



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

### Serviciul Urbanism

AMEXA NR. 10

HCGMB NR. 92/2015

CONFORT  
CU ORIGINALUL

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 19121.07.2015 PUZ - STR. JIULUI NR. 10 - 138 - SECTOR 1

**INITIATOR/ BENEFICIAR:** SC ANTECO SRL pentru Pomponiu Romeo  
**ELABORATOR:** SC BIP REAL INVEST SRL - arh. Ileana TUREANU (RUR: A, B, C, D, E, F6, G5)  
**NR. ÎNREGISTRARE CERERE:** PMB cu nr. 1341286/ 22.06.2015; Direcția Urbanism cu nr. 6451/ 23.06.2015.  
**SUPRAFATA REGLEMENTATA** prin PUZ: O suprafață totală de 55.547 mp. (55.630 mp. din măsurători) proprietate privată persoane fizice (Lot1 = 18.062 mp. (18.145 mp.) Lot2 = 28.485 mp. Lot3 = 9.000 mp.) proprietate privată a persoanelor fizice.  
**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.  
**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: T2 - subzona transporturilor feroviare.  
**Indicatorii urbanistici reglementați:** T2 - POTmax. 50%-80%; CUTmax. = 1 -2,4; Hmax. = conform studiilor de specialitate.  
**AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:** Certificat de urbanism nr. 879/ 11/ J /12558 din 11.06.2014, eliberat de Primăria Sectorului 1; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 33/ 29.07.2013; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 9/ 25.03.2015; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 11/ 26.02.2015; Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Aviz nr. 33584/ 26967/ 579 /22.12.2014; Ministerul Apărării Naționale - Aviz nr. D/ 2711/ 14.07.2014; Ministerul Afacerilor Interne - Aviz nr. 3.921.993/ 15.06.2015; Serviciul Roman de Informații - Aviz nr. 47.729/ 09.04.2015; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1280124/ 31.10.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 19175/ 15.01.2015.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

**FUNȚIUNE AVIZATĂ:** ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL CUPRINZAND SPATII COMERCIALE, SUPERMAGAZIN, BIROURI ȘI SERVICII PROFESIONALE, LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE.

**INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI:** UTR 1, 2, 4 și 5: POTmax. 60%; CUTmax. 3,5 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 44 m.  
 UTR 3: POTmax. 60%; CUTmax. 4,0 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 44 m.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

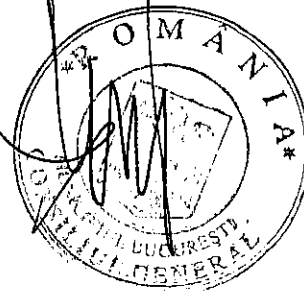
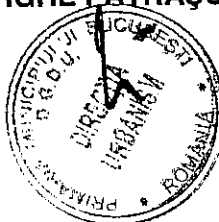
\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

\* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - CP nr. 93/ 22.04.2015.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

4ex. / 07.07.2015



10  
3

comunicații ale MAI afectate de depășirea acestei înălțimi



Interdicție de construire, sunt permise doar amenajari conf RLU

**Reglementari Circulatii**



Circulatii carosabile publice existente



Circulatii pietonale publice existente



Spatii verzi de aliniament existente



Carosabil, platforme parcare, alei de acces private existente



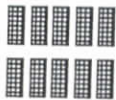
Circulatii carosabile publice propuse



Spatii verzi de aliniament propuse



Circulatii pietonale publice propuse



Ciculatii auto de incinta, pentru aprovizionare, acces la parcaje si interventii in caz de urgenta, cu caracter orientativ si profile in concordanta cu legislatia in vigoare, propuse pe terenurile ce au generat PUZ



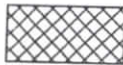
Accese auto pe parcela



Accese pietonale pe parcelele ce au generat PUZ din alte spatii decat circulatiile publice

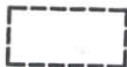


Trasee circulatii pietonale cu caracter orientativ, pentru accese pietonale pe parcelele ce au generat PUZ din alte spatii decat circulatiile publice, prin spatii inchise sau deschise.



Obiective de utilitate publica propuse in vederea modernizarii circulatiei

**Reglementari cu caracter orientativ in fara de reglementare**



Retragere fata de aliniament



Proiectant: S.C. BIP REAL INVEST S.R.L. Calea Grivitel nr.143, etaj 1, sector 1, Bucuresti nr. Registrul Comertului J40/11299/2012 CIE/30737455		Titlu proiect: "P.U.Z. Str. Jiului nr.10-138, Sector 1, Bucuresti" Adresa: Str. Jiului nr.10-138, Sector 1, Bucuresti Initiator: S.C. ANTECO S.R.L. Beneficiar: Consiliul General al Municipiului Bucuresti	
Coordonator proiect	arh. Ileana Tureanu	Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Proiectat	arh. Ioana Niculae	Proiect nr.: 9/2014	
Verificat	arh. Ileana Tureanu	Scara: 1:500, 1/2000	
		Data: mai 2015	
BIPURBOO++00PUZU710			
Emis	Activitate	Localizare Orizontala	Localizare Verticala
Nr. fisier:		Tip document	Faza
		Nr. doc.	Rev.

CONFORM CU ORIGINAL

ANEXA NR 2 la HARMONIZAREA...

84

SC BIP REAL INVEST SRL  
J40/11299/2012

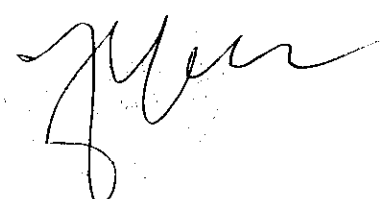
Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

ANEXA NR. 3 la  
HEGMB NR. 92/2016

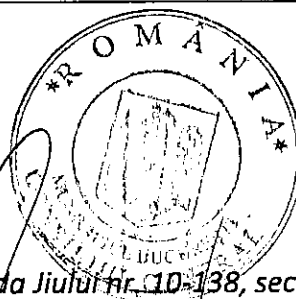
## PLAN URBANISTIC ZONAL

“Strada Jiului nr. 10-138, Sector 1,  
București”

CONFORM  
CU ORIGINALUL



### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/21.07.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ADRESA : Strada Jiului nr. 10-138, sector 1, mun. București

INITIATOR : S.C. ANTECO S.R.L. împuternicit de Pomponiu Romeo

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. BIP REAL INVEST S.R.L.



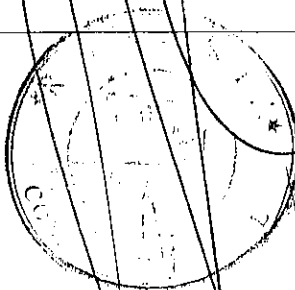
DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19/21.07.15

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## Cuprins

<b>DISPOZIȚII GENERALE</b> .....	3
1. ROLUL R.L.U. ....	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	3
3. DOMENIUL DE APLICARE .....	4
4. VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI .....	4
<b>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODULE DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.....	4
6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	5
7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	5
7.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	5
7.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI .....	5
8. REGULI CU PRIVIRE LA MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI PUBLICE ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	5
8.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE .....	5
8.2. ACCESE ȘI CIRCULAȚII.....	6
8.3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	6
9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	6
10. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI.....	7
11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.....	7
11.1. SPAȚII VERZI .....	7
11.2. ÎMPREJMUIRI .....	7
11.3. ILUMINATUL PUBLIC .....	7
11.4. FIRME ȘI RECLAMA COMERCIALĂ.....	8
<b>UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b> .....	8
12. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI PROPUSE.....	8
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	8
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	9
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	14
13. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII.....	15
ANEXA .....	18



CONFORM  
CU ORIGINALUL

**I. DISPOZITII GENERALE**

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/21.07.15  
VIZAT SPRE NESCUMBARE

**1.ROLUL R.L.U.**

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub formă de prescripții (permisiuni si restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din PUZ si se aproba odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidenta Regulamentului, în suprafața de măsurata de 55630 m<sup>2</sup> (din acte 55547 m<sup>2</sup>), format din 3 loturi : LOTUL 1 cu suprafața = 18145 m<sup>2</sup> (din acte 18062 m<sup>2</sup>), LOTUL 2 cu suprafața = 28485 m<sup>2</sup>, LOTUL 3 în suprafața = 9000m<sup>2</sup>, conform extraselor de carte funciara. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuției a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Zona este delimitata la nivel urban astfel:

- La nord – Strada Jiului;
- La sud – strada Pajurei si locuințe colective, centre de învățământ, sănătate și comerciale;
- La est – imobile locuire colectiva, servicii si birouri urmate de strada Dridu;
- La vest – stație de distribuție a carburanților.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitiază si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal "Strada Jiului nr.10-138, Sector 1, București".

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- încurajarea amplasării în zona a unor funcțiuni specifice sectorului terțiar: comerț, servicii, birouri , locuințe colective, spatii verzi etc.
- amenajarea unor spatii pentru circulație pietonala, spatii verzi, scuaruri care vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.
- sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători fiecărei zone si un bilanț teritorial.
- realizarea unor spatii publice – noi spatii publice, piețe publice, diverse alte spatii si amenajări publice sau acces public.

**2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism si în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

**Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:**

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legii nr. nr. 215/2001 Administrației publice locale, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia modificata prin LEGEA Nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 10-138, Sect. 1, București; R.L.U. - revizia9, 18.08.2015

3/20

8  
SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

- Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinului nr. 91/1991 al MLPAT;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planului Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planului Urbanistic Zonal Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord. PUZ și studii de fezabilitate. Tronson Lacul Morii - Șoseaua Colentina.
- Planurilor Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.
- Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de consultare a publicului.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementari Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – sectorul 1.

### 4. VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.

5.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

5.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele editate. Rețelele editate vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

5.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

5.4. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19/21.07.15

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 10-138, Sect. 1, București, R.L.U. - revizia 18.08.2015

4/20

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Grivitei nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Helle Hotels)

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/21.07.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## 6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

6.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct.6.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

6.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari Circulație, în funcție de situația din teren și de avizul Comisiei Tehnice de Circulații).

## 7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 7.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

7.1.1. Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, pot fi amplasate pe teren cu o retragere minimă de 12,0 metri fata de aliniamentul propus al străzii Jiului și cu o retragere minima de 5 metri fata de aliniamentele străzilor propuse prin prezentul P.U.Z. , conform planșei de Reglementari Urbanistice. Intre retragere și aliniamente se pot realiza spații verzi, caz în care se va asigura o adâncime a solului propice dezvoltării vegetației, accese auto și parcări, accese pietonale și alei caz în care suprafața superioară finită a acestora nu va depăși nivelul trotuarului și va fi tratat unitar cu restul amenajărilor.

7.1.2. Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei și în interiorul suprafeței edificabile. Suprafața superioară finită a acestora nu va depăși nivelul trotuarului și va fi tratat unitar cu restul amenajărilor. În cazul amenajării de spații verzi peste construcțiile subterane, în spațiul dintre aliniament și retragerea fata de acesta se va asigura o adâncime a solului (pământ vegetal) propice dezvoltării vegetației.

### 7.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Clădirile vor avea fațadele retrase de la limitele parcelelor, conform Planșei de Reglementari urbanistice atașată prezentei documentații. Amplasare exacta a clădirilor fata de limitele laterale și posterioare se va face conform articolului 6, Secțiunea II, Titlul III și a Planșei de Reglementari. Modificări ale acestora se pot face prin documentații de urbanism Planuri Urbanistice de Detaliu ce vor fi realizate în urma stabilirii de către beneficiari a temei program.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI PUBLICE ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 8.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE

8.1.1. Profilul carosabil al străzii Jiului se menține în limita bordurilor actuale și va fi format din patru benzi de circulație auto de 3 metri latime, câte două pe fiecare sens, și două benzi destinate circulației bicicletelor de 1 metru lățime, câte una pe fiecare sens, amplasate adiacent bordurilor existente.

8.1.2. Trotuarul sudic al străzii Jiului va fi lărgit la o lățime constantă de 3 metri pe toata lungimea terenurilor ce au generat P.U.Z.

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19/21.07.15

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

8.1.3. În vederea întregirii tramei stradale în cartierul Pajura strada Presei, strada Pecetei și strada, fără nume, paralela cu blocul cu adresa poștala str. Pajurei nr.11, vor fi prelungite până în strada Jiului. Pentru segmentele noi se va folosi un profil de strada de categoria III cu distanță între aliniamente de 13 metri. Segmentele existente vor fi menținute atât ca traseu cât și ca profil și vor avea caracterul de străzi rezidențiale (limitare de viteză, tonaj, etc.).

## 8.2. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

8.2.1. Se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru acces de serviciu;

8.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

8.2.3. Circulațiile auto de incintă, reglementate orientativ în Planșa de reglementari, vor avea un profil transversal de minim 8,0m, din care 6,0m carosabil și două trotuare de câte 1,0m fiecare, de o parte și de alta și vor asigura accesul pe parcelă, pentru fiecare clădire, pentru utilizatori, rezidenți, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție. Fiecare parcelă din UTR 1 și UTR 2 va avea asigurat un acces pietonal și rutier din zona pietonalului ce va fi amenajat în lungul străzii Jiului și, concomitent, va avea acces de serviciu direct sau indirect, prin servitute de trecere, către străzile publice perpendiculare pe str. Jiului. Traseul circulațiilor carosabile indicate în planșa este orientativ și va fi stabilit cu exactitate prin PUD.

8.2.4. Între aliniamentul propus și retragerea față de aliniament a zonei edificabile, stabilită la 12,0m, se pot realiza zone pentru circulații ocazională a autovehiculelor și parcare cu durată limitată ce vor deservei clădirile. Aceste zone vor fi tratate la nivelul pavimentului în mod identic cu zonele destinate traficului pietonal, fără diferențe de cota, fiind separate de acestea prin bolarzi, amenajări peisajere, plantații sau mobilier urban. Se vor instala echipamente care să prevină accesul neautorizat. Suprafața acestor zone pentru circulații ocazionale nu va depăși 50% din suprafața totală a zonei cuprinse între aliniamentul propus și retragerea de 12 metri.

8.2.5. Accesele se vor realiza în conformitate cu prevederile articolului 8, Secțiunea II, Titlul III și ale Planșa de Reglementari.

Modificări și completări ale acestora se pot face prin documentații de urbanism Planuri Urbanistice de Detaliu ce vor fi realizate în urma stabilirii de către beneficiari a temei program și/sau dezmembrării parcelelor ce au generat PUZ.

8.2.6. Circulația pietonilor va fi realizată prin spații închise sau deschise, adecvat amenajate, dimensionate și mobilate. Se va asigura traficul pietonal între cartierul Pajura și Strada Jiului. După caz, traseul unor pietonale ce vor putea fi realizate în interiorul parcelelor, va fi stabilit prin PUD.

8.2.7. Parcelele, încadrate în UTR 1 și UTR 2, care nu vor avea acces direct dintr-o arteră de circulație publică alta decât strada Jiului, în urma lotizării terenurilor existente, vor putea beneficia de servitute de trecere, pentru realizarea acceselor de serviciu.

## 8.3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectând H.C.G.M.B. nr.66/2006. Platformele destinate parcării autovehiculelor, amenajate în interiorul parcelei, vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, indiferent de funcțiunea deservită

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

9.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare, conform planșei de Precoordonare Rețele edilitare, anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețea din cadrul P.M.B.



SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19/21.07.15

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

9.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, în sistem divizor, prin intermediul unor bazine de retenție, conform avizului de precoordonare.

9.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran sau conform avizelor incidente.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

10.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

10.2. Calculul regimului de înălțime al clădirilor se va face luând în considerare un nivel curent standard de 2,8 -3,0 metri pentru locuințele colective și un nivel curent standard de 3,3-4,0 metri în cazul clădirilor cu spații pentru servicii și birouri.

10.3. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă în limita a max. 80% din suprafața terenului din care se exclude suprafața obiectivelor de Utilitate Publică, până la aliniamentul stradal propus pentru strada Jiului, în următoarele condiții: suprafața superioară finită a acestora să nu depășească nivelul trotuarului, asigurarea în cazul amenajării de spații verzi a unei adâncimi a solului (pământ vegetal) propice, rezervarea spațiilor necesar amplasării rețelilor edilitare, în conformitate cu planul de precoordonare rețele.

## 11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

### 11.1. SPAȚII VERZI

11.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul viitoarelor amenajări peisajere de pe terenurile ce au generat PUZ;

11.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

11.1.3. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

11.1.4. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor putea amenaja spații verzi; cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie de 40 cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice.

### 11.2. ÎMPREJMUIRI

11.2.1. În lungul străzii Jiului, nu se admit împrejurimi decât de la limita retragerii de 12,0m, spre interiorul parcelei;

11.2.2. Spre străzile laterale și între parcele, după caz, se pot realiza împrejurimi transparente, din profile metalice, amplasate pe un soclu opac, din beton armat sau piatră, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totală de 2,5m. Pe elementele structurale verticale ale împrejuririi, pot fi amplasate corpuri de iluminat, indicatoare de orientare, firme de mică dimensiuni, cu o suprafață de până la 1,0mp.

### 11.3. ILUMINATUL PUBLIC

11.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/21.07.15  
VIZAT SPRE NESCIMBARE

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (incinta Hello-Hotels)

- 11.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.
- 11.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutiera.

### 11.4. FIRME SI RECLAMA COMERCIALA

Se pot amplasa firme si reclame și pe clădiri, de la nivelul solului pana la o înălțime de 6,0m. si la nivelul cornișelor clădirilor. Conformarea firmelor si panourilor suport pentru reclama comerciala vor fi puse în acord cu arhitectura si cu volumetria clădirilor si vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

DESCRIEREA  
CU PLANȘI

## III. UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚA

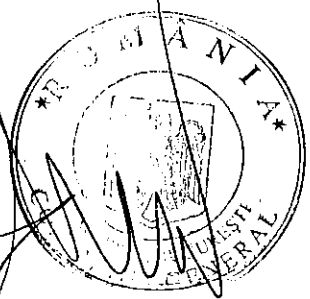
### 12. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin P.U.Z. prin cinci unități teritoriale de referință, de tip M2 "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni predominante de comerț, birouri, supermagazin, servicii si locuințe colective înalte și înălțimi maxime de P+14 niveluri" (conform R.L.U. al P.U.G. Municipiului București - din punct de vedere funcțional), denumite U.T.R. 1, 2, 3, 4, 5. Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ. ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5 - sunt admise următoarele utilizări:

- servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- sănătate;
- showroom-uri;
- învățământ;
- circulații carosabile si pietonale;
- spatii comerciale si supermagazin;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol, subterane sau multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- construcții aferente echipării edilitare;
- locuri de joaca pentru copii;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe colective;



SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Grivitei nr.143, etaj 1, Sector 1, Bucuresti (incinta Hello-Hotels)

- locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- amenajări aferente tuturor funcțiilor: cai de acces carosabile private, circulații carosabile și pietonale de interes local/de incinta, parcaje;

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19/21.07.15

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5;** sunt admise următoarele utilizări cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului este limitat să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea frontului stradal și să nu formeze segmente compacte mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

CONFORM  
CU ORIGINALUL

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5;** se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Se interzic activități care utilizează exclusiv pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

Se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5 -:**

Parcelele ce au aliniament la strada Jiului sunt construibile dacă au o suprafață de minim 3000m<sup>2</sup> și o deschidere către strada Jiului de minim 30m. Suprafața minimă a parcelei cadastrale poate proveni din alipiri sau dezmembrări de loturi mai mici de 3000 mp și/sau din loturi aflate pe mai multe U.T.R.-uri.

Lungimea maximă a unui front construit continuu la strada Jiului va fi de 50,0m.

În cazul dezmembrării parcelelor existente, regulamentul de construire pe noile parcele va fi detaliat, în condițiile legii, prin planuri urbanistice de detaliu.

În cazul dezmembrării / alipirii unor parcele cadastrale ce se încadrează în mai multe UTR-uri, regulamentul de construire pe noile parcele va fi detaliat, în condițiile legii, prin planuri urbanistice de detaliu. Parcelele construibile, ce rezulta din alipiri și/sau dezmembrări, vor îndeplini la data obținerii AC condițiile minimale stabilite prin prezentul articol.

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5 - amplasarea clădirilor față de aliniamentul străzii IULUI:**

Amplasare se poate face în fronturi continue sau discontinue, retrase față de aliniamentul propus cu minim 12,0 metri, conform planșei de Reglementari Urbanistice;

Pentru clădirile de locuit se va respecta: o retragere de minim 15,0 metri fata de noul aliniament propus al străzii;

În lungul străzii, pe terenul cu o lățime de 12m. situat între aliniamentul nou al străzii și frontul construit se pot realiza următoarele:

- Construcțiile subterane, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei și în interiorul suprafeței edificabile. Suprafața superioară finită a acestora nu va depăși nivelul trotuarului. În cazul amenajării de spații verzi se va asigura o adâncime a solului (pământ vegetal) propice dezvoltării vegetației.

- Amenajări pentru spații pietonale, cu acces public nelimitat;
- Spații verzi și amenajări peisagistice, obiecte și monumente de for public;
- Accese pietonale și carosabile în clădiri, cu condiția ca toate elementele constructive ale acestora să fie realizate în interiorul suprafeței edificabile;
- Circulație ocazională a autovehiculelor, parcare cu durată limitată, pentru vizitatori;
- Semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, - amplasarea clădirilor față de aliniamentele străzilor propuse prin prezentul PUZ, conf. art.8.1.3:**

Amplasare se poate face în fronturi continue sau discontinue, retrase față de aliniamentul propus cu minim 5 metri, cu condiția rezervării spațiilor necesare circulațiilor carosabile de serviciu reglementate la articolul 8.2.3.

În lungul străzilor propuse, între retragere și aliniament se pot realiza aceleași funcțiuni ca cele prevăzute pentru retragerea față de strada Jiului, la aliniatul precedent.

**U.T.R. 3, U.T.R. 4 - amplasarea clădirilor față de aliniamentul străzii Făurei**

În cazul în care este aprobat și se realizează concesiunea sau schimbul de teren pentru terenurile aflate între limita de proprietate și aliniamentul nordic al străzii Făurei (la nod de centrul comercial), terenuri marcate în planșa de reglementari, retragerea față de aliniamentul străzii Făurei va fi de minim 5 metri, urmând ca modul de dispunere al clădirilor să fie detaliat prin documentații de urbanism. Planuri Urbanistice de Detaliu, aprobate conform legii.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 5.00 metri;

Între retragerile și limitele terenului pot fi amenajate spații verzi, circulații auto și pietonale, parcuri la nivelul solului, precum și construcții subterane cu condiția ca toate elementele constructive să se realizeze numai în interiorul parcelei, cu suprafața superioară finită ce nu va depăși nivelul trotuarului.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de cel puțin 5.00 metri; Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Călea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (închiriat de la Hotel)

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19 / 21.07.2015

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe și care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele alăturate, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### U.T.R. 4:

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 5.00 metri; prin excepție, clădirile comerciale cu funcțiune comercială, cu înălțime mai mică de 10 metri, vor putea fi amplasate la o distanță mai mică de limita posterioară decât cea reglementată, distanța ce va fi stabilită prin P.U.D.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

#### U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:

Clădirile vor fi amplasate la o distanță în conformitate cu tema beneficiarului și în limita prevederilor legale, dar nu la mai puțin de 6.00 metri una față de cealaltă; se va asigura respectarea normelor sanitare – însorire, ventilație;

În cazul în care tema program a beneficiarului propune realizarea pe o parcelă a unui ansamblu de clădiri, autorizarea acestuia se va face în urma aprobării unei documentații de urbanism, Plan Urbanistic de Detaliu, ce va stabili amplasarea clădirilor părți constitutive ale ansamblului, în limitele edificabile definite prin prezentul P.U.Z.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

#### U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară pentru fiecare parcelă, printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; se vor realiza trasee pietonale, al căror traseu și număr sunt prezentate orientativ în planșa de Reglementari Urbanistice și care se vor stabili în urma parcelării terenurilor, ce vor face legătura între spațiile verzi și zona de retragere din aliniamentul sudic al străzii Jiului; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Accesele carosabile și pietonale, dimensiunea și amplasarea lor se vor detalia în cadrul fiecărei unități teritoriale de referință, la faza de autorizare a construcțiilor. Prin PUZ sunt stabilite, cu caracter orientativ, punctele de acces carosabil și pietonal, din zona publică spre zona privată.

#### U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 5:

Circulațiile carosabile de serviciu/de incintă, cu traseu orientativ vor avea un profil transversal de minim 8,0m, din care 6,0m carosabil și două trotuare de câte 1,0m fiecare, de o parte și de alta și vor asigura accesul pe parcelă, pentru fiecare clădire, pentru utilizatori, rezidenți, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție.

#### UTR1, UTR2

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello Hotels)

Pentru realizarea circulațiilor de serviciu/de incinta, racordurilor la rețelele edilitare si a acceselor la parcările subterane , în cazul parcelarii, se vor stabili servituți de trecere pe parcelele adiacente străzilor publice reglementate în favoarea parcelelor fără acces direct la acestea. Traseul acestor servituți se va stabili prin PUD si va fi transcris în cartea funciara.

CONFORM  
CU ORIGINALUL**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.****U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:**

Accesele carosabile, parcajele la sol sau in subsolul terenului vor fi dimensionate pentru fiecare imobil in parte, in conformitate cu reglementările stabilite prin actele normative in vigoare: HCGMB nr. 66/2006.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice si comunitare.

Platformele destinate parcării autovehiculelor, amenajate in interiorul parcelei, vor fi prevăzute in mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, indiferent de funcțiunea deservită..

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.****U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:**

Înălțimea maximă a clădirilor este, conform reglementarilor AACR ,de 44,0metri.

În zonele cu restricții de înălțime impuse de autorități ( AACR, MAI), regimul de înălțime se va conforma avizelor primite pentru prezenta documentație, conform planșei de reglementări.

**U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 5:**

Se pot amplasa clădiri accent de înălțime, cu o înălțime maxima de 60 de metri, amplasate pe latura sudica a străzii Jiului, in zonele marcate in planșa de reglementari la o distanta de cca. 185 metri între ele, măsurată in punctul cel mai înalt al clădirii, cu o abatere admisibila maxima de 20 de metri.

Autorizare acestor clădiri se va face în condițiile (amplasament, conformare, înălțime maxima a clădirii si echipamentelor, etc.) ce vor fi stabilite prin studii de specialitate aprobate de către A.A.C.R. dar si prin negocieri directe privind amplasarea unor instalațiilor de telecomunicații, recalibrarea sistemelor de dirijare a traficului aerian, etc.

**U.T.R. 1, U.T.R. 2,:**

În zonele în care, din cauza rețelelor de comunicație ale Ministerului Afacerilor Interne (M.A.I.), înălțimea maximă a clădirilor este restricționată la 21 metri, această înălțime poate fi depășită numai cu avizul Ministerului Afacerilor Interne (M.A.I.) și în condițiile implementării de soluții tehnice (avizate de MAI) care să garanteze menținerea legăturilor de comunicații ale M.A.I. afectate de depășirea acestei înălțimi . Autorizarea construcției clădirilor se va face doar in urma unui aviz M.A.I..

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR****U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello Hotels)

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/21.07.15  
VIZAT SPRE NESCIMBARE

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

### U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se vor respecta t zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Este admisibilă utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauza să fie realizate, în condițiile legii, în interiorul parcelei, funcționarea acestora nu trebuie să afecteze terenurile învecinate;

Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate numai pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structura de rezistență;

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din ansamblu – clădiri, amenajări pietonale, străzi platforme de parcare, spații verzi, prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare, în sistem divizor prin intermediul unor bazine de retenție, conform avizului de preordonare.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă precum și dispunerea aeriană a cablurilor tv și telecomunicații;

Se admite realizarea unor instalații de telecomunicații, pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor sanitare. Amplasamentul detaliat precum și conformarea acestora - piloni de susținere, antene - se va integra în arhitectura clădirilor, va fi avizată de către autorii proiectului (arhitectura, structura de rezistență și instalații interioare ale clădirii). Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirii și a instalației.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:

Între aliniamentul propus la strada Jiului și zona edificabilă, retrasă la 12,00 metri, se va realiza o esplanadă continuă, destinată circulației pietonilor și accesului ocazional al autovehiculelor.

Esplanada va avea o amenajare unitară, zona accesibilă ocazional autovehiculelor va avea paviment identic cu zona destinată pietonilor, de care va fi separată prin bolarzi, jardiniere, alte obiecte de mobilier urban.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața terenului va fi prevăzută cu plantații înalte;

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

La autorizarea clădirilor se va respecta H.C.G.M.B. nr. 347/2008 pentru spațiile verzi;

Se va asigura irigarea precum și evacuarea apelor meteorice de pe spațiile verzi.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

### U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5:

Sunt interzise, la Strada Jiului, garduri între aliniamentul propus și până la retragerea față de aliniament a zonei edificabile, stabilită la 12,0m

În cazul în care amplasarea clădirilor se face retras față de alinierea propusă, la limita edificabilului, stabilit la o distanță de 12 metri față de aliniamentul stradal, se pot realiza împrejmuiri sau delimitări ale parcelelor după cum urmează:

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

- Se recomanda ca in cazul locuințelor, gardurile metalice sa fie dublate de gardurilor vii a căror înălțimea maxima a sa fie stabilita astfel încât sa împiedice vederea directa spre incinta delimitata.
- Se recomandă ca separarea terenurilor echipamentelor publice: grădinițe, biserici, etc., sa se facă cu garduri, din profile metalice cu o înălțime de maxim 2,5 m., din care 0,60 metri soclu opac, dublate, după caz, de gard viu.
- Bolarzii sau alte amenajări de spațiu public, pot fi amplasați la limita retragerii fata de aliniament a zonei edificabile, vor fi dimensionați astfel încât sa separare spațiului pietonal sa nu împiedice circulația pietonala si întreținerea curățeniei.  
Terenurile temporar neocupate cu clădiri vor fi împrejmuite si amenajate ca spatii verzi plantate.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5

**P.O.T. maxim = 60%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

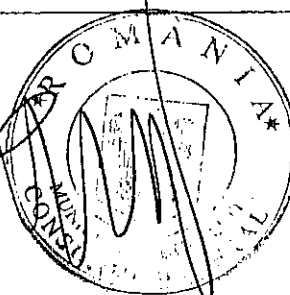
U.T.R. 1, U.T.R. 2, U.T.R. 4, U.T.R. 5

**C.U.T. maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren**

U.T.R. 3

**C.U.T. maxim = 4,0 mp. ADC / mp. teren**

COMUNAL  
CU DREPTALII





SC BIP REAL INVEST SRL, 140/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/21.07.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### 13. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII

Bilant teritorial PUZ Str. Jiului nr. 10-138					
		Situatia existenta		Situatia propusa	
		mp	%	mp	%
Suprafata PUZ		70165		70165	
din care:					
A	Terenuri proprietate privata	55584	79.2%	51022	72.7%
	1 Suprafata constructii	11846	16.9%	30613	43.6%
	2 Suprafata alei, accese auto si pietonale	19602	27.9%	5102	7.3%
	3 Suprafata spatii verzi	4619	8.3%	15307	21.8%
	4 Suprafata terenuri neamenajate/degradate	19517	27.8%	0	0.0%
B	Terenuri proprietate publica				
	5 Suprafata circulatii publice	14581	20.8%	19143	27.3%

#### BILANT DE SUPRAFETE P.U.Z. STRADA JIULUI NR.10-138

##### Terenuri ce au generat PUZ

	suprafata acte		suprafata masurata	
Nr cad	26457	28485.0 mp	28439	mp
nr cad	25458	9000.0 mp	9000	mp
Nr cad	26455	18062.0 mp	18146	mp
Total		55547.0 mp	55584	
		din care		

##### Terenuri proprietate privata

	P.O.T.	C.U.T.	Arie construita maxima	Arie construita desfasurata maxima	Alei, accese auto si pietonale minim	Spatii verzi minim 30%			
						neimpermeabilizate	impermeabilizate		
UTR1	60%	3.5	9935	57957/mp	10% 16561 mp	25% 4140/mp	5% 828/mp		
UTR2	60%	3.5	8103	47267/mp	10% 1350/mp	25% 3376/mp	5% 675/mp		
UTR3	60%	4.0	3148	20987/mp	10% 5251/mp	25% 1312/mp	5% 262/mp		
UTR 4	60%	3.5	4201	24504/mp	10% 7001/mp	25% 1750/mp	5% 350/mp		
UTR 5	60%	3.5	5226	30486/mp	10% 8711/mp	25% 2178/mp	5% 436/mp		
Total			30613	141201	5102	12756	2551		

NOTA: Diferența dintre suprafața totală a terenurilor conform actelor de proprietate și înregistrărilor cadastrale și suprafața totală a U.T.R.-urilor este reprezentată de suprafața obiectivelor de utilitate publică detaliate mai jos.

#### U.T.R. 1

În suprafață de 16559 m<sup>2</sup>; reglementată ca zona mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni de comerț, hipermagazin, supermagazin, birouri, servicii profesionale și locuințe colective înalte cu funcțiuni conexe.

H max. = 44,0m, este permis un accent de înălțime de 60 metri cu aviz AACR

R.H. min=P+4E / R.H.max.=3S+P+13E; Construcțiile cu funcțiune comerciala: hipermagazin, supermagazin, galerie comerciala, vor putea avea un regim de înălțime de P sau P+1/2E și înălțime până la 21 de metri.

P.O.T. max.: 60%

C.U.T. max.: 3,5

#### U.T.R. 2

În suprafață de 13505 m<sup>2</sup>; reglementată ca zona mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni de comerț, hipermagazin, supermagazin, birouri, servicii profesionale și locuințe colective înalte cu funcțiuni conexe

H max. = 44,0m, este permis un accent de înălțime de 60 metri cu aviz AACR

14

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 19/21.07.15

SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hotel-Hotels)

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

R.H. min=P+4E / R.H.max.=3S+P+13E; *Construcțiile cu funcțiune comerciala: hipermagazin, supermagazin, galerie comerciala, vor putea avea un regim de înălțime de P sau P+1/2E si înălțime până la 21 de metri.*

P.O.T. max.: 60%  
C.U.T. max.: 3,5

**U.T.R. 3**

În suprafață 5247 m<sup>2</sup>; reglementată ca zona mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni de comerț, hipermagazin, supermagazin, birouri, servicii profesionale si locuințe colective înalte cu funcțiuni conexe

H max. = 44,0m, este permis un accent de înălțime de 60 metri cu aviz AACR  
R.H. min=P+4E / R.H. max.=3S+P+13E; *Construcțiile cu funcțiune comerciala: hipermagazin, supermagazin, galerie comerciala, vor putea avea un regim de înălțime de P sau P+1/2E si înălțime până la 21 de metri.*

P.O.T. max.: 60%  
C.U.T. max.: 4

**U.T.R. 4**

În suprafață de 7001 m<sup>2</sup>; reglementată zona mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni de comerț, hipermagazin, supermagazin, birouri, servicii profesionale si locuințe colective înalte cu funcțiuni conexe

H max. = 44,0m  
R.H. min=P+4E / R.H. max.=3S+P+13E; *Construcțiile cu funcțiune comerciala: hipermagazin, supermagazin, galerie comerciala, vor putea avea un regim de înălțime de P sau P+1/2E si înălțime până la 21 de metri.*

P.O.T. max.: 60%  
C.U.T. max.: 3,5

**U.T.R. 5**

În suprafață de 8710 m<sup>2</sup>; reglementată zona mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni de comerț, hipermagazin, supermagazin, birouri, servicii profesionale si locuințe colective înalte cu funcțiuni conexe.

H max. = 44,0m, este permis un accent de înălțime de 60 metri cu aviz AACR  
R.H. min=P+4E / R.H. max.=3S+P+13E; *Construcțiile cu funcțiune comerciala: hipermagazin, supermagazin, galerie comerciala, vor putea avea un regim de înălțime de P sau P+1/2E si înălțime până la 21 de metri.*

P.O.T. max.: 60%  
C.U.T. max.: 3,5

In vederea realizării infrastructurii publice, in concordanta cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior de către C.G.M.B. si C.L.Sector 1 si cu avizul Comisiei Tehnice Circulația a P.M.B. emis pentru prezentul P.U.Z. se stabilesc următoarele **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**

OUP1	trotuar	978 mp	Trotuar in aliniamentul sudic al str. Jiului
OUP2	strada	1625 mp	Artera de circulație cf. profil 2.1
OUP3	strada	863 mp	Artera de circulație cf. profil 2.2
OUP4	strada	1096 mp	Artera de circulație cf. profil 2.3
Total		4562	



SC BIP REAL INVEST SRL, J40/11299/2012

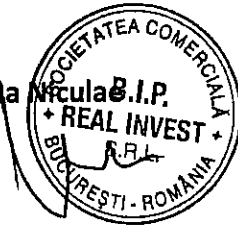
Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Încinta Heliopoli)

**NOTE:**

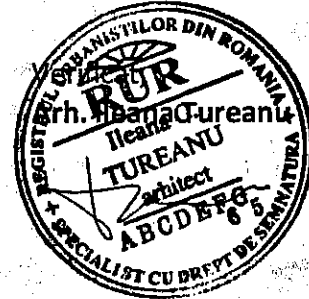
NOTA 1: C.U.T.-ul se raportează la suprafața de teren rămas după transferul suprafețelor afectate de circulațiile publice.

NOTA 2: Suprafața U.T.R.-urilor și a O.U.P. are valoare orientativă, suprafața exactă urmând a fi stabilită după întocmirea și aprobarea proiectelor pentru realizarea infrastructurii publice, limitele acestora urmând a fi materializate în teren prin bornare.

Întocmit,  
Arh. Ioana



*[Handwritten signature]*



CONFORM  
CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*

