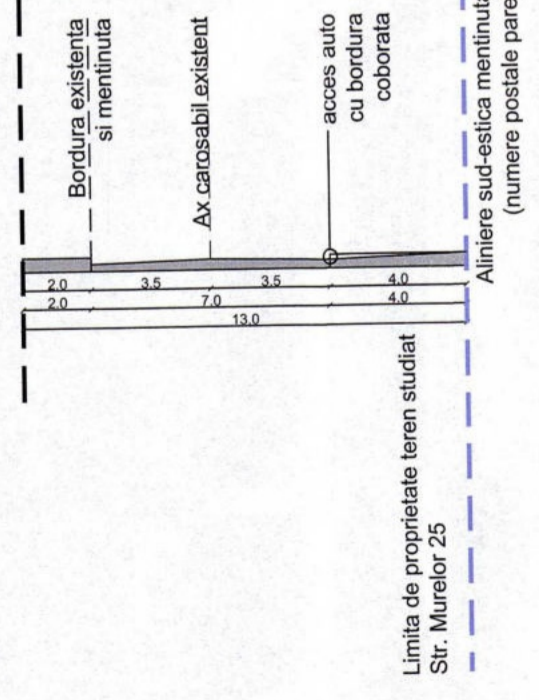


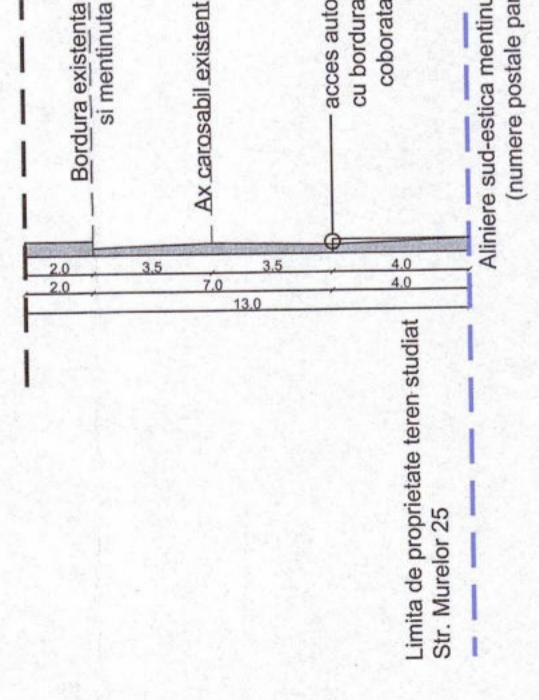


Sistematare strada cf. PUZ

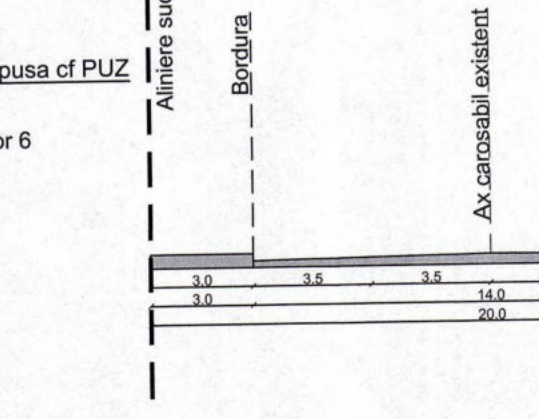
PROFIL STRADAL
EXISTENT STR. Murelor
Conform P.U.Z. Sector 6



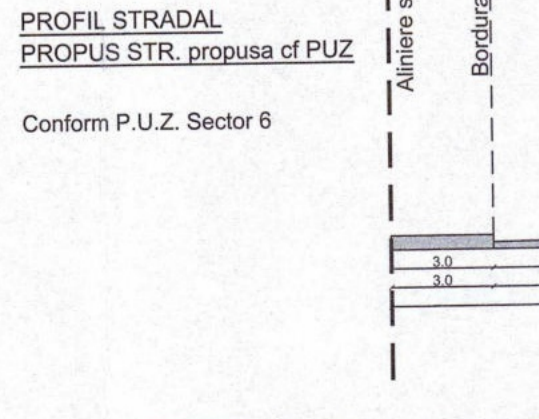
PROFIL STRADAL
PROPOUS STR. Murelor
Conform P.U.Z. Sector 6



PROFIL STRADAL
EXISTENT STR. propusa cf PUZ
Conform P.U.Z. Sector 6



PROFIL STRADAL
PROPOUS STR. propusa cf PUZ
Conform P.U.Z. Sector 6



	Conform P.U.Z.*		Propunere		Existent + Propus
	V1a	M3	V1a	M3	
Suprafata teren	758 mp	2568 mp	3326 mp	758 mp	3326 mp
Suprafata construita Sc	113.7 mp	1540.8 mp (60%) 1926 mp (75%)	0	113 mp	1550 mp
Suprafata desfasurata Sdc	151.6 mp	6420 mp	0	152 mp	4837 mp
P.O.T.	15%	60% (pana la 75% // R=10-2E)	0%	15%	60%
C.U.T.	0.2	2.5	0	0.2	1.9
R.H. max	P+2E	P+4E+5E+6E	-	P+1E	P+4E+5E+6E
H. comisa / altic	P+2E	P+4E+5E+6E	-	P+1E	P+4E+5E+6E
H. max (m)	11 m	Distanța dintre aliniamente (P+4E) + 2 etaje suplimentare	-	11 m	22 m
Spatii verzi pe sol natural (%)	85 %	30%	-	85 %	45%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	644.3 mp	770.4 mp	-	645 mp	1155 mp (1655 mp date inerbate / 500 spatii verzi)
Suprafata totala spatii verzi (%)	85%	30%	-	85 %	45%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	644.3 mp	997.8 mp	-	645 mp	1155 mp
Nr. unitati locative estimate	-	-	-	-	41
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	-	-	56

LEGENDA

- Limita studiata
- Limita terenului ce a generat PUD
- Limita proprietati vecine
- Aliniament propus
- Punct teren coordonate stereo
- Acces pietonal, Acces auto
- Calcan invecinat existent
- Edificabil propus - P+4E // P+6E
- Spatiu verde pe sol natural
- Dale inerbate
- Alee auto in cadrul incintei
- Alee pietonala in cadrul incintei

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI CU PREZENTAREA FUNCTIUNILOR

- Loturi locuinte unifamiliale
- Loturi locuinte colective
- Loturi reconstruite
- Locuinte unifamiliale
- Locuinte colective
- Posibila propunere in vecinatate

DOMENIUL PUBLIC

- Circulatii auto
- Circulatii pietonale
- Limita V1a cf. PUZ

SSAT+ arhitectură

SEMĂNĂTURĂ NR. PROIECT: 126/2023

DATA PROIECT: 11/2023

PROIECTANT URBANISM Arh. Alexandru Popescu

PROIECTAT Arh. Alexandru Popescu

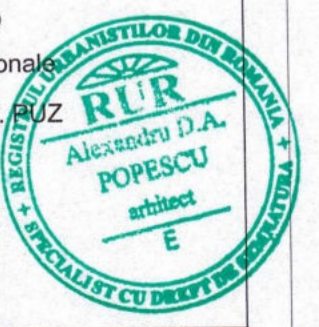
ARH. ȘTEFAN SAVA Arh. Ștefan Sava

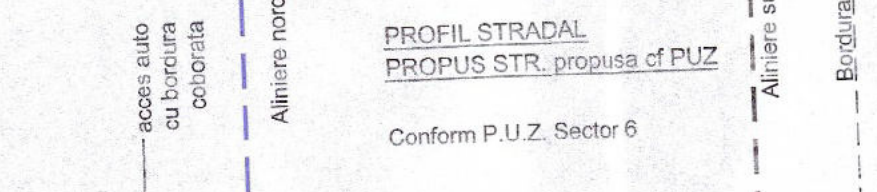
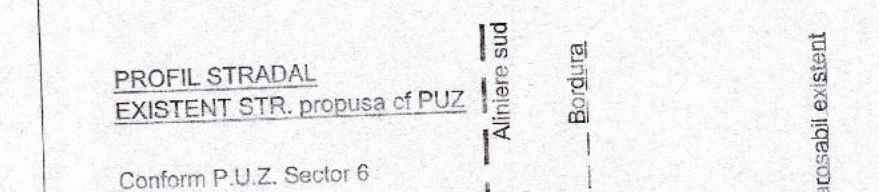
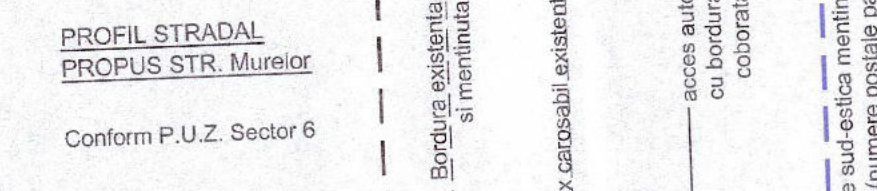
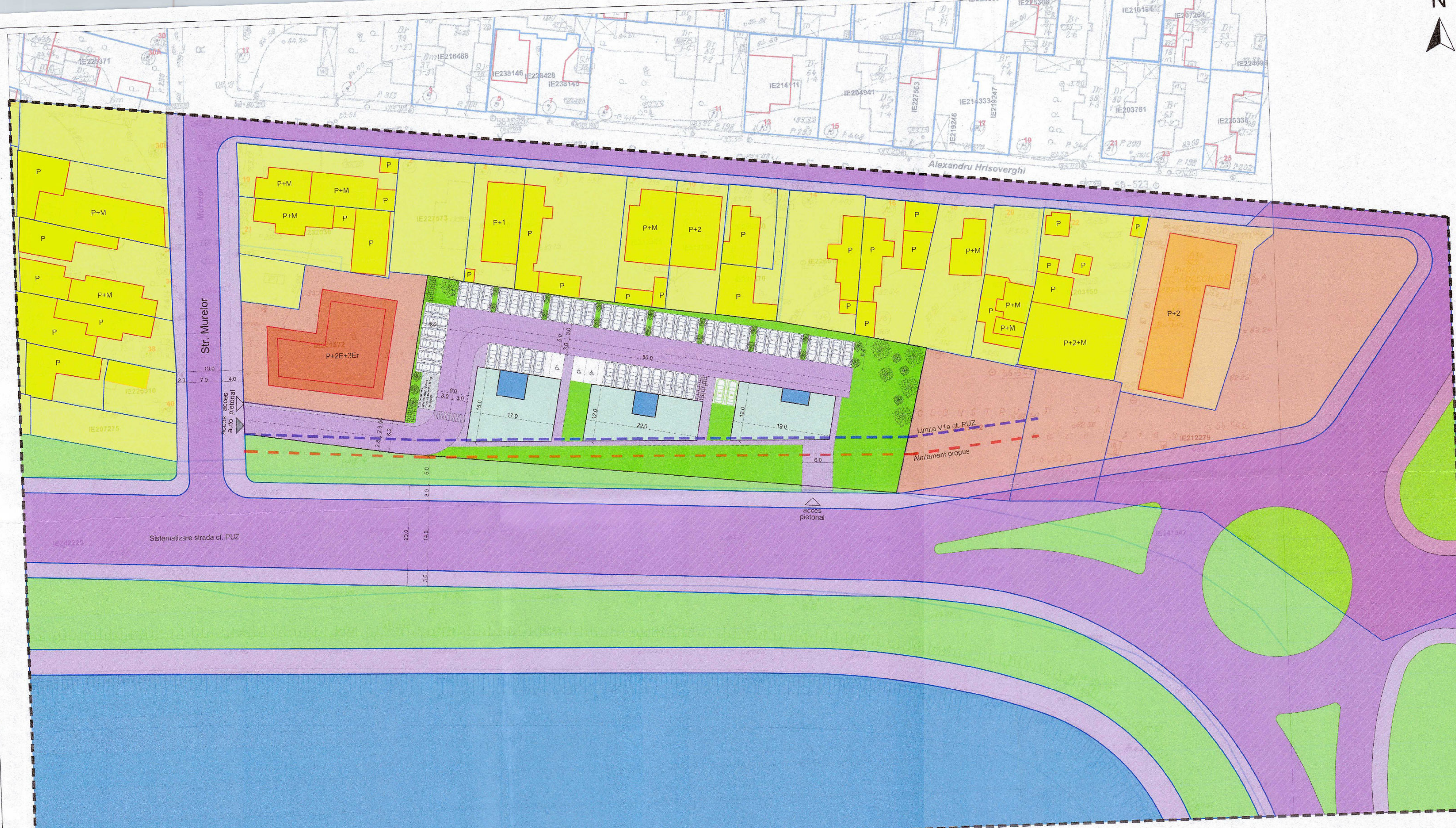
ARH. BOGDAN SCURTU Arh. Bogdan Scurtu

BENEFICIAR: SC Victoria Capital Partners SRL

TITLU PLANȘĂ: Plan reglementari

ADRESĂ: Str. Murelor, nr. 25A, sector 6, București





Bilant teritorial pe parcela studiată

	Conform P.U.Z.*		Existenti	Propunere		Existenti + Propus
	V1a	M3		V1a	M3	
Suprafata teren	758 mp	2568 mp	3326 mp	758 mp	2568 mp	3326 mp
Suprafata construita Sc	113.7 mp	1540.8 mp (60%) 1928 mp (75%)	0	113 mp	1550 mp	4989 mp
Suprafata desfasurata Sdc	151.6 mp	6420 mp	0	152 mp	4837 mp	50%
P.O.T.	15%	60% (pana la 75% // Rh=P+2E)	0%	0.2	1.9	1.5
C.U.T.	0.2	2.5	0	0.2	P+4E+6E(accent)	P+4E+6E(accent)
R.H. max	P+2E	P+4E+5Er+6Er	-	P+1E	P+4E+6E(accent)	P+4E+6E(accent)
H. cornisa / atic	P+2E	P+4E+5Er+6Er	-	P+1E	P+4E+6E(accent)	P+4E+6E(accent)
H. max (m)	11 m	Distanța dintre aliniamente (P+4E) + 2 etaje suplimentare	-	11 m	22 m	22 m
Spatii verzi pe sol natural (%)	85%	30%	-	86%	45%	55%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	644.3 mp	770.4 mp	-	645 mp	1155 mp (655 mp dale interbata / 500 spatii verde)	1800 mp
Suprafata totale spatii verzi (%)	85%	30%	-	85%	45%	55%
Suprafata totale spatii verzi (mp)	644.3 mp	997.8 mp	-	645 mp	1155 mp	1800 mp
Nr. unitati locative estimate	-	-	-	-	41	41
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	-	-	56	56

LEGENDA

- Limite studiata
- Limite terenului ce a generat PUD
- Limite proprietati vecine
- Aliniament propus
- Punct teren coordonate stereo
- ▲ Calcan invecinat existent
- Edificabil propus - P+4E // P+6E
- Casa scarii
- Spatii comerciale
- Spatiu verde pe sol natural
- Dale interbata
- Alee auto in cadrul incintei
- Alee pietonala in cadrul incintei

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI CU PREZENTAREA FUNCTIUNILOR

- Loturi locuinte unifamiliale
- Loturi locuinte colective
- Loturi reconstruite
- Locuinte unifamiliale
- Locuinte colective
- Posibila propunere in vecinatate

DOMENIUL PUBLIC

- Circulatii auto
- Circulatii pietonale

SSAT+ arhitectură
SC SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
Str. Teșey Vodă nr. 15, sector 2, București.
0020100 | 0746 276 202 | 0722 388 231

REGISTRUL INGENIERILOR DIN ROMANIA
ALEXANDRU D.A. POPOESCU
arhitect
E

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

SSAT+ arhitectură
SC SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
Str. Teșey Vodă nr. 15, sector 2, București.
0020100 | 0746 276 202 | 0722 388 231

PROIECTANT URBANISM	NUME	SEMNAȚURA	NR. PROIECT:
PROIECTAT	Arh. Alexandru Popescu		126/2023
BENEFICIAR:	Arh. Ștefan Sava		DATA PROIECT: 11/2023
TITLU PROIECT:	Arh. Bogdan Scurtu		AZĂ: P.U.D.
ADRESĂ:			SPECIALITATE: URB
			SCARĂ: 1:500
			PLANȘĂ: U08
			TITLU PLANȘĂ: Plan Partier - Circulatii



PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

SSAT+
arhitectură

SC SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
Str. Tepeș Vodă nr. 15, sector 2, București.
ssat.ro | office@ssat.ro | 0745 879 393 | 0722 388 231

PROIECTANT URBANISM	NUME	SEMNĂTURĂ	NR. PROIECT: 126/2023
PROIECTAT	Arh. Alexandru Popescu		DATA PROIECT: 11/2023
	Arh. Ștefan Sava		FAZĂ: P.U.D.
	Arh. Bogdan Scurtu		SPECIALITATE: URB
BENEFICIAR:	SC Victoria Capital Partners SRL		SCARĂ: -----
TITLU PROIECT:	Construire imobil cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități		PLANȘĂ: U10
ADRESĂ:	Str. Murelor, nr. 25A, sector 6, București		TITLU PLANȘĂ: Volumetrie propusa



PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

SSAT+
arhitectură

SC SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
Str. Tepeș Vodă nr. 15, sector 2, București.
ssat.ro | office@ssat.ro | 0745 879 393 | 0722 388 231

	NUME	SEMNĂTURĂ	NR. PROIECT: 126/2023
PROIECTANT URBANISM	Arh. Alexandru Popescu		DATĂ PROIECT: 11/2023
PROIECTAT	Arh. Alexandru Popescu		FAZĂ: P.U.D.
	Arh. Ștefan Sava		SPECIALITATE: URB
	Arh. Bogdan Scurtu		SCARĂ: -----
BENEFICIAR:	SC Victoria Capital Partners SRL		PLANȘĂ: U12
TITLU PROIECT:	Construire imobil cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, bransare și racordare la utilități		TITLU PLANȘĂ: Volumetrie propusa
ADRESĂ:	Str. Murelor, nr. 25A, sector 6, București		



PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

SSAT+
arhitectură

SC SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
Str. Tepeș Vodă nr. 15, sector 2, București.
ssat.ro | office@ssat.ro | 0745 879 393 | 0722 388 231

	NUME	SEMNĂTURĂ	NR. PROIECT: 126/2023
PROIECTANT URBANISM	Arh. Alexandru Popescu		DATĂ PROIECT: 11/2023
PROIECTAT	Arh. Alexandru Popescu		FAZĂ: P.U.D.
	Arh. Ștefan Sava		SPECIALITATE: URB
	Arh. Bogdan Scurtu		SCARĂ: -----
BENEFICIAR:	SC Victoria Capital Partners SRL		PLANȘĂ: U13
TITLU PROIECT:	Construire imobil cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejurire teren, branșare și racordare la utilități		TITLU PLANȘĂ:
ADRESĂ:	Str. Murelor, nr. 25A, sector 6, București		Volumetrie propusa



SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
SSAT+
 proiectare office@ssat.ro
 RO34480368
 J40/8290/2016
 www.ssat.ro

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

SSAT+
 arhitectură

SC SS ARCHITECTURE AND TEXTURE SRL
 Str. Tepeș Vodă nr. 15, sector 2, București.
 ssat.ro | office@ssat.ro | 0745 879 393 | 0722 388 231

	NUME	SEMNĂTURĂ	NR. PROIECT: 126/2023
PROIECTANT URBANISM	Arh. Alexandru Popescu		DATA PROIECT: 11/2023
PROIECTAT	Arh. Alexandru Popescu		FAZĂ: P.U.D.
	Arh. Ștefan Sava		SPECIALITATE: URB
	Arh. Bogdan Scurtu		SCARĂ: -----
			PLANȘĂ: U09
BENEFICIAR:	SC Victoria Capital Partners SRL		TITLU PLANȘĂ:
TITLU PROIECT:	Construire imobil cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, bransare și racordare la utilități		Volumetrie propusa
ADRESĂ:	Str. Murelor, nr. 25A, sector 6, București		

Construire imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, branșare și racordare utilități.

04. MEMORIU JUSTIFICATIV

Plan Urbanistic de Detaliu

I. Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **Construire imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, branșare și racordare utilități.**
-
- Amplasament: Str. Murelor 23, 25, 25A, sector 6, București.
- Beneficiar: S.C. VICTORIA CAPITAL PARTNERS S.R.L.
- Proiectant general: SS Architecture and Texture S.R.L.
- Proiectant specialitate: SS Architecture and Texture S.R.L.
- Număr proiect: 126/2023
- Fază de proiectare: P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
- Dată proiect: Decembrie 2023

b. Obiectul lucrării

Plan urbanistic de detaliu în vederea definitivării amplasamentului pentru obținerea autorizației de construire pentru un imobil cu funcțiune mixtă- spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, branșare și racordare utilități.

Condițiile de amplasare și configurare a construcției propuse sunt descrise în **Certificatul de Urbanism nr. 702/94M din 13.07.2023**, emis de Primăria Sectorului 6.

II. Încadrarea în zonă

a. Încadrarea în localitate și în zonă

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului București, în zona de nord-est a sectorului 6, la nord de Lacul Morii.

Parcela studiată, având suprafața de 3326 mp, are formă neregulată (dimensiuni aproximative 35m x 98m) și acces carosabil pe latura vestică, din Strada Murelor. Pe limita sudică a parcelei se află malul Lacului Morii, iar limitele de nord, est și vest se învecinează cu parcelele construibile.

b. Încadrarea în PUG București

Conform PUG București, imobilul se încadrează:

- M3 – Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

c. Încadrarea în PUZ „Închidere inelul median de circulație la zona nord/autostrada urbana. P.U.Z. și studii de fezabilitate- tronson Lacul Morii- Șoseaua Colentina”

Conform PUZ „Șoseaua București-Târgoviște nr. 10, Sector 1, București”, imobilul se încadrează:

- M3 – Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E. Se admit 2 niveluri suplimentare retrase, conform Regulament Local de Urbanism și în funcție de caracterul străzii. **Partea nordică a terenului în suprafață de 2568mp.**
- V1a – Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale. **Partea sudică a terenului în suprafață de 758mp.**

Imobilul nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin PUZ – „Zone Construite Protejate” aprobat prin HCGMB nr. 279/21.12.2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București, anexa la Ordinul MC nr. 2828/2015, nu este situat în zona de protecție a monumentului istoric cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015, anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015

Imobilul nu se află în zonă cu servituți aeronautice, conform Reglementărilor aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile RACR-ZSAC ed.1/2015 din 09.06.2015 publicată în MO nr. 454 / 24.06.2015.

Terenul nu este afectat de circulații carosabile și pietonale propuse prin PUZ „Închidere inelul median de circulație la zona nord/autostrada urbana. P.U.Z. și studii de fezabilitate- tronson Lacul Morii-Șoseaua Colentina” aprobat prin HCGMB nr 278 / 2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016.

Prescripții și reglementări – Subzona M3

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise 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 progra de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi 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;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- 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.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Prescripții și reglementări – Subzona V1a

Utilizări admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Utilizări interzise:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

d. Situația existentă

Terenul este liber de construcții. Pe latura vestică are acces din Strada Murelor.

Vecinătăți:

La Nord – domeniu privat IE22757, IE227390, IE21533, IE21320, IE22537, IE22661;

La Vest – domeniu privat IE241872;

La Sud – domeniu privat IE24198;

La Est – domeniu privat IE225332.

Bilanț urbanistic – existent

S teren	= 3326 mp
Regim de înălțime	= -
Sc existentă	= 0 mp
Scd existentă	= 0 mp
POT existent	= 0%
CUT existent	= 0%

Caracterul zonei:

Zona este în dezvoltare, pe terenurile libere de construcții și pe cele pe care se află construcții care nu mai corespund cerințelor actuale, construindu-se imobile noi cu funcțiune mixtă.

Tipul de proprietate:

Atât proprietatea care a generat PUD-ul cât și celelalte proprietăți din zonă sunt private.

Analiza fondului construit:

- Loturile existente se desfășoară în principal pe adâncime;
- Aliniamentul la stradă este slab definit, construcțiile având retrageri variate;
- Volumetriile construcțiilor învecinate variază ca tipologie;

- Înălțime maximă P+2E;
- În principal construcțiile au structura pe cadre de beton cu umplutură de zidărie.
- Fondul construit este în dezvoltare, pe terenurile libere și pe cele pe care sunt construcții care nu mai corespund standardelor actuale sunt în desfășurare proiecte de locuințe colective.

Utilități în zonă, pe str. Murelor cf. avize amplasament:

- Apă curentă
- Canalizare
- Gaze naturale
- Energie electrică

III. Caracteristicile construcției propuse

a. Obiectiv – funcțiune

Se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E și accent de înălțime de P+6E, împrejmuire teren, branșare și racordare utilități.

b. Relația cu vecinătățile

Raportare față de alinierea existentă:

- Clădirile se vor alinia conform regulamentului local de urbanism în vigoare, respectând astfel caracterul străzilor existente și viitoare.

c. Raportare față de aliniamentul existent:

- Pentru construcția ce revine zonei M3 se va respecta o retragere față de aliniament conform PUZ-ului în vigoare, de 5 m față de latura nordică, cât și față de strada nou propusă.
- Pentru partea de parcelă ce revine zonei V1a este propusă a fi liberă de construcții

d. Retrageri față de limitele de proprietate laterale:

- La Nord – minim 4.1 metri
- La Est – 13 metri
- La Sud – 5 metri
- La Vest – 5 metri

e. Descriere proiect - motivare arhitectură

Prin amplasarea imobilului conform PUZ-ului în vigoare, se dorește integrarea propunerii în țesutul existent. Construirea clădirii prin raport la aliniamentul propus, va contribui la obținerea unei imagini urbanistice unitare și coerente.

Se dorește conformarea construcțiilor pe sit, astfel încât pentru construcția ce revine zonei M3 se va respecta o retragere față de aliniament conform PUZ-ului în vigoare, de 5 m. Pentru spațiul ce revine zonei V1a aceasta va fi liberă de construcții.

Construcția ce revine zonei M3 este conformata la nivel volumetric astfel încât din retrageri succesive să nu obtureze lumina necesară vecinătății.

Din punct de vedere constructiv, imobilul se va executa cu materiale de calitate în conformitate cu normele impuse de caracteristicile funcțiunii.

Fațada va ține cont de elementele caracteristice vecinătăților urmând a se crea o imagine omogenă a fondului construit.

Scurgerea apelor pluviale, organizarea de șantier și parcare (gararea) se vor amenaja în interiorul proprietatii.

Lucrările de execuție nu vor afecta proprietățile învecinate sau domeniul public.

Volumetria și înălțimile propuse pentru noile construcții se încadrează coerent în cele ale zonei completand imaginea existentă.

f. Bilanț urbanistic – propunere

Suprafață totală teren = 3326 mp

Zona M3:

S teren = 2568 mp

Conform PUZ:

Regim H max. = P+4E+5Er+6Er
Sc max. = 1540.8 mp (60%) / 1926 mp (75% - Rh = P+2E)
Scd max. = 6420 mp
POT max. = 60% / 75% (pana la Rh = P+2E)
CUT max. = 2.5

Propunere:

Regim de înălțime = S+P+4E+6E(accent)
Sc max. propusă = 1550 mp
Scd max. propusă = 4837 mp
POT max. propus = 60%
CUT max. propus = 1.9

Zona V1a:

S teren = 758 mp

Conform PUZ:

Regim H max. = P+2E
Sc max. = 113.7 mp
Scd max. = 151.6 mp
POT max. = 15%
CUT max. = 0,2

Propunere:

Regim de înălțime	=	P+1E
Sc max. propusă	=	113 mp
Scd max. propusă	=	152 mp
POT max. propus	=	15 %
CUT max. propus	=	0.2

Propunere V1a + M3:

Regim de înălțime	=	S+P+4E+6E(accent)
Sc max. propusă	=	1663 mp
Scd max. propusă	=	4989 mp
POT max. propus	=	50 %
CUT max. propus	=	1.5

Regim de înălțime(maxim) :

Corp construit pe zona M3: $R_h = S+P+4E+6E(\text{accent})$

Înălțimea maximă a clădirii va fi de 22 metri

Pe zona V1a se va interveni prin amenajare peisajeră a spațiului neconstruit, iar clădirea propusă va avea regim de înălțime P+1E și se va încadra în coeficienții urbanistici.

Regimul de construire:

Conform zonei M3:

- POT maxim: 60 %
- CUT maxim: 2.5

Conform zonei V1a:

- POT maxim: 15 %
- CUT maxim: 0.2

Spații verzi conform zona M3:

- S spații verzi M3 = min. 997.8 mp / 30% din care 20% la nivelul solului (teren nesăpat) și 10% din terase verzi și jardiniere.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Spații verzi conform zona V1a:

- S spații verzi V1a = min. 644.3 mp / 85 %
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

Spații verzi propunere M3 +V1a:

- 1800 mp reprezentand 55% din suprafata terenului (655 mp dale inierbate, 1145 mp spatiu verde)

Asigurarea locurilor de parcare

Parcela are acces din circulație carosabilă publică existentă (str. Murelor pe latura de vest)

Din circulația publică propusă cf. PUZ „Închidere inelul median de circulație la zona nord/autostrada urbana. P.U.Z. si studii de fezabilitate- tronson Lacul Morii- Șoseaua Colentina” este prevăzut un acces pietonal

Necesarul de locuri de parcare, stabilit conform HCGMB 66/2006, va fi asigurat în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Parcajele amenajate vor fi inconjurate cu gard viu de minim 60 cm inaltime.

In zona alocata parcarilor se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Nr locuri parcare : 56

– 41 destinate functiunii rezidentiale (3 locuri destinate persoanelor cu dizabilitati, 2 locuri de parcare dotate cu puncte de incarcare a vehiculelor electrice, iar pentru restul locurilor de parcare se va monta tubulatura incastrata pentru instalatiile electrice ce vor permite dotarea dupa necesitate a celorlalte locuri de parcare)

– 14 destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale

– 1 loc de parcare destinat exclusiv autovehiculelor de aprovizionare, livrare marfa si de interventie in caz de urgenta

- 31 locuri parcare biciclete (21 destinate functiunii de locuire, 10 destinate spatiilor comerciale)

Utilități și bransamente

Alimentarea cu energie electrică:

bransare la rețeaua publică de utilități

Alimentarea cu apă:

bransare la rețeaua publică de utilități

Evacuarea apelor uzate:

bransare la rețeaua publică de utilități

Decembrie | 2023

Construire imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri si locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, bransare si racordare utilități | Str. Murelor 23, 25, 25A, sector 6, București | Faza Plan Urbanistic de Detaliu

Alimentarea cu gaze naturale: branșare la rețeaua publică de utilități
Preparare apă caldă menajeră și agent termic: centrală proprie

Concluzii

Prezentul studiu corespunde solicitării beneficiarului precum și condițiilor impuse de legislația în vigoare, oferind parametri tehnici necesari avizării favorabile a Planului Urbanistic de Detaliu și a autorizării construirii controlate pe terenul studiat.

Data:

Decembrie 2023

Întocmit:

Arh. Alexandru Popescu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 702/94 M din 13.07. 2023

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. VICTORIA CAPITAL PARTNERS S.R.L. reprezentată prin** _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orasul / comuna **București**, satul / sectorul **3**, cod poștal _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **27513** din **20.06.2023**, telefon / fax _____, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, str. **Murelor** nr. **23, 25, 25A (conform cererii), 25A (conform extras C.F.)**, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Totis Andreia Mura sub nr. 84/13.01.2022 - intabulat în Cartea funciară nr. 242014 cu Încheierea nr. 3732/14.01.2022 (convenție), S.C. VICTORIA CAPITAL PARTNERS S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 3.326 mp, număr cadastral 242014), pentru care se folosește nr. 23-25-25A pe str. Murelor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 3.326 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Se permite construirea unui imobil cu funcțiune mixtă – spații comerciale, birouri și locuințe colective în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri, continuat cu tangenta sa la 45 grade.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

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 propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Nr. înreg. 27513 din 20.06.2023

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, preluate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

Notă: (1) Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

lit. (e) - lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului;

Notă: (2) Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării construcției.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a informa autoritatea administrației publice competente și procedura de evaluare a impactului asupra mediului, și să notifice acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 alimentare cu energie termică
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
 salubritate - operator autorizat
 transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală; certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Bucneta

Achitat taxa de 36,00 lei, conform O.P. nr. F43ETRZ231490153 din 29.05.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 27.07.2023

Nr. înreg. 27513 din 20.06.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2023

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

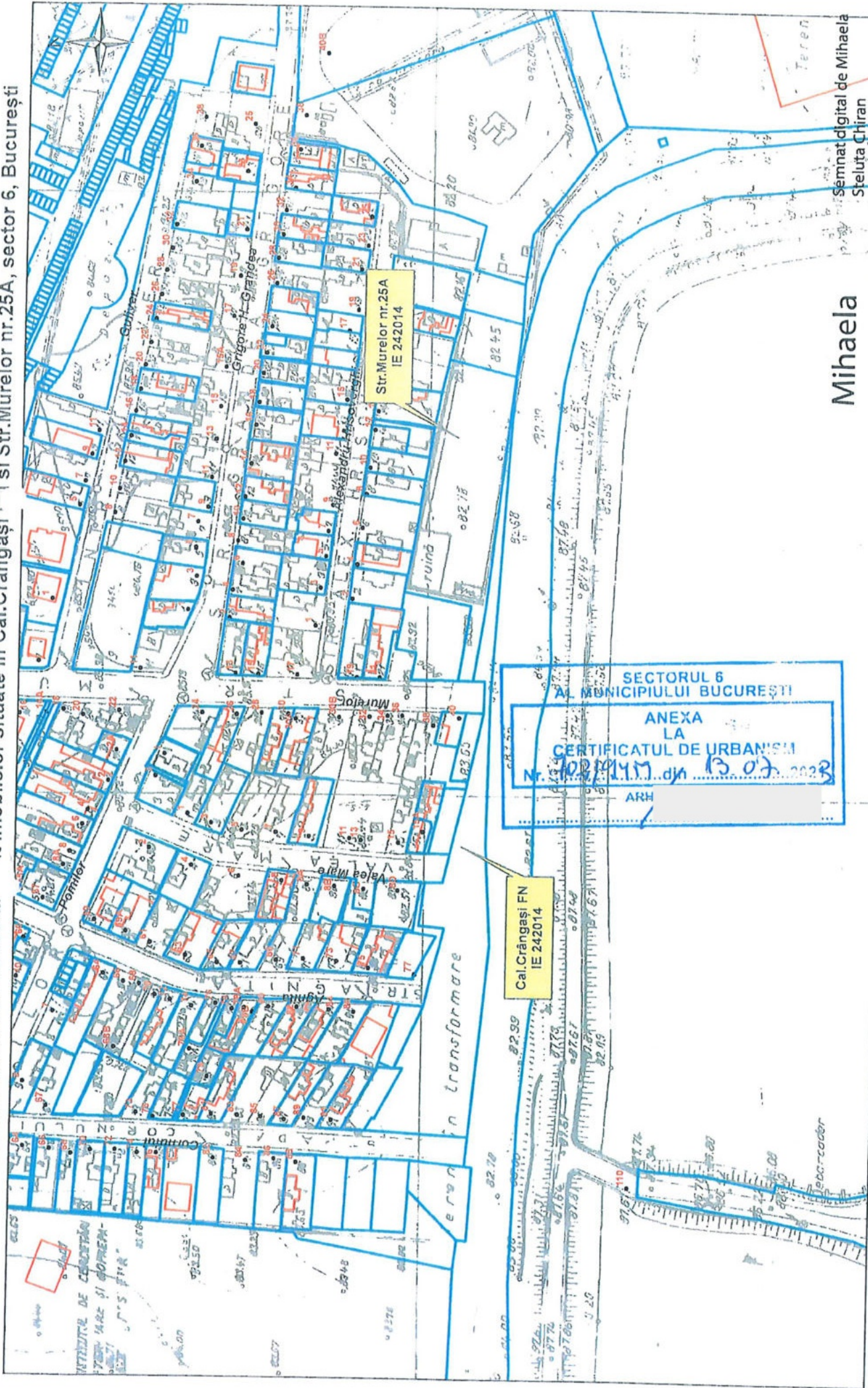
Nr. înreg. 27513 din 20.06.2023



AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 ANEXA
 VERIFICAREA TERENURILOR
 Nr. 1507/15.03.2015

L O C U L

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 al cartii imobilelor situate in Cal.Crângași și Str.Murelor nr.25A, sector 6, București



Mihaela

Steluta Chiran

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran

Data: 2023.06.19 10:11:13

+03700
OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 7A, sector 1, ROMANIA
Data: 19.06.2023
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

- Documentatii cadastrale avizate
- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara