



PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spre știință:

S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.
str. Barbu Văcărescu, nr. 201, et. 11, sector 2, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – B-dul Iuliu Maniu nr. 560B – extindere complex comercial cu regim de înălțime 2S+P+Mz+1E și modernizare la standard nZEB, extindere spații verzi, parcaje și sistematizare circulației și accesuri. Suprafața teren = 152.266 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC

Nr. 19960/3/2/13.05.2024 din 30.05.2024

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

UTR M2

P.O.T. propus = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: 2S+P+Mz+1E; H maxim = 30 metri.

UTR M3

P.O.T. propus = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: 2S+P+Mz+1E / 2S+P+4E; H maxim = 15 metri.

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil extinderea complexului comercial existent cu regim de înălțime 2S+P+Mz+1E și construirea unui corp de parcare cu regim de înălțime 2S+P+4E, cu următorul regulament de construire:

UTR M2:

spre est extinderea complexului comercial existent până la minim **20,00** metri față de limita de proprietate; spre nord **în aliniere** cu construcția existentă; spre sud la minim **15,00** metri față de limita de proprietate.

UTR M3:

spre nord pe viitoarea limită de proprietate; spre est la minim **7,50** metri față de limita de proprietate; spre vest la minim **7,50** metri față de construcția existentă.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

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, cafelele 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: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.;

C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

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, cafelele 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: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;

C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;

Elaborator P.U.D.: **S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Lavinia Elena A.T. Oțelea**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

* ARHITECT ȘEF *

MUNICIPIUL URZICU

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

R O M Ȃ N I A
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 412/SSM din 20.04 2023

ÎN SCOPUL: modernizare complex comercial la standard NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E, extindere spații verzi, extindere parcaje, sistematizare, circulații, accesuri, lucrări de împrejmuire și organizare de șantier, operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. reprezentată prin S.C. KXL STUDIO S.R.L.** , cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **2** , cod poștal _ - _ , str. **Barbu Văcărescu** nr. **201** , bloc _ - _ , scara _ - _ , etaj **11** , ap. _ - _ , telefon / fax _ - _ , e-mail _ - _ , înregistrată la nr. **13933** din **24.03.2023** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ - _ , b-dul **Iuliu Maniu** nr. **560A** , 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 Extrasului de Carte funciară nr. 6216/17.01.2023, S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. deține teren în suprafață de 398 mp, număr cadastral 228922 pentru care se folosește nr. 560A pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228922 cu Încheierile nr. 35298/07.06.2016 (dezmembrare, alipire, notare îndreptare eroare materială, notare adresă număr poștal), nr. 97591/02.09.2022 (notare schimbare proprietar tabular din S.C. LAND DEVELOPMENT PROIECT S.R.L. în S.C. MILITARI SHOPPING CENTER S.R.L.) și nr. 122701/09.11.2022 (notare îndreptare eroare materială).

Cu Încheierea nr. 35298/07.06.2016 se notează Contractele de închiriere în favoarea S.C. ROUMASPORT S.R.L și S.C. C&A MODA RETAIL S.A..

Cu Încheierea nr. 46497/01.08.2016 se notează un drept de uz pe o perioadă de 30 ani și un drept de servitute în favoarea S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A..

● Conform Extrasului de Carte funciară nr. 3067/11.01.2023, S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. deține construcții: hală Decathlon - număr cadastral 228921-C3, hală Retail Strip - număr cadastral 228921-C4, hală Auchan Mall - număr cadastral 228921-C5, intrare parcare subterană - număr cadastral 228921-C6, acces parcare subterană - număr cadastral 228921-C7, intrare parcare subterană - număr cadastral 228921-C8, intrare parcare subterană - număr cadastral 228921-C9, intrare parcare subterană - număr cadastral 228921-C10, clădire - număr cadastral 228921-C11, acces pietonal parcare subterană - număr cadastral 228912-C12 și teren în suprafață de 152.444 mp - suprafața măsurată de 152.400 mp, număr cadastral 228921, din imobilul pentru care se folosește nr. 560A pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228921 cu Încheierile nr. 35298/07.06.2016 (dezmembrare, alipire, construire, notare îndreptare eroare materială, notare adresă număr poștal), nr. 3324/25.01.2017 (construire, notare actualizare informații tehnice), nr. 27390/13.04.2018 (notare îndreptare eroare materială mixtă), nr. 42023/16.06.2020 (notare Contract de locațiune asupra unei suprafețe de 18 mp pe o perioadă de 2 ani în favoarea lui IONIȚĂ N. GABRIELA PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ), nr. 13979/09.02.2021 (notare actualizare coordonate puncte de contur având ca rezultat diminuarea suprafeței), nr. 62135/31.05.2022 (notare referat emis de serviciul cadastru - în urma acordării numărului cadastral 243679 în Dosarul nr. 59953/26.05.2022 au rezultat zone de suprapunere a culoarului de expropriere), nr. 97590/02.09.2022 (notare schimbare proprietar tabular din S.C. LAND DEVELOPMENT S.R.L. în S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.) și nr. 122697/09.11.2022 (notare îndreptare eroare materială privind denumirea corectă ca fiind S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.).

Cu Încheierea nr. 35298/07.06.2016 se notează Contractele de închiriere în favoarea S.C. ROUMASPORT S.R.L.; S.C. NORDIC INVESTMENTS FUND RETAIL S.R.L.; S.C. TEMA RETAIL RO S.R.L.; S.C. BEBETEI S.R.L.; S.C. OPTIC PLANET S.R.L.; S.C. INTERTOY ZONE S.R.L. și S.C. C&A MODA RETAIL S.R.L..

Cu Încheierea nr. 46496/01.08.2016 se notează dreptul de uz și dreptul de servitute pe o perioadă de 30 de ani în favoarea S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A..

Cu Încheierea nr. 47141/04.08.2016 se notează Contractul de închiriere din data de 16.05.2016, începând cu data de 30.07.2019, în favoarea S.C. ROWA FOOD S.R.L..

Cu Încheierea nr. 55845/27.09.2016 se notează cesionarea Contractului de închiriere nr. 10/27.09.2016, pe o perioadă de 5 ani începând cu data 11.01.2016 în favoarea S.C. HELP NET FARMA S.A..

Cu Încheierea nr. 65832/15.11.2016 se notează Actul adițional nr. 2/10.11.2016 la Contractul de închiriere din data de 16.05.2016.

Cu Încheierea nr. 21324/20.03.2018 se notează Actul adițional nr. 11/14.03.2018 la Contractul de închiriere din data de 14.03.2008.

Cu Încheierea nr. 32319/04.05.2018 se notează închirierea spațiului comercial cu o suprafață de 45.000 mp, începând cu data de 07.02.2008 până la data de 31.12.2028 în favoarea S.C. AUCHAN ROMÂNIA S.A..

Cu Încheierea nr. 99923/28.12.2018 se notează închirierea unei suprafețe de 130 mp, pe o perioadă de 12 luni, începând cu data de 20.12.2018, în favoarea S.C. LA ARDELENI FOOD S.R.L..

Cu Încheierea nr. 8105/01.02.2019 se notează închirierea unei suprafețe de 18 mp, pe o perioadă de 12 luni, începând cu data de 01.04.2019, în favoarea RADU IOLANDA - ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ.

Cu Încheierea nr. 39879/17.05.2019 se notează Contractul de închiriere din data de 06.08.2015, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C. WORLD CLASS ROMÂNIA S.A..

Nr. înreg. **13933** din **24.03.2023**

Cu încheierea nr. 71590/16.09.2020 se notează închirierea unei suprafețe de 4,86 mp, pe o perioadă de 1 an, începând cu data de 08.07.2020, în favoarea S.C. CLEAR MEDIA S.R.L..

Cu încheierea nr. 73481/21.09.2020 se notează închirierea unui spațiu de aproximativ de 2 mp, pe o perioadă de 3 ani, în favoarea S.C. TELEKOM ROMÂNIA MOBILE COMUNICATION S.A..

Cu încheierea nr. 92417/04.11.2020 se notează închirierea suprafeței de 32,45 mp, pe o perioadă de 12 luni, începând cu data de 13.10.2020, în favoarea S.C. LA BACIU SIBIAN PRODBIO S.R.L..

Cu încheierea nr. 42551/16.04.2021 se notează Contractul de închiriere nr. 367/06.10.2020 pentru o suprafață 252,42 mp, pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 01.01.2021, în favoarea S.C. INTERTOY ZONE S.R.L..

Cu încheierea nr. 20249/25.02.2022 se notează Contractul de închiriere nr. 368/23.09.2021 și Actul adițional nr. 2/23.09.2021, pe o perioadă de 5 ani, în favoarea S.C. AMERICAN RESTAURANT SYSTEM S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 152.842 mp - suprafața măsurată de 152.798 mp.

Se solicită: modernizare complex comercial la standard NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E, extindere spații verzi, extindere parcaje, sistematizare, circulații, accesuri, lucrări de împrejmuire și organizare de șantier, operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat:

- parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri 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 (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **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 în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmează a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este situat parțial în zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z..

Se permite realizarea operațiunilor notariale – alipire terenuri cu numerele cadastrale 228921 și 228922 și dezmembrare, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite modernizarea complexului comercial la standard NZEB, extinderea complexului comercial, extinderea spațiilor verzi, extinderea parcajelor, sistematizare, circulații și accesuri 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.

Pentru zona **M2**: **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Pentru zona **M3**: **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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.

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, în conformitate cu art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea I H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și transportul materialelor de construcții sau deșeurilor provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul

005 privind performanța energetică a clădirilor și a

120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au r înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru ii și desfășurări, să nu abandoneze sau să depoziteze vat.

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 ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 1.535,00 lei, conform Chitanței nr. 79701 din 24.03.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 27.04.2023

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

**SE PRELUNGESTE 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. 13933 din 24.03.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 216/3217 din 01.03.2024

ÎN SCOPUL: continuarea procesului de elaborare/avizare pentru documentația P.U.D. - modernizare complex comercial la standard NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E, extindere spații verzi, extindere parcaje, sistematizare, circulații, accesuri, lucrări de împrejmuire și organizare de șantier, cu păstrarea avizelor obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 412/55M din 20.04.2023.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. reprezentată de Onescu Vasile Cătălin**, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **2**, cod poștal -, str. **Barbu Văcărescu** nr. **201**, bloc -, scara -, etaj **11**, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **8764** din **07.02.2024**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal -, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **560B**, 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 Actului de alipire autentificat de notarul public Tărăcilă Ionuț-Bogdan sub nr. 623/05.05.2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 10896/05.02.2024, S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. deține imobilul (construcții: hală Decathlon - număr cadastral 245681-C1, hală Retail Strip - număr cadastral 245681-C2, hală Auchan Mall - număr cadastral 245681-C3, intrare parcare subterană - număr cadastral 245681-C4, acces parcare subterană - număr cadastral 245681-C5, intrare parcare subterană - număr cadastral 245681-C6, intrare parcare subterană - număr cadastral 245681-C7, intrare parcare subterană - număr cadastral 245681-C8, clădire - număr cadastral 245681-C9, acces pietonal parcare subterană - număr cadastral 245681-C10 și teren în suprafață de 152.266 mp, număr cadastral 245681, situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 560B. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 245681 cu Încheierile nr. 44738/05.05.2023 (alipire, dezmembrare, construire, notare îndreptare eroare materială, notare adresă poștală, notare actualizare informații tehnice, notare Contract de locațiune nr. 31/25.02.2020 asupra suprafeței de 18 mp din teren pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 01.04.2020, în favoarea lui Ioniță N. Gabriela Persoană Fizică Autorizată, notare actualizare coordonate puncte de contur, notare referat în urma căruia au rezultat zone de suprapunere a culoarului de expropriere, notare schimbare nume proprietar din S.C. LAND DEVELOPMENT PROIECT S.R.L. în MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L., notare referat de admitere alipire, notare schimbare denumire proprietar și schimbare sediu social), nr. 85174/08.09.2023 (notare interdicții de înstrăinare, grevare, dezlipire, alipire, construire, demolare sau restructurare în favoarea ERSTE GROUP BANK A.G.), nr. 97252/12.10.2023 (notare adresă poștală) și nr. 126989/19.12.2023 (notare actualizare informații tehnice).

Cu Încheierea nr. 44738/05.05.2023 se notează dreptul de uz și dreptul de servitute pe o perioadă de 30 de ani pe durata existenței a Capacității energetice asupra construcției în favoarea S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. și se notează drepturi de închiriere în favoarea unor persoane juridice.

Cu Încheierea nr. 85174/08.09.2023 se intabulează drepturi de ipotecă și se notează ipotecă mobilă în favoarea ERSTE GROUP BANK A.G..

Adresa poștală - b-dul Iuliu Maniu nr. 560B - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 179163/14.11.2023 emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 152.266 mp.

Se solicită: continuarea procesului de elaborare/avizare pentru documentația P.U.D. - modernizare complex comercial la standard NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E, extindere spații verzi, extindere parcaje, sistematizare, circulații, accesuri, lucrări de împrejmuire și organizare de șantier, cu păstrarea avizelor obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 412/55M din 20.04.2023.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat:

- parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri 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 (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. 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 în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmează a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Nr. înreg. 8764 din 07.02.2024

Terenul este situat parțial în zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z..

Se permite modernizarea complexului comercial la standard NZEB, extinderea complexului comercial, extinderea spațiilor verzi, extinderea parcajelor, sistematizare, circulații și accesuri 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.

Pentru zona M2: P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (3,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Pentru zona M3: P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (3,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;

- 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.

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.

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor I.L.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un sochlu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 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 cheltuielile 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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, în conformitate cu art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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, prelate 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.

Notă: 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 integrat 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. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în vederea obținerii autorizației de construire urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire

și pentru declararea terenului declarat pentru: elaborarea documentației de

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC
CU UN CERTIFICAT DE URBANISM
NU CONFERĂ DREPTUL DE A FI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
PENTRU REALIZAREA 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea 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 emitere 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 administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- certificatul de urbanism (copie);
- 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;
- documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.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. Rețele Electrice 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 - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
- aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- aviz Brigada Rutieră
- acord vecini pentru săpături adânci (dacă este cazul)
- acord deținător drept de ipotecă

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):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu geotehnic; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 412/55M din 20.04.2023, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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 ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 1.532,00 lei, conform O.P. nr. 1528/1530 din 30.01.2024/09.02.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 07.03.2024

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. _____ dia _____ 2024

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.

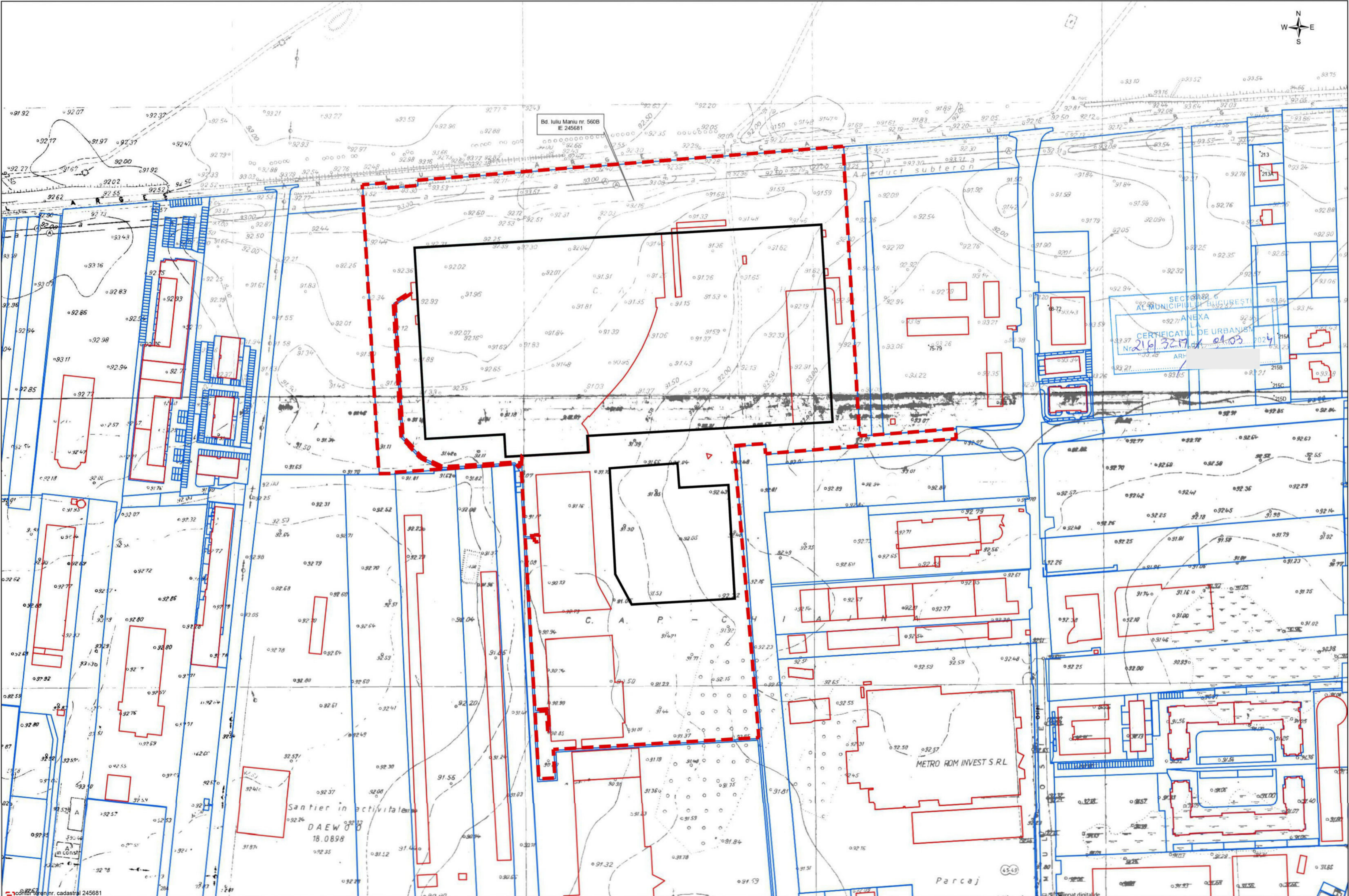
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 8764 din 07.02.2024

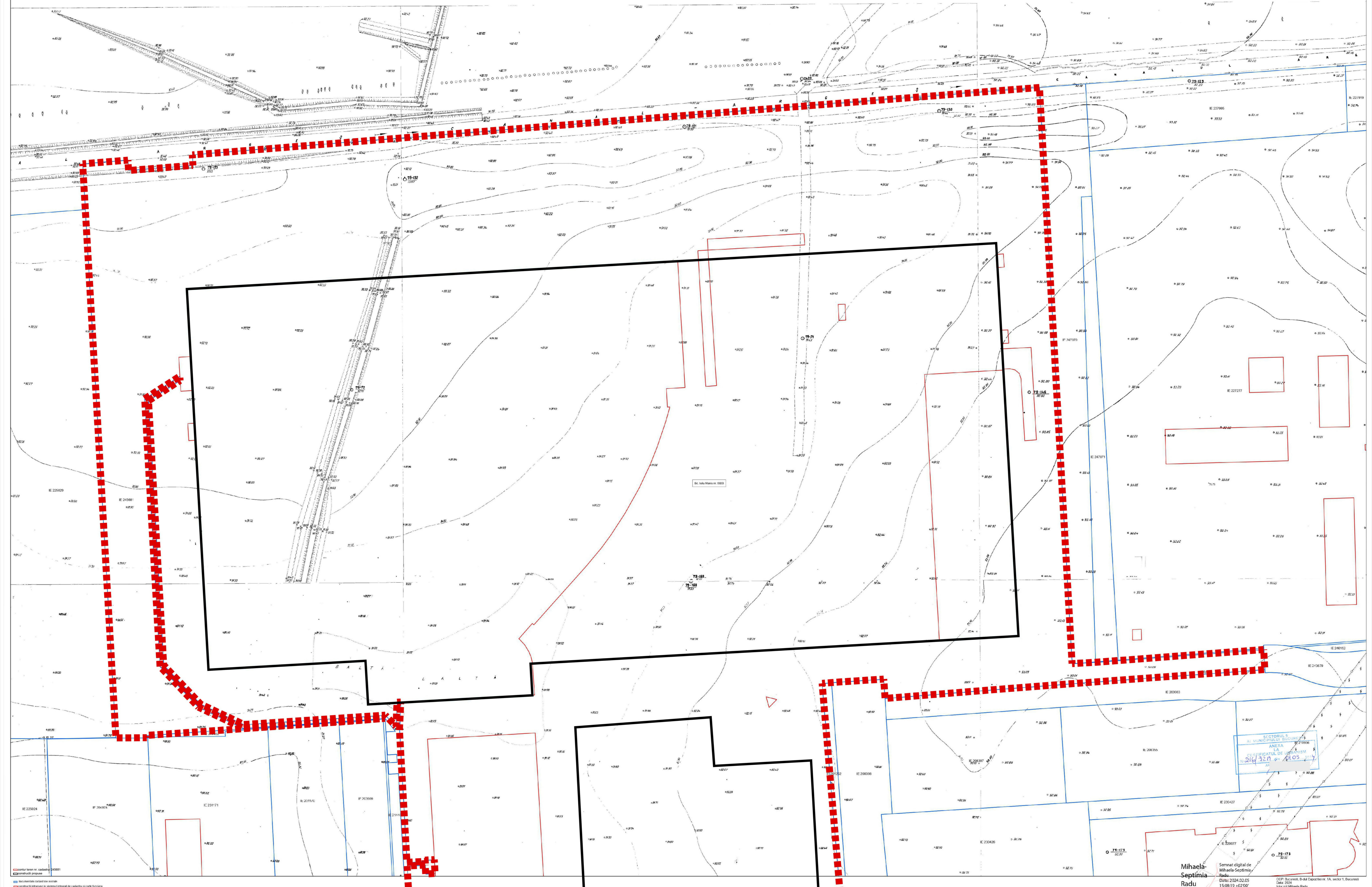


Bd. Iuliu Maniu nr. 560B
IE 245681

SECTOR 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 219/327/01.03.2024
ARH. [redacted]

construcții în plan cadastral 245681
construcții propuse
documentații cadastrale avizate
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

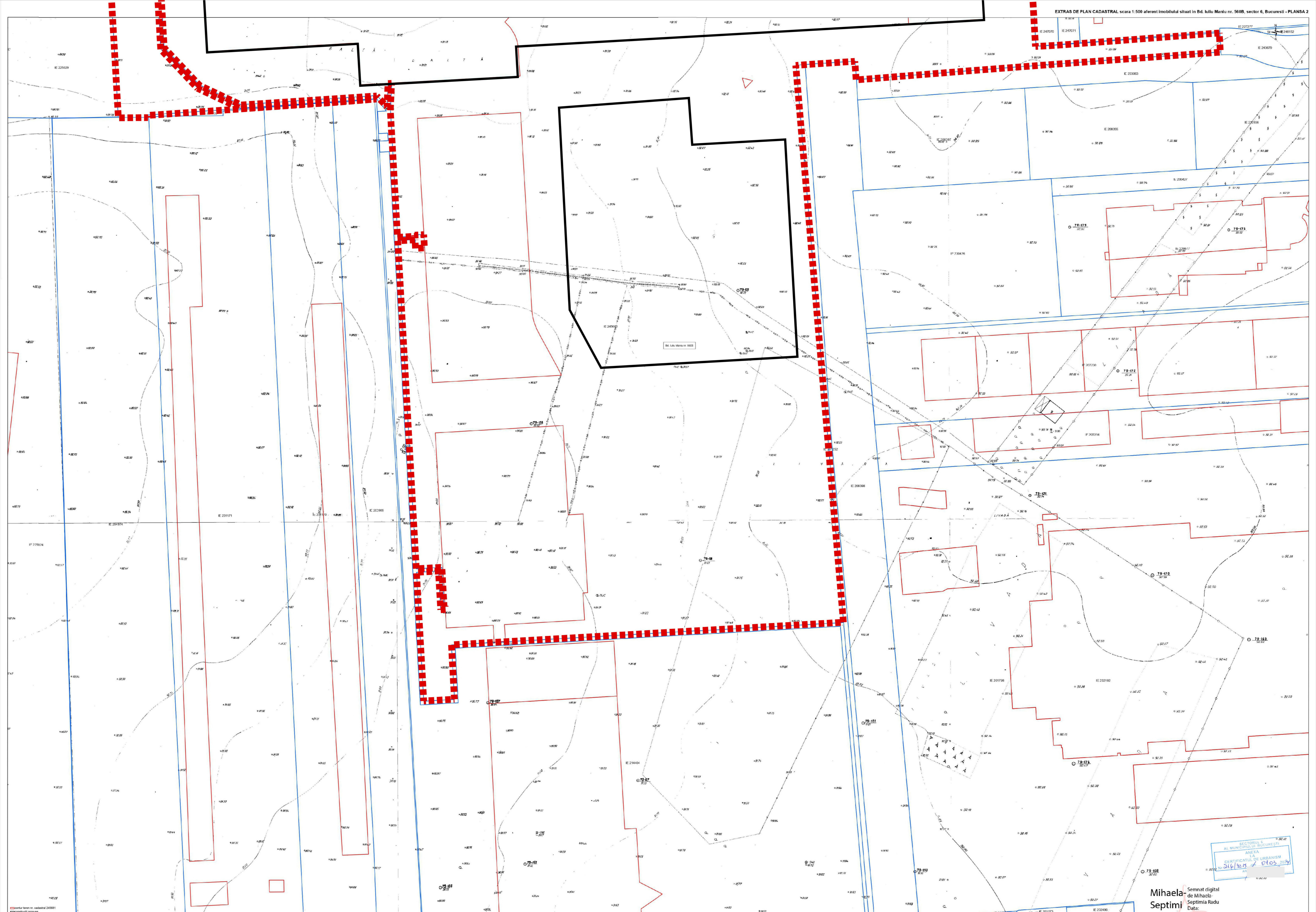
Mihaela-Septimia Radu
Data: 2024.02.05
15:08:41 +02'00'
OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Intocmit Mihaela Radu



Scara: 1:500
Data: 2024.02.05
15:08:19 +02:00

Mihaela-
Radu
Sectorul 6 al Municipiului Bucuresti
Cadastrul
Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti
Cadastrul
Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti
Cadastrul

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
CADASTRUL
Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti
Cadastrul



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 046/30.05.2024
P.L.

**CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU
DOCUMENTATIA**

**"PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB,
EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII
VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI,
LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER",
CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA CERTIFICATULUI DE
URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023**

FOAIE DE CAPĂT

PROPRIETAR ȘI INITIATOR: S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII,
MOBILIER S.R.L. - Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, sector 1, București, România

Proiectant de specialitate: S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU
DOCUMENTATIA "PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB,
EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE
PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI
ORGANIZARE DE ȘANTIER", CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA
CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023

Adresa: Bd-ul Iuliu Maniu nr. 560 B (fosta adresa Bd-ul Iuliu Maniu nr. 560 A), Sector 6,
București, România

DATA: 03.2024

LISTĂ de SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. **URBE PLAN 21** ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ȘEF PROIECT

Urb. Diplomat Lavinia Elena OTELEA

PROIECTANȚI

Master Urb. Olga VALUSESCU

Urb. Catalin Vasile ONCESCU

Urb. Diplomat Lavinia Elena OTELEA

BORDEROU

Continuarea procesului de elaborare/avizare pentru documentatia

"PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER ", *cu pastrarea avizelor obtinute in baza Certificatului de urbanism cu nr. 412/55M din 20.04.2023*

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Încadrare în zonă
- 02.01. Plan Încadrare în P.U.G. Municipiul Bucuresti
- 02.02. Plan Încadrare în P.U.Z. Coordonator Sector 6/2016
03. Plan Ridicare topografica cadastrala
04. Plan Situația existentă
05. Documentar foto
06. Obiective de Utilitate Publica
- 07.01. Plan Reglementări Urbanistice- Etapa imediata
- 07.02. Plan Reglementări Urbanistice- Etapa de perspectiva
08. Plan Reglementări Edilitare

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU DOCUMENTATIA

"PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER ", CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023

CUPRINS

I. INTRODUCERE	6
1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	8
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE	8
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.	10
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ	11
1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE	11
2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI.....	12
3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE.....	15
4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC	17
5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR	18
6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE.....	18
7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	18
8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA	19
9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	20
10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (zonă, grad Ks, Tc)	20
11. ANALIZA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT (înălțime, structură, stare etc.).....	20
12. ECHIPAREA EXISTENTĂ	20
IV. REGLEMENTĂRI	23
1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA- PROGRAM	23

2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	25
3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	26
4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.).....	28
5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE.....	29
6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE	30
7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE.....	30
8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	33
9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA	33
10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (după caz).....	33
11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI ..	34
12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	35
13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	36
14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ.....	38
15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERIA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR).....	38
16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR	39
17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)	39
18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUS).....	45
V CONCLUZII	47
1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.....	47
2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ului.....	47
3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI.....	47
VI. ANEXE	49

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. BENEFICIAR/INITIATOR: S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.
- b. DENUMIRE PROIECT: *CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU DOCUMENTATIA "PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER", CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023*
- c. AMPLASAMENT: Bd-ul Iuliu Maniu nr. 560 B (fosta adresa Bd-ul Iuliu Maniu nr. 560 A), Sector 6, București, România
- d. DATA ELABORĂRII: 03.2024
- e. PROIECTANT/ELABORATOR: S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Bucuresti, în Bd-ul Iuliu Maniu nr. 560 B (fosta adresa Bd-ul Iuliu Maniu nr. 560 A), Sector 6, București, România, **nr. cad. 245681**, în suprafața de **152.266,00 mp**.

Pentru investiție a fost eliberat de către Sectorul 6 al Municipiului Bucuresti, Certificatul de Urbanism cu nr. 412/55M din 20.04.2023 si Certificatul de Urbanism cu nr. 216/32M din 01.03.2024 pentru continuarea procesului de avizare, cu pastrarea avizelor obtinute initial cu primul certificat de urbanism.

Se propune *Continuarea procesului de elaborare/avizare pentru documentatia „PUD MODERNIZAREA COMPLEXULUI COMERCIAL EXISTENT LA STANDARD NZEB,*

extinderea complexului comercial cu atingerea regimului de inaltime 2S+P+MZ+1E, extinderea spațiilor verzi, extinderea zonelor cu parcaje propuse, sistematizare, circulații, accesuri, lucrări de împrejmuire și organizare de șantier „*cu pastrarea avizelor obtinute in baza certificatului de urbanism cu nr. 412/55M din 20.04.2023.*”

ISTORIC Certificate de urbanism:

Pentru investitie initial a fost eliberat Certificatul de Urbanism cu nr. 412/55M din 20.04.2023 de către Sectorul 6 al Municipiului Bucuresti.

Certificatul de urbanism nr. 412/55M a fost emis pentru suprafata totala de 152798 mp, formata din doua numere cadastrale 228922 (398 mp) si 228921 (152400 mp).

Nr. cadastral 228921 a avut o suprafata de 152400 mp la momentul emiterii CU, ulterior beneficiarul fiind expropriat cu o suprafata de 413 mp. De asemenea, urmare a procedurii de expropriere dar si din cauza formei culoarului de expropriere, din vechiul numar cadastral 228921, s-a desprins o parcela izolata in suprafata de 119 mp identificata cu nr. cadastral 246152, aflata tot in proprietatea beneficiarului si care nu va face obiectul documentatiei de urbanism prezente.

Ulterior, conform solicitarii din vechiul Certificat de Urbanism nr. 412/55M din 20.04.2023, **nr. cadastral 228921 in suprafata ramasa de 151868 mp** (ca urmare a expropriarii) **s-a alipit cu nr. cadastral 228922 in suprafata de 398 mp si a rezultat nr. cadastral actual, nr. cadastral 245681 in suprafata de 152266 mp**, teren destinat investitiei.

Ulterior obtinerii Certificatului de Urbanism nr. 412/55M din 20.04.2023, a fost obtinut un nou Certificat in vederea continuarii procesului de avizare si aprobare cu preluarea avizelor obtinute, cu nr. 216/32M din 01.03.2024.

Pe terenul cu nr. cadastral 245681 se afla urmatoarele constructii:

- 245681-C1: Hala Decathlon P, S. construita la sol= 5438mp;
- 245681-C2: Hala Retail Strip P, S. construita la sol=5740mp;
- 245681-C3: Hala Auchan Mall, P+E, S. construita la sol=32781mp, Scd=33745mp;
- 245681-C4: Intrare parcare subterana P, S. construita la sol=204mp;
- 245681-C5: Acces parcare subterana, S. construita la sol=267 mp, Scd=7963mp;
- 245681-C6: Intrare parcare subterana P, S. construita la sol=19mp;
- 245681-C7: Intrare parcare subterana P, S. construita la sol=20mp;
- 245681-C8: Intrare parcare subterana, S. construita la sol=278mp;
- 245681-C9: Cladire, S. construita la sol=3948mp, S. construita defasurata=3948mp;
- 245681-C10: Acces pietonal parcare subterana, S. construita la sol=21mp;

Imobilele nu se află pe lista monumentelor actualizată în 2015.

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

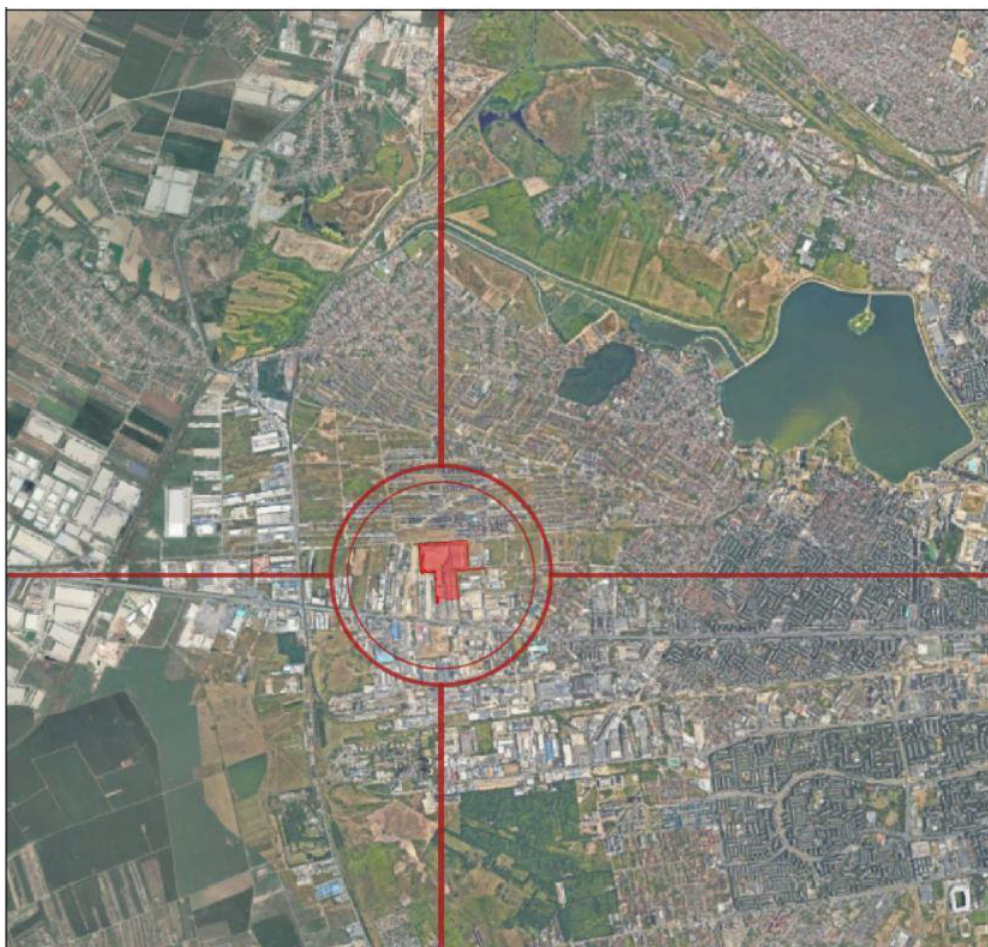
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în partea vestică a acestuia. Zona din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent de servicii și birouri. Imobilul este situat în intravilan.

Accesul pietonal și auto se face din :

-Bulevardul Iuliu Maniu situat în sudul terenului, prin terenul aflat în proprietatea S.C. MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. cu număr cadastral 214404 și numărul cadastral 214403 (accesele sunt amenajate și se păstrează în forma actuală);

-Drumul Osiei situat în partea de est a terenului;



Încadrare în oraș – sursa Google maps

Amplasamentul a fost inclus in mai multe documentatii de urbanism, astfel:

PUG Municipiul Bucuresti

Terenul se afla partial in zona M2 si partial in M3, conform documentatiei PUG Municipiul Bucuresti.

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

P.O.T. max. = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.

C.U.T. max. = 2.5 mp. ADC/ mp. teren

M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte;

P.O.T. max. = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8metri);

C.U.T. max. = 3.0 mp. ADC/ mp. teren

P.U.Z. Penetrație Splaiul Independentei – Ciurel – Autostrada București Pitești

Ulterior aprobarii documentatiei de PUG, a fost intocmit si aprobat „Planul Urbanistic Zonal Penetrație Splaiul Independentei – Ciurel – Autostrada București Pitești” aprobat cu HCMB nr. 131/2012. HCMB nr. 131/2012 a fost suspendată prin Sentința nr. 1062/22 februarie 2013, fiind apoi anulată prin Sentința nr. 7136 din 04 noiembrie 2014 rămasă definitivă.

Conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016:

Imobilul este situat:

-partial in zona M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte;

P.O.T. max. = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00m metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc;

C.U.T. max. = 3.0 mp. ADC/ mp. teren

si

9

- partial in zona M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

P.O.T. max. = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.

C.U.T. max. = 2.5 mp. ADC/ mp. Teren

Terenul este afectat de traseul drumului expres si de o strada propusa, conform planselor din cadrul documentatiei PUD. Se va rezerva teren pentru realizarea acestora in viitor.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Studii de fundamentare:

RAPORT DE INVESTIGARE GEOTEHNICĂ DE TEREN aferent STUDIULUI GEOTEHNIC pentru "EXTENSIE MILITARI SHOPPING CENTER" elaborat de catre S.C. GEOSOND S.A.

Amplasamentul analizat este situat pe interfluviul dintre r. Dâmbovița și r. Sabar, terasa denumită Câmpul Cotroceni.

Din punct de vedere hidrogeologic în zona analizată se întâlnesc de sus în jos, trei hidrostructuri importante și anume :

- freatic - în Depozitele de Colentina și în terasele luncile, albiile r. Colentina și Dâmbovița ;
- de medie adancime - în Nisipurile de Mostiștea, cu caracter ușor ascensional ;
- de adancime - în Stratele de Frățești, cu caracter puternic ascensional.

În zona amplasamentului nivelul apei freatice (dependent de volumul precipitațiilor și de condițiile locale), se întâlnește la adâncimi de 7.30 – 9.00 m și uneori poate prezenta caracter ușor ascensional.

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.30g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colt) $T_c=1.6$ sec.

Nivelul apei subterane se afla la o adancime de 7.40-8.30m.

STUDIU DE CIRCULATIE- elaborat de catre S.C. TRAFFIC AUDIT CONSULTING S.R.L.

Conform studiului de Circulatie se propun urmatoarele masuri:

- Se va implementa un sistem ITS care sa indeplineasca mai multe roluri printre care cele mai importante vor fi: informarea si dirijarea participantilor la trafic catre parcare subterana sau spre cladirea supraetajata destinata parcajelor, fluidizarea traficului prin dirijarea vehiculelor spre accese rutiere mai putin congestionate in cazul orelor de varf sau sarbatorilor.
- Rampa de intrare-iesire din parcare subterana aferenta galeriilor comerciale propuse se va realiza in estul cladirii si va comunica cu drumul perimetral al centrului comercial.
- Se va deschide circulatiei rutiere artera dintre centrul comercial Auchan (nr. cadastral 245681-C1) si Hervis (nr. cadastral 245681- C2) cu scopul de a permite vizitatorilor care doresc sa se deplaseze spre cartierul Militari Residence sa o faca prin ruta drum acces marfa MSC, spre B-dul Iuliu Maniu, spre Drumul Rotii, spre Drumul Ciorogarla, spre strada Sergent Ilie Petre. Aceasta ruta va fi semnalata soferilor prin indicatoare rutiere si prin sistemul ITS.
- Refacere marcaje rutiere in zonele degradate si completarea cu indicatoare directionale si de informare pentru solutia noua.

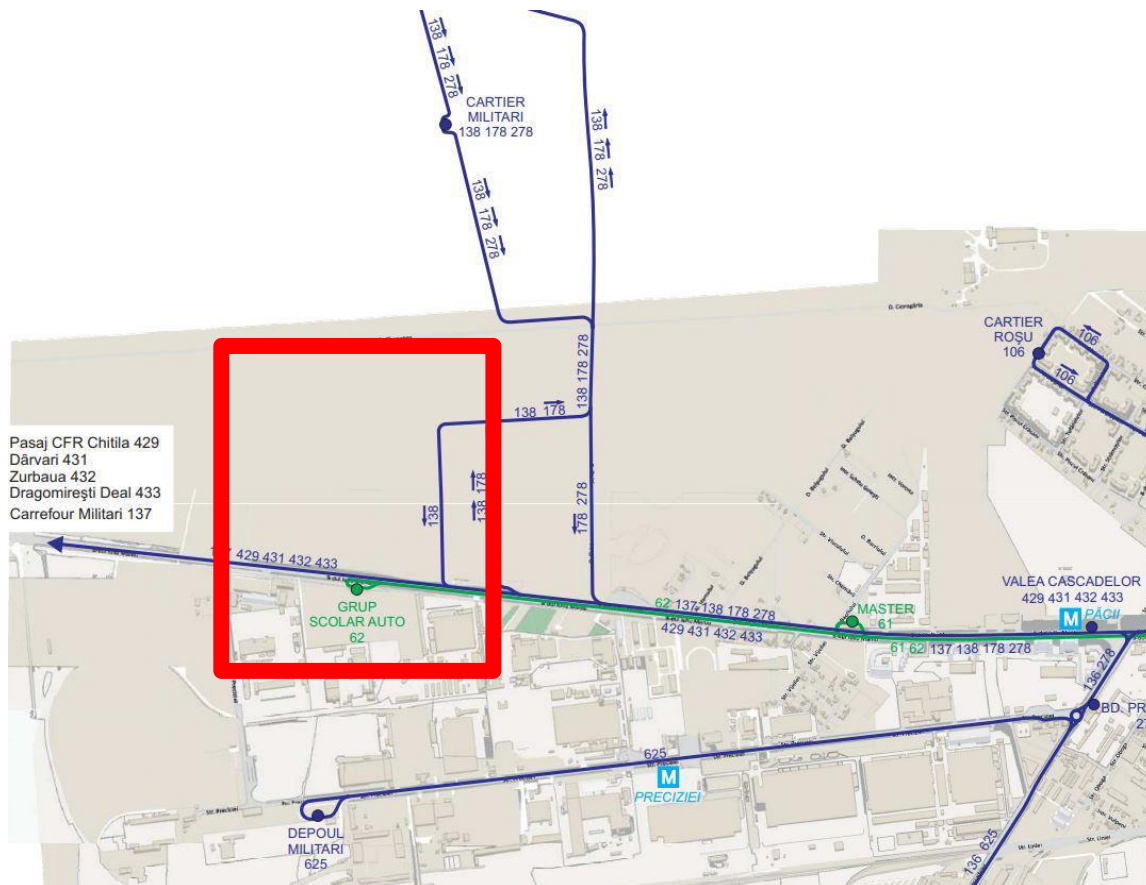
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul se află în zona vestică a municipiului aflându-se în vecinătatea unei artere majore de circulație la nivelul orașului, Bulevardul Iuliu Maniu.

Amplasamentul studiat se află în apropierea traseelor de autobuz: 137, 429, 431, 432, 433 și la aproximativ 750m distanță de stația de metrou Preciziei și 1,6km de stația de metrou Pacii.

Autobuzele 138, 178 și 278 au stația „Centru Comercial Militari” în incinta Centrului Comercial.



Sursa: <https://www.stbsa.ro/maps1/Generala.pdf>

2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Sectorul 6 al Primăria Municipiului Bucuresti, Certificatul de Urbanism nr. 412/55M din 20.04.2023 si Certificatul de urbanism nr. 216/32M din 01.03.2024 în vederea elaborării unei documentații de tip P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire pentru modernizare complex comercial la standard NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E.

Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului Bucuresti, cu acces din Bulevardul Iuliu Maniu, strada Drumul Osiei.



Încadrare în zonă – sursa Google maps

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

-Ia N: - Drumul Ciorogarla; imobilul din Bucuresti Sector 6, Drumul Osiei nr. 75-79, nr. cadastral 227277, proprietatea Siad Romania SRL

-Ia E: - imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu, nr. 546-560, nr. cadastral 214403 si imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu, nr. 558-560, cu numar cadastral 214404, toate proprietatea Militari Shopping Centre SRL SRL;

- imobilul din Bucuresti Sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 247, cu numar cadastral 201249, proprietatea Militari Shopping Centre SRL;

-Ia S: - imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu, nr. 546-560, nr cadastral 214403, proprietate privată a beneficiarului Militari Shopping Centre S.R.L.;

- imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu, nr. 534, nr. cadastral 208398, proprietate privată Mihalcea Bogdan Valenin, Ardeleanu George Bogdan si Militari Shopping Centre SRL;

- imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu, nr. 572-574, cu nr. cadastral 204974, proprietatea SC EURIAL Invest SRL;

-imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu nr. 566-570, cu nr cadastral 231171, proprietatea News Stars Company Impex SRL;

-imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu nr. 566-570, cu nr. cadastral 231170 si imobilul din Bdul Iuliu Maniu nr. 562, cu numar cadastral 203909, ambele proprietatea ASIL 2000 Trading Impex SRL

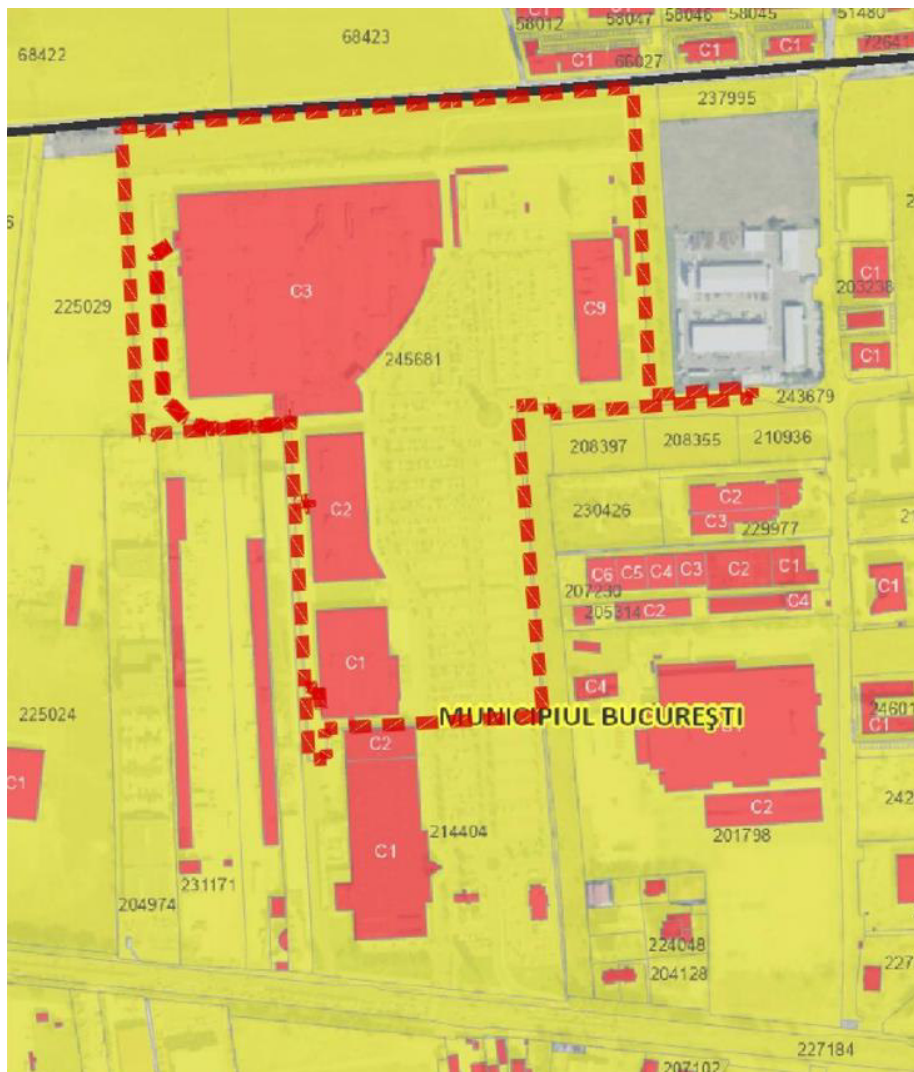
-imobilul din Bucuresti Sector 6, Drumul Osiei, Nr. 69, cu numar cadastral 203063, proprietatea Suroiu Raluca Maria, Ardeleanu George Bogdan si Militari Shopping Centre SRL;

-Imobilul din Bucuresti Sector 6, Bdul Iuliu Maniu , Nr. 546-560, cu nr. cadastral 214402, proprietatea Militari Shopping Centre SRL;

-Ia V: - imobilul din Bucuresti Sector 6, Drumul Ciorogarla, nr. 247, cu numar cadastral 201249, proprietatea Militari Shopping Centre SRL;

- imobilul din Bucuresti Sector 6, Strada Drumul Osiei , cu nr. cadastral 243679, proprietatea Municipiului Bucuresti, drept de administrare Consiliul Local al Sectorului 6 prin Administratia Domeniului Public si Dezvoltare Urbana Sector 6 – Domeniul Public;

- imobilul din Bucuresti Sectorul 6, Bdul Iuliu Maniu nr. 536-544, nr. cadastral 201252, proprietatea Militari Shopping Centre SRL.



Extras din geoportal-ul OCPI - Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Imobilul este cuprins în 2 UTR-uri conform PUZ Coordonator Sector 6, și se împarte astfel:

Suprafata M₂ = 86844,00 mp

Suprafata M₃ = 45332,00 mp

Restul de suprafață este alocată terenurilor rezervate pentru constituirea tramei stradale propuse în PUZ Coordonator Sector 6, în suprafață de 19889,00 mp.

La calculul suprafețelor și indicatorilor urbanistici, s-au raportat suprafețele construite și desfășurate, la suprafața UTR-ului din care fac parte.

Suprafata de spatiu verde este raportata la suprafata intrega a terenului afectat proiectului.

Mai jos se regasesc indicatorii urbanistici pe fiecare UTR in parte si informatiile solicitate conform HCL nr. 134/24.02.2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind elaborearea /intocmirea documentatiei de baza pentru documentatia de urbanism P.U.D. de pe raza administrativ-teritoriala a Sectorului 6.

Pe teren se afla urmatoarele constructii, ce sunt folosite in calculul indicatorilor pe fiecare UTR:

		Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Regim de inaltime
245681-C1	Hala Decathlon	5438	5438	P
245681-C2	Hala Retail Strip	5740	5740	P
245681-C3	Hala Auchan Mall	32781	33745	P+E
245681-C4	Intrare parcare subterana	204	204	P
245681-C5	Acces parcare subterana	267	7963	2S
245681-C6	Intrare parcare subterana	19	19	P
245681-C7	Intrare parcare subterana	20	20	P
245681-C8	Intrare parcare subterana	278	278	P
245681-C9	Cladire	3948	4408	
245681-C10	Acces pietonal parcare subterana	21	21	P

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
	PREVEDERI DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE		EXISTENT
Suprafata construita (Sc) mp	M3		11178.00
	M2		36729.00
Suprafata desfasurata (Sd) mp	M3		11178.00
	M2		38153.00
P.O.T.	M3	60% (75% - P+2)	24.66%
	M2	70% (75% - P+2)	42.29%
C.U.T.	M3	2.5 mp. ADC / mp. Teren	0.25
	M2	3 mp. ADC / mp.teren	0.44
Rh maxim	M3	P+4E	P+E partial
	M2	P+14E	Spartial+P+E partial
H cornisa/atic			8.90
H max (m)			9.75
Spatii verzi pe sol natural (%)			17.88%
Spatii verzi pe sol natural (mp)			27232.00
Suprafata totala spatii verzi (%)			17.82%
Suprafata totala spatii verzi (mp)			27232.00
Nr. Locuri de parcare estimate	Comert = 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp+ 10% pentru salariat/ aprovizionare; Depozitare =1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp +30% pentru salariat/ vizitatori/aprovizionare;		1932
Suprafata teren reglementat			152266

4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

In zona studiata se observa o mixitate functionala fiind prezente constructii cu diferite dimensiuni. Tesutul este intr-o continua transformare, fiind in derulare proiecte noi in curs de autorizare.

Pe partea de nord si est apar noi constructii de locuinte si comert (magazinul Kaufland), functiuni complementare cu functiunea propusa prin prezenta documentatie (extindere centru comercial).

5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasamentul este ocupat cu construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 245681 atașat documentației.

Pe teren se afla urmatoarele constructii, conform mentiunilor din Extrasul de Carte Funciara:

- 245681-C1: Hala Decathlon P, S. construita la sol= 5438mp;
- 245681-C2: Hala Retail Strip P, S. construita la sol=5740mp;
- 245681-C3: Hala Auchan Mall, P+E, S. construita la sol=32781mp, Scd=33745mp;
- 245681-C4: Intrare parcare subterana P, S. construita la sol=204mp;
- 245681-C5: Acces parcare subterana, S. construita la sol=267 mp, Scd=7963mp;
- 245681-C6: Intrare parcare subterana P, S. construita la sol=19mp;
- 245681-C7: Intrare parcare subterana P, S. construita la sol=20mp;
- 245681-C8: Intrare parcare subterana, S. construita la sol=278mp;
- 245681-C9: Cladire, S. construita la sol=3948mp, S. construita desfasurata=3948mp;
- 245681-C10: Acces pietonal parcare subterana, S. construita la sol=21mp;

Se pastreaza destinatia cladirilor existente.

6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul cu număr cadastral 245681 este proprietatea privata a MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. (fost SC LAND DEVELOPMENT PROIECT SRL), are o suprafata de 152.266,00 mp conform Actului de Alipire autentificat cu încheierea nr. 623 din 05.05.2023.

La sud de amplasament sunt 2 terenuri apartinand beneficiarului MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L., prin care se face accesul din bulevardul Iuliu Maniu, respectiv terenuri cu numar cadastral 214403 si 21440, pe baza acordului semnat.

7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

18

În conformitate cu prevederile normativelor în vigoare a fost elaborat :

RAPORT DE INVESTIGARE GEOTEHNICĂ DE TEREN aferent STUDIU GEOTEHNIC pentru "EXTENSIE MILITARI SHOPPING CENTRE". Lucrările de teren au fost efectuate de S.C. GEOSOND S.A. cu sediul în București, strada Alexandru Ivasiuc nr. 12, sector 6, număr Registrul Comerțului J40/8103/1994, cod unic de înregistrare RO 5625027, iar analizele de laborator geotehnic și studiul geotehnic UNIVERSITATEA TEHNICĂ DE CONSTRUCȚII BUCUREȘTI (UTCB) cu sediul în București, B-dul Lacul Tei, nr. 124, Sector 2, cod poștal 020354, cod unic de înregistrare RO13726642.

Pentru determinarea condițiilor geotehnice existente pe amplasamentul situat pe B-dul Iuliu Maniu nr. 560A, București, prin tema inițială primită de la beneficiar s-au executat 7 foraje cu adâncimea de 20m și 2 teste CPT cu adâncimea de 20m, respectiv 25m.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se află în Câmpul Cotroceni, într-o zonă de terenuri plane, cu aspect de câmpie ușor denivelată.

Din foraje au fost prelevate probe de teren tulburate și netulburate în ștuțuri cu pereți subțiri cu diametrul de 89mm și lungime de 40cm. Au fost prelevate probe de apă subterană din forajele F1 și F7 în vederea determinării agresivității apei asupra betoanelor și metalelor.

În zona amplasamentului nivelul apei freatice (dependent de volumul precipitațiilor și de condițiile locale), se întâlnește la adâncimi de 7.30 – 9.00 m și uneori poate prezenta caracter ușor ascensional.

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.30g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colt) $T_c=1.6$ sec.

Nivelul apei subterane se afla la o adancime de 7.40-8.30m.

8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Conform Studiului Geotehnic, în baza Legii 575/2001 privind „planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Cutremur: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 81 cu o perioadă medie de revenire de 50 de ani.
- Inundații: cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore în perioada 1901 – 1997 este de 100 – 150 mm iar zona nu este afectată de inundații.

• Alunecări de teren: potențialul de producere a alunecărilor este „scăzut”, probabilitatea de alunecare „practic zero” iar zona nu a fost afectată de alunecări de teren.

9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Conform Studiului Geotehnic în zona amplasamentului nivelul apei freatice (dependent de volumul precipitațiilor și de condițiile locale), se întâlnește la adâncimi de 7.30 – 9.00 m și uneori poate prezenta caracter ușor ascensional.

10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (zonă, grad K_s , T_c)

Conform Studiului Geotehnic din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.30g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colt) $T_c=1.6$ sec (conform “Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – indicativ P 100-1/2013).

11. ANALIZA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în zona nord-vestică a acestuia. Zona din care face parte amplasamentul este o zonă mixtă din punct de vedere al clădirilor, cu locuințe, spații comerciale, zone de depozitare etc.

Regimul de înălțime al clădirilor învecinate este variabil de la Parter la Parter+2Etaje, marginit de construcții de locuințe cu regim mare de înălțime de până la Parter+11Etaje.

Starea clădirilor este bună, acestea fiind bine întreținute.

12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Alimentarea cu energie electrică

A fost emis avizul de amplasament Favorabil nr. 17848589/ 17/ 08/2023 de către E-Distributie Muntenia S.A.

Pentru LES 20kV și 0,4 kV, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, este interzisă să se realizeze orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0,6 m față de cablurile electrice. Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019,

20

privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, Capitolul II, art. 20, litera b, fața de posturi de transformare supraterane în anvelopă de beton, se va păstra o distanță de 3 m față de latura cu acces în post și 1,5 m față de alte laturi cu uși, cu ferestre de ventilație; În mod normal cablurile electrice se găsesc pozate la adâncimi de 0,80-1,10 m pe trotuar și la 1,10-1,40 m în carosabil, la traversări.

Aceste adâncimi de pozare care conferă siguranță de exploatare a instalațiilor ENEL Distribuție Muntenia SA-UTR - Ilfov trebuie asigurate și după terminarea lucrărilor dvs. Deoarece pe teritoriul localității s-au produs numeroase avarii la rețelele tehnico-edilitare datorită executării de săpături fără coordonarea și cunoașterea tuturor rețelelor subterane, executia lucrărilor se va face cu respectarea următoarelor măsuri: -se interzice deschiderea de lucrări și începerea executării de săpături fără confirmarea detinatorilor de instalații subterane asupra poziției instalațiilor și marcarea pe teren a acestora. -nu se permite începerea lucrărilor de săpătură decât după încheierea unui proces verbal între executantul săpăturii și subunitatea UTR Ilfov gestionară a instalațiilor electrice afectate, din care să reiasă că executantul a luat cunoștință despre traseele de cabluri existente, despre condițiile în care urmează să se efectueze lucrările pentru protejarea instalațiilor electrice pe toată durata lucrărilor în vederea preantampinării iruperilor de cabluri, smulgerii de mânăși, deteriorării mecanice etc. Pentru realizarea unor trasee exacte a LES 20 kV, respectiv LES 0,4 kV, este necesară deplasarea în teren a echipei PRAM împreună cu un reprezentant din partea constructorului cu întocmire de PVR pentru executare și predare traseu. **ATENȚIE:** În situația în care prin lucrările executate sunt afectate instalațiile Zonei de MT/ JT Ilfov VEST, beneficiarul va finanța refacerea lucrărilor pe baza unei documentații întocmite de un proiectant de specialitate, atestat ANRE la comandă sa, astfel încât în urma execuției să se asigure condiții normale de exploatare. **SE VOR RESPECTA DISTANȚELE DE VECINATATE FAȚA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE ÎN ZONA CONFORM NORMATIVELOR ÎN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/2019, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 ȘI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012;**

În zona de apariție a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție și noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă.

Termoficare

Conform avizului nr. 66788/08.08.2023 emis de Compania Municipală Termoenergetică București se avizează favorabil întrucât nu sunt afectate instalațiile de termoficare urbană.

Telecomunicatii

A fost emis **avizul nr. 100/05/03/01/1988 emis de Orange Romania Communications S.A.** conditionat deoarece in zona Orange Romania Communications are amplasate instalatii de telecomunicatii.

Salubritate

A fost semnat **Contractul de prestari servicii de Salubritate – Aviz Constructie/ Demolare nr. KBUA 0039224 din 13.07.2023 cu United Waste Solutions S.R.L.**

Alimentarea cu apa si canalizare

A fost obtinut avizul **Apa Nova Bucuresti S.A. nr. 92316732 din 05.09.2023** conditionat de:

- *Prezentarea declaratie angajament autentificata notarial, model anexat;*
- *Neafectarea bransamentelor de apa potabila, racordului de canalizare si caminelor aferente acestora, precum si interzicerea depozitarii materialelor de constructii pe caminele de bransament si racord;*
- *Avand in vedere ca accesul auto se face peste canalul dublu-casetat Crivina-Rosu si canalul deschis Arges-Rosu, se va prezenta de catre un proiectant de specialitate, spre verificare si avizare in CTE Apa Nova Bucuresti S.A. un proiect de protejare a canalului dublu casetat so traversarea canalului deschis Arges-Rosu. Traversarea acestora cu utilaje grele, basculante, etc. trebuie sa nu afecteze structura de rezistenta a acestora; proiectantul va specifica expres in documentatie sarcina maxima a utilajelor de compactare, transport, etc. Si interzicerea utilajelor vibrocompactoare. Solutia tehnica prezentata spre avizare va respecta cu strictete zona de protectie sanitara cu regim sever, conform HG 930/2005.*

Terenul studiat este traversat de canalul dublu-casetat Crivina-Rosu, de zona de protectie sanitara cu regim sever aferenta, de canalul deschis Arges-Rosu si de zona de protectie sanitara aferente.

Proiectul de protejare a canalului dublu-casetat Crivina-Rosu va cuprinde si un breviar de calcul structural de rezistenta, din care sa reiasa faptul ca incarcarea nu afecteaza aductiunile iar distanta dintre peretii exteriori ai Canalului dublu-casetat Crivina-Rosu si peretii de beton armat trebuie sa fie mai mare de 2,5m, pentru ca in cazul unei interventii sa permita intrarea unui utilaj de mici dimensiuni.

Pe planul de situatie anexat scara 1:500 s-au trasat in coordonate STEREO 1970 canalul dublu casetat Crivina-Rosu (cu zona de protectie sanitara cu regim sever aferenta) si canalul deschis Arges-Rosu (cu zona de protectie sanitara aferenta).

Incinta este dotata cu bransamente de apa potabila si racord de canalizare, care au fost dimensionate la data executarii acestora pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru constructi existente.

IV. REGLEMENTĂRI

1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA- PROGRAM

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de extindere a centrului comercial existent (extindere pe orizontala si verticala, dar si o cladire independenta, pentru amenajarea parcarii sau de spatii comerciale) și reamenajarea incintei in consecinta si a împrejuririi. În vederea realizării investiției vor fi necesare lucrări conexe, precum reamenajare incintei cu circulații pietonale și carosabile de incintă, reamenajarea locurilor de parcare de la sol, crearea unor locuri de parcare in subsoluri si a unei constructii destinata exclusiv parcarilor, amenajarea spațiilor verzi, dezafectarea, relocarea rețelelor existente in zona de extindere, respectiv branșarea la utilități sau redimensionarea bransamentelor/racordurilor unde va fi cazul.

Constructiile propuse vor respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se vor încadra cu suprafețele construite rezultate în P.O.T.-ul maxim, C.U.T.-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 si HCGMB nr. 2/2016.

Indicatorii urbanistici – modalitate de calcul

Imobilul este cuprins in 2 UTR-uri conform PUZ Coordonator Sector 6, si se imparte astfel:

Suprafata M₂ = 86844,00 mp

Suprafata M₃ = 45332,00 mp

Restul de suprafata este alocata terenurilor rezervate pentru constituirea tramei stradale propuse in PUZ Coordonator Sector 6, in suprafata de 19889,00 mp.

La calculul suprafetelor si indicatorilor urbanistici, s-au raportat suprafetele construite si desfasurate, la suprafata UTR-ului din care fac parte.

Suprafata de spatiu verde este raportata la suprafata intrega a terenului afectat proiectului.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință *M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri, cu accente inalte*, respectiv *M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri*, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Accesul pietonal și cel auto, se realizează din:

- accesul existent amenajat la Bulevardul Iuliu Maniu (nu se aduc modificari de geometrie a accesului), prin terenurile cu numar cadastral 214403 si numar cadastral 214404, ce apartin beneficiarului Militari Shopping Centre SRL (in baza Acordului autentificat cu nr. 537/21.02.2024 si a Acordului nr. 2239/09.11.2023)

cat si

- prin accesul existent amenajat din strada Drumul Osiei situat pe latura de est (nu se aduc modificari de geometrie a accesului, acestea au fost executate de autoritatea locala, cu exproprii in acest sens, rezultand numarul cadastral 243679 aferent strazii Drumul Osiei).

Accesul de aprovizionare se pastreaza, folosindu-se accesul existent amenajat tot din bulevardul Iuliu Maniu, traversand terenurile cu numar cadastral 214403 si numar cadastral 214404, ce apartin beneficiarului Militari Shopping Centre SRL.

Accesul mijloacelor de transport in comun, respectiv autobuzele STB nr. 138 si 178 au traseu prin incinta centrului comercial, avizat si reglementat, aceste trasee urmand a se actualiza dupa implementarea modificarilor din incinta.

Accesele existente cat si a drumurile din incinta respecta legislatia in domeniu. S-a avut in vedere accesarea cat mai fluenta a centrului comercial de catre **mijloacele de stingere a incendiilor** sau/si de prim ajutor.

Se pastreaza accesesele existente reglementate prin documentatii de urbanism si autorizatii de construire obtinute pentru centrul comercial existent.

Autoturismele vor fi parcate pe terenurile beneficiarului, în parcările amenajate la sol, in parcare subterana (2 subsoluri), in cladirea destinata parcajelor 2S+P+4E sau pe acoperisul cladirilor, cu respectarea legislatiei.

Necesarul locurilor de parcare s-a calculat conform:

- H.C.G.M.B. nr. 66/ 2006 al Municipiului Bucuresti si anume:
„Constructii cu functiuni comerciale – minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafetei desfasurate construite; se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariatii/ aprovizionare; se va asigura 1 loc de parcare pentru depozitare pentru fiecare 100 mp ai suprafetei desfasurate construite si suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariatii/vizitatori/aprovizionare” si

- *H.C.L. S6 nr. 157/28.06.2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentații de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizației de construire (D.T.A.C.).*

Aleile carosabile din incintă se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă.

Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.D. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, edificabil maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate. Solutia propusa figurata pe toate plansele de PUD: alei pietonale, alei auto, zona locurilor de parcare la sol, spatiile verzi, au caracter informativ, ele urmand sa fie definitive la faza de autorizare, conform Hotararii Consiliului Local a Sectorului 6 nr. 157/28.06.2022 pentru aprobarea Regulamentului Local privind elaborarea/intocmirea documentatiei de baza pentru documentatia de urbanism P.U.D. de pe raza administrativ-teritoriala a Sectorului 6.

2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Se pastrează forma și dimensiunea parcelei existente si se permite alipirea si dezmembrarea conform prevederilor legale.

Se consideră construibile parcelele care au acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere. Forma parcelei este neregulata la acest moment. In situatia actuala parcelele ce au generat P.U.D.-ul, au fost alipite si ulterior dezmembrate, pastrand accesul existent din B-dul Iuliu Maniu si strada Drumul Osiei.

Pentru accesul din B-dul Iuliu Maniu se traverseaza parcelele detinute de beneficiar, respectiv numarul cadastral 214403 si 214404, in baza Acordului autentificat cu nr. 537/21.02.2024 si a Acordului nr. 2239/09.11.2023 semnat cu Militari Shopping Centre SRL.

Pentru amplasament se considera acces principal accesul din Bdul Iuliu Maniu. Intrucat se traverseaza alta parcela pentru a accesa parcela din PUD, se considera ca nu exista aliniment direct la drumul public.

In etapa imediata, fara realizarea drumului expres retragerea fata de limita nordica este variabila, conform mentiunilor din planșa de Reglementari Urbanistice, aceasta variaza intre 38,90 m si 43,30 m.

Se considera aliniament nou propus, pe etapa de perspectiva, noul aliniament ce se va forma odata cu realizarea traseului de drum expres. In aceasta situatie, limita UTR-ului M2 unde se poate construi extinderea centrului comercial, este mai la sud de limita de proprietate nordica si retragerea se calculeaza in raport cu noul aliniament propus. Retragerea propusa pentru noile constructii fata de noul aliniament ce se va constitui se va calcula de la limita UTR-ului M2. Se propune o retragere de minim 5,0 m fata de limita nordica a UTR-ului M2.

Limita de proprietate sudica este considerata limita cu orientare spre domeniu public, dar care nu reprezinta aliniament. Retragerea fata de limita de proprietate sudica, vecina cu nr. cadastral 214403, se propune la 5,0 metri , exceptie facand cladirea existenta care isi pastreaza pozitia, alipita pe limita sudica, conform plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea fata de limita de proprietate sudica, vecina cu nr. cadastral 203063 si 208398, este variabila intre 4,50m si 13,00m conform plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea fata de limita de proprietate sudica, vecina cu nr. cadastral 214402, 231171, 231170 si 203909, este variabila intre 2,75 m si 4,95 m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Se considera limite laterale, limitele de proprietate estice si vestice. Retragera față de limitele laterale este de minim 3,0 m, exceptie facand cladirile existente care isi pastreaza pozitia, conform plansei de Reglementari.

Se consideră ca nu exista limită posterioară.

3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune modernizarea complexului comercial la standard NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E.

Indicatorii urbanistici au fost calculati pe fiecare UTR in parte si se va tine cont de respectarea acestora la faza DTAC. Se pastreaza reglementarea din PUZ Coordonator Sector 6.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA					
	PREVEDERI DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE		EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT+ PROPUS
Suprafata construita (Sc) mp	M3		11178.00	20554.40	31732.40
	M2		36729.00	24061.80	60790.80
Suprafata desfasurata (Sd) mp	M3		11178.00	102152.00	113330.00
	M2		38153.00	222379.00	260532.00
P.O.T.	M3	60% (75% - P+2)	24.66%	45.34%	60% (75% - P+2)
	M2	70% (75% - P+2)	42.29%	27.71%	70% (75% - P+2)
C.U.T.	M3	2.5 mp. ADC / mp. Teren	0.25	2.25	2.5 mp. ADC / mp. Teren
	M2	3 mp. ADC / mp.teren	0.44	2.56	3 mp. ADC / mp.teren
Rh maxim	M3	P+4E	P+E partial	2S+P+Mz+1E/ 2S+P+4E	2S+P+Mz+1E/ 2S+P+4E
	M2	P+14E	Spartial+P+E partial	2S+P+Mz+1E	2S+P+Mz+1E
H cornisa/atic			8.90	30 m	30 m
H max (m)*			9.75	30 m	30 m
Spatii verzi pe sol natural (%)**			17.88%	12.12%	30.00%
Spatii verzi pe sol natural (mp)			27232.00	18447.80	45679.8
Suprafata totala spatii verzi (%)**			17.82%	12.12%	30.00%
Suprafata totala spatii verzi (mp)			27232.00	18447.80	45679.8
Nr. Locuri de parcare estimate***	Comert = 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp+ 10% pentru salariat/ aprovizionare; Depozitare =1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp +30% pentru salariat/ vizitatori/aprovizionare;		1932	1560	3492
Suprafata teren reglementat	152266				

*Se permit inaltimi de pana la 40,00 metri pentru totemuri si semnale publicitare

**In situatia in care nu se poate atinge procentul minim de 30% spatiu verde pe parcela studiata, acesta se va asigura conform precizarii din PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 cu modificarile si completarile aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016 : In cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila asigurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de parcela, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului

27

P.U.D. - Memoriu Justificativ - Continuarea procesului de elaborare/avizare pentru documentatia „PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, extindere complex comercial 2S+P+MZ+1E, extindere spații verzi, extindere parcaje, sistematizare, circulații, accesuri, lucrări de împrejurire și organizare de șantier” cu pastrarea avizelor obtinute in baza certificatului de urbanism cu nr. 412/55m din 20.04.2023

necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafața egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale și cu respectarea legislației specifice de mediu în vigoare. Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. Se propun a fi utilizate doar suprafețele de teren din numerele cadastrale: 203063, 208397, 208355, 201252, 208398 deținute de către SC Militari Shopping SRL.

***Locurile de parcare se vor calcula exact la următoarea fază de proiectare conform HCGMB 66/ 2006 al Municipiului București și anume: „Construcții cu funcțiuni comerciale – minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței desfășurate construite; se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/ aprovizionare” respectiv „Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service - auto/showroom, de sănătate: pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100mp ai suprafeței desfășurate construite; se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/ vizitatori/ aprovizionare” și conform HOTĂRÂRE nr. 157/28.06.2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentații de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizației de construire (D.T.A.C.).

Imobilul este cuprins în 2 UTR-uri conform PUZ Coordonator Sector 6, și se împarte astfel:

Suprafața M2 = 86844,00 mp

Suprafața M3 = 45332,00 mp

Restul de suprafață este alocată terenurilor rezervate pentru constituirea tramei stradale propuse în PUZ Coordonator Sector 6, în suprafața de 19889,00 mp.

La calculul suprafețelor și indicatorilor urbanistici, s-au raportat suprafețele construite și desfășurate la suprafața UTR-ului din care fac parte.

Suprafața de spațiu verde este raportată la suprafața întreaga a terenului afectat proiectului.

4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Principii de compoziție

Se propune modernizarea și extinderea complexului comercial la standard NZEB care să completeze frontul rezultat în incinta complexului, pe latura de nord.

Funcțiunea propusă respecta funcțiunea aprobată în zona fiind vorba de o modernizare și extindere a construcțiilor existente.

Materialele folosite sunt moderne, specifice unei zone de servicii.

Distanța clădirii propuse față de clădirile existente

Distanța edificabilului propus față de clădirile existente din imediata vecinătate este de:

- 59,30 m față de clădirea de locuire de la nord;
- 34,55 m fata de constructia situata la est – SIAD Romania SRL;
- 84,80 m fata de constructie situata la sud est;
- 30,75 m fata de cladiri situate la est – magazin Metro Militari;
- 2,20 m fata de constructie(Magazin Altex) situata in proprietatea beneficiarului, situata la sud;
- 29,90 m fata de constructie situata la vest;

Accese pietonale și auto

*Conform prevederilor legale, o Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate. **In cazul parcelei studiate, se pastreaza accesele existente reglementate si autorizate odata cu realizarea centrului comercial existent.***

Se pastreaza accesul existent auto si pietonal situat pe latura de sud, din Bulevardul Iuliu Maniu, prin terenurile detinute de acelasi beneficiar si se pastreaza accesul auto si pietonal existent situate pe latura de est din Drumul Osiei.

Accese pentru utilajele de stingere a incendiilor

Se asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu prin accesele existente amenajate, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Stingerea incendiilor se poate realiza pe toate cele 3 laturi ale terenului, din Bulevardul Iuliu Maniu și Drumul Osiei.

Se asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană. Construcția propusă a ținut seama de caracterul zonei și se armonizează cu clădirile învecinate.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înaltime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; in toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fatadei cu Vedere la strada; se interzice vopsirea in culori stridente și stralucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înalțimi de 2,50 metri, exceptie facand împrejmuirea pentru curtea de aprovizionare pentru care se accepta înalțimi de până la 3,50 metri.

Către Drumul Osiei indicarea limitelor de proprietate a terenului poate fi realizată și prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin gard viu compact, jardiniere, elemente decorative.

6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Construcțiile existente nu fac parte din lista monumentelor istorice.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor a legislației în vigoare.

Se propune păstrarea clădirilor C2 și C4 și C5 în forma actuală și se propune unirea corpurilor de clădire identificate cadastral C1 și C7 atât la nivelul parterului cât și la etaj. Se propune remodelarea interioară parțială a centrului comercial existent în corpul C1 și în corpul C7, și totodată suprainaltarea clădirii C7.

Se păstrează subsolul existent cu parcare din zona clădirii C7 și se propune extinderea acestuia și ulterior executarea suplimentară a unui subsol 2, dar și executarea unei clădiri individuale pentru parcaje. Se permite ca această nouă clădire să adapostască și funcțiuni comerciale dacă se asigură locurile de parcare unei bune funcționări în alta locație pe amplasament. Soluția exactă pentru amenajarea parcarilor se va stabili la faza DTAC.

7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Pentru investiție a fost eliberat de către Sectorul 6 al Municipiului București, Certificatul de Urbanism cu nr. 412/55M din 20.04.2023 și Certificatul de Urbanism cu nr. 216/32M din 01.03.2024 pentru continuarea procesului de avizare, cu păstrarea avizelor obținute.

Terenul aferent investitiei este in suprafata de 152266,0 mp

In primul Certificat de urbanism obtinut, suprafata cuprindea si teren destinat amenajarii accesului la strada Drumului Osiei. Pe parcursul procesului de avizare, asa cum am mentionat, o suprafata de 413,00 mp de teren a fost expropriata si dezmembrata, pentru imbunatatirea si largirea profilului strazii Drumul Osiei, operatiuni executate in baza:

- HOTARARII nr. 402 din 26.11.2021 privind declansarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica "Drumul Osiei" si conform

-Dispozitiei Primarului General nr. 872 din 28.04.2022 privind decizia de expropriere in proiectul de utilitate publica Drumul Osiei si Anexa acesteia.

Noul Certificat de urbanism, obtinut pentru continuarea procesului de avizare si aprobare cuprinde suprafata terenului de 152266,0 mp.

Deasemenea, pentru intregirea tramei stradale se pastreaza si preia in cadrul PUD-ului traseul si profilul din PUZ Coordonator Sector 6 aprobat in 2016 pentru realizarea Drumului Expres si pentru realizarea circulatiei auto de la vest la est. In total se rezerva o suprafata de aproximativ 19889,00 mp pentru trama stradala. Profilele strazilor se regasesc in plansa de Reglementari Urbanistice.

Pe zona de Nord a amplasamentului, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 131/30.08.2012 a fost aprobat „Planul Urbanistic Zonal Penetrație Splaiul Independentei – Ciurel – Autostrada București Pitești”. HCMB nr. 131/2012 a fost suspendată prin Sentința nr. 1062/22 februarie 2013, fiind apoi anulată prin Sentința nr. 7136 din 04 noiembrie 2014 rămasă definitivă.

A fost aprobată Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 2/2016 privind aprobarea documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) modificare PUZ Coordonator al Sectorului 6, București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B NR. 278/21.10.2013 , care a preluat interdicțiile din HCGMB 131/2012. Odată cu anularea HCGMB nr. 131/2012 a intervenit o schimbare a cauzei care a stat la baza preluării restricțiilor prin PUZ Coordonator Sector 6 din 2016, fapt ce atrage caducitatea acestor restricții, respectiv ieșirea acestora din vigoare.

In consecinta, in cadrul documentatiei PUD, au fost propuse doua planse de Reglementari Urbanistice:

-Reglementari Urbanistice - etapa imediata, intrucat nu există un orizont de timp de implementare însușit de către autoritatea publică competentă pentru execuția lucrărilor, plansa ce conține detalierea modului de ocupare a terenului coroborată cu situația existentă la momentul solicitării emiterii autorizației de construire.

-Plansa de Reglementari Urbanistice – etapa de perspectiva, in care a fost preluat traseul drumului expres propus in zona de nord a amplasamentului si toate prevederile privind trasee de strazi noi propuse, largiri si modificari de geometrii pentru trama stradala conform prevederilor din PUZ Coordonator Sector 6.

Circulația carosabilă existentă de incintă, se pastreaza ca traseu si dimensiune acolo unde este posibil si unde se intervine cu propuneri noi de constructii, aceasta se reconfigureaza.

Pentru a asigura necesarul locurilor de parcare se propune o noua constructie de parcaje, crearea de subsoluri si extinderea subolului existent, reorganizari la nivelul solului si posibilitatea amenajarii pe acoperis.

Se propun locuri de parcare, **conform HCGMB nr. 66/ 2006 al Municipiului Bucuresti** si anume:

-„Constructii cu functiuni comerciale – minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafetei desfasurate construite; se va asigura suplimentareacu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariatii/ aprovizionare” respectiv

-„Constructii cu functiuni industriale (productie si depozitare), service - auto/showroom, de sanatate: pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100mp ai suprafetei desfasurate construite; se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariatii/ vizitatorii/ aprovizionare”

Se va respecta HOTĂRÂREA nr. 157/28.06.2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentației de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizației de construire (D.T.A.C.).

Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în

prevederile prezentului P.U.D. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, edificabil maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate.

Solutia propusa figurata pe plansele de PUD: alei pietonale, alei auto, zona locurilor de parcare la sol, spatiile verzi, au caracter informativ, ele urmand sa fie definitivate la faza de autorizare, conform Hotararii nr. 157/28.06.2022 pentru aprobarea Regulamentului Local privind elaborarea/ intocmirea documentatiei de baza pentru documentatia de urbanism P.U.D. de pe raza administrativ-teritoriala a Sectorului 6.

8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul, terenul studiat nu deține elemente ale cadrului natural care să necesite protecție.

Se propune asigurarea unui procent de **30%** spatii verzi pe parcela. *In cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila asigurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de parcela, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajarii de spatii verzi publice intr-o zona cat mai apropiata parcelei in cauza, in suprafata egala cu diferenta dintre necesarul minim pe parcela si suprafata realizata pe parcela, numai cu acordul administratiei publice locale si cu respectarea legislatiei specifice de mediu in vigoare. -conform prevedrilor din PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016.* Se propun a fi utilizate doar suprafetele de teren din numerele cadastrale 203063, 208397, 208355, 201252, 208398 detinute de catre SC Militari Shopping Centre SRL.

9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul, terenul nu este în zona protejata, nu se afla în zona de protecție a vreunui monument istoric.

10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (după caz)

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului.

Pe timpul execuției se va impune minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.

Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apa cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale pe perioada execuției. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Se propun următoarele obiective de utilitate publică:

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANTĂ
OUP nr.1	Penetrație Splaiul Independentei	importanța municipală
OUP nr. 2	Strada propusă FN15 D-D' conform PUZ Coordonator Sector 6	importanță locală

*Suprafața necesară realizării OUP se va calcula la următoarea fază de proiectare care va avea ca obiectiv realizarea aleei de acces

* Pentru realizarea OUP nr. 1 din terenul studiat s-a expropriat o suprafață de 15.820,20 mp

* Pentru realizarea OUP nr. 2 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 4068,80 mp

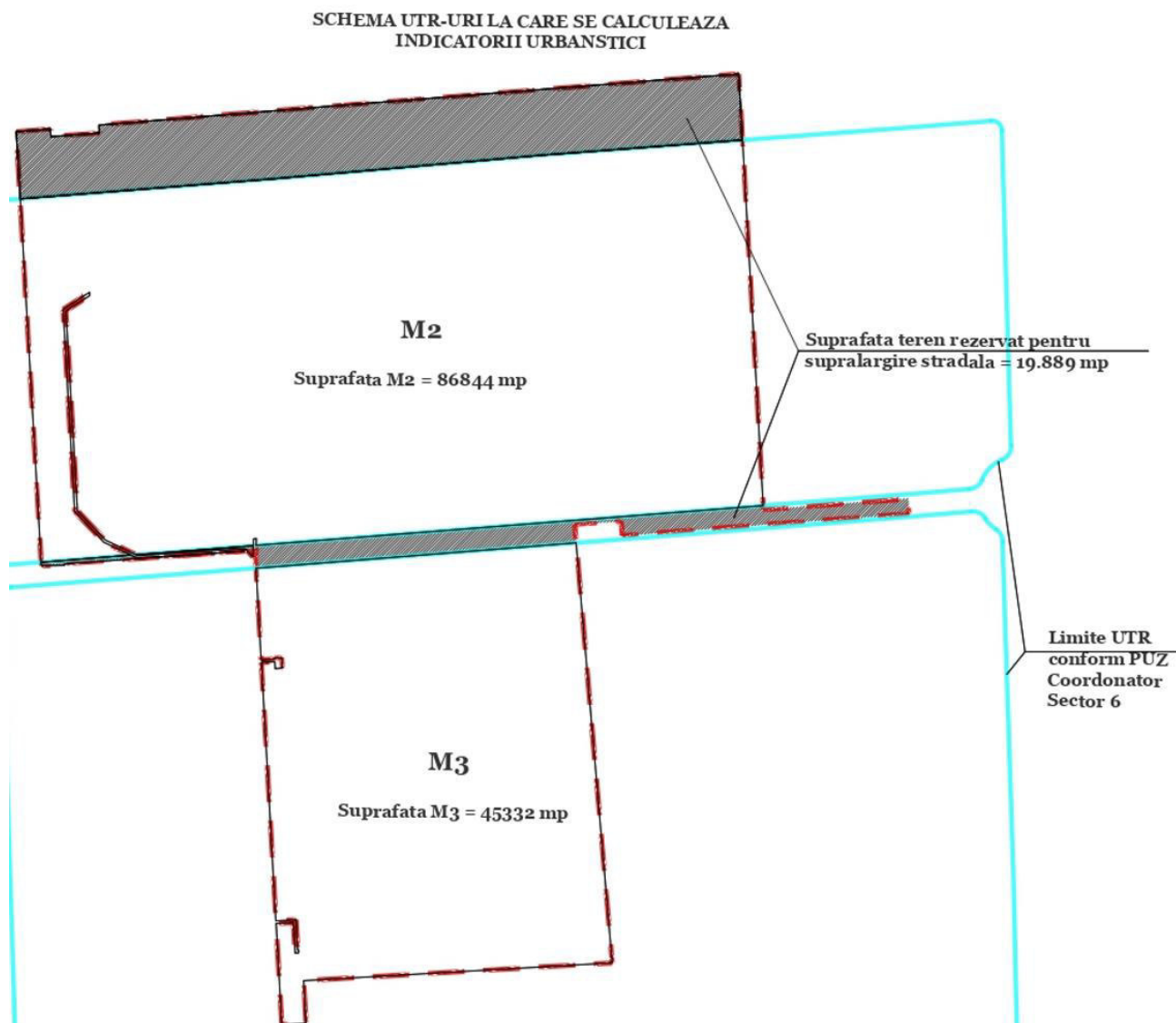
***OUP = obiectiv de utilitate publică**

Deasemenea, pentru întregirea tramei stradale se păstrează și preia în cadrul PUD-ului traseul și profilul din PUZ Sector 6 pentru realizarea circulației auto de la vest la est, strada FN 15 profil D-D', aproximativ o suprafață de 4068,80 mp.

Se rezervă teren pentru realizarea Penetrației Splaiului Independentei – Drum expres, conform planșei de Reglementări Urbanistice, etapa de perspectivă, respectiv o suprafață de aproximativ 15820,20 mp.

În total, Se rezervă o suprafață de aproximativ 19889,00 mp pentru realizarea în viitor a străzilor propuse în PUZ Coordonator Sector 6.

Suprafata exacta rezervata pentru viitoarele strazi se va stabili la fazele urmatoare de proiectare, la momentul realizarii investitiilor de catre autoritatea locala.



Schema UTR-uri la care se calculeaza indicatorii urbanistici si suprafete terenuri rezervate pentru realizare trama stradala conform prevedri PUZ Sector 6 aprobat 2016

12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față.

Se propune asigurarea unui procent de 30% spatii verzi pe parcela reglementata. In cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila asigurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de

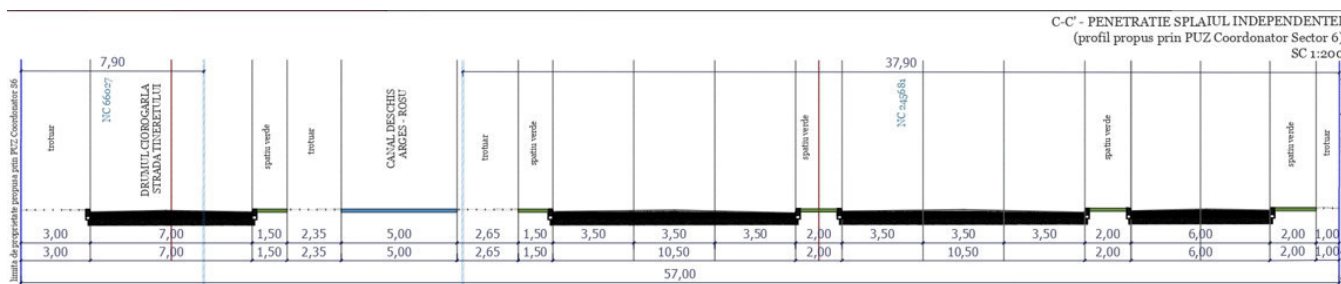
35

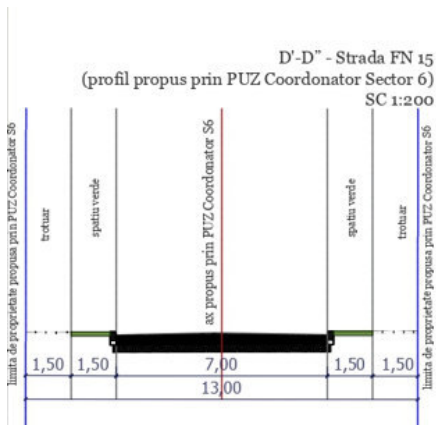
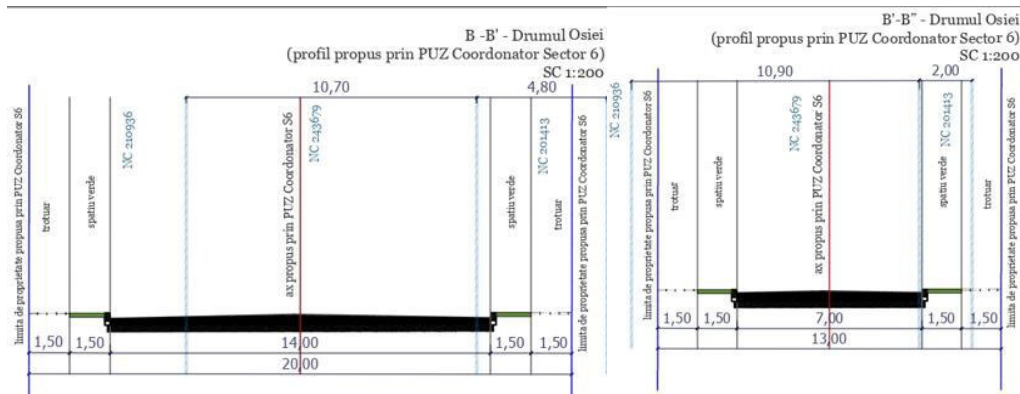
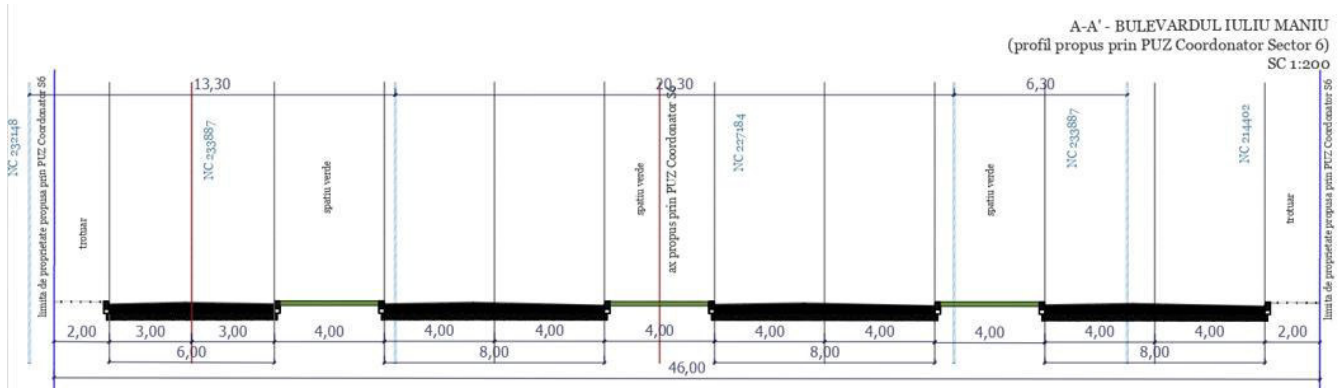
parcels, applicantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafața egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale și cu respectarea legislației specifice de mediu în vigoare. -conform prevederilor din PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016. Se propun a fi utilizate doar suprafețele de teren din numerele cadastrale 203063, 208397, 208355, 201252, 208398 deținute de către SC Militari Shopping Centre SRL.

13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilele transversale pentru circulația din zona studiată respectă prevederile din PUZ Coordonator Sector 6, și anume:

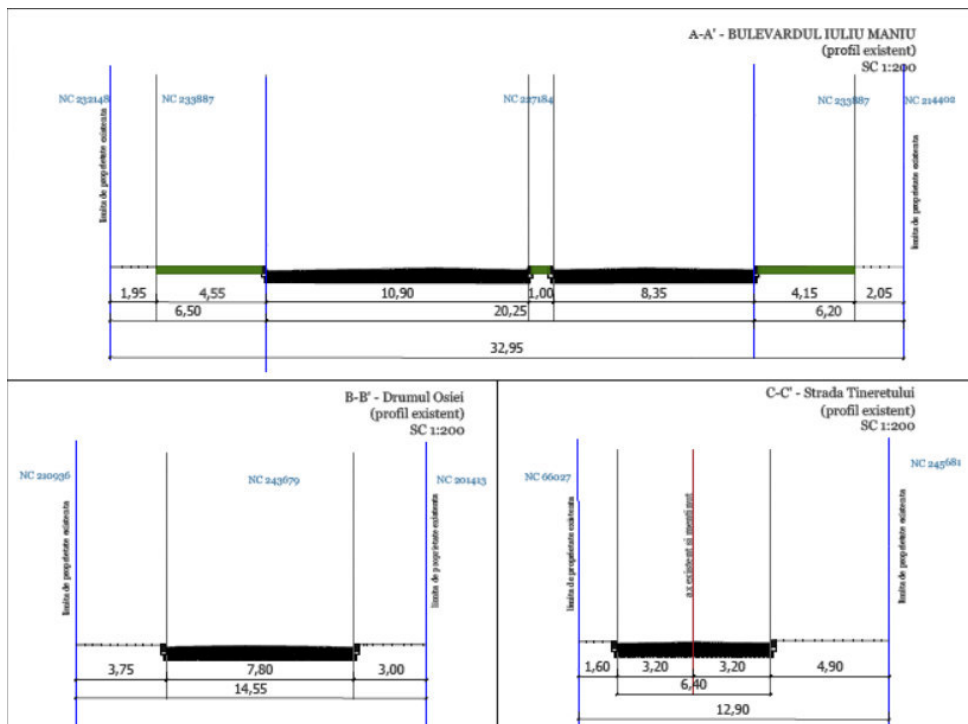
- profil bulevardul Iuliu Maniu 45,00 metri, detaliat mai jos;
- Profil Penetrație Spaliul Independentei – drum expres: profil total propus de 57,00 metri, conform planșelor.
- profil Drumul Osiei: caesta are 2 tipuri de profil, respectiv:
 - intre bulevardul Iuliu Maniu și strada propusă D-D’ are un profil de 20,00 metri (profil B-B’ în cadrul planșelor) și
 - intre strada D-D’ și Strada Tineretului are un profil de 13,00 metri (profil B’-B’’ în cadrul planșelor);
- profil Strada propusă D-D’ – 13,0 metri;





Profile existente:

- profil Strada Tineretului 12,90 metri;
- profil Bulevardul Iuliu Maniu 32,95 metri;
- profil Strada Drumul Osiei 14,55 metri;



14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Conform Studiului Geotehnic sistematizarea verticală a terenului va fi executată la cote superioare celor ale terenului adiacent astfel încât să poată fi colectate și evacuate apele meteorice fără scurgerea acestora pe parcelele vecine.

15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Alinierea construcțiilor

Nu este cazul. Se pastreaza alinierea din PUZ Coordonator Sector 6.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă este $2S+P+Mz+1E$ pentru centrul comercial, respectiv $2S+P+4E$ pentru cladirea cu parcaje. Inaltime maxima propusa 30,0m. Prin exceptie, se permit inaltimi de pana la 40,00 metri pentru totemuri si semnale publicitare.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Imobilul este cuprins in 2 UTR-uri conform PUZ Coordonator Sector 6, si se imparte astfel:

Suprafata M2 = 86844,00 mp

38

Suprafata M3 = 45332,00 mp

Restul de suprafata este alocata terenurilor rezervate pentru constituirea tramei stradale propuse in PUZ Coordonator Sector 6, in suprafata de 19889,00 mp.

La calculul suprafetelor si indicatorilor urbanistici, s-au raportat suprafetele construite si desfasurate la suprafata UTR-ului din care fac parte.

Pentru zona de UTR M2, P.O.T. maxim propus 70%, (cu posibilitate de a acoperi restul curtii pana la POT maxim 75% pentru constructii comerciale cu regim de inaltime de P+2E .)

Pentru zona de UTR M3, P.O.T. maxim propus 60%, (cu posibilitate de a acoperi restul curtii pana la POT maxim 75% pentru constructii comerciale cu regim de inaltime de P+2E .)

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru zona de UTR M2, CUT maxim propus 3,0.

Pentru zona de UTR M3, CUT maxim propus 2,5.

17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Conform avizelor de specialitate.

Alimentarea cu apa rece

In urma extinderii centrului comercial, se vor reloca rețelele existente de alimentare cu apa aferente corpului C7.

Statie de pompare existenta ce asigura parametrii de debit si presiune pentru instalatiile de stingere incendiu cu hidranti interiori hidranti exteriori, sprinklere si sprinklere deschise va ramane in pozitia actuala.

Instalatia interioara de apa pentru consum menajer

Distributia pe verticala a rețelei de apa rece va fi realizata prin intermediul coloanelor executate din țevă tip PP-R, Pe-X sau similar, izolata anticondens cu termoizolatie de 9mm grosime. Conductele se vor sustine de elementele de rezistenta cu suport si bride tip MEFA, HILTI sau similar.

Coloanele de apa se vor monta in nise de utilitati special prevazute. Fiecare nisa va fi prevazuta cu usa de vizitare in dreptul armaturilor de inchidere sau (si) a pieselor de curatire.

Obiectele sanitare se vor racorda la apa prin intermediul robinetilor de colt cu racord flexibil pentru wc-uri si robineti sub lavoar pentru lavoare si spalatoare

Dimensionarea instalatiei s-a facut conform STAS 1478/90, iar dimensiunile tronsoanelor sunt conforme cu cele din planurile anexate.

La trecerea conductelor prin planșee si pereți se vor monta tuburi de protecție anti-foc.

Țevile din polipropilenă se vor îmbina între ele cu fittinguri speciale prin termofuziune, tehnologia de îmbinare fiind obligatoriu omologată/agrementată.

Pozarea conductelor si montarea tuturor echipamentelor se va face in stricta coroborare cu instructiunile de montaj ale furnizorului/producerului.

Mascarea conductelor se va face dupa efectuarea probei de presiune si functionare.

Alegerea obiectelor sanitare se va face impreuna cu arhitectul si cu beneficiarul. Acestea vor avea consum redus de apa. Toaleta va avea 2 variante de consum: 2 litri respectiv 4 litri, iar robinetul pentru lavoar 1,9 l/min.

Determinarea diametrelor retelei de distributie s-a realizat conform STAS 1478/90 in functie de debit, regimul de furnizare al apei, coeficientul de simultaneitate si vitezele economice.

a. determinarea diametrelor

S-a facut conform nomogramelor de calcul si avand in vedere debitele de calcul si vitezele economice din STAS 1478/90 respectiv I9 din 2022

b. presiunea necesara

Presiunile de utilizare necesare in instalatiile de apa rece si calda sunt cuprinse intre 0,5 – 1 bar.

c. viteza apei in conducte

Economice vor fi cele precizate in STAS 1478/90 tabel 13 pentru fiecare diametru de conducta in parte dar nu va depasi 2 m/s.

Racorduri la obiecte sanitare: < 1 m/s

Distanta maxima dintre suporti:

Distanta maxima este:

- 1,25 m pentru conducte cu diametrul ≤ 22 mm
- 1,80 m pentru conducte cu diametrul cuprins între 25 ÷ 42 mm
- 2,50 m pentru tuburi cu diametrul ≥ 54 mm

Instalatia interioara de apa pentru stingerea incendiilor

Pentru extinderea centrului comercial, in conformitate cu prevederile Normativului P118/2-2013, modificat in 2018, Normativul P 118-99 si STAS 1478-90 si tinand cont de caracteristicile constructive ale obiectivului, pentru stingerea incendiilor vor fi urmatoarele instalatii fixe de stingere cu apa:

- Instalatii de stingere cu hidranti interiori;
- Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori;
- Instalatii de stingere cu sprinklere;
- Mijloace de prima interventie;

Instalatii de stingere cu hidranti interiori

40

Conform normativului P118/2-2013 modificat in 2018 art. 4.1 , lit. h), este necesara dotarea cu hidranti interiori.

In concordanta cu Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II-a, „Instalatii de stingere incendiu”, indicativ P118/2-2013, modificat in 2018 este necesara echiparea cu instalatii de hidranti interiori după cum urmează:

- Instalatii de tip apa – apa pentru protejarea partii supraterane a constructiei;

Centru comercial

- Debitul specific minim al unui jet: 2.1 l/s

- Numărul de jeturi în funcțiune simultană: 2; $QC = 4.20$ l/s conf. Anexa 3 P118/2-2013

- Numărul de jeturi simultante pe fiecare punct: 1; (cf. art. 4.37-P118/2-2013);

- Lungimea minimă a jetului compact: $lc = 10,0$ m;

- Debitul de calcul al instalației: $Q_{ih} = 4.20$ l/sec.

- Tip furtun folosit/lungime: furtun semirigid $\varnothing 25$ mm conform SR EN 671-1 / 30 m

- Timp teoretic de functionare: 10 minute

- Presiunea necesara la ajutorul țevii de refulare = 38,8 mH₂O (3,88 Bar);

- Lungimea jetului compact: 10 m;

Pozitia hidrantilor interiori va asigura acoperirea intregului spatiu studiat.

Instalatii de stingere cu hidranti exteriori

Debitul de calcul al instalatiei cu hidranti de incendiu exteriori este $Q_{He} = 25$ l/s, respectiv timpul de functionare al instalatiei 180 minute, fiind astfel indeplinite prevederile din Normativul P 118/2-2013.

Presiunea necesara la hidrantii exteriori pentru un jet compact $L=10m$ este $H_u=13.10$ mCA (conform Anexa nr.14 bis – P118/2-2013)

Rezerva de apa inmagazinata in rezervorul de apa pentru stingerea incendiului:

$$V_{Htotal} = 25 \text{ l/s} \times 180 \text{ min} \times 60 \text{ s/min} = 270 \text{ 000 l} = 270 \text{ m}^3$$

Volumul rezervei de apa necesar pentru hidrantii exteriori este de $V_{he}=270m^3$. Instalatia de hidranti interiori se alimenteaza din rezerva de apa pentru hidrantii interiori, hidranti exteriori, si sprinklere existenta in incinta, avand volumul util $V_{util}=580m^3$.

Grupul de pompare existent este format din pompa activa, rezerva si pilot, asigurand debitul minim necesar pentru instalatia de hidranti exteriori ($Q=25$ l/s) si presiunea minima necesara (13.10 mCA). In urma extinderii se va interveni asupra grupului de pompare astfel incat sa fie conform din punct de vedere tehnic normelor si standardelor in vigoare la data autorizarii.

Instalatia de stingere cu hidranti exteriori este existenta si se va interveni asupra ei pentru a asigura stingerea din exterior in urma extinderii.

Instalatii de stingere cu sprinklere

Extinderea studiata se va incadra in categoria celor pentru care este obligatorie echiparea cu instalatie automata de stingere cu sprinklere, conform prevederilor art. 7.1. din Normativul P 118/2-2013, cu modificari si completari ulterioare.

Instalatia automata de stingere cu sprinklere existenta se va extinde pentru acoperirea tuturor suprafetelor interioare nou propuse.

Sprinklerele se vor amplasa la tavan la o distanta de maximum 15 cm fata de acesta. De asemenea vor fi prevazute racorduri in asteptare pentru o eventuala dezvoltare ulterioara a chiriasilor.

Grupul de pompare existent pentru instalatia de sprinklere fiind format din 2 pompe active + 1 rezerva, avand caracteristicile: $Q=125$ mc/h; $H=75$ mCA si pompa pilot avand: $Q=4$ mc/h, $H=85$ mCA. Grupul de pompare pentru instalatia de stingere incendiu cu sprinklere este existent iar in urma extinderii se va interveni asupra lui astfel incat sa fie conform din punct de vedere tehnic normelor si standardelor in vigoare la data autorizarii.

Volumul rezervei de apa necesar pentru instalatia de stingere cu sprinklere este de $V_{he}=125$ mc. Instalatia de hidranti interiori se alimenteaza din rezerva de apa pentru hidrantii interiori, hidranti exteriori, si sprinklere existenta in incinta, avand volumul util $V_{util}=580$ m³. Rezerva de apa pentru instalatiile de stingere incendiu nu face obiectul prezentului proiect si a fost autorizata prin ASI nr. 1576735 din 10.04.2013.

Instalatia interioara de canalizare

Instalatia interioara de canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la baie, spalatoare si condensul de la unitatile de climatizare se vor evacua gravitational catre reseaua de canalizare existenta in incinta.

Colectarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare se va realiza prin conducte de canalizare verticale din PP si orizontale, executate din tuburi de scurgere tip PVC-KG pentru canalizare.

Racordarea obiectelor sanitare la coloanele de canalizare se realizeaza prin tuburi de scurgere din polipropilena, imbinat prin mufe cu garnitura de cauciuc, cu diametrul 40 mm pentru lavoar, 50 mm pentru sifonul de pardoseala si 110 mm pentru vasul de closet.

Pe conductele orizontale, la schimbarea de directie se vor monta piese de curatire cu diametrul corespunzator conductei. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghelele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate și de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795.

Grupul sanitar a fost prevazut cu sifon de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala reglabila in toate directiile cu un unghi de maxin 15 grade(Dn50) racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul teraselor in asa fel incat sa se respecte prevederile tabelului 6 din Normativul I 9 – 2022, unde se vor monta căciuli de ventilație. Coloanele de canalizare menajera se vor colecta prin conducte de canalizare pozate orizontal sub placa si de aici vor fi evacuate pe traseul cel mai scurt spre exteriorul amprentei cladirii.

Condensul rezultat în urma funcționării unităților interioare de climă va fi preluat de coloane verticale din PP montate în interiorul clădirii. Fiecare racord la coloana interioară de canalizare va fi prevăzută cu sifon de condens înainte de conexiunea la coloana.

Sustinerea conductelor de canalizare se va face cu suporturi și brățări din oțel zincat și garnituri din cauciuc.

Traseele de canalizare cu tuburi de scurgere se vor realiza conform proiectului, cu respectarea I9/2022 privind pante, schimbări de direcție, poziționarea tuburilor de curățire, sisteme de susținere și fixare. Se vor semnala schimbările de soluții impuse de situațiile neprevăzute, se va solicita aprobarea și se va consemna scris.

Instalația de canalizare, se va executa astfel:

- Tuburi din polipropilena pentru apele uzate menajere, condens;
- Tuburi de polietilena de înaltă densitate pentru canalizare sau similar pentru ape pluviale și pentru refularea baselor;
- Tuburile montate în radier vor fi din PVC-KG

Canalizare exterioară va fi montată sub limita de îngheț conform STAS 6054/77.

Referitor la modul de execuție al instalațiilor de canalizare interioare cu tuburi din PP se vor respecta cu strictețe toate condițiile de execuție indicate de furnizor respectiv: mod de asamblare puncte fixe și alunecătoare etc.

Se montează sifoane de pardoseală în pozițiile prevăzute prin proiect. La montarea sifoanelor de pardoseală se va respecta detaliul și instrucțiunile furnizorului.

Trecerile prin pereții antifoc se vor proteja cu elemente rezistente la foc asigurându-se rezistența egală cu cea a peretelui.

În urma extinderii, rețeaua de canalizare pluvială existentă se va reloca în conformitate cu noua configurație a incintei, astfel încât, să fie posibilă preluarea apelor pluviale de pe terasa viitoarei extinderi și a apelor scurse pe suprafața parcarilor exterioare. Pentru zona de parcare 2S+P+4E, apele scurse accidental vor fi preluate gravitațional și trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care, vor fi deversate în bazinul de retenție.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se realizează din posturile de transformare existente.

Suplimentar se vor prevedea noi posturi de transformare conform avizului de racordare la SEN.

Datele principale de consum necesare pentru extinderea obiectivului sunt:

- Puterea instalată: 20.350 kW;
- Puterea absorbită: 16273.312 kW – funcționare normală;
- Tensiunea de utilizare: 400 V, trifazat, în sistem TNC;

Măsura energiei electrice consumate de către magazine, se face din fiecare post trafo/tablou de distribuție în parte.

DISTRIBUTIA PE JOASA TENSIUNE

• Reteaua principala de distributie

Se va propune extinderea rețelei exterioare pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului. Reteaua exterioara de distributie se va realiza prin intermediul unor canale de cabluri corugate, luand in calcul si caminele aferente pentru tragerea cablurilor.

Canalizatia va asigura protectia mecanica a cablurilor de alimentare, protectia contra coroziunii sau contra potentialelor tasari periculoase ale solului.

Canalizatia magistrala se va realiza cu conducte corugate SN4 (la treceri pe sub zone carosabile tuburile vor fi tip SN8), centralizata in cadrul unor camine de vizitare.

La subtraversari se vor folosi tuburi de protectie SN8.

Lungimea traseelor se va stabili astfel incat sa se evite avariarea cablurilor la solicitari de tractiune, prin montarea caminelor de vizitare.

Caminele de vizitare se vor dispune din aproximativ 50m in 50m, si la fiecare intersectie.

In caminele de tragere se vor prevedea si spatii pentru amplasarea mansoanelor.

Incastrarea tuburilor de protectie in peretii caminului se va etansa, pentru a nu permite intrarea apei in cămin. Intrările și iesirile cablurilor prin tuburile de protectie si blocurile de beton se vor etansa cu iuta si bitum, pentru impiedicarea patrunderii apei si a animalelor rozatoare mici.

Din punct de vedere al securitatii se va folosi si folie de avertizare pe toata lungimea rețelei de distributie electrica.

Pentru caminele de vizitare se vor prevedea dispozitive de acoperire si inchidere (capace din fonta), montate la acelasi nivel cu suprafata finita a trotuarelor.

Cablurile electrice se vor afla intotdeauna deasupra celorlalte instalatii si se vor respecta distantele minime dintre cablurile pozate in pamant si diverse rețele, conform "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA ȘI EXECUTAREA RETELOR DE CABLURI ELECTRICE - NTE 007/08/00".

Pentru legaturile dintre posturile de transformare si tablourile electrice generale de distributie se vor folosi cabluri electrice cu izolatie pentru 0,6/1kV.

• Tablouri de distributie generale

Tablourile vor realizate in dulapuri prefabricate si testate de tip conform standard IEC60439-1.

Tablourile ce alimenteaza consumatori cu rol de Securitate la incendiu vor fi dublu alimentate: din SEN si din sursa de rezerva.

2.3 ALIMENTAREA DE REZERVA

Pentru alimentarea de rezerva in cazul intreruperii alimentarii de la retea SEN, va fi prevazuta sursa de rezerva.

Pentru consumatorii critici cu rol de securitate la incendiu, se vor prevedea surse de rezerva de tip stand by / de interventie,

PROTECTIA IMPOTRIVA LOVITURILOR DE TRASNET SI A SUPRATENSIUNILOR

Protectia cladirii impotriva loviturilor de trasnet se realizeaza cu ajutorul unei instalatii de paratrasnet, cu captatori activi, conectata la aceeasi priza de pamant ca si instalatia de protectie impotriva tensiunilor de atingere. Se vor respectata prevederile cuprinse in normativul I7/2011.

Instalatia de egalizare a potentialelor se va realiza din platbanda de OL-Zn 25x4mm si va fi distribuita in interiorul constructiei, la care sunt legati toti receptorii electrici si neelectrici ale caror carcase metalice pot ajunge accidental sub tensiune.

MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA TENSIUNILOR DE ATINGERE

- *Masuri tehnice si organizatorice pentru protectia de baza (protectia impotriva atingerilor directe)*
Conform normativului I7 – 2011, se vor adopta urmatoarele masuri pentru protectia impotriva atingerilor directe: izolatia de baza a partilor active, bariere sau carcase, obstacole, amplasarea in afara zonei de accesibilitate la atingere, folosirea mijloacelor individuale de protectie electroizolante certificate, scoaterea de sub tensiune a instalatiei la care se lucreaza si executarea interventiilor la instalatiile electrice doar de catre persoane calificate. Ca masura suplimentara a fost prevazuta protectia diferentiala pe anumite circuite.

- *Masuri tehnice pentru protectia la defect (protectia impotriva atingerilor indirecte)*
Conform normativului I7 – 2011, se vor adopta urmatoarele masuri pentru protectia impotriva atingerilor indirecte: legarea la pamant a partilor conductoare accesibile, deconectarea automata la aparitia unui curent de defect utilizand dispozitive de curent rezidual, legatura de echipotentializare, descarcatoare de sarcina etc.

DESCRIEREA INSTALATIILOR DE CURENTI SLABI

Sistemul de detectie si alarmare la incendiu se va proiecta in conformitate cu prevederile standardelor si normativelor in vigoare pentru detectia si alarmarea rapida a inceputurilor de incendiu. Acesta va permite localizarea rapida si precisa a unei situatii anormale, afisaza starea elementelor de detectie si transmite alarme.

18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

Se propune următorul bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA					
	PREVEDERI DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE		EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT+PROPUS
Suprafata construita (Sc) mp	M3		11178.00	20554.40	31732.40
	M2		36729.00	24061.80	60790.80
Suprafata desfasurata (Sd) mp	M3		11178.00	102152.00	113330.00
	M2		38153.00	222379.00	260532.00
P.O.T.	M3	60% (75% - P+2)	24.66%	45.34%	60% (75% - P+2)
	M2	70% (75% - P+2)	42.29%	27.71%	70% (75% - P+2)
C.U.T.	M3	2.5 mp. ADC / mp. Teren	0.25	2.25	2.5 mp. ADC / mp. Teren
	M2	3 mp. ADC / mp.teren	0.44	2.56	3 mp. ADC / mp.teren
Rh maxim	M3	P+4E	P+E partial	2S+P+Mz+1E/ 2S+P+4E	2S+P+Mz+1E/ 2S+P+4E
	M2	P+14E	Spartial+P+E partial	2S+P+Mz+1E	2S+P+Mz+1E
H cornisa/atic			8.90	30 m	30 m
H max (m)*			9.75	30 m	30 m
Spatii verzi pe sol natural (%)**			17.88%	12.12%	30.00%
Spatii verzi pe sol natural (mp)			27232.00	18447.80	45679.8
Suprafata totala spatii verzi (%)**			17.82%	12.12%	30.00%
Suprafata totala spatii verzi (mp)			27232.00	18447.80	45679.8
Nr. Locuri de parcare estimate***	Comert = 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp+ 10% pentru salariat/ aprovizionare; Depozitare =1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp +30% pentru salariat/ vizitatori/aprovizionare;		1932	1560	3492
Suprafata teren reglementat	152266				

*Se permit inaltimi de pana la 40,00 metri pentru totemuri si semnale publicitare

**In situatia in care nu se poate atinge procentul minim de 30% spatiu verde pe parcela studiata, acesta se va asigura conform precizarii din PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 cu modificarile si completarile aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016 : In cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila asigurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de parcela, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajarii de spatii verzi publice intr-o zona cat mai apropiata parcelei in cauza, in suprafata egala cu diferenta dintre necesarul minim pe parcela si suprafata realizata pe parcela, numai cu acordul administratiei publice locale si cu respectarea legislatiei specifice de mediu in vigoare. Realizarea unei constructii noi pe suprafete mai mari de 1.000 mp va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, din care cel putin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurata o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor si conditii de drenare a excesului de umiditate. Se propun a fi utilizate doar suprafetele de teren din numerele

cadastrale: 203063, 208397, 208355, 201252, 208398 detinute de catre SC Militari Shopping SRL.

***Locurile de parcare se vor calcula exact la urmatoarea faza de proiectare conform HCGMB 66/ 2006 al Municipiului Bucuresti si anume: „Constructii cu functiuni comerciale – minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafetei desfasurate construite; se va asigura suplimentareacu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariat/ aprovizionare” respectiv „Constructii cu functiuni industriale (productie si depozitare), service - auto/showroom, de sanatate: pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100mp ai suprafetei desfasurate construite; se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariat/ vizitatori/ aprovizionare” si conform HOTĂRÂRE nr. 157/28.06.2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentații de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizației de construire (D.T.A.C.).

V CONCLUZII

1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

Investiția propusă se încadrează ca scară și funcțiune în toate prevederile reglementate pentru zonă, cu indicatori urbanistici ce respecta prevederile PUZ Coordonator Sector 6 pentru zona analizata.

2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ului

În baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 412/ 55M din 20.04.2023 si prin Certificatul de Urbanism nr. 216/32M din 01.03.2024 , emise de catre Primăria Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti se va trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire pentru construcție și ulterior autorizații pentru bransamentele necesare.

3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru investiția propusă, se valorifică în mod optim terenul analizat asigurându-se în același timp conexiunea la

vecinătăți, în condiții optime de vizibilitate și orientare. Obiectivul principal al documentației împreună cu reglementările aferente, constă în asigurarea unei investiții coerente, integrată funcțional și estetic în zona analizată.

Întocmit,

Master Urb. Olga VALUSESCU

Master Urb. Cătălin ONCESCU

Verificat,

Urb. Diplomat Lavinia Oțelea

VI. ANEXE

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERT = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare

- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streașina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.



PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. B-dul Iuliu Maniu nr. 560B

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	227277	Drumul OSIEI	nr.:	75-79
modalitate anunțare:	data: 08.12.2023	Notificare Nr. 125/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian	FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	208398	B-dul IULIU MANIU	nr.:	534
modalitate anunțare:	data: 07.12.2023	Notificare Nr. 123/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian	Destinatarul nu mai locuiește la adresă – Există declarație de exonerare aut. sub nr. 2125 din 25.10.2023	

- **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	208398	B-dul IULIU MANIU	nr.:	534
modalitate anunțare:	data: 07.12.2023 și 19.01.2024	Notificări Nr. 120/ 2023 și Nr. 5/ 2024 transmise prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian	FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 4:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
--------------------------	--------------	------------------	---------	----------

nr. cadastral:	204974	B-dul	IULIU MANIU	nr.:	272-274
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 122/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	08.12.2023				

- **Vecin 5:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	231171	B-dul	IULIU MANIU	nr.:	566-570
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 124/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	08.12.2023				

- **Vecin 6:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	231170	B-dul	IULIU MANIU	nr.:	566-570
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 126/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	08.12.2023				

- **Vecin 7:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	203909	B-dul	IULIU MANIU	nr.:	562
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 126/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	08.12.2023				

- **Vecin 8:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	243679	Str.	DRUMUL OSIEI	nr.:	-
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 121/ 2023 transmisă prin birou executor judecătoresc Ivanciu George Adrian		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	08.12.2023				

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	08.12.2023 și 19.01.2024
	Perioada consultării:	08.12.2023 – 19.02.2024
Panou	Data afișării panoului:	18.03.2024
	Perioada consultării:	18.03.2024 – 18.04.2024

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	18.03.2024
	Perioada consultării:	18.03.2024 – 18.04.2024
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	15.01.2024 și 18.03.2024

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	19960/18.03.2024		
C.T.U.A.T. număr/data:	3 / 13.05.2024	Nr. ordinea de zi:	2

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.		C.U.I.	44741502
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	6
Strada:	Grințieșului	Nr.1, Bl.011, Sc.D, Et.4, Ap.190	
Email:	urbepanoffice@gmail.com	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Lavinia Elena A. T. OȚELEA	



RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. B-dul Iuliu Maniu nr. 560B

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	08.12.2023 și 19.01.2024	Nr. anunțuri*:	9	Nr. proprietari anunțați:	7
Perioada consultării:	18.03.2024 – 18.04.2024				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelor cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD).				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	18.03.2024			
	Perioada consultării panou:	de la data:	18.03.2024	până la:	18.04.2024
ANUNȚ 1 ZIAR:	Data anunțului din ziar:	15.01.2024	în ziarul	„România Liberă”	
ANUNȚ 2 ZIAR:	Data anunțului din ziar:	18.03.2024	în ziarul	„Ziarul Național”	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul		
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București				
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu				

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. B-dul Iuliu Maniu nr. 560B](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

P.U.D.

CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU DOCUMENTATIA PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023 BULEVARDUL IULIU MANIU, NR.560B (fost BDUL IULIU MANIU, NR. 560A), SECTOR 6, BUCUREȘTI



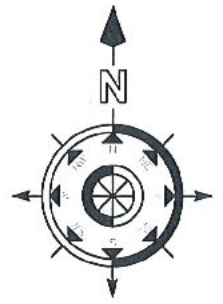
NOTA: Soluția propusă figurată: alei pietonale, alei auto, zona locurilor de parcare, spațiile verzi, materiale și culori reprezentate în 3D-uri, au caracter informativ, ele urmând să fie definitivare la faza de autorizare.

PROIECT

P.U.D. MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB SI EXTINDERE

ADRESA

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 560B (fost Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 560A), Sector 6, Municipiul Bucuresti



BENEFICIAR

MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL
H B
 Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania
 Tel: +40724720972
 E-mail: team.blue@hb.design



PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL
H B
 Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1, Bucuresti, Romania
 Tel: +40724720972
 E-mail: team.blue@hb.design

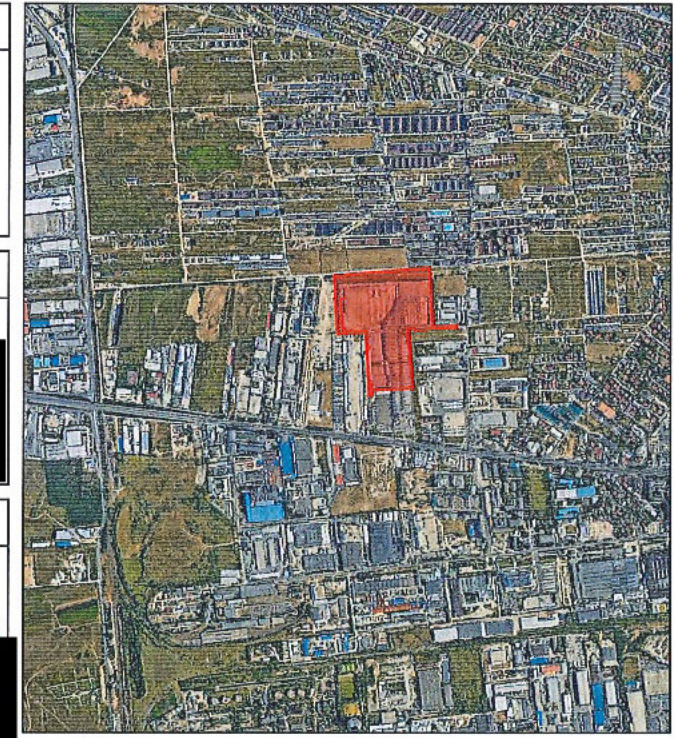


PROIECTANT URBANISM

URBE PLAN 21
 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.
 ADRESA: STR. GRINTESEULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC OT 1 - SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCUREȘTI



SUBPROIECTANT ARHITECTURA



IDMS NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCȚIEI	ELEMENT DE CONSTRUCȚIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara	
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL	H B			

Beneficiar: **MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.** Nr. proiect: CC-MSC

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara	Titlu proiect: CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU DOCUMENTATIA PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023, BULEVARDUL IULIU MANIU, NR.560B (fost BDUL IULIU MANIU, NR. 560A), SECTOR 6, BUCUREȘTI	Faza:
ȘEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU		Format		P.U.D.
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		420X297		
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU		Data		
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		04.2024	Titlu planșă:	Nr. planșă: 10
				ILUSTRARE DE TEMA-VOLUMETRICĂ	

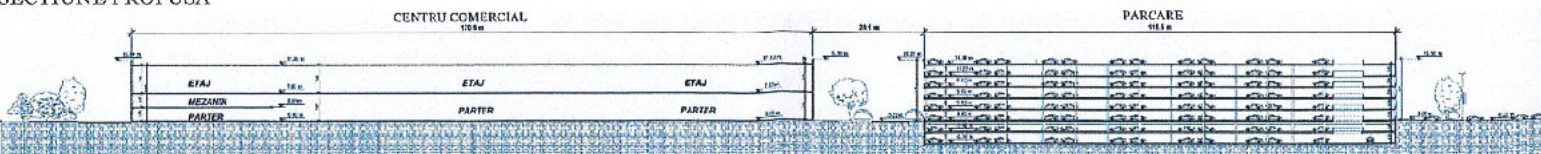
P.U.D.

CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU DOCUMENTATIA PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023
BULEVARDUL IULIU MANIU, NR.560B (fost BDUL IULIU MANIU, NR. 560A), SECTOR 6, BUCUREȘTI

PERSPECTIVE AERIENE



SECTIUNE PROPUSE



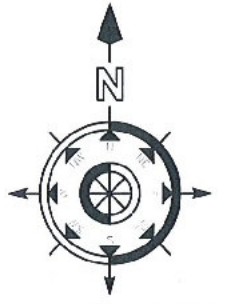
NOTA: Soluția propusă figurată: alei pietonale, alei auto, zona locurilor de parcare, spațiile verzi, materiale și culori reprezentate în 3D-uri, au caracter informativ, ele urmand să fie definitivite la faza de autorizare.

PROIECT

P.U.D. MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB SI EXTINDERE

ADRESA

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 560B (fost Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 560A), Sector 6, Municipiul Bucuresti



BENEFICIAR

MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L.

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL
H B
Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1 Bucuresti, Romania
Tel: +40724720972
E-mail: team.blue@hb.design



PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI

H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL
H B
Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sect. 1 Bucuresti, Romania
Tel: +40724720972
E-mail: team.blue@hb.design

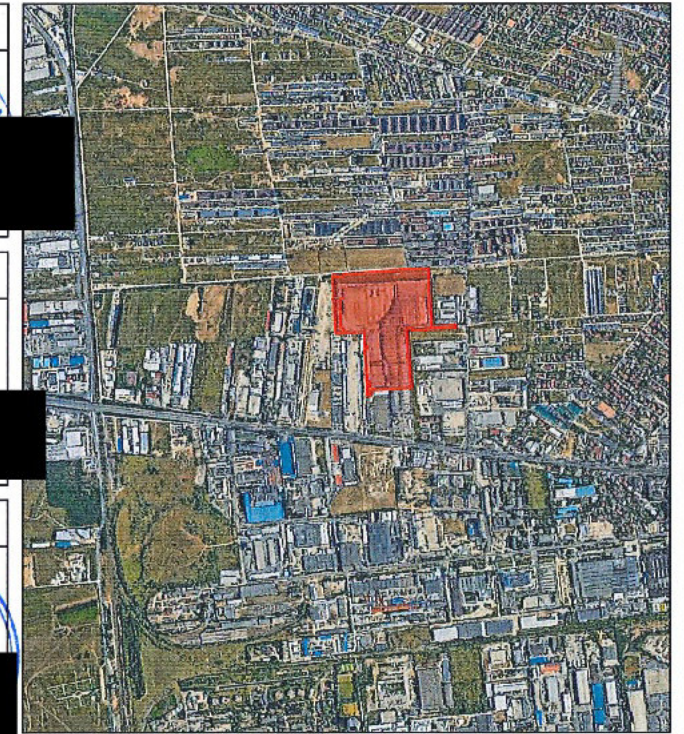


PROIECTANT URBANISM

URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.
Adresa: Str. Ghintiesului, nr. 1, Camera 2, Bloc C11, Scara D, Etaj 4, Ap. 190, Sector 6, Bucuresti



SUBPROIECTANT ARHITECTURA



IDMS NR.	PROJ. NR.	STADIUL CONSTRUCȚIEI	ELEMENȚI DE CONSTRUCȚIE	INDEX
PROIECTANT	TITLUL DE PLAN	TITLUL DE PLAN	IDENTIFICATOR	

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

VERIFICATOR	NUME	STAMPILA, DATA, SEMNATURA
H.B. DESIGN TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL	H B	

MILITARI SHOPPING CENTRE S.R.L. Nr. proiect: CC-MSC

SPECIFICAȚIE	NUME	Seara	Titlu proiect: CONTINUAREA PROCESULUI DE ELABORARE/AVIZARE PENTRU DOCUMENTATIA PUD: MODERNIZARE COMPLEX COMERCIAL LA STANDARD NZEB, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL 2S+P+MZ+1E, EXTINDERE SPAȚII VERZI, EXTINDERE PARCAJE, SISTEMATIZARE, CIRCULAȚII, ACCESURI, LUCRĂRI DE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM CU NR. 412/55M DIN 20.04.2023, BULEVARDUL IULIU MANIU, NR.560B (fost BDUL IULIU MANIU, NR. 560A), SECTOR 6, BUCUREȘTI	Faza: P.U.D.
ȘEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihai L. BERCEANU	Format 420x297		
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA	Data 04.2024	Titlu planșă: PERSPECTIVE AERIENE SI SECTIUNE SCHEMATICA	Nr. planșă: 09
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU			
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU			

