



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Amexa nr. 1 la

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 2012.07.2015 PUZ - STR. JIULUI NR. 8 - SECTOR 1

HCGMB 97/2015

INITIATOR/ BENEFICIAR: SC UNICOMP SRL pentru SC PAJURA SA

ELABORATOR: SC BIP REAL INVEST SRL - arh. Ileana TUREANU (RUR: A, B, C, D, E, F6, G5)

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu nr. 1341281/ 22.06.2015; Direcția Urbanism cu nr. 6450/ 23.06.2015.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 15.847 mp. proprietate privată a persoanelor juridice.

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: A2a - subzona unităților predominant industriale.

Indicatorii urbanistici reglementați: A2a - POT max. 80%; CUT volumetric max. = 15 mc. /mp. teren.; H max. = 20 m.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 878/ 10/ J /12557 din 11.06.2014, eliberat de Primăria Sectorului 1; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 32/ 29.07.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 8/ 25.03.2015; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 03/ 05.02.2015; Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Aviz nr. 33582/ 26966/ 578/ 22.12.2014; Ministerul Apărării Naționale - Aviz nr. D/ 2712/ 14.07.2014; Ministerul Afacerilor Interne - Aviz nr. 3.921.997/ 15.06.2015; Serviciul Roman de Informații - Aviz nr. 47.728/ 09.04.2015; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare PMB - Aviz nr. 1280122/ 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.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax. 60%; CUTmax. 4 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 - din 09.04.2015 (ebanking).

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRASCU**

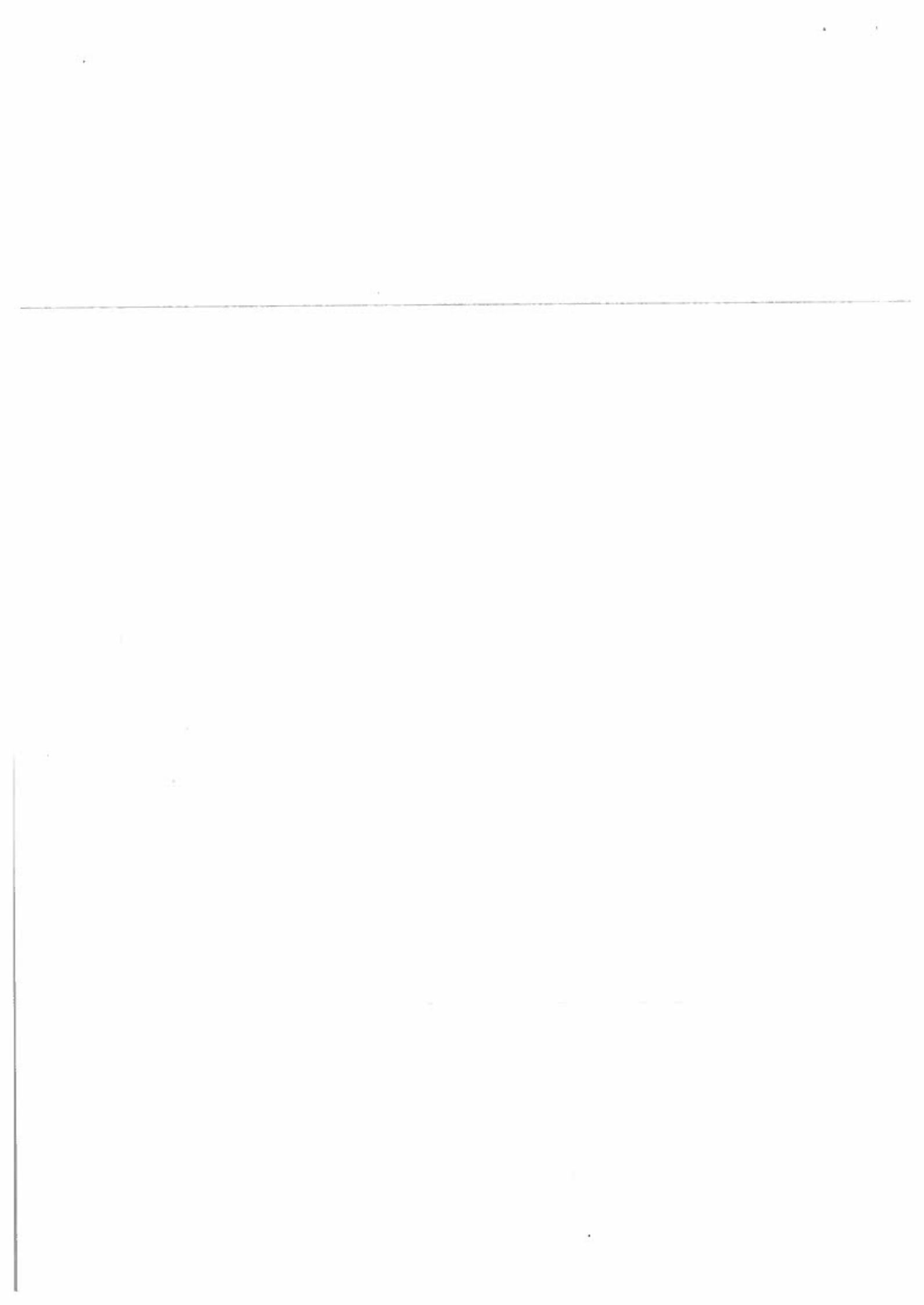
Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

4ex. / 07.07.2015

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector.6, București, România
Tel: 021.305.55.00 Int. 1701
http://www.pmb.ro

Multiplicat 11
Semnătura





comunicații ale MAI afectate de depășirea acestei înălțimi



Interdicția de construire, sunt permise doar amenajări conform RLU

Reglementări Circulații



Circulații carosabile publice existente



Circulații pietonale publice existente



Spații verzi de aliniament existente



Carosabil, platforme parcare, alei de acces private existente



Circulații carosabile publice propuse



Spații verzi de aliniament propuse



Circulații pietonale publice propuse



Circulații auto de incintă, pentru aprovizionare, acces la parcaje și intervenții în caz de urgență, cu caracter orientativ și profile în concordanță cu legislația în vigoare, propuse pe terenurile ce au generat PUZ



CONFORM CU ORIGINALUL

Accese auto pe parcela

Accese pietonale pe parcelele ce au generat PUZ din alte spații decât circulațiile publice



Trasee circulații pietonale cu caracter orientativ, pentru accese pietonale pe parcelele ce au generat PUZ din alte spații decât circulațiile publice, prin spații închise sau deschise.



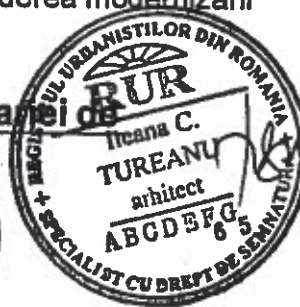
Obiective de utilitate publică propuse în vederea modernizării circulației

Anexa nr. 2 la HCG nr. 97/2016

Reglementări cu caracter orientativ în afara ariei de reglementare



Retragere față de aliniamente



Proiectant: S.C. BIP REAL INVEST S.R.L. Str. Calea Grivitei nr.143, etaj 1, sector 1, Bucuresti nr/Registrul Comertului J40/11299/2012 CIF/30737455		Titlu proiect: PUZ Str. Jiului nr.8, Sector 1, Bucuresti Adresa: Str. Jiului nr.8, Sector 1, Bucuresti Initiator: S.C. UNICOMP S.R.L. Beneficiar: Consiliul General al Municipiului Bucuresti	
Coordonator proiect: arh. Ileana Tureanu	Proiectat: arh. Ioana Niculae	Verificat: arh. Ileana Tureanu	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiect nr.: 10/2014		Scara: 1:500, 1/2000	
Data: mai 2015		B I P U R B O O + + + + O O P U Z U 7 1	
Emis	Activitate	Localizare Orizontala	Localizare Verticala
Nr. fisier:		Tip document Faza	Nr. doc. Rev

la propusa	%
33	82.7%
90	49.6%
98	8.3%
95	24.8%
0	0.0%
10	17.3%
abilizate	30%
im	
799 mp	
799	



SC BIP REAL INVEST SRL

J40/11299/2012

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

Aviza M. 3 la
HCEMB 87/2016

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București"

CONFORM
CU ORIGINALUL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ADRESA : Strada Jiului nr. 8, sector 1, mun. București

INITIATOR : S.C. UNICOMP S.R.L. împuternicit al S.C. PAJURA S.A.

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



Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

Aplicat 1 MAI 2015
Semnătura.....

5

17

[Handwritten signature]

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012
Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (Incinta Hello-Hotels)

DIRECȚIA ...
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.15
VIZAT SPRE ...

CONFORM
CU ORIGINALUL



Cuprins

DISPOZIȚII GENERALE	4
1. ROLUL R.L.U.	4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	5
4. VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI	5
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR	6
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL	6
6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	6
7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	6
7.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	6
7.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI	7
8. REGULI CU PRIVIRE LA MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI PUBLICE ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	7
8.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	7
8.2. ACCESE ȘI CIRCULAȚII PE PARCELA	7
8.3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	8
9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	8
10. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI	8
11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC	9
11.1. SPAȚII VERZI	9
11.2. ÎMPREJMUIRI	9
11.3. ILUMINATUL PUBLIC	9
11.4. FIRME ȘI RECLAMA COMERCIALĂ	9
INCINTA TERITORIALE DE REFERINȚĂ	10
12. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - RECOMENDĂRI PROPUSE	10

[Large handwritten signature]



Multiplicat 11 MAI 2016
Semnătura *[Signature]*

6

18.

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. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub forma 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 15847 m² (16024 m² din măsurători). Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitază si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal "Strada Jiului nr.8, Sector 1, București".

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

CONFORM
CU ORIGINALUL

- 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.



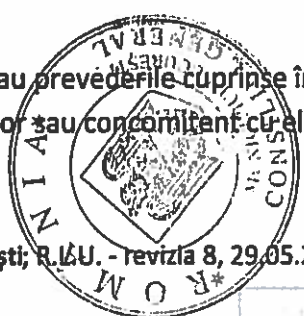
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 14/23.07.2000, 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.

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015



Multiplicat 11 copii
Semnatura

4/22

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. 20/21.05.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

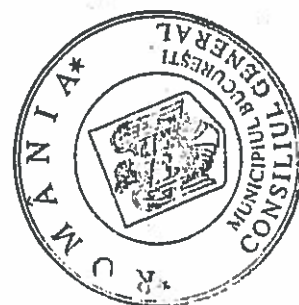
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	10
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR....	12
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	17
13. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII	17

ANEXA

CONFORM
CU ORIGINALUL



[Large handwritten signature]



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. 20/29.07.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legii nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- 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.

CONFORM
CU ORIGINALUL



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.



Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

5/22

Multiplicat 11/1/2015
Semnătura

269

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012
Sediul : Calea Griviței nr.143, etaj 1, Sector 1, București (incinta Hello-Hotels)

DIRECȚIA LOCALĂ DE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.02.15
VIZAT SPRE PROSCHEDE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA 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 plantari 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 edilitare. Rețelele edilitare 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.

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.4.1, 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).

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, poate fi amplasata pe teren cu o retragere minimă de 12,0m fata de aliniamentul propus al străzii Jiului, conform planșelor anexate. În cazul amenajării de spații verzi se va asigura o adâncime a solului propice dezvoltării vegetației.

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

6/22

Multiplicat 11 MAI 2016

Semnătura...



SC BIP REAL INVEST SRL
40/11299/2012

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

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 20/21.07.2015

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM
CU ORIGINALUL

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 în spațiul dintre aliniament și retragerea față 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 Reglementări urbanistice atașată prezentei documentații. Amplasare exactă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va reglementa 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 toată lungimea terenului ce a generat P.U.Z.

8.2. ACCESE ȘI CIRCULAȚII PE PARCELA

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 accese de serviciu;

8.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

8.2.3. Circulațiile carosabile de serviciu 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 parcela, pentru fiecare clădire, pentru utilizatori, rezidenți, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție. În cazul dezmembrării terenului ce a generat PUZ fiecare parcelă va avea asigurat un acces pietonal și rutier din zona pietonalului ce va fi amenajat în lungul străzii Jiului și, concomitent, va avea asigurat acces de serviciu conform planșei de reglementări, prin servitute de trecere. Traseul circulațiilor carosabile este orientativ și va fi stabilit cu exactitate prin PUD.

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

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

8.2.4. Intre aliniamentul propus si retragerea fata de aliniament a zonei edificabile, stabilita la 12,0m, se pot realiza zone pentru circulații ocazională a autovehiculelor si parcare cu durată limitată ce vor deservi clădirile cu funcțiuni publice. Aceste zone vor fi tratate la nivelul pavimentului in 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 sa prevină accesul neautorizat. Suprafața acestora nu va depăși 50% din suprafața totală a zonei pietonale.

8.2.5. Accesele se vor detalia în cadrul fiecărei unități teritoriale de referință, enumerate in capitolul III, prin planuri urbanistice de detaliu.

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

8.3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități să admită 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 in 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 Rețele din cadrul P.M.B.

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.

10. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

10.1. Calculul parametrilor urbanistici se face in conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici” 10.

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

10.3. Amplasarea de garaje si funcțiuni tehnice în subteran este permisă in limita a max. 80% din suprafața terenului rămas în urma operațiunilor de transfer în domeniu public, pana la aliniamentul stradal propus pentru strada Jiului, in următoarele condiții: suprafața superioară finită

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ... 20/21.07.15/...
VIZAT SPRE NEGOCIERE

CONFORM
CU ORIGINALUL

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

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

Se pot amplasa firme si reclame numai 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.

III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

12. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI PROPUSE

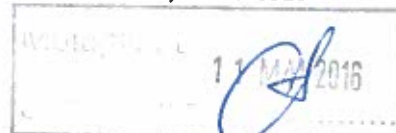
Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin PUZ printr-o singura unitate teritoriala de referință, de tip – M2 "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu funcțiuni predominante de comerț, birouri, 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), denumita U.T.R. 1. Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE;

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
- spații comerciale și supermagazin;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- showroom-uri;
- învățământ;
- circulații carosabile și pietonale;
- construcții aferente echipării edilitare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;



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. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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 rețelelor edilitare, în conformitate cu planul de precoordonare rețele.

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

CONFORM
CU ORIGINALUL



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. 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 împrejurimii, pot fi amplasate corpuri de iluminat, indicatoare de orientare, firme de mici dimensiuni, cu o suprafață de până la 1,0mp

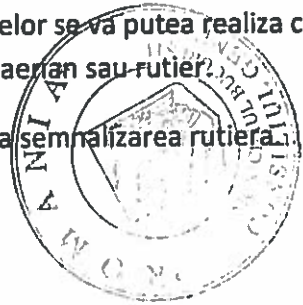
11.3. ILUMINATUL PUBLIC

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

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 semnalașia rutieră.

11.4. FIRME ȘI RECLAMA COMERCIALĂ



Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

9/22

Multiplicat
Semnătura... 10/2010

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuri de joacă pentru copii;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- 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;

CONFORM
CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

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;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- 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 accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE;

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

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

- 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)

Parcelele ce au aliniament la strada Jiului sunt construibile numai dacă au o suprafață de minim 4000m² și o deschidere către strada Jiului de minim 30m.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Clădirile de locuit vor respecta o retragere de minim 15,0 metri fata de noul aliniament propus al străzii Jiului;

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

- Construcții 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 signalistica comercială

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

Multiplicat în MAI 2015
Semnătura.....



12/22

16

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM
CU ORIGINALUL

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

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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;

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;

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 prevederilor regulamentului.

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

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

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 reglementări Urbanistice

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

13/22

Multiplicat 11 MAI 2015
Semnătura.....

14
16

23

DIRECȚIA LOCALĂ DE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

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

si care se vor stabili în urma parcelarii terenurilor, ce vor face legătura între spațiile verzi si 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.

Circulațiile carosabile de serviciu/de incinta, cu traseu orientativ, vor avea un profil transversal de minim 8,0m, din care 6,0m carosabil si doua trotuare de cate 1,0m fiecare, de o parte si de alta si vor asigura accesul pe parcela, pentru fiecare clădire, pentru utilizatori, rezidenți, autovehicule ale serviciilor publice si pentru mijloacele de intervenție.

Pentru realizarea circulațiilor de serviciu/de incinta, racordurilor la rețelele edilitare si a acceselor la parcurile 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.

Accesele, carosabile si pietonale, 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 si pietonal, din zona publica spre zona privata.

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

CONFORM
CU ORDINUL

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

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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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.

Se poate amplasa o clădire accent de înălțime, cu o înălțime maxima de 60 de metri, amplasate pe latura sudica a străzii Jiului, în zona marcată în planșa de reglementari, la o distanta de cca. 185 metri față de accentul de înălțime vestic propus în PUZ Str. Jiului 10-138, distanță măsurată în 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

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8; 29.05.2015

14/27

Multim: 11 MAI 2015
Semn: a

AF 18

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. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFIRMAT
CU ORIGINALUL

către A.A.C.R. dar și prin negocieri directe privind amplasarea unor instalații de telecomunicații, recalibrarea sistemelor de dirijare a traficului aerian, etc.

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 în urma unui aviz M.A.I.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

Se vor respecta 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 cauză 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 exploatarea construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structura de rezistență;

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din ansamblul clădirii, amenajări pietonale, străzi platforme de parcare, spații verzi, prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare, în sistem divisor prin intermediul unor bazine de retenție, conform avizului de precoordonare.

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, București R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

15/22

1/1
19
18
Cămin
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

24

DIRECȚIA LOCALĂ DE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NEGOCIERI

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

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

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 exploatarea clădirii și a instalației.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

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, stabilită la o distanță de 12 față de aliniamentul stradal, se pot realiza împrejurimi sau delimitări ale parcelor după cum urmează:

- Se recomandă ca în cazul locuințelor, gardurile metalice să fie dublate de gardurile vii a căror înălțimea maximă să fie stabilită astfel încât să împiedice vederea directă spre incinta delimitată.
- Se recomandă ca separarea terenurilor echipamentelor publice: grădinițe, biserici, etc., să se facă cu garduri, din profile metalice cu o înălțime de maxim 2,5 m., din care 0,50 metri soclu opac, dublate, după caz, de gard viu.

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. 20/29.05.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- 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 separe 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)

- P.O.T. maxim 60%

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

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

CONFORM
CU ORIGINALI



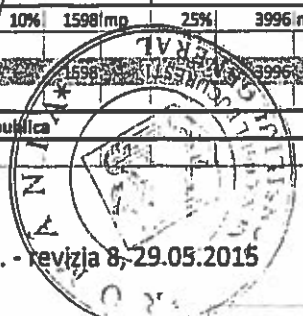
13. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII

Bilant teritorial PUZ Str. Jiului nr.8					
		Situatia existenta		Situatia propusa	
		mp	%	mp	%
Suprafata PUZ		19823	100	19823	100
din care:					
A	Terenuri proprietate privata	16024	82.9%	15983	82.7%
	1 Suprafata constructii	5860	30.3%	9590	49.6%
	2 Suprafata alei, accese auto si pietonale	6879	35.6%	1598	8.3%
	3 Suprafata spatii verzi	3285	20.5%	4795	24.8%
	4 Suprafata terenuri neamenajate/degradate	0	0.0%	0	0.0%
B	Terenuri proprietate publica				
	5 Suprafata circulatii publice	3299	17.1%	3340	17.3%

Terenuri ce au generat PUZ																
nr cad	213685	16024.0	mp													
Terenuri proprietate privata																
		P.O.T.	C.U.T.	Arte construite maxime	Arte construite desfasurate maxime	Alei, accese auto si pietonale minim	Spatii verzi total de minim 30%									
							nelimpermeabilizate minim	impermeabilizate minim								
UTR1	15983.0	mp	60%	4.0	9590	63932	mp	10%	1598	mp	25%	3996	mp	5%	799	mp
Total	15983.0				9590	63932		10%	1598		25%	3996		5%	799	
Terenuri ce vor trece in proprietate publica																
OUP1	trotuar	41.0	mp													

Plan Urbanistic Zonal - Strada Jiului nr. 8, Sector 1, Bucuresti, R.L.U. - revizija 8, 29.05.2015

17/22



Multiplicat 11
Data 11/06/2015
Semnatura...

25

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 20/21.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SC BIP REAL INVEST SRL
J40/11299/2012

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

U.T.R. 1 – În suprafață de 6684 m²; 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.

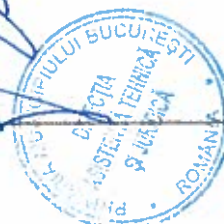
H max. = 44,0m este permis un accent de înălțime de 60 metri cu aviz AACR

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.: 4

CONFORM
CU ORIGINALUL



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,

Arch. Ioana Niculae



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
1187
Ioana Iulia
NICULAE
Arhitect cu drept de semnătură



Verificat,

Illeana Tureanu



Plan Urbanistic Zonal - Strada Iuliu nr. 8, Sector 1, București; R.L.U. - revizia 8, 29.05.2015

18/22

Multiplicat 11.05.2016

22