

VEDERE de la NORD-VEST spre SUD-EST

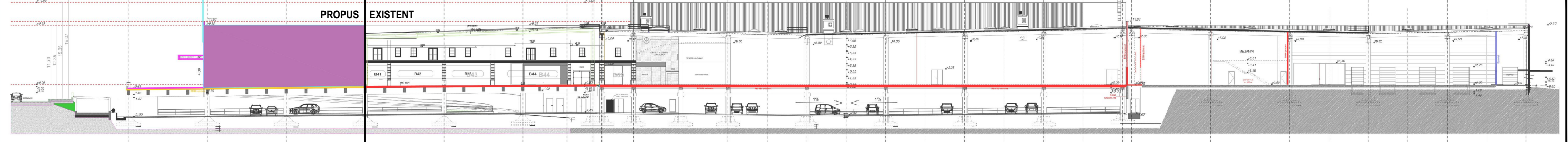


PUD B-DUL IULIU MANIU NR. 19G
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 245431

VEDERE de la NORD-EST spre SUD-VEST



VEDERE de la EST spre VEST



SECTIUNE CARACTERISTICA - PROPUNERE

GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect	EXTINDERE CENTRU COMERCIAL EXISTENT, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, REFUNȚIONALIZARE SPAȚII EXISTENTE S+P+Mz+1E PARȚIAL Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cad. 245431, sector 6, București			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. SUPERNOVA LUJERULUI RO S.R.L. Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, sector 6, București			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ ȘI SECTIUNE CARACTERISTICA			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 557/2025	Data 09.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6

Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare,
refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București.

MEMORIU JUSTIFICATIV

Beneficiar: **S.C. SUPERNOVA LUJERULUI RO S.R.L.**

Proiectant: **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Data: **Septembrie 2025**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Nr. proiect: **557/2025**

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6

Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare,
refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6

Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare,
refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial

Amplasament:

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București

Beneficiar:

S.C. SUPERNOVA LUJERULUI RO S.R.L. (fostă S.C. MORSTON RO S.R.L.),

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, sector 6, București

Proiectant:

SOCIETATEA GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Strada Mihai Eminescu nr. 102-104, ap. 10, sector 2, București

Nr. proiect:

557/2025

Data inițială:

Septembrie 2025

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6

Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare,
refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București

BORDEROU

ACTE/ DOCUMENTE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Imputernicire
- Copie CUI
- Certificat de urbanism și planuri anexă
- Act de proprietate, cadastru, extras de carte funciara actualizata

PIESE SCRISE

U-00	MEMORIU JUSTIFICATIV	format A4	__ex
------	----------------------	-----------	------

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	__ex
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	format A3	__ex
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	__ex
U-02	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	__ex
U-03	REGIM JURIDIC – CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500	__ex
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	__ex
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	__ex
U-05	RETELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	__ex
U-06	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	format A3	__ex

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6

Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare,
refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București

CUPRINS MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului;
- Inițiator (beneficiar);
- Elaborator (proiectant, subproiectant, colaboratori);
- Data elaborării.

Obiectul lucrării – prevederi temă program.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate - Prevederi P.U.Z. Coordonator aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prezentare zonă studiată (amplasament / ansamblu):

- Accesibilitatea la căile de comunicație;
- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- Destinația clădirilor;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- Adâncimea apei subterane;
- Parametri seismici caracteristici zonei (zond, grade Ks, Tc ϕ);
- Echiparea existentă.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- Capacitatea, suprafața desfașurată;
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);
- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- Profiluri transversale caracteristice;
- Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului);
- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. CONCLUZII

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6

Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare,
refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București

LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Marius Găbureanu	
Proiectat:	Urb. Ruxandra Nedelcu	
Proiectat:	Urb. Adrian NEAGU	

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 19G, SECTOR 6 Extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare, refuncționalizare spații existente S+P+Mz+1E Parțial Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, nr. cadastral 245431, sector 6, București
Suprafața teren:	57254 mp
Beneficiar:	S.C. SUPERNOVA LUJERULUI RO S.R.L. (FOSTĂ S.C. MORSTON RO S.R.L.), Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, sector 6, București
Proiectant:	SOCIETATEA GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, București J2006009626409 / 16.04.2025 RO18758335 e-mail:office@grnstudio.ro
Data elaborării:	SEPTEMBRIE 2025 (actualizare NOIEMBRIE 2025)
Faza de proiectare:	PUD
Proiect nr.:	557/2025

Obiectul lucrării:

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilului cu adresa poștală **Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, sector 6, București**, teren cu o **suprafață măsurată de 57254 mp**. Pe teren există următoarele clădiri edificate pe acesta: spațiu depozitare - număr cadastral 245431-C1, magazin Cora Lujerului - număr cadastral 245431-C3, construcția (parter parțial) - număr cadastral 245431-C4, platformă betonată - număr cadastral 245431-C5, platformă betonată - număr cadastral 245431-C6, platformă betonată - număr cadastral 245431-C7, platformă betonată - număr cadastral 245431-C8, platformă betonată - număr cadastral 245431-C9, extindere construcție - număr cadastral 245431-C10, extindere construcție - număr cadastral 245431-C11 și teren în suprafață totală de 57254 mp, număr cadastral 245431. Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 281/45M din data 01.04.2024 s-a cerut extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare, refuncționalizare spații existente, cu regim final de înălțime S+P+1E parțial, ulterior acest regim de înălțime a fost modificat la S+P+Mz+1E Parțial, cu funcțiunea cerută prin cetificatul de urbanism.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI București sector 6 și a planurilor cadastrale anexă la certificatul de urbanism, scara 1:2000 și 1:500.

Lucrarea de față este elaborată cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către Beneficiar.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu poate modifica documentațiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6:

Zona studiată din care face parte terenul cu adresa poștală bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, se află localizată în partea centrală a limitei administrative a Sectorului 6 între bulevardul Iuliu Maniu la nord și bulevardul Timișoara la sud.

- Concluzii din documentații deja elaborate:

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Conform PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin 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 amplasamentul ce face obiectul prezentei reglementări urbanistice este situat în subzona CB3 - subzona polilor urbani principali cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 4,5

Imobilul are numărul cadastral 245431 și se află în zona fiscală A.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Prezentare zonă studiată.

- Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul studiat din bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G are o dublă accesibilitate, atât din bulevardul Iuliu Maniu pe latura din nord cât și din aleea de acces, racordată la strada Lujerului, în partea de vest și sud a terenului.

Accesul direct pe teren se poate face din partea de nord cât și din partea de vest a terenului - arteră de circulație de categoria a II-a din partea de nord și de categoria a III-a din partea de vest.

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața terenului este de 57254 mp și este ocupat cu construcții în suprafață totală de 32454 mp reprezentând 56,68% din suprafața totală a terenului. Terenul are o formă neregulată.

Limitele terenului - distanța între colțurile terenului, pe diagonală de la nord-vest spre sud-est este de 331,31 m iar pe diagonala de la sud-vest spre nord-est este de 309,85 m.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

Nord – B-dul Iuliu Maniu;

Sud – proprietăți private nr. cad. 214768, 205877;

Est – proprietăți private nr. cad. 203840, 217612, 207855, 219027, 214798, 214797, 233853;

Vest – Strada Lujerului și proprietăți private nr. cad. 241458, 227114.

- Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere:

Densitatea clădirilor în partea de nord, vest, sud și est este destul de mare, terenurile fiind ocupate în mare parte de locuințe colective, în schimb în imediata apropiere a terenului în partea de sud este amenajat Parcul Liniei.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona se caracterizează d.p.d.v. funcțional ca o zonă presărată cu servicii publice iar în cea mai mare parte cu locuințe colective.

- Destinația clădirilor:

Clădirile existente pe teren au funcțiunea de retail / comerț. Toate aceste construcții se pastrează mai puțin 3 rampe de acces auto care urmează a fi desființate iar în locul lor vor fi amenajate ample zone verzi.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Conform extrasului de carte funciară nr. 106585/09.10.2025, terenul aparține societății SUPERNOVA LUJERULUI RO SRL. Conform extrasului de carte funciară pe teren se află următoarele construcții: construcție nr. cadastral 245431-C1 cu suprafața construită la sol de 1090mp și suprafața utilă de 1040,18mp, an construcție 2005; construcție nr. cadastral 245431-C3 cu suprafața construită la sol de 20445mp, magazin Cora Lujerului, S + P(parțial) + Mz + 1E cu S subsol = 37177mp, S parter = 20445mp, S mezanin = 1679mp, S etaj = 1360mp, an construcție 2005; construcție nr. cadastral 245431-C4 cu suprafața construită la sol de 3313mp; platformă betonată drum nr. cadastral 245431-C5 cu suprafața construită la sol de 495mp; platformă betonată drum nr. cadastral 245431-C6 cu suprafața construită la sol de 149mp; platformă betonată drum nr. cadastral 245431-C7 cu suprafața construită la sol de 203mp; platformă betonată drum nr. cadastral 245431-C8 cu suprafața construită la sol de 131mp; platformă betonată drum nr. cadastral 245431-C9 cu suprafața construită la sol de 107mp; extinderea construcției "magazin Cora Lujerului" nr. cadastral 245431-C10 cu suprafața construită la sol de 960mp; extinderea construcției "magazin Cora Lujerului" nr. cadastral 245431-C11 cu suprafața construită la sol de 561mp. Suprafața terenului este de 57254,00 mp conform măsurători cadastrale și acte de proprietate. Terenul este situat în bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G și are folosința actuală curți-construcții (teren și construcții).

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Elemente ale cadrului natural

Clima păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Dominante sunt masele de aer de origine polar-maritimă și continentală (din sectorul estic), urmate de cele de origine tropical-maritim și tropical-continental.

Precipitațiile cazute pe acest teritoriu apar sub formă lichidă și solidă au mari variații neperiodice; în cursul anului, cantitatea medie de precipitații este de 500-550 ml. Maximul de precipitații este specific lunii iunie (92 mm), iar minimul lunii februarie (25 mm).

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8₁ conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Conform P100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și în valoarea perioadei de colț.

Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g determinată pentru intervalul de recurență IMR, corespunzător stării are valoarea $a_g = 0,24g$;

Valoarea perioadei de colț, $T_c = 1,6$ sec a spectrului de răspuns pentru valoarea amplasamentului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/1977 teren de fundare - Adâncimi maxime de îngheț, Zonarea Teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

Probleme de mediu

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- În zona studiată nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați;
- Terenul nu se află în zonă construită protejată;
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.

- Echiparea edilitară existentă:

Amplasamentul studiat deține racord la rețelele existente de alimentare apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Proiectul constă în extinderea centrului comercial existent "Supernova Lujerului" cu un corp de clădire spre bulevardul Iuliu Maniu în partea de nord a terenului și un al doilea corp de clădire spre strada Lujerului în partea de vest a terenului. Se vor face modificări interioare și exterioare, cât și refuncționalizare de spații existente. Regimul de înălțime se păstrează la cel existent S+P+Mz+1E parțial. Cele 2 corpuri propuse vor fi legate la exterior cu o copertină modernă.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Funcțiunea propusă – comerț servicii:

- Extindere spațiu comercial existent prin 2 corpuri de clădire, unul în partea de nord a terenului și unul în partea de vest a terenului;
- O copertina exterioară care va face legătura între clădirea existentă și cele două corpuri de clădire propuse.

- Capacitatea, suprafața desfășurată:

Extinderea propusă va fi în suprafața maximă desfășurată de 21761,00 mp va avea corespondentul de locuri de parcare la sol cât și în subsol, unde sunt organizate în total un număr de 1282 de locuri.

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Extinderile propuse la clădirea existentă sunt aliniate la strada, pe alinierea impusă conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, față de aliniamentul stradal la distanța de **18,00 m** față de limita de proprietate, în partea de nord;

Retragerea față de limita laterală din stânga, în partea de vest a terenului: **20,00 m** până la limita de proprietate;

Retragerea față de limita laterală din dreapta, în partea de est a terenului: minim **23,00 m** până la limita de proprietate;

Retragerea față de limita posterioară din spate, în partea de sud a terenului: minim **11,00 m** până la limita de proprietate;

Terenul are o dublă accesibilitate, un acces auto și pietonal pe latura din nord a terenului cât și acces auto și pietonal pe latura din vest a terenului. Pe latura din sud există doar un acces pietonal ocazional carosabil strict pentru mașinile de pompieri.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul principal (auto și pietonal) se face din bulevardul Iuliu Maniu (din zona de nord a terenului) cât și din Strada Lujerului din partea de vest a terenului. Aceste accese existente pietonale cât și carosabile sunt propuse pentru

modernizare și redimensionare. Astfel va fi reorganizată zona de staționare și garare a automobilelor de la sol. Parcarea subterana rămâne neschimbată, eventual doar modernizată acolo unde este cazul.

Terenul studiat este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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 astfel:

- Circulații conform plan de reglementări anexă la documentația de urbanism.

Parcarea și gararea autovehiculelor se vor realiza în incinta proprie, la sol și vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:
- Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde natural de minim **20%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor păstra sau reloca în interiorul parcelei.

Măsuri pentru protecția mediului. Depozitarea deșeurilor menajere:

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.
- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

- Profiluri transversale caracteristice:

Conform caietului de profile de circulație aferent PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, profilul Bulevardului Iuliu Maniu se modifică și se reorganizează unde este cazul prin amenajarea locurilor de parcare în lungul profilului. Profilul este format de la nord la sud din: trotuar cu lățimea de 6,00 metri, zonă verde cu lățimea de 2,00 metri, parte carosabilă cu lățimea de 14,00 metri, zonă verde mediană cu lățimea de 4,00 metri, parte carosabilă cu lățimea de 14,00 metri, zonă verde cu lățimea de 1,50 metri și trotuar cu lățimea de 3,00 metri. Profilul total are lățimea de 44,50 de metri.

- Regimul de construire (suprafete, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului):

Indicatori urbanistici propusi pt UTR CB3

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| • POT maxim cf. PUZ S6 | = 70% |
| • POT propus pe soluție | = 70% |
| • Suprafață construită | = 40.077,80 mp |
| • CUT maxim cf. PUZ S6 | = 4,5 |
| • CUT propus pe soluție | = 1 mp ADC/mp teren |
| • Suprafață desfășurată | = 57.254,00 mp |
| • Înălțimea la cornișă | = 17,00 m |
| • Înălțimea maximă | = 19,35 m |
| • Regim de înălțime | = S+P+Mz+1E parțial |

Este propusă extinderea clădirii existente pe 2 laturi nord și vest, cu 2 corpuri de clădire de aceeași înălțime cu clădirea existentă iar la exterior este propusă o copertină care va lega aceste 2 corpuri propuse cu cea existentă din partea de nord

și vest a clădirii (așa cum este prezentat și în planul de reglementări urbanistice aferent PUD Bulevardul Iuliu Maniu nr. 19G, planșa U-04).

Bilanț teritorial suprafețe teren:

- **Suprafață totală teren în proprietate** = **57.254,00 mp (din măsurători cadastrale)**
- Suprafață circulații teren cedat = 2.879,70 mp
- Suprafață teren rămas = 54.374,30 mp
- Suprafață construită totală = 40.077,80 mp
- Suprafață desfășurată totală = 57.254,00 mp

- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

- Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

- Canalizarea:

Apele uzate menajere sunt colectate prin sistem local de canalizare și apoi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, sunt colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

- Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unor posturi de transformare electrice.

- Instalații termice:

- spațiile interioare sunt fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare cu tehnologii noi.

- Alimentarea cu gaze naturale:

- se realizează prin racord la rețeaua publică existentă.

- Telefonie:

Racordurile sunt realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.

5. CONCLUZII

Prezentul memoriu tehnic s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în Certificatului de urbanism nr. 281/45M din 01.04.2024 pentru: extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare, refuncționalizare spații existente, cu regim S+P+Mz+1E parțial.

Întocmit:
urb. Marius Găbureanu,
Noiembrie 2025

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 281/457 din 04.04. 2024

ÎN SCOPUL: extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare, refuncționalizare spații existente, cu regim final de înălțime S+P+1E parțial.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. MORSTON RO S.R.L. prin** _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **19G**, bloc _____, scara _____, etaj **1**, ap. _____, spațiul **1**, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **17301** din **06.03.2024**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **19G**, 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 _____ sub nr. 2665/24.08.2023, S.C. MORSTON RO S.R.L. deține imobilul (construcții: spațiu depozitare - număr cadastral 245431-C1, magazin Cora Lujerului - număr cadastral 245431-C3, construcția (parter parțial) - număr cadastral 245431-C4, platformă betonată - număr cadastral 245431-C5, platformă betonată - număr cadastral 245431-C6, platformă betonată - număr cadastral 245431-C7, platformă betonată - număr cadastral 245431-C8, platformă betonată - număr cadastral 245431-C9, extindere construcție - număr cadastral 245431-C10, extindere construcție - număr cadastral 245431-C11 și teren în suprafață de 57.254 mp, număr cadastral 245431) situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 19G. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 245431 cu Încheierile nr. 80176/25.08.2023 (alipire, cumpărare, construire, notare actualizare informații tehnice, notare interdicții de înstrăinare, grevare, dezmembrare, comasare, construire, demolare și restructurare în favoarea ERSTE GROUP BANK A.G., BĂNCII COMERCIALE ROMÂNE S.A., RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL A.G., RAIFFEISEN BANK S.A., notare îndreptare eroare materială privind re poziționare imobil, convenție, notare actualizare documentație cadastrală, dezmembrare), nr. 113688/20.11.2023 (notare actualizare informații tehnice cu privire la schimbare număr poștal) și nr. 115706/23.11.2023 (notare interdicții de înstrăinare, grevare, dezmembrare, comasare, construire, demolare și restructurare asupra construcțiilor C5 și C6 în favoarea ERSTE GROUP BANK A.G., BĂNCII COMERCIALE ROMÂNE S.A., RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL A.G., RAIFFEISEN BANK S.A.).

Cu Încheierea nr. 80176/25.08.2023 se intabulează drepturi de ipotecă și se notează drepturi de ipotecă mobilă în favoarea ERSTE GROUP BANK A.G., BĂNCII COMERCIALE ROMÂNE S.A., RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL A.G., RAIFFEISEN BANK S.A.; se notează contract de închiriere pe o perioadă de 49 de ani în favoarea S.C. GALERICOM S.R.L., se înscrie un drept de suprafață asupra suprafeței închiriate pe toată durata de existență a extinderii galeriei comerciale și se înscrie un drept de servitute de trecere cu piciorul și cu mașina asupra parcarilor suprateerane a căilor de acces în favoarea S.C. GALERICOM S.R.L.; se notează închirierea unor spații comerciale în favoarea unor persoane juridice.

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 23020/06.03.2024, la capitolul "Date referitoare la construcții" este menționată construcția spațiu comercial P+1E, număr cadastral 245431-C2, în suprafață de 6.085 mp, având acte în cartea funciară proprie.

Adresa poștală - b-dul Iuliu Maniu nr. 19G - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 180409/169149/15.11.2023 emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 57.254 mp.

Se solicită: extindere centru comercial existent, modificări interioare și exterioare, refuncționalizare spații existente, cu regim final de înălțime S+P+1E parțial.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Imobilul se află în zona fiscală **A**.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Nr. înreg. 17301 din 06.03.2024

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite extinderea centrului comercial existent, modificări interioare și exterioare, refuncționalizare spații existente, cu regim final de înălțime S+P+1E parțial 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.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

C.U.T. poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);

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 excavații cu adâncimi mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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

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

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, 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.

Posibilități de depășire a **C.U.T.**:

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

Condiții de calcul a **C.U.T.**:

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

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

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

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL ÎN
A 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 ÎNȘOȚITĂ 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.

Alte avize / acorduri:

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

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică – C.M. Termoenergetica București S.A.

☒ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☒ aviz S.C. Nectcity Telecom S.A.

☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

☒ acord deținători drepturi de ipotecă

☒ salubritate - operator autorizat

☒ transport urban – S.T.B. S.A.

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; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de audit energetic (RAE); ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, 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 construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 582,00 lei, conform Chitanței nr. 021214 din 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 PRELUNGESTE 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,

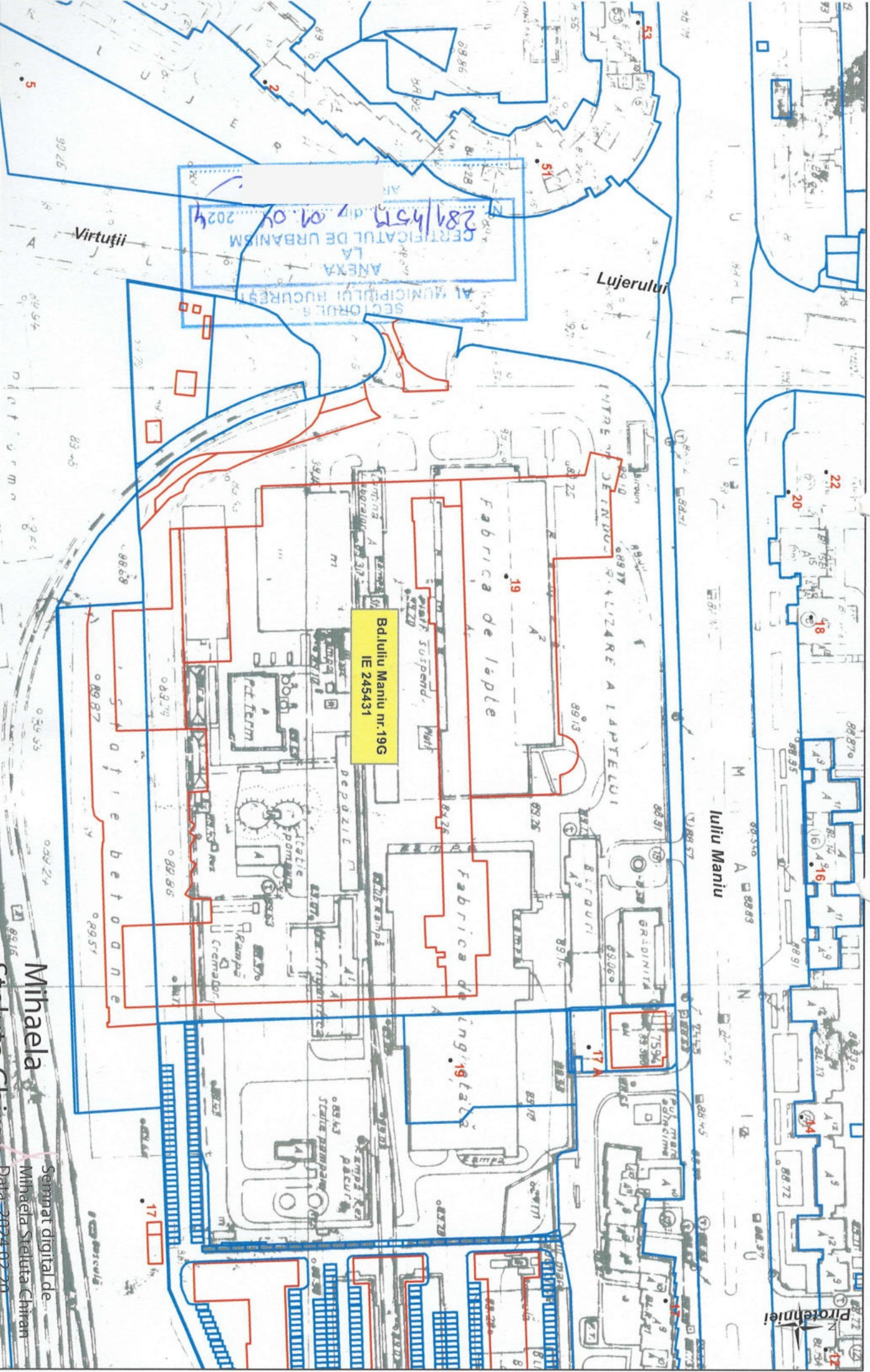
L.S.

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. 17301 din 06.03.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Bd.Iuliu Maniu nr 19G, sector 6, București



☐ Documentatii cadastrale avizate
☐ Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela
Steluta Chiran
Semnat digital de
Mihaela Steluta Chiran
Data: 2024.02.20
OCPI Bucuresti, Bd. Expeditiei nr. 1, 060001, ROMANIA
Data: 19.02.2024
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN



Semnat digital de Mihaela
Steluta Chiran
Data: 2024.02.20 14:22:19
021007
Căp. Băc. Conf., Bd. Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 19.02.2024
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN