

EXECUTIVE INVESTMENT MEMORANDUM · CONFIDENȚIAL

Dezvoltare Mixtă — 1,83 ha, Sector 1, București

Str. Atelierele Noi nr. 2A+2B+2C · Certificat de Urbanism nr. 13671/26.02.2026 · Subzona Mixtă M3

18.295 mp

teren comasat (3 loturi)

~104 m

deschidere stradală directă

POT 60% · CUT 2,5

indicatori actuali din CU

P+4E

regim de înălțime (fast-track)

SINTEZĂ COMPARATIVĂ A SCENARIILOR DE DEZVOLTARE

Indicator Urbanistic / Parametru	A · Scenariul Baseline (PUG + PUD)	B · Scenariul Upside (PUZ Restructurare)
Bază urbanistică & cadru legal	PUG Sector 1, UTR M3 + documentație PUD	PUZ restructurare sit industrial (Legea 350/2001)
Regim de înălțime	P+4E (înălțime cornișă ~16–18 m)	P+6E – P+8E, corpuri aerisite în trepte
POT proiectat	~41–50% · amprentă optimizată la sol	40–45% · amprentă ~7.500–8.200 mp
CUT	2,50 (utilizare completă din CU)	3,00 (țintă sporire prin PUZ)
ADC supraterran	45.737 mp	54.885 mp (+9.148 mp suplimentari)
Suprafață utilă (~80% randament)	~36.500 mp utili	~43.900 mp utili (+7.400 mp)
Apartamente (mix diversificat)	~490 – 515 unități	~580 – 630 unități
Spații comerciale (retail stradal)	~1.250 mp utili (~80 ml vitrină)	~2.500 – 4.500 mp utili
Spații verzi & curte liberă la sol	~10.800 mp (curte 100% car-free)	~10.000 – 10.800 mp parc central integrat
Parcare totală (2 subsoluri + sol)	810 locuri (760 subteran + 50 sol)	~950 – 1.050 locuri (2 subsoluri)
Timp estimat până la autorizare	10 – 14 luni (fără dependență de CGMB)	18 – 24 luni (aprobare la nivel de Capitală)
Profil risc administrativ	Scăzut / Imediat bancabil	Moderat spre ridicat

STRATEGIE RECOMANDATĂ DE IMPLEMENTARE: FAZARE

Faza 1 · Fast-Track (Aliniament Stradal)

Dezvoltare pe Scenariul A (P+4E). Autorizare rapidă prin PUD, start imediat de șantier, ancoră de retail la parter și monetizare accelerată a primului nucleu rezidențial.

Faza 2 · Optimizare de Volum (Adâncimea Sitului)

În paralel cu faza 1, inițierea unui PUZ de restructurare pentru a debloca Scenariul B: corpuri mai zvelte, accente de înălțime și extinderea parcului central.

Toate suprafețele, numărul de unități, locurile de parcare și calendarele de dezvoltare sunt estimări de concept realizate în baza Certificatului de Urbanism nr. 13671/2026. Prezentul material constituie un sumar investițional preliminar și nu ține loc de proiect tehnic de execuție.

MASTERPLAN & PROGRAM FUNCȚIONAL · SCENARIUL BASELINE

Concept 2S + P + 4E: Incintă Car-Free, Retail & Grădini

Eficiență maximă de ocupare la sol (POT ~41%), 10.800 mp de spațiu deschis, comunitate rezidențială completă

1. Retail & Spații Comerciale (Front Stradal)

Poziționate exclusiv la parterul corpurilor aliniate pe Str. Atelierele Noi, beneficiind de vizibilitate maximă și acces pietonal direct din stradă, fără tranzit prin incinta rezidențială.

~1.250 mp utili retail

~80 ml vitrină continuă

4-6 unități divizibile

Mix recomandat: Ancoră alimentară (~480 mp), farmacie/drogherie (~110 mp), bistro/cafeenea cu terasă stradală (~140 mp), servicii de proximitate și medical (~80 mp/unitate).

2. Apartamente cu Grădină Privată (Parter)

Parterul orientat către curtea interioară este valorificat prin unități rezidențiale premium dispunând de grădini individuale amenajate și împrejmuite natural cu gard viu.

50 ap. cu grădină

~3.550 mp utili locuințe

~2.600 mp grădini

Suprafețe curți: între 35 mp și 75 mp/unitate. Reprezintă un produs căutat de familii și proprietari de animale, generând un premium de preț considerabil față de parterul clasic.

3. Rezidențial Etajele 1-4 (Mix Tipologic Optim)

Etajele superioare oferă o compartimentare rațională, adaptată profilului de cerere din Sectorul 1, asigurând o absorbție de piață accelerată pe segmentele cele mai lichide.

450 ap. etaje curente

~31.700 mp utili etaje

500 total unități

Distribuție: 16% Studiouri (~42 mp) · 48% 2 Camere (~56 mp) · 30% 3 Camere (~76 mp) · 6% 4 Camere / Penthouses cu terase retrase la etajul 4 (~98 mp).

4. Infrastructură Subterană (2S) & Parcaj Integrat

Ansamblul propune un concept 100% car-free la suprafață. Toate vehiculele rezidenților sunt direcționate către cele două niveluri subterane de mari dimensiuni.

~24.000 mp constr. 2S

760 locuri subterane

810 total locuri

Capacitate: -1S (~375 locuri + boxe) · -2S (~385 locuri + adăpost ALA) · 50 locuri la sol (clienți retail/drop-off). Raport excelent de 1,52 locuri/apartament.

BILANȚ DE SUPRAFEȚE & INDICATORI OPERAȚIONALI (SCENARIUL BASELINE)

Zonă Funcțională	Număr Unități	Suprafață Utilă Totală	Destinație & Notă Operațională
Spații Comerciale (Parter Stradal)	4-6 unități divizibile	~1.250 mp utili	Retail de proximitate cu acces direct din stradă
Apartamente cu Grădină Privată (Parter)	50 unități rezidențiale	~3.550 mp utili (+2.600 mp curți)	Orientare exclusivă către parcul interior al complexului
Apartamente Etajele 1-4	450 unități rezidențiale	~31.700 mp utili	Mix optimizat pentru vânzare rapidă (48% 2 camere)
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ SUPRATERANĂ	500 apartamente + Retail	~36.500 mp utili	Randament util/construit: ~80% din ADC (45.737 mp)
Parcare Subterană (-2S, -1S)	760 locuri + ~180 boxe	~24.000 mp construiți subteran	Rampe duble, căi de rulare de 6 m, acces lift direct
Parcare Supraterană (La sol)	50 locuri	Pe aliniamentul Str. Atelierele Noi	Exclusiv clienți retail, drop-off curieri și vizitatori
Curte Liberă & Spații Verzi la Sol	Parc central + alei	~10.800 mp (59% din teren)	Incintă securizată, spații de joacă, relaxare și fitness

FUNDAMENTE FINANCIARE & SENZITIVITATE VENITURI (GDV)

Venituri Estimate (GDV): Scenariu Prudent vs. Optimist

Valoare Brută de Dezvoltare între ~78,5 Mil. € și ~97,9 Mil. €, calibrată pe dinamica prețurilor din Sectorul 1

STRUCTURA COMPARATIVĂ A VENITURILOR (GROSS DEVELOPMENT VALUE – GDV)

Componentă Proiect	Volum / Suprafață	Scenariu Prudent (1.850 €/mp)	Scenariu Optimist (2.300 €/mp)
Rezidențial Standard (Etaje 1–4)	31.700 mp utili (450 ap.)	1.850 €/mp · 58.645.000 €	2.300 €/mp · 72.910.000 €
Apartamente cu Grădină (Parter)	3.550 mp utili (50 ap.)	1.850 €/mp · 6.567.500 €	2.300 €/mp · 8.165.000 €
Grădini Private Parter (Curti)	2.600 mp curți amenajate	300 €/mp · 780.000 €	500 €/mp · 1.300.000 €
Retail & Spații Comerciale	1.250 mp utili (~80 ml vitrină)	2.400 €/mp · 3.000.000 €	2.800 €/mp · 3.500.000 €
Parcări Subterane (-1S & -2S)	720 locuri monetizabile	12.000 €/loc · 8.640.000 €	15.000 €/loc · 10.800.000 €
Parcări la Sol (Comercial/Vizitatori)	40 locuri monetizabile	6.000 €/loc · 240.000 €	8.000 €/loc · 320.000 €
Boxe Depozitare Subterane	180 unități în subsol	3.500 €/boxă · 630.000 €	5.000 €/boxă · 900.000 €
TOTAL VENITURI ESTIMATE (GDV)		78.502.500 €	97.895.000 €

AVANTAJE COMPETITIVE & PUNCTE FORTE INVESTIȚIONALE

1Upside Financiar Masiv (+19,4 Mil. €)

Tranziția de la prețul prudent de 1.850 €/mp la 2.300 €/mp util deblochează un plus de aproape 20 Milioane € în cifra de afaceri a proiectului, consolidând randamentul investiției.

2Absorbție Rapidă prin Mix Lichid

Peste 78% din volumul rezidențial este alocat apartamentelor de 2 camere (48%) și 3 camere (30%), cele mai tranzacționate tipologii din Sectorul 1, minimizând stocul nevândut.

3Eficiență Structurală P+4E

Regimul mediu de înălțime reduce substanțial devizul de construcție față de dezvoltările tip turn (fără fundații speciale de adâncime mare sau utilaje grele de ridicare).

4Monetizare Anexe: 10,8 – 16,8 Mil. €

Raportul generos de 1,52 locuri/ap., boxele subterane și retailul stradal generează un volum de venituri colaterale substanțial, care acoperă o pondere semnificativă din costul de execuție.

ETAPE RECOMANDATE & CALENDAR DE DEZVOLTARE

Etapă Proiect	Orizont Timp	Acțiuni Cheie & Livrabile
Due Diligence & Achiziție	Lunile 1 – 2	Verificare juridică completă, studii geotehnice de detaliu, comasare cadastrală a celor 3 loturi
Proiectare & PUD	Lunile 3 – 8	Elaborare PUD și obținere avize de utilități, aviz de circulație, aviz de mediu și avize de specialitate
Autorizație de Construire (DTAC)	Lunile 9 – 12	Depunere documentație DTAC la Primăria Sectorului 1, emitere AC și organizare șantier
Execuție Faza 1 & Presale	Lunile 13 – 28	Excavație incintă 2S, structură corpuri front stradal + retail parter, campanie lansare vânzări

Scenariul Prudent reflectă o bază de pornire conservatoare, în timp ce Scenariul Optimist ilustrează valoarea realizabilă la standarde superioare de finisaje și amenajare peisagistică.

ANEXĂ TEHNICĂ · LA CERERE

Limita Feroviară: Cadrul Tehnic & Soluții de Integrare

Str. Atelierele Noi nr. 2A+2B+2C · Analiză de conformitate urbanistică, protecție acustică și izolație structurală

1. CADRUL LEGAL & REGIMUL URBANISTIC (OUG 12/1998)

- Zona de siguranță feroviară (~20 m de la axul căii ferate extreme):** zonă non-edificabilă pentru locuințe colective supraterrane; este valorificată ca zonă verde, căi de circulație, parcuri de suprafață sau dotări edilitare.
- Zona de protecție feroviară (până la 100 m):** edificabilă pe baza obținerii Avizului Tehnic de la Autoritatea Feroviară / CFR.
- Păstrarea integrală a potențialului edificabil:** CUT-ul de 2,5 se calculează la întreaga suprafață a terenului (18.295 mp), generând toți cei 45.737 mp ADC. Servitutea impune doar o retragere fizică a corpurilor de clădire, fără nicio pierdere de suprafață construită.

2. MASTERPLAN: CREAREA UNEI ZONE TAMPON ACTIVE (25–30 M)

- Banda de retragere adiacentă limitei feroviare este dedicată funcțiunilor suport: parcuri pentru vizitatori prevăzute cu carporturi fotovoltaice, spații tehnice, stații de reciclare selectivă și self-storage.
- Integrarea de facilități sportive și recreative exterioare: terenuri de padel, zone de calisthenics/fitness în aer liber și parc canin dedicat.
- Orientare arhitecturală inteligentă: fațadele principale ale apartamentelor sunt orientate spre sud-est și către parcul interior, evitând orientarea camerelor principale spre linia feroviară.

3. MĂSURI AVANSATE DE PROTECȚIE ACUSTICĂ & VIZUALĂ

- Barieră fonoabsorbantă perimetrală:** panou fonoizolant de 4 m înălțime pe limita de proprietate, cu coeficient de absorbție acustică NRC > 0,90.
- Perdea vegetală de protecție:** aliniament peisagistic dens de 5–6 m lățime, format din arbori cu frunziș persistent (conifere și gard viu stratificat).
- Anvelopă fonică de înaltă performanță:** tâmplărie exterioară tripan cu vitraj laminat fonic ($R_w \geq 43-45$ dB), garantând un nivel de zgomot interior sub pragul de confort de 30 dB.

4. CONTROLUL VIBRAȚIILOR STRUCTURALE

- Montarea unui covor elastomeric de decuplare antivibrații sub radierele corpurilor situate pe latura nordică (materiale de înaltă densitate tip Sylomer / Regupol).
- Elaborarea unui studiu de dinamica solului și micro-vibrații în faza de proiectare tehnică, pentru calibrarea exactă a grosimii stratului amortizor.

5. AVANTAJE DE PIAȚĂ PE TERMEN LUNG

Existența coridorului feroviar garantează că pe acea latură nu se va edifica niciodată o clădire rezidențială înaltă la distanță mică. Astfel, etajele superioare beneficiază de o vedere complet degajată, fără risc de obturare ulterioară a luminii naturale.

Măsurile prezentate sunt orientative și urmează a fi dimensionate specific prin Avizul CFR și studiul acustic realizat la faza Proiectului Tehnic (PT).