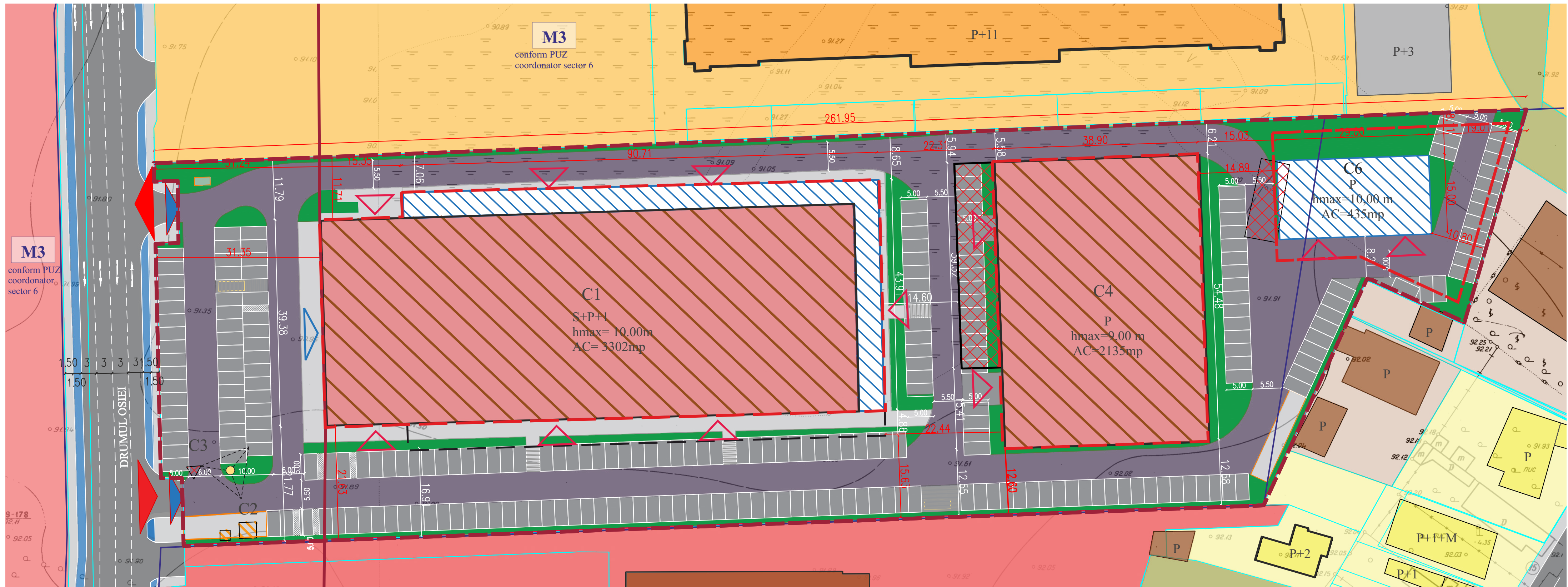
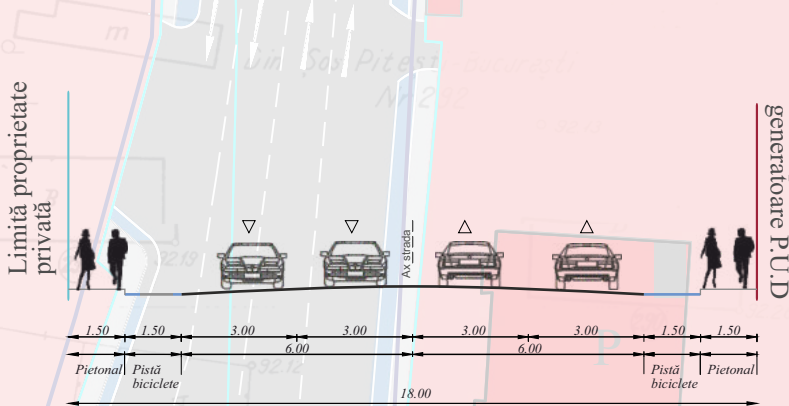




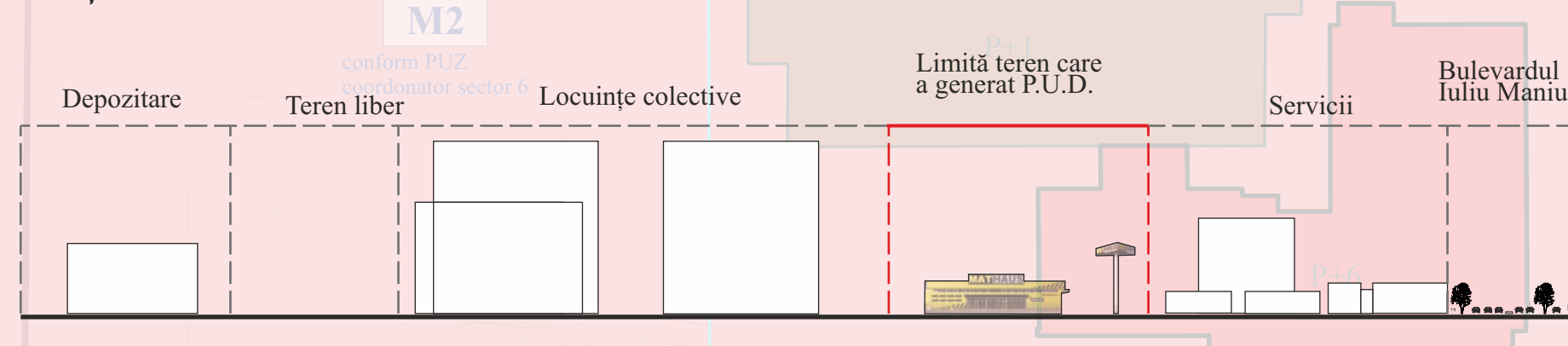
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE SC. 1/500



PROFIL STRADAL - DRUMUL OSIEI SC. 1/200



DESFĂȘURATĂ STRADALĂ SCARA 1:2000



EXTRAS P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Suprafață teren = 17 252,00 mp				
	Prevederi PUZ Coordonator Sector 6		Propus		
	mp	%	mp	%	
Suprafața construită (Sc)	-	6515,00	37,76%	7186,00	41,65%
Suprafața desfășurată (Sd)	-	7134,00	-	7936,00mp	-
P.O.T.	60% / 70%	-	37,76%	-	41,65%
C.U.T.	2,5 / 3	-	0,41	-	0,45
Rh maxim	P+4E / P+14 E	-	Sp+P+1E	-	Sp+P+1E
H cornișă / atic construcții	-	10 m	-	10 m	-
H max (m) (Totem)	-	17 m	-	17 m	-
Spații verzi pe sol natural	-	1083,10	6,28%	1725	10,15%
Circulații, platforme, parcuri	-	7662,00	44,41%	8315	48,20%
Teren neamenajat	-	1992,00	11,55%	-	-
TOTAL	-	17 252	100%	17 252	100%

LEGENDĂ

- LIMITE**
- Limită teren ce a generat P.U.D.
 - Limită proprietate conform OCPI
 - Limită UTR conform PUZ coordonator sector 6
- CIRCULAȚII**
- Circulații carosabile publice
 - Circulații pietonale
 - Marcaje rutiere
 - Pistă biciclete
 - Circulații carosabile private
 - Parcare supraetajată deschisă
- FUNȚIUNI EXISTENTE**
- Locuințe individuale
 - Locuințe colective
 - Servicii, comerț, birouri
 - Sănătate
 - Producție - depozitare
 - Teren liber de construcții

ZONE FUNCȚIONALE CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6

- M2 - subzonă mixtă sitată în afara zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
- M3 - subzonă mixtă sitată în afara zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL CARE A GENERAT P.U.D.

- Limită edificabil maxim
- Limită de aliniere a construcțiilor
- Extindere construcție - depozitare conexă
- Construcție nouă (provizorie) - cort suprastoc
- Construcție propusă spre demolare
- Construcție existentă și menținută cu funcțiunea de comerț și depozitare
- Construcție existentă și menținută

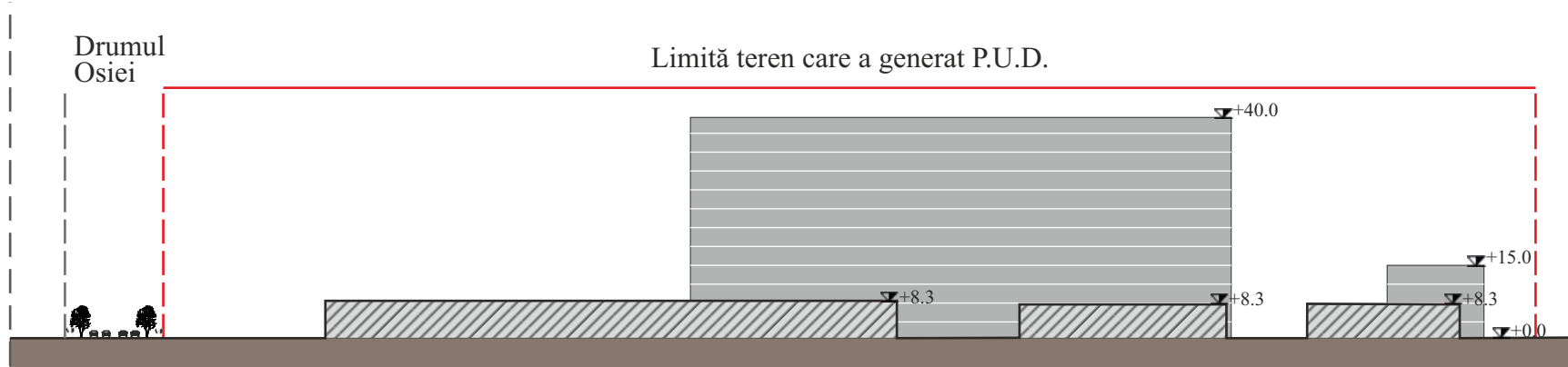
- Copertină existentă și menținută
- Spațiu verde amenajat
- Parcaj
- Platformă tehnică/ echipament
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces clienți
- Acces personl
- Totem propus (H=17m)

PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL OSIEI NR. 6, 6A ȘI 8-16, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

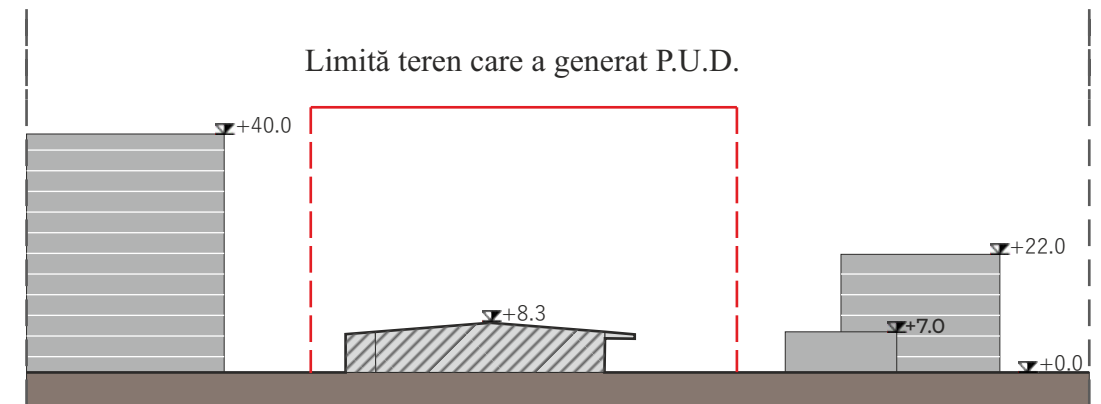
BENEFICIAR		S.C. ROZUA Asociații S.R.L.	
S.C. ARABESQUE S.R.L.		S.C. ROZUA Asociații S.R.L. CUI 40664814 J40/14526/2022 rozua@studiurubane.ro	
NR. PROIECT	P62/2024	DATA	IUNIE 2024
NUME PLANȘĂ		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
NR. PLANȘĂ	3.0	SCARA	1/500
SHEF PROIECT		drd. conf. arh. Cristina ENACHE	
PROIECTANT		drd. urb. peis. Alexandra IVĂNESCU urb. peis. Diana-Cristina NEAGU urb. Iulian CHIVU	
VERIFICAT		arb. urb. peis. Iulia SMĂRÂNDIU	



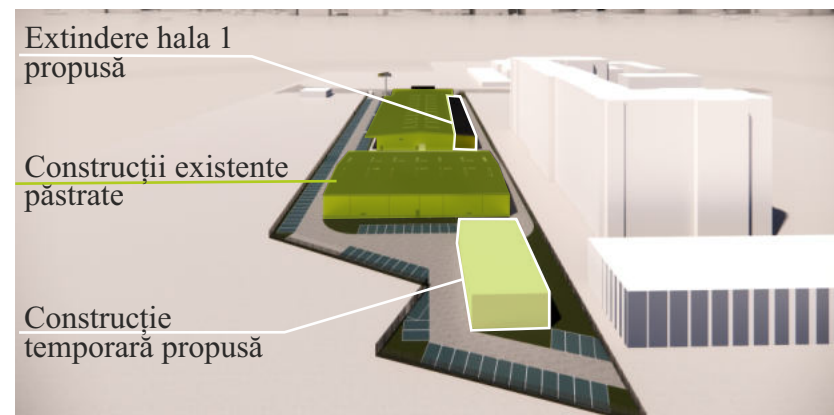
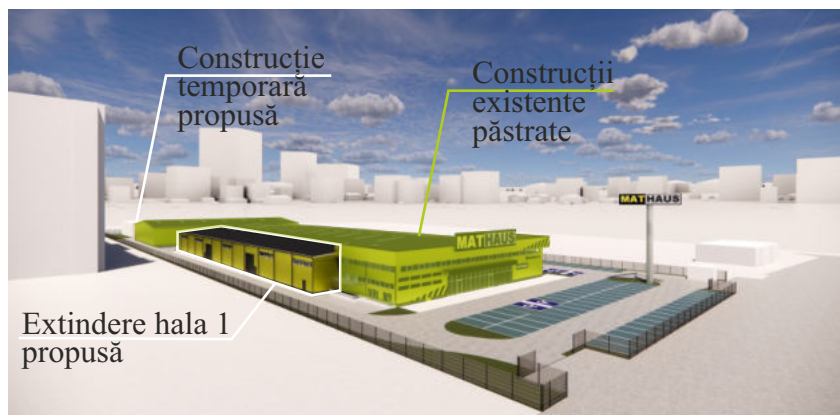
SECȚIUNEA A-A' SC 1/2000



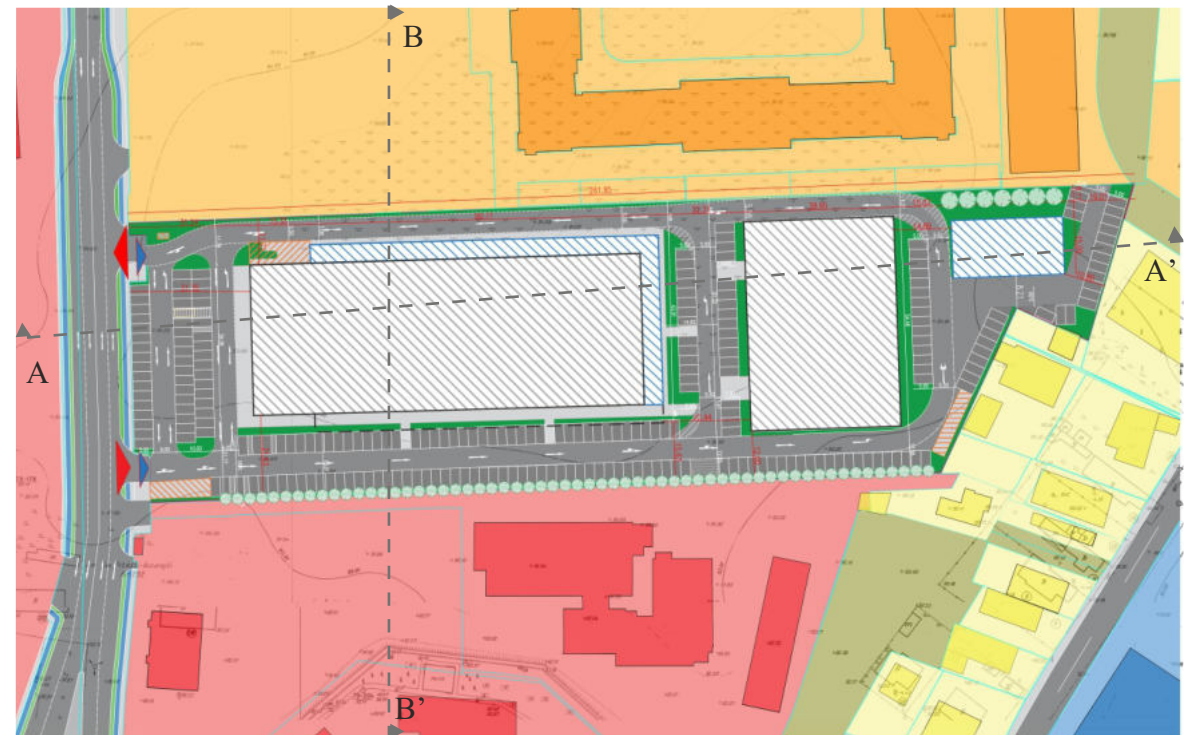
SECȚIUNEA B-B' 1:2000




ILUSTRARE VOLUMETRICĂ



PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ



PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL OSIEI NR. 6, 6A ȘI 8-16, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI		PROIECTANT GENERAL  S.C. ROZUA Asociații S.R.L. CUI 40664814 J40/14526/2022 rozua@studiurbane.ro	
		BENEFICIAR S.C. ARABESQUE S.R.L.	ȘEF PROIECT conf. dr. arh. Cristina ENACHE
NR. PROIECT P62/2024	DATA IUNIE 2024	PROIECTAT drd. urb. peis. Alexandra IVĂNESCU urb. peis. Diana-Cristina NEAGU urb. Iulian CHIVU	
NUME PLANȘĂ ILUSTRAREA TEMEI		VERIFICAT arh. urb. peis. Iulia SMĂRÂNDIOU	
NR. PLANȘĂ 6.0.	SCARA -		



Către

PRIMĂRIA SECTORULUI 6,

Direcția Arhitect Șef – SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Vă înaintăm în vederea *consultării* în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului documentația

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DRUMUL OSIEI NR. 6,6A ȘI 8-16

SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONVERSIE CENTRU COMERCIAL “ARABESQUE” ÎN CENTRU COMERCIAL “MATHAUS”, CU PĂSTRAREA DOMENIULUI DE ACTIVITATE- VÂNZARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, A FUNCȚIUNILOR PRINCIPALE (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) ȘI CONEXE (spații de birouri, spații personal și spații tehnice), CU LUCRĂRILE AFERENTE: CORP C1 (Sp+P+1Ep) – hala 1: reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; CORP C4 (P) – hala 2: reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fatade; CORP C5 (P) – remiza: desființare; AMPLASARE CORT SUPRASTOC (P); SIGNALISTICA (înlocuire panouri / firme luminoase); REPOZIȚIONARE ȘI ÎNLOCUIRE TOTEM PUBLICITAR (C3) CU PĂSTRAREA ÎNĂLȚIMII CELUI EXISTENT; REFACERE IMPREJMUIRE; REAMENAJĂRI EXTERIOARE (circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi); ORGANIZARE DE SANTIER.

NC 247015

iunie 2024

Cu stimă,
arh.Cristina Enache



OPIS

<i>NR.</i>	<i>DOCUMENT</i>	<i>NR. PAGINI</i>
1	CERERE	1
2	CERTIFICAT DE URBANISM	4
3	ANEXE CERTIFICAT DE URBANISM	2
4	ACT DE COMASARE	5
5	ACTE DE PROPRIETATE	18
6	CUI ARABESQUE S.R.L.	1
7	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ	5
8	AVIZ APA NOVA	5
9	PLAN ANEXĂ AVIZ APA NOVA	1
10	AVIZ DISTRIGAZ SUD	2
11	ANEXE AVIZ DISTRIGAZ SUD	2
12	AVIZ ORANGE	2
13	AVIZ REȚELE ELECTRICE MUNTENIA S.A.	4
14	MEMORIU GENERAL	14
15	PARTE DESENATĂ: Încadrare în teritoriu Analiza situației existente 1/2000 Analiza situației existente 1/500 Documentar fotografic Obiective de utilitate publică – proprietate asupra terenurilor Reglementări urbanistice Rețele tehnico – edilitare Plan de mobilare urbană Ilustrarea temei	9



DENUMIRE PROIECT Nr. proiect	PLAN URBANISTIC DE DETALIU P62/2024
BENEFICIAR	S.C. ARABESQUE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	SC. URBAN WORKS S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	iunie 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT URBANISM MANAGER PROIECT	arh. Cristina ENACHE arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDIOIU
Colectiv elaborare	drd. urb.peis. Maria-Alexandra IVĂNESCU urb.peis. Diana-Cristina NEAGU urb.Iulian CHIVU
Coordonat	arh. Cristina ENACHE



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ	7
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE	7
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	11
ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:	11
SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI:	11
SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE:	12
CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:	12
DESTINAȚIA CLĂDIRILOR	12
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE: ..	13
ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:	13
PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:	13
ECHIPARE EXISTENTĂ:	13
4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	13
OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:	14
5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	14
UTILIZĂRI PROPUSE:	15
RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE :	15
CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE:	15
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:	15
ASPECTUL EXTERIOR:	15
ECHIPARE EDILITARĂ:	16
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :	16
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT):	16
BILANȚ TERITORIAL	16

PIESE DESENATE

0.1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	scara -
1.0. SITUAȚIA EXISTENTĂ	scara 1/2000
1.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	scara 1/500
1.2. DOCUMENTARE FOTO	scara -
2.0. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	scara 1/500
3.0. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	scara 1/500
4.0. REȚELE TEHNICO-EDILITARE	scara 1/500
5.0. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – PLAN ILUSTRATIV	scara 1/500
6.0. ILUSTRAREA TEMEI	scara -

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – DRUMUL OSIEI NR. 6, 6A, 8-16, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

CONVERSIE CENTRU COMERCIAL “ARABESQUE” ÎN CENTRU COMERCIAL “MATHAUS”, CU PĂSTRAREA DOMENIULUI DE ACTIVITATE- VÂNZARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, A FUNCȚIUNILOR PRINCIPALE (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) ȘI CONEXE (spații de birouri, spații personal și spații tehnice), CU LUCRĂRILE AFERENTE: CORP C1 (Sp+P+1Ep) – hala 1: reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; CORP C4 (P) – hala 2: reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fațade; CORP C5 (P) – remiza: desființare; AMPLASARE CORT SUPRASTOC (P); SIGNALISTICA (înlocuire panouri / firme luminoase); REPOZIȚIONARE ȘI ÎNLOCUIRE TOTEM PUBLICITAR (C3) CU PĂSTRAREA ÎNĂLȚIMII CELUI EXISTENT; REFACERE IMPREJMUIRE; REAMENAJĂRI EXTERIOARE (circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi); ORGANIZARE DE SANTIER.

Amplasament: **DRUMUL OSIEI NR. 6, 6A, 8-16, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

CU nr. 293/75 din 01.04.2024 **Nr. Cadastral 247015, în suprafață de 17.252 mp**

Beneficiar: S.C. ARABESQUE S.R.L.

Proiectant general: SC. URBAN WORKS S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.

Data elaborării: 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru terenul amplasat în **Drumul Osiei nr. 6, 6A și 8-16**, aflat la intersecția cu Bulevardul Iuliu Maniu, **sector 6, Municipiul București** în suprafață de **17.252 mp**, fiind identificat cu **NC 247015**, conform propunerii de dezmembrare și a anexelor **Certificatului de urbanism nr. 293/75 din 01.04.2024.**

Prin P.U.D. sunt stabilite:

- Accesurile auto și pietonale,
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- Conformarea arhitectural-volumetrică;
- Modul de ocupare a terenului;
- Designul spațiilor publice;



Tema program: Prin prezentul P.U.D. se propune conversia centrului comercial “Arabesque” în centru comercial “Mathaus” prin:

Hala 1 (Corp C1) :

- reamenajarea, modernizarea și extinderea cu o zonă de recepție marfă (pe linia copertinei – lateral stânga și spate)
- modernizarea și igienizarea spațiilor de birouri de la etajul 1, parțial
- reamenajarea, modernizarea și igienizarea spațiilor tehnice și pentru personal de la subsolul parțial

Hala 2 (Corp C2) :

- amenajare interioară și desființarea copertinei - hala 2

Hala 1 (Corp C1) + Hala 2 (Corp C2) :

- adaptarea fațadelor la standardul Mathaus (înlocuire tablă exterioară, înlocuire tamplarie, înlocuire signalistica publicitară – panouri și firme luminoase)
- conformarea la securitatea la incendiu și aducerea la parametrii legislației în vigoare – refacere instalații

Lucrări conexe

- Desființarea remizei de încărcare a bateriilor pentru stivuitoare
- Amplasarea și refacerea totemului publicitar după standardele Mathaus
- Realizarea unei zone de depozitare pentru suprastoc de maxim 435mp.
- Reamenajarea incintei: circulații auto și pietonale, parcaje, suplimentarea spațiilor verzi.
- Refacere împrejmuire (după caz).

Viiitoarele modificări propuse se vor realiza cu respectarea parametrilor aprobați prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Coordonator Sector 6, București, aprobat prin **HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.**

Pentru prezenta documentație s-a obținut **Certificatului de urbanism nr. 293/75 din 01.04.2024**, emis de Primăria Sectorului 6.

Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;*
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;*
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;*
- d) designul spațiilor publice;*
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;*
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;*
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.*

Conform art. 45, alin. 2. „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază 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 posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.”



2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul destinat studiului (NC 247015), în suprafață de **17.252 mp** conform actelor de proprietate, este amplasat în intravilanul orașului București, sectorul 6, **Drumul Osiei nr. 6,6A, și 8-16.**

Terenul situat în **Drumul Osiei nr. 6,6A, și 8-1 6**, înregistrat cu numărul cadastral NC 247015, se află în proprietatea **S.C. ARABESQUE S.R.L.**, conform actelor de proprietate.

Amplasamentul se învecinează astfel:

- Latura NORD cu loturi proprietate privată – nr. cadastral 242881, nr. cadastral 242889, nr. cadastral 242888, nr. cadastral 242887, nr. cadastral 242886, nr. cadastral 242885, nr. cadastral 241266
- Latura VEST – strada Drumul Osiei (nr. cadastral 243679)
- Latura SUD cu lotul proprietate privată – nr. cadastral 234222
- Latura EST cu loturi proprietate privată – nr. cadastral 210624, nr. cadastral 245453, nr. cadastral 210431, nr. cadastral 214724, nr. cadastral 241266

Pe terenul situat în Drumul Osiei nr. 6, 6A, 8-16, nr. cadastral 247015, sunt edificate mai multe corpuri de clădiri cu rol de depozitare și anexe tehnice aparținând de și functionand ca și depozit cu vanzare pentru Arabesque România. Fiind o zonă aflată la intersecția cu o arteră importantă a orașului (Bulevardul Iuliu Maniu), este o arie intens tranzitată carosabil.

2.1. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

Încadrarea în PUG Municipiul București

Prin P.U.G. Municipiul București - terenul P.U.Z. este încadrat în subzona **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**

PRESCRIPTII SPECIFICE M3

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Utilizări interzise:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari de materiale refofosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri

Înălțimea maximă admisibilă:

- P+4 niveluri

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

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

Coefficientul maxim de utilizare a terenului :

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

Încadrarea în PUZ Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

Prin **PUZ Coordonator Sector 6**, - terenul P.U.D. este încadrat în Unitățile Teritoriale de Referință reglementate în Regulamentul Local de Urbanism ca fiind situat parțial în **M2** și parțial în **M3**.

Unitățile teritoriale de referință reglementate prin prezenta documentație sunt:

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

M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zone protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

Conform RLU PUZ Coordonator Sector 6 – pentru orice noi intervenții este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru a reglementa zona.

M – ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE. SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă din București, conform Regulamentului Local de Urbanism, este caracterizată de flexibilitate în integrarea diverselor funcțiuni de interes public și general. Aceasta formează spații comerciale și de servicii de-a lungul principalelor artere de circulație și contribuie la extinderea zonei centrale și a principalilor poli urbani. De asemenea, întărește punctele de concentrare a populației și completează funcțiunea centrelor de cartier.

În Sectorul 6, zona mixtă include locuințe și diverse dotări de utilizare periodică sau rară, servicii pentru o populație extinsă, birouri, restaurante etc. Aceasta se regăsește atât în centrul Bucureștiului, cât și în zonele exterioare, în apropierea principalelor artere și în zone industriale cu tendință de reconversie funcțională.

PRESCRIPTII SPECIFICE 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



Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru în treprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații profesionale etc.; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă; spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit: locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

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;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

Utilizări interzise:

- depozitare en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refoșibile;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri

Amplasarea clădirilor față de aliniament față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1),
- Pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă atic (adaugat conf. Erata 1);
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădiri măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri ,

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală:

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;

Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisă în planul fațadelor nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția,



retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Spații plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- 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.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului :

- CUT maxim = 3.0 mp. ADC / mp. teren

PRESCRIPTII SPECIFICE M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zone protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru în treprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă; spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit: locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

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;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

Utilizări interzise:

- depozitare en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refoșibile;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri

Amplasarea clădirilor față de aliniament față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1),



- Pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă atic (adaugat conf. Erata 1);
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădiri măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală:

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;

Înălțimea maximă admisibilă

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

Spații plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului

Coefficientul maxim de utilizare a terenului :

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. Teren

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Pe terenul situat în Drumul Osiei nr. 6, 6A, 8-16, nr. cadastral 247015, sunt edificate mai multe corpuri de clădiri cu rol de depozitare și anexe tehnice aparținând de și functionand ca și depozit cu vanzare pentru Arabesque România.

Clădirile existente care fac obiectul intervențiilor majore sunt realizate în anii 2000 astfel:

C1 – hala 1 – anul 2002 - AC 15 0 din 29.06.2001 și Proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 1 din 19.02.2002

C4 – hala 2 – anul 2004 - Proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 2 din 22.11.2004

Schimbarea tipologiei și standardelor de brand din Arabesque în Mathaus presupune reconfigurări atât interioare cât și exterioare, prin păstrarea funcțiunilor clădirilor existente cât și profilului de activitate comercială: expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje.

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Terenul are acces direct din Drumul Osiei. Fiind o zonă aflată la intersecția cu o arteră importantă a orașului (Bulevardul Iuliu Maniu), este o arie intens tranzitată carosabil.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI:

Terenul reglementat, în suprafață de 17.252 mp conform actelor de proprietate, este situat în intravilanul Sectorului 6 și se află în apropierea zonei Centrale a Municipiului București.

Amplasamentul se învecinează la **Nord, Est și Sud** cu loturi proprietate privată, la **Vest** cu Drumul Osiei. Latura NORD proprietăți private – nr. cadastral 242881, nr. cadastral 242889, nr. cadastral 242888, nr. cadastral 242887, nr. cadastral 242886, nr. cadastral 242885, nr. cadastral 241266



Latura VEST – strada Drumul Osiei (nr. cadastral 243679)

Latura SUD proprietate privată– nr. cadastral 234222

Latura EST proprietăți private– nr. cadastral 210624, nr. cadastral 245453, nr. cadastral 210431, nr. cadastral 214724, nr.cadastral 241266

SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE:

Pe teren sunt prezente două construcții principale și anexe, cât și o zonă de teren liber, verde neamenajat care va fi reglementată prin prezentul PUD.

Terenul reglementat nu este încadrat în Registrul Spațiilor Verzi.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ				
Suprafață teren = 17 252,00 mp				
	Prevederi PUZ Coordonator Sector 6		Existent	
	MP	%	MP	%
Suprafața construită (Sc)	-	-	6515.00	37,76%
Suprafața desfășurată (Sd)	-	-	7134.00	-
P.O.T.	-	60% / 70%	-	35.27%
C.U.T.	2.5 / 3		0.42	
Rh maxim	P+4E / P+14 E		Sp+P+1E	
H cornișă / atic	-		10 m	
H max (m) (totem)	-		17 m	
Spații verzi pe sol natural	-	-	1083.10	6.28%
Circulații, platforme, parcări	-	-	7662.00	44,41%
Teren neamenajat	-	-	1992.00	11.55%
TOTAL	-	-		100%

Pentru terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu, a fost emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului București pentru Arabesque SRL, Autorizația de Mediu nr.13 din 11.01.2023 prin care a fost aprobată suprafața de 1083,10 mp de spații verzi de incintă.

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină serviciile, comerțul, locuirea colectivă și individuală. Noile inserții sunt favorizate de accesibilitatea la nivelul orașului.

Din punct de vedere al gradului de ocupare, densitatea zonei este medie, cu mixitate funcțională diversificată, de la locuire colectivă și individuală, sănătate sau comerț și până la depozitare.

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții. Amplasamentul se constituie ca zonă comercială cu expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje.

FUNCTIUNE EXISTENTĂ: CENTRU COMERCIAL MATERIALE DE CONSTRUCȚII – ARABESQUE

În prezent pe teren există imobilele care fac obiectul prezentei documentații:

247015-C1 – hala 1, hala principala, Sp+P+Ep – AC=3988mp – spații comerciale pentru expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje Arabesque; funcțiuni conexe (birouri, vestiare, spații tehnice etc.)

247015-C2 – post de transformare (construcție anexă), P – AC=4mp – existent, menținut

247015-C3 – totem publicitar (construcție anexă), P – AC=3mp – totem publicitar Arabesque

247015-C4 – hala 2, hală secundară P – AC=2431mp – depozit de materiale de construcții Arabesque



247015-C5 – remiza (construcție anexă), P – AC=89mp – propusă spre desființare

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenul ce face obiectul prezentei documentații în suprafață de 17252mp este proprietatea S.C. ARABESQUE S.R.L., conform Act Notarial de alipire nr. 2688, din 21/12/2023 emis de Dragomir Romelia prin care se înființează cf. 247015 a imobilului cu nr. Cad.247015, București, sectorul 6 ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: nr.cad.200035 \ cf.200035,nr.cad.214222 \ cf.214222, nr.cad.245454 \ cf.245454.

ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de $0.80 \div 0.90$ m. Apa subterană a fost interceptată în stratul de NISIP, sub formă de acvifer sub presiune, la adâncimi de 14.30...19.50 m, s-a observat că are caracter ascensional, stabilindu-se la 12.10...12.70 m.

PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:

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 (colț) $T_c = 1.6$ sec (conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – indicativ P 100-1/2013).

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

- Cutremur: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 81 cu o perioada 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 „scazut”, probabilitatea de alunecare „practic zero” iar zona nu a fost afectată de alunecări de teren.

ECHIPARE EXISTENTĂ:

În zonă, pe strada Drumul Osiei există următoarele tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, telecomunicații. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizării și expunerii elementelor în cadrul acestui studiu, putem trage următoarele concluzii:

- Zona beneficiază de o accesibilitate excelentă datorită proximității față de arterele principale ale orașului (aproape de Bulevardul Iuliu Maniu care este conectat direct cu autostrada A1/ E81 - București-Pitești – reprezintă un avantaj pentru funcțiunea propusă de comerț și depozitare)
- Accesibilitatea (din Drumul Osiei – intersectează Bulevardul Iuliu Maniu)
- Infrastructura edilitară existentă pe amplasamentul studiat (nu necesită racordare)
- Clădirile existente pe teren necesită reconfigurări și modernizări

Concluzionând, terenul situat pe Drumul Osiei nr. 6, 6A, 8-16, cu nr. cadastral 247015 se află într-o zonă urbană cu o mixitate funcțională care include servicii, comerț, și locuire colectivă și individuală. În prezent, terenul este utilizat de S.C. ARABESQUE S.R.L. pentru un centru comercial de materiale de construcții și finisaje, sub brandul Arabesque. Clădirile existente pe



teren, construite în anii 2000, necesită reconfigurări interioare și exterioare pentru a se conforma noilor standarde de brand Mathaus, păstrându-și însă funcțiunile actuale și profilul comercial.

OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

Prin prezentul P.U.D. se propune conversia centrului comercial “Arabesque” în centru comercial “Mathaus” prin:

Hala 1 (Corp C1) :

- reamenajarea, modernizarea și extinderea cu o zonă de recepție marfă (pe linia copertinei – lateral stânga și spate)
- modernizarea și igienizarea spațiilor de birouri de la etajul 1, parțial
- reamenajarea, modernizarea și igienizarea spațiilor tehnice și pentru personal de la subsolul parțial

Hala 2 (Corp C4) :

- amenajare interioară și desființarea copertinei – hala 2

Hala 1 (Corp C1) + Hala 2 (Corp C4) :

- adaptarea fațadelor la standardul Mathaus (înlocuire tablă exterioară, înlocuire tamplarie, înlocuire signalistica publicitară – panouri și firme luminoase)
- conformarea la securitatea la incendiu și aducerea la parametrii legislației în vigoare – refacere instalații
- C2 – post de transformare (construcție anexă), P – AC=4mp – existent, asupra căruia se va interveni,
- după caz, în conformitate cu cerințele de suplimentare de putere, făcând obiectul unei alte documentații
- Repozitionare și înlocuire totem publicitar (C3) cu păstrarea înălțimii celui existent (max 17 m);

Lucrări conexe

- Desființarea remizei de încărcare a bateriilor pentru stivuitoare
- Amplasarea și refacerea totemului publicitar după standardele Mathaus
- Realizarea unei zone de depozitare pentru suprastoc de maxim 435mp.
- Reamenajarea incintei: circulații auto și pietonale, parcaje, suplimentarea spațiilor verzi.
- Refacere împrejurimi (după caz).

Viitoarele modificări propuse se vor realiza cu respectarea parametrilor aprobați prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

În baza analizei situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul din Drumul Osiei nr. 6, 6A și 8-16, în suprafață de 17.252 mp conform actelor de proprietate, cuprins în prezentul studiu, se propune următorul regulament, conform prevederilor P.U.Z. Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

Se dorește conversia actualului centru comercial cu expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje « Arabesque » într-un centru comercial « Mathaus »: corp 1 (existent) - hala principala – sala de vânzare, birouri și depozitare rapidă, corp 4 (existent) hala secundară – depozitare și vânzare pe gestiune (fără public) și o depozitare suplimentară, pentru suprastoc (propusă). Atât fațadele, cât și elementele de branding (totem, firme luminoase) se vor alinia standardelor magazinelor Mathaus.

- CORPUL C1 (Sp+P+1Ep), hala 1 – subsol parțial – spații conexe și tehnice, inclusiv adăpost protecție civilă existent, parter – sala vânzare, spații conexe și de depozitare, etaj parțial – spații



birouri și conexe; lateral stânga și spate, pe limita copertinei se va realiza o zonă de depozitare "rapidă"

- CORPUL C2 – post de transformare (construcție anexă), P – AC=4mp – existent, asupra caruia se va interveni, după caz, în conformitate cu cerințele de suplimentare de putere, făcând obiectul unei alte documentații
- CORPUL C3 – totem publicitar (construcție anexă), P – AC=3mp – se va reloca și înlocui cu un unipol / totem publicitar Mathaus cu aceeași înălțime (max 17 m);
- CORPUL C4 (P), hala 2 – depozitare și vânzare pe gestiune, fără accesul publicului; copertina existentă se va desface, nemaifiind necesară
- DESFIINTARE CORPUL C5 (P) – remiză;
- AMPLASARE DEPOZITARE (cort) SUPRASTOC
- SPAȚII VERZI: în conformitate cu Autorizația de Mediu nr.13 din 11.01.2023 eliberată de Agenția pentru Protecția Mediului București pentru Arabesque SRL, se va suplimenta suprafața spațiilor verzi din incintă, de la 1083,10 mp la 1725 mp.

UTILIZĂRI PROPUSE:

Se propune conversia actualului centru comercial cu expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje « Arabesque » într-un centru comercial « Mathaus »: corp 1 (existent) - hala principală – sală de vânzare, birouri și depozitare rapidă, corp 4 (existent) hală secundară – depozitare și vânzare pe gestiune (fără public) și o depozitare suplimentară, pentru suprastoc (propusă). Atât fațadele, cât și elementele de branding (totem, firme luminoase) se vor alinia standardelor magazinelor Mathaus.

RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE :

- Retrageri de la limita laterală de proprietate minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri
- Retragerea față de limita posterioară va fi jumătate din înălțimea clădiri măsurate la comișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE:

- Documentația PUD preia prevederile PUZ Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.
- accesul carosabil și pietonal pe lot se realizează din Drumul Osiei
- locurile de parcare vor fi asigurate în la sol pe parcela propusă; se vor suplimenta locurile de parcare existente, astfel încât să corespundă cu legislația în vigoare.

SPAȚII VERZI:

- suprafața spațiilor verzi din incintă autorizate de către Agenția de Protecția Mediului București, prin Autorizația de Mediu nr.13 din 11.01.2023, respectiv 1083,10 mp, se va suplimenta la 1725 mp.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- construcțiile rezultate vor avea un regim de înălțime maxim P+1E (10 m), în conformitate cu soluția de arhitectură.
- totemul nou propus nu va depăși o înălțime maximă de 17 m (înălțimea totemului existent în teren la momentul întocmirii documentației PUD)

ASPECTUL EXTERIOR:

- toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

**ECHIPARE EDILITARĂ:**

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, gaze, canalizare și electricitate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

POT propus = maxim 41.65%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT):

CUT propus = 0,45

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ					
Suprafață teren = 17 252,00 mp					
	<i>Prevederi PUZ Coordonator Sector 6</i>	<i>Existent</i>		<i>Propus</i>	
		mp	%	mp	%
Suprafața construită (Sc)	-	6515.00	37,76%	7186,00 mp	41.65%
Suprafața desfășurată (Sd)	-	7134.00	-	7936,00mp	-
P.O.T.	60% / 70%	-		41.65%	
C.U.T.	2.5 / 3	0.42		0.45	
Rh maxim	P+4E / P+14 E	Sp+P+1E		Sp+P+1E	
H cornișă / atic construcții	-	10 m		10 m	
H max (m) (Totem)	-	17 m		17 m	
Spații verzi pe sol natural	-	1083.10	6.28%	1725	10.15%
Circulații, platforme, parcări	-	7662.00	44,41%	8315	48.20%
Teren neamenajat		1992.00	11.55%	-	-
TOTAL		17 252	100%	17 252	100%

Întocmit,
 arh. Cristina ENACHE
 arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
 urb. peis. Maria-Alexandra IVĂNESCU

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 293/70 din 01.04. 2024

ÎN SCOPUL: conversie centru comercial „Arabesque” în centru comercial „Mathaus”, cu păstrarea domeniului de activitate - vânzare materiale de construcții, a funcțiunilor principale (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) și conexe (spații de birouri, spații personal și spații tehnice) cu lucrările aferente: corp C1 (Sp+P+1E) - hală - reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; corp C4 (P) - hală 2 - reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fațade; corp C5 (P) - remiză - desființare; amplasare cort suprastoc; refacere împrejmuire; reamenajări exterioare (circulații auto și pietonale, parcaje și spații verzi) și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ARABESQUE S.R.L. reprezentată de S.C. URBAN WORKS S.R.L. prin Pădure Ioana**, cu domiciliul/sediul în județul **Galați**, municipiul / orașul / comuna **Galați**, satul/sectorul **-**, cod poștal **-**, str. **Timișului** nr. **1**, bloc **-**, scara **-**, etaj **-**, ap. **-**, telefon / fax **-**, e-mail **-**, înregistrată la nr. **17175** din **06.03.2024**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, drumul **Osiei** nr. **6, 6A și 8-16**, 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 comasare (alipire) autentificat de notarul public Dragomir Romelia sub nr. 2688/21.12.2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 21551/01.03.2024, S.C. ARABESQUE S.R.L. deține imobilul (construcție - S+P+1E - număr cadastral 247015-C1, hală P - număr cadastral 247015-C4 și teren în suprafață de 17.252 mp, număr cadastral 247015) pentru care se folosește numărul poștal 6, 6A și 8-16 pe drumul Osiei. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 247015 cu Încheierea nr. 432/05.01.2024 (alipire; cumpărare; notare interdicții de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.; notare actualizare informații tehnice în baza Autorizației de construire nr. 150 din 29.06.2001; notare interdicții de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.; notare drept debitor ipotecar de a edifica construcțiile care vor fi utilizate în cursul activității sale comerciale uzuale/normale, precum și în cursul activităților comerciale auxiliare sau complementare, fără acordul creditorului ipotecar, dar cu notificarea prealabilă scrisă a creditorului ipotecar (în fiecare etapă a edificării construcției), în favoarea S.C. ARABESQUE S.R.L.; notare interdicții de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.; notare referat în urma acordării numărului cadastral 243679 în Dosarul nr. 59953/26.05.2022, au rezultat zone de suprapunere a culoarului de expropriere; notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața expropriată de 269 mp; notare referat de admitere alipire; construire; notare actualizare informații tehnice; alipire; dezmembrare; convenție; notare referat de admitere alipire a imobilelor identificate cu numerele cadastrale 200035, 214222 și 214454, rezultând imobilul cu numărul cadastral 247015).

Cu Încheierea nr. 432/05.01.2024 se intabulează un drept de ipotecă și se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare și construire, precum și a dreptului de a edifica construcții în favoarea BRD GSG S.A. PRIN SUCURSALA MARI CLIENȚI CORPORATIVI și se intabulează drepturi de ipotecă în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A..

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 21551/01.03.2024 la capitolul „Date referitoare la construcții” sunt menționate: construcție P, în suprafață de 4 mp - număr cadastral 247015-C2, construcție P, în suprafață de 3 mp - număr cadastral 247015-C3 și construcția P - remiză, în suprafață de 89 mp - număr cadastral 247015-C5, ca fiind deținute fără acte.

Atenție: Conform Anexei Dispoziției nr. 872/28.04.2022 emisă de Primarul General al Municipiului București, la Poziția nr. 32 se regăsește numărul cadastral 200035 cu suprafața expropriată de 269 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 17.252 mp.

Se solicită: conversie centru comercial „Arabesque” în centru comercial „Mathaus”, cu păstrarea domeniului de activitate - vânzare materiale de construcții, a funcțiunilor principale (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) și conexe (spații de birouri, spații personal și spații tehnice) cu lucrările aferente: corp C1 (Sp+P+1E) - hală - reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; corp C4 (P) - hală 2 - reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fațade; corp C5 (P) - remiză - desființare; amplasare cort suprastoc; refacere împrejmuire; reamenajări exterioare (circulații auto și pietonale, parcaje și spații verzi) și organizare de șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află 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 mp ADC/mp teren și

Nr. înreg. 17175 din 06.03.2024

- 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile se permite realizarea lucrărilor de desființare corp C5 și desființare copertină corp C4, cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată structura de rezistență a clădirilor se permite realizarea lucrărilor de modificări interioare și exterioare la corpurile C1 și C4.

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând și următoarele condiții:

- se va menține funcțiunea de centru comercial;
- se vor menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală directă a spațiului;
- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației existente a construcției și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite extinderea corpului C1 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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. 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

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 în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Se permite realizarea lucrărilor de amenajare a incintei, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite refacerea împrejuririi terenului astfel: 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 împrejuririlor; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate de borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc; se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului; împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de 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.

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:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

alimentare cu energie electrică - S.C. 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

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL TIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: Raluca-Ana Tivriu

Achitat taxa de 182,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 17/- din 04.03/06.03.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 04.04.2024

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. _____ din _____ 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,

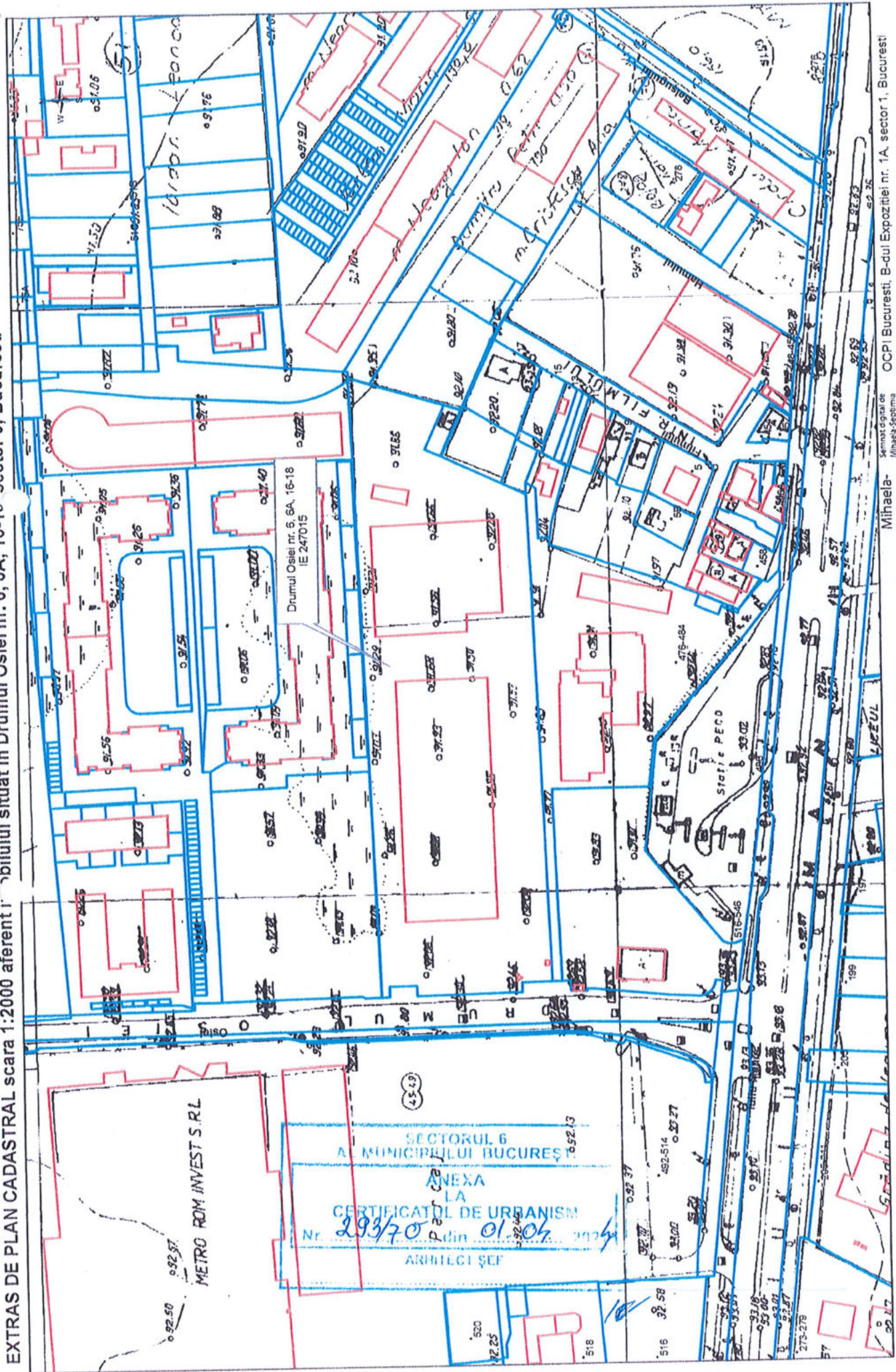
L.S.

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. 17175 din 06.03.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent terenului situat in Drumul Osiei nr. 6, 6A, 16-17 sector 6, Bucuresti



Semnat digital de
Mihaela-Septimia
Radu
Data: 2024.02.15
1251:51-02/00

Mihaela-Septimia
Radu

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

documentatii cadastrale avizate
constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara