

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE BIROURI SI SERVICII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME

-3S+Ds+P+6E+7Etehnic

Calea Mosilor, nr. 29-31, sector 3, BUCUREȘTI

SC IMPROVE ARCHITECTURE SRL

Denumire : **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE BIROURI ȘI
SERVICII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME –
-3S+Ds+P+6E+7Etehnic**

Amplasament : **Calea Moșilor, nr. 29-31, sector 3, BUCUREȘTI**

Beneficiar : **ANCA MĂNTESCU MARINELA**



PLAN URBANISTIC ZONAL

Șef proiect : arh. R.C. OLTEANU _____

Întocmit : urb. A. MERA _____

urb. Yenda-loana DANIEL _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE BIROURI ȘI SERVICII
COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
-3S+Ds+P+6E+7Etehnic

Adresa: Calea Moșilor, nr. 29-31, sector 3, BUCUREȘTI

Intiator-Beneficiar: ANCA MĂNTESCU MARINELA

Elaborator: SC. IMPROVE ARCHITECTURE SRL, str. Avram
Iancu, nr. 24, sect. 2, Bucuresti,
tel. 0743236363

Data elaborării: septembrie 2019

Obiectivul lucrării:

Lucrarea urmează să stabilească reglementările specifice pentru construirea unui imobil cu funcțiune birouri si servicii comerciale cu regim de înălțime -3S+Ds+P+6E+7Etehnic pe terenul de pe Calea Moșilor, nr. 29-31, sector 3, București, conform Certificatului de Urbanism nr. 1949/1671816 din 29.11.2018 emis de Primăria Municipiului București.

2. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Terenul se află în intravilanul municipiului București, Calea Moșilor, nr. 29-31, sector 3, București.

Imobilul nu este înscris pe Lista monumentelor Istorice actualizată în 2015.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Zona studiată se încadrează în Planul Urbanistic General al Municipiului București HCGMB nr. 269/21.12.2000, având valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012 și HCGMB nr. 224/2015 imobilul se afla în subzona CP1a – subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani – delimitat de str. Doamnei, B-dul. I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe – delimitat de străzile: Colței, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărașilor, Bărăției, B-dul I. C. Brătianu, Jacques Elias), iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, figurează în zona protejată nr. 1- zona Calea Moșilor (cu grad de protecție maxim - stradă tradițională comercială) și zona protejată nr. 26 – zona Lipscani (cu grad de protecție maxim - zona comercială de tip tradițional).

POT maxim = 80% ; Parterele vor fi accesibile publicului.

CUT maxim = 3,5 mp. ADC/ mp. teren;

Rh maxim = se preiau cote învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade); în intersecții, capete de perspectivă se pot propune înălțimi mai mari;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicație :

Terenul studiat are accesul din Calea Moșilor și Strada Sfânta Vineri.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul are suprafața de 1 518,00 mp (1 518,24 mp din măsurătorile cadastrale) și are următoarele dimensiuni și vecinătăți, conform documentației cadastrale:

- la Nord : propr. privată - pe o lungime de 30,87m;
- la Est: Calea Moșilor - pe o lungime de 42,62 m;
- la Sud: Strada Sfânta Vineri - pe o lungime de 50,00 m;
- la Vest: propr. privată - pe o lungime de 18,4+ 18,8m= 37,20 m;

Terenul este identificat cu nr. cadastral 231152.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe terenul în suprafață de teren totală de 1 518,00 mp (1 518,24 mp din măsurătorile cadastrale) nu sunt edificate construcții.

Caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul studiat face parte din zona protejată nr. 1- zona Calea Moșilor și zona protejată nr. 26- zona Lipscani conform H.C.G.M.B. nr. 279/2000.

Destinația clădirilor :

În clădirile din zona studiată predomină activitățile de locuire individuală și colectivă, servicii, comerț.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, suprafețe ocupate:

Terenul are o suprafață de **1 518,00 mp (1 518,24 mp din măsurătorile cadastrale)** și este proprietatea **d-nei ANCA MĂNTESCU MARINELA** , conform actelor anexate.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:
Se anexează Studiul Geotehnic.

Echiparea existentă:

Zona studiată este echipată cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate prin tema –program.

Tema - program formulată de beneficiar solicită construirea unui imobil cu funcțiune de birouri si servicii comerciale cu regim de înălțime -3S+Ds+P+6E+7Etehnic, pe terenul din Calea Mosilor, nr. 29-31, sector 3, București.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Funcțiunea propusă este imobil cu funcțiune de birouri si servicii comerciale. Amplasarea și conformarea construirii se va face conform planșei de Reglementări anexate.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Suprafață teren = 1 518,00 mp (1 518,24 mp din măsurătorile cadastrale)

Suprafață construită existentă = 0 mp

Suprafață construită propusă = 958 mp

Suprafață desfașurată propusă = 5 313 mp

Spațiu verde amenajat = 455,40 mp – 30%

Alei carosabile și pietonale = 104,80 mp

Regim de înălțime propus: -3S+Ds+P+6E+7Etehnic

H maxim = 30m

POT max.= 80%

CUT max.= 3,5 mp. /ADC/ mp teren

Principiile de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi, distanțe față de construcțiile existente:

Disponerea față de aliniament și față de limitele parcelei:

- la Nord:

- retrasă 3,00m față de propr. privata pe o lungime de 30,87m;
- retrasă 4,00m față de propr. privata pe o lungime de 12,40m;

- la Est:

- pe aliniament față de Calea Mosilor pe o lungime 42,62 m;

- la Sud:

- pe aliniament față de str. Sfanta Vineri pe o lungime de 50,00 m;

- la Vest:

- retrasă 6,00m față de propr. privata - pe o lungime de 18,40m;
- retrasă 12,30m față de propr. privata - pe o lungime de 18,80m;

Integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu cele existente :

Extinderea propusă nu va incomoda vecinătățile, dimpotriva va susține frontul stradal.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul autovehiculelor se va realiza din Calea Moșilor.

Locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății, în subsol.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda, vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționării impuse de acesta:

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Conform planșei Reglementări amenajarea spațiilor plantate au o suprafață de 455,40 mp., reprezentând 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, conform măsurătorilor cadastrale.

Profiluri transversale caracteristice :

Calea Moșilor are un profil de de 18 m (2,00+1,50+1,50+1,70+1,50+3,80+6,00), care se menține. Accesul se face de pe Calea Moșilor.

Regimul de construire - alinierea construcțiilor, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului:

Conform plansei reglementarii urbanistice:

Alinierea construcției:

- la Nord:

- retrasă 3,00m față de propr. privata **pe o lungime de 30,87m;**
- retrasă 4,00m față de propr. privata **pe o lungime de 12,40m;**

- la Est:

- pe aliniament față de Calea Mosilor **pe o lungime 42,62 m;**

- la Sud:

- pe aliniament față de str. Sfanta Vineri **pe o lungime de 50,00 m;**

- la Vest:

- pe limita de proprietate față de propr. privata - **pe o lungime de 18,40m;**
retrasă 12,30m față de propr. privata - **pe o lungime de 18,80m**

Inălțimea construcției:

-H maxim = 30m

Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim = 80%

Coefficientul de utilizare a terenurilor:

-C.U.T. maxim = 3,5 mp. ADC/mp. teren

Asigurarea utilităților:

Nu este cazul de noi racorduri.

Bilantul teritorial in limita amplasamentului studiat - propunere:

Suprafață teren = 1 518,00 mp (1 518,24 mp din măsurătorile cadastrale)
Suprafață construită existentă = 0 mp
Suprafață construită propusă = 958 mp
Suprafață desfașurată propusă = 5 313 mp
Spatiu verde amenajat = 455,40 mp – 30%
Alei carosabile și pietonale = 104,80 mp

Regim de înălțime propus: -3S+Ds+P+6E+7Etehnic

H maxim = 30m

POT max.= 80%

CUT max.= 3,5 mp. /ADC/ mp teren

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă:

Prin realizarea obiectivului propus se asigură dezvoltarea sustenabilă, durabilă și calitativă a parcelarului existent, respectându-se reglementările, normele și prevederile legale cât și arhitectura clădirilor existente. Așadar, caracterul tipologic și morfologic al țesutului este perpetuat prin mobilarea frontului de clădiri aferent segmentului Calea Moșilor, integrând conceptul arhitectural, compoziția volumetrică, finisajele construcției, modul de amplasare cu vecinătățile.

În urma analizei urbanistice a zonei, ținând cont de situația existentă (încadrarea la nivel microteritorial cât și macroteritorial, suprafața/dimensiunea terenului, valoarea arhitecturală a clădirilor învecinate, documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de avizare, regimul variabil de înălțime, morfologia spațiului pozitiv și modul de ocupare al terenului) și de disfuncționalități (zonă insalubră, cu un grad ridicat de insecuritate în spațiul public, dezvoltarea necontrolată a fondului construit, lipsa unui traseu pietonal caracteristic zonei cât și a unui spațiu urban calitativ deschis utilizatorului), situația propusă va crea premisele necesare pentru rezolvarea punctelor slabe și va dezvolta zona prin creșterea înălțimii clădirilor, reglementarea fronturilor, creșterea calității fondului neconstruit prin propunerea circulațiilor cu caracter pietonal și extinderea circulației pietonale.

Astfel, considerăm ca fiind oportună soluția pentru obiectivul propus prin prezenta documentație de urbanism, având în vedere faptul că investiția propusă se integrează cu construcțiile existente și propuse din zonă prin retrageri, alinieri, regim de înălțime și funcțiuni, generând o creștere socio-economică a zonei studiate și asigurând o dezvoltare armonioasă a spațiului urban în relație cu vecinătățile.

Utilizatori:

Locuitorii imobilului – aproximativ 180, angajații din cadrul imobilului – aproximativ 10 și restul utilizatorilor sunt vizitatorii – aproximativ 180.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

Valoarea de investiție se ridică la aproximativ 20.000.000,00 lei și cuprinde cheltuielile pentru amenajarea terenului, pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului, pentru proiectare și asistență tehnică precum și pentru alte tipuri de cheltuieli.

Costurile investiției vor fi suportate în întregime de investitori privați.

Concluzii :

Prin prezenta documentație s-au propus reglementările specifice pentru construirea unui imobil cu funcțiune birouri și servicii comerciale cu regim de înălțime -3S+Ds+P+6E+7Etehnic pe terenul de pe Calea Moșilor nr. 29-31, sector 3, București, conform Certificatului de Urbanism nr. 1949/1671816 din 29.11.2018 emis de Primăria Municipiului București.

Terenul studiat face parte din zona protejată nr. 1- zona Calea Moșilor, porțiune de stradă dintre bulevardul Brătianu și bulevardul Carol și include str. Stelea Spătarul, str. Cavalii Vechi, str. Biserica Răzvan, Intr. Pictor Vermont și zona protejată nr. 26-zona Lipscani, zonă definită de str. Doamnei, bdul I.C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și include străzile: Blănari, Lipscani, Băcani, Hanul cu Tei, Zarafi, Gabroveni, Peisajul Francez, Șepcari, Șelari, Intr. Șelari, Soarelui, Franțuzească (Iulu Maniu).

Ținând cont de faptul că zona s-a dezvoltat controlat și de importanța pe care o are la nivelul orașului, prin propunerea edificării, țesutul urbanistic se omogenizează. Propunerea respectă prevederile legale din punct de vedere funcțional, cât și al regimului tehnic de construire.

Prin prevederile prezentei documentații s-a urmărit armonizarea amenajării și dezvoltării viitoare a zonei analizate.

Întocmit,

arh. Rodioara Carmen Olteanu

