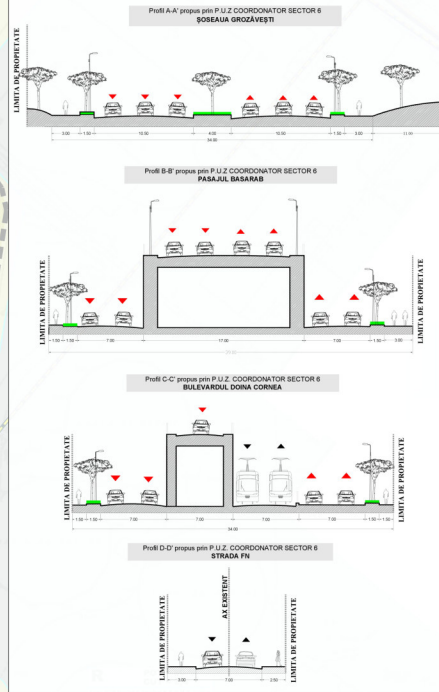
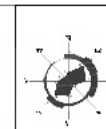
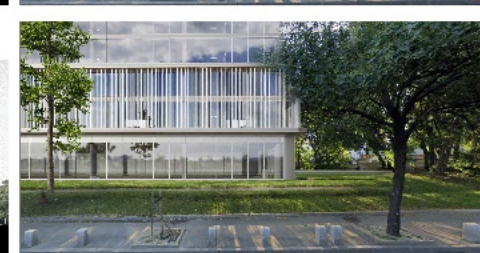


SETURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Numar identificare pe plan	Nr.crt. la LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri afiliate sub incalzirea zonelor de protectie afiliate MI
2	774	B-II-a-B-18507	Grădina Botanica	Sos. Cotroceni 62	c/ Sec. XIX- prima jum. sec. XX	V2a
5	1215	B-II-a-B-18822	Statia de Pompei Cernusca	Splaiul Independentei 255-257	c/ Sec. XIX- sec. XX	G1

[illegible]

Architectural elevation drawing of the proposed building. The building is a long, low structure with a series of vertical fins or columns. It is set against a light sky and dark ground. The drawing is a perspective view from the side.

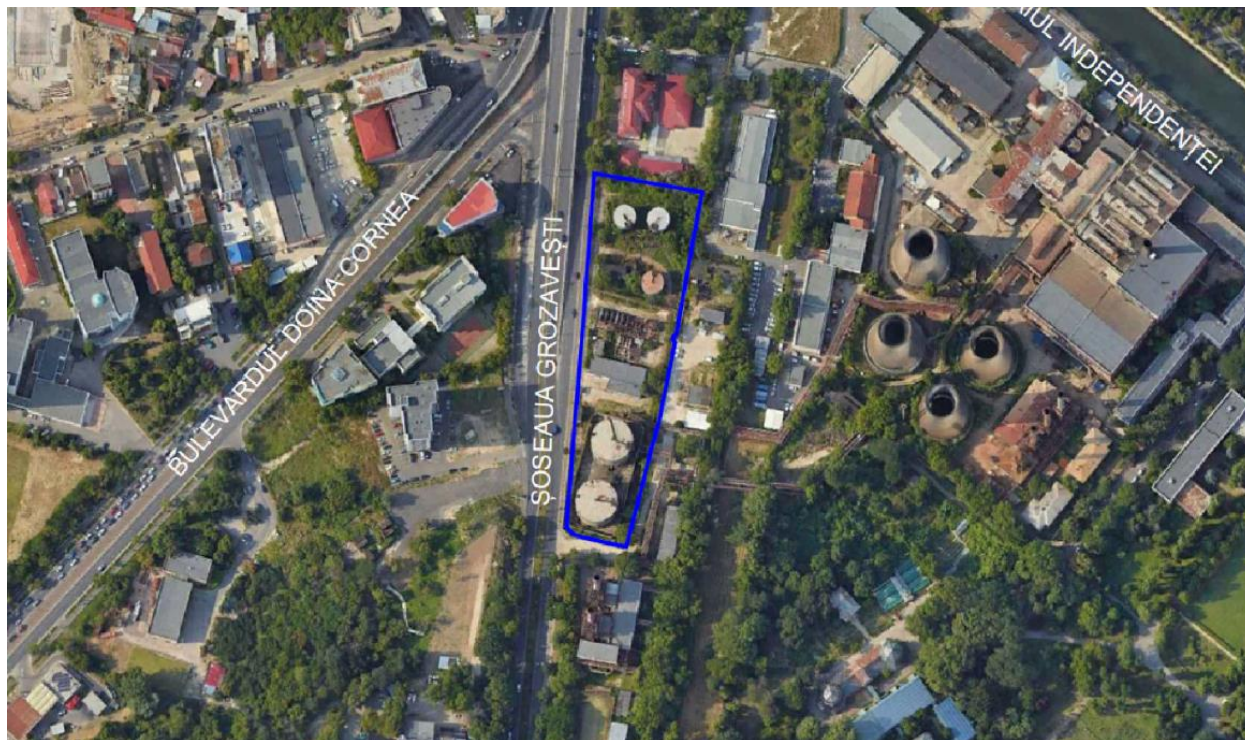
A photograph of a green park area with trees and a paved path. The path is in the foreground, and there are several trees and bushes in the background. The sky is overcast.



U07 ILUSTRARE DE TEMĂ

[illegible]

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”
Șoseaua Grozavești, Nr. 23, Sector 6, București (n.c. 247626)



Beneficiar:

SOCIAȚATEA ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA,
Splaiul Independenței nr. 227, sector 6, București

Proiectant:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
Bulevardul Iuliu Maniu, Nr. 6Q, Etaj 9, Sector 6, Municipiul București

Amplasament:

ȘOSEAUA GROZAVEȘTI, NR. 23, SECTOR 6, BUCUREȘTI

Șef de proiect:

URB. Diana Iulia Merișan

Data:

IUNIE 2025

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”
Șoseaua Grozavești, Nr. 23, Sector 6, București (n.c. 247626)

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:



VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Diana Iulia Merișan



COLECTIV PROIECTARE:

Urb. Diana Iulia Merișan

Urb. Alexandru Chiriță

Urb. Florentin Mihaie

MANAGER DE PROIECT:

Virgil Profeanu

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”
Șoseaua Grozavești, Nr. 23, Sector 6, București (n.c. 247626)

MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1.	INTRODUCERE	24
1.1	Date de recunoaștere a documentului	24
1.2	Bază legală	25
1.3	Obiectivul lucrării	26
1.4	Surse de documentare	26
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	26
2.1	Evoluția zonei	26
2.2	Încadrarea în localitate	27
2.3	Elemente de cadru natural și zone construite protejate	27
2.4	Circulații carosabile și pietonale	27
2.5	Ocuparea terenurilor	27
2.6	Echiparea edilitară	27
2.6.1.	Rețele de apă și canalizare	27
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	28
3.1	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	28
3.2	Reglementări urbanistice	30
4.	CONCLUZII	32

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentului

Denumirea lucrării: “Elaborare plan urbanistic de detaliu – Construire complex multifuncțional „Cartierul Energiei”

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu

Beneficiar: SOCIEATATEA ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA,
Splaiul Independenței nr. 227, sector 6, București

Proiectant: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
Bulevardul Iuliu Maniu, Nr. 6Q, Etaj 9, Sector 6, Municipiul București

Data: Iunie 2025

1.2 Bază legală

- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ G M-009-2000;
- Legea nr. 171 din 1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363 din 2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a I-a - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5 din 2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 819 din 2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.D.R.T. nr. 2701 din 2010 pentru aprobare Metodologie din 30 Decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 18 din 1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 2011;
- Legea nr. 7 din 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 138 din 2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 117 din 2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422 din 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 42 din 2001 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul M.T. nr. 49 din 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.S. nr. 199 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3 Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”, Șoseaua Grozăvești, Nr. 23, Sector 6, București**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu Numarul Cadastral **247626** cu de 9.769 metri pătrați. Terenul se află în proprietatea **SOCIEATATEA ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA**.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator al documentației P.U.D. în scopul **construirii unui complex multifuncțional cu destinațiile de centru de afaceri, centru expozițional și centru cultural**.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se vor avea în vedere următoarele:

- Respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- Asigurarea accesului auto și pietonal;
- Modul în care este ocupat terenul;
- Amenajarea parcelei;

1.4 Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent cu documentația P.U.D. în desfășurare

1. P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016;

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Evoluția zonei

Zona în care este localizată Șoseaua Grozăvești nr. 23, Sector 6, București, a cunoscut o evoluție semnificativă în ultimele decenii, fiind inițial un areal cu caracter industrial și semi-industrial. După declinul industriei grele și al marilor platforme industriale din București, această zonă a fost supusă unei transformări progresive, cu orientare către funcțiuni mixte – comerciale, rezidențiale și de servicii. Această tranziție a fost accentuată de apropierea de Politehnica București și de alte centre universitare și comerciale din zonă, făcând ca cererea de locuințe și spații comerciale să crească considerabil. Proiectele recente de regenerare urbană și modernizare a infrastructurii au contribuit la crearea unui pol de dezvoltare în Sectorul 6.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este localizat într-o zonă central-vestică a Municipiului București, în proximitatea unor noduri de transport importante, precum Podul Grozăvești și Șoseaua Orhideelor, având o legătură directă cu arterele majore care conectează partea de vest a orașului cu centrul. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun (metrou, autobuze, tramvaie), ceea ce face ca accesibilitatea să fie unul dintre punctele forte ale amplasamentului. În plan urbanistic general, sectorul este încadrat ca fiind o zonă mixtă, cu funcțiuni comerciale, de servicii, rezidențiale și educaționale, iar acest caracter mixt este reflectat în numeroasele dezvoltări recente.

2.3 Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Din punct de vedere al cadrului natural, terenul nu prezintă particularități deosebite. Se află în vecinătatea unui curs de apă major și anume râul Dâmbovița, iar terenul este relativ plat, fără variații topografice semnificative.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 633/75G din 04.07.2024, amplasamentul se află parțial în zona de protecție a ansamblului Grădina Botanică cod L.M.I.: B-II-a-B-18508.

Este importantă analiza compatibilității proiectului cu vecinătățile imediate, inclusiv respectarea indicatorilor urbanistici impuși de PUZ-ul în vigoare.

2.4 Circulații carosabile și pietonale

Zona este bine conectată la rețeaua rutieră, având acces direct la Șoseaua Grozăvești, care este o arteră principală cu trafic intens. De asemenea, proximitatea bulevardului Iuliu Maniu și Podului Grozăvești asigură o bună legătură cu celelalte sectoare ale Bucureștiului. Rețeaua pietonală este variată, însă amenajările existente pot necesita îmbunătățiri, mai ales în contextul unui nou proiect multifuncțional care va genera fluxuri noi de pietoni. Infrastructura pietonală ar trebui să fie adaptată și integrată în noua dezvoltare, oferind trasee sigure și accesibile către stațiile de transport în comun și alte puncte de interes.

2.5 Ocuparea terenurilor

Amplasamentul actual include clădiri vechi, majoritatea cu funcțiuni industriale sau de depozitare, care urmează să fie demolate pentru a face loc noului complex multifuncțional. Construcțiile existente nu mai corespund din punct de vedere tehnic și estetic standardelor urbane actuale și nu au valoare arhitecturală sau istorică semnificativă. Ocuparea terenurilor din vecinătate este caracterizată de un amestec de clădiri rezidențiale, comerciale și administrative. Astfel, noul proiect se va integra într-un context urban divers, cu potențial de consolidare a zonei prin crearea unui pol atractiv de activitate și locuire.

2.6 Echiparea edilitară

Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețelele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor obținute.

2.6.1. Rețele de apă și canalizare

Zona este racordată la rețeaua de apă potabilă și canalizare publică a municipiului București. În cadrul proiectului de construire a complexului multifuncțional, va fi necesară evaluarea capacității acestor rețele pentru a se asigura că pot suporta noile cerințe generate de viitorul ansamblu. Eventualele lucrări de extindere sau modernizare a rețelelor de apă și canalizare trebuie planificate în colaborare cu autoritățile locale și furnizorii de utilități (Apa Nova),

pentru a asigura o alimentare corespunzătoare și evacuare a apelor uzate, fără a pune presiune pe infrastructura existentă.

Această etapă a procesului de proiectare include și dimensionarea corespunzătoare a rețelelor interne de alimentare cu apă și evacuare a apelor pluviale și menajere, în conformitate cu normele urbanistice și tehnice în vigoare. De asemenea, se va analiza posibilitatea implementării unor sisteme de colectare a apelor pluviale în vederea utilizării lor în cadrul unor procese nealimentare (de exemplu, irigații sau spălarea carosabilului).

Precizări:

Terenul este afectat de conducta DM 1500 ce alimentează cu apa industrială CTE Grozăvești și de conductele Termoenergetica (fostul Radet) amplasate în canal.

La momentul actual, terenul este conectat la rețelele publice de apă potabilă și canalizare.

Etapele necesare pentru conectare

Pentru extinderea rețelelor publice de apă și canalizare, este obligatorie obținerea avizelor necesare de la Apa Nova București S.A., inclusiv pentru realizarea branșamentelor de apă potabilă și racordurilor de canalizare. După obținerea acestor avize, va fi încheiat un Acord Cadru între solicitant și Apa Nova București S.A., care va reglementa toate etapele de implementare a lucrărilor de extindere.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Prezenta documentație P.U.D. se află sub incidența documentației P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în subzona R – Zona echipamente tehnice majore.

Coeficienți urbanistici aprobați R – ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE :

Amplasarea clădirilor:

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6 m în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- În cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8 m pe străzile de categoria a III-a.

Retrageri:

- Distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

P.O.T. maxim:

Pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:

- Cu 1-3 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%.
- Cu 4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50%.

- Incinte tehnice în zone industriale - P.O.T. maxim = 80%.
- Pentru incinte de birouri cu 1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%.

* Birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20 m față de aliniament.

* Din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 m).

C.U.T. maxim:

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:

- Cu 1 nivel - C.U.T. maxim = 1 mp ADC/mp teren.
- Cu 2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp ADC/mp teren.
- Cu 3 niveluri - C.U.T. maxim = 2 mp ADC/mp teren.
- Cu 4-6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren.
- Incinte tehnice în zone industriale - C.U.T. maxim volumetric = 9 mc/mp teren.

Birouri:

- Cu 1 nivel - C.U.T. maxim = 1 mp ADC/mp teren.
- Cu 2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp ADC/mp teren.
- Cu 3 niveluri - C.U.T. maxim = 2 mp ADC/mp teren.
- Cu 4-5 niveluri - C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren.
- Cu 6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației P.U.Z. Coordonator Sector 6, realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin ⅓ va fi la sol, iar restul (pe construcții) va avea o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Adicional, suprafețe libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp.

3.2 Reglementări urbanistice

Proiectul propune reconversia unei zone industriale dezafectate într-un ansamblu multifuncțional, cu destinații administrative, culturale, educative și comerciale. Complexul va include clădiri de birouri, un centru expozițional, un hub inovativ și o clădire cultural-sportivă, integrând diverse funcțiuni menite să contribuie la dezvoltarea urbană sustenabilă a zonei.

Circulația terenurilor

- **Accesul principal:** Se va realiza din Șoseaua Grozăvești, prin intermediul unor accese carosabile dimensionate corespunzător fluxurilor de trafic generate de complex. Se va asigura accesul facil pentru toate categoriile de vehicule, inclusiv transportul în comun și vehiculele de intervenție.
- **Circulații interne:** Se vor organiza fluide și eficiente, asigurând o conectivitate optimă între clădirile complexului și funcțiunile acestora. Se vor prevedea trasee pietonale, piste de biciclete și zone de acces pentru persoane cu dizabilități, în conformitate cu legislația în vigoare.
- **Parcări:** Se vor amenaja parcări subterane și supraterane, dimensionate conform normativelor în vigoare și adaptate nevoilor generate de funcțiunile complexului. Se vor prevedea spații de parcare pentru biciclete și stații de încărcare pentru vehiculele electrice.
- **Zonificare funcțională:** Terenul se va organiza în zone funcționale distincte, clar delimitate, asigurând o separare eficientă a fluxurilor de circulație și o utilizare optimă a spațiului. Proiectul prevede optimizarea rețelei de circulații rutiere și pietonale, atât în interiorul complexului, cât și în legătură cu arterele principale. Sunt prevăzute:
 - Parcări subterane, asigurând suficient spațiu pentru nevoile administrative și publice ale complexului, astfel încât să se evite aglomerările rutiere în zona exterioară.
 - Accesibilitate pietonală sporită și legături directe către stațiile de transport public din proximitate, facilitând conectivitatea urbană și reducerea dependenței de transportul personal.

Zone de siguranță și zone de protecție

- **Zone de protecție a monumentelor istorice:** Se vor respecta zonele de protecție a monumentelor istorice din vecinătate, în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizele obținute de la Ministerul Culturii. Se va acorda o atenție deosebită relației cu Grădina Botanică, asigurând o integrare armonioasă a proiectului în contextul peisagistic existent.
- **Zone de siguranță:** Se vor prevedea zone de siguranță pentru rețelele edilitare, pentru circulația pietonilor și pentru accesul autospecialelor de intervenție.

Zona edificabilă

- **Amplasarea construcțiilor:** Se vor amplasa în conformitate cu prevederile P.U.Z. Coordonator Sector 6 și cu reglementările privind retragerile față de limitele de proprietate și distanțele față de construcțiile învecinate.

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.):** Se va stabili conform reglementărilor urbanistice în vigoare, având în vedere asigurarea unui echilibru între aria construită și spațiile verzi.
- **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):** Se va stabili conform reglementărilor urbanistice în vigoare, având în vedere asigurarea unei densități constructive optime și o integrare armonioasă a proiectului în contextul urbanistic existent.

Indicatori urbanistici maximali propuși prin PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI „ :

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 2,4
- H max = 39 metri
- Rh max = P+8
- Suprafața totală de spații verzi = 30 %

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ - N.C. 247626				
DENUMIRE	Prevederi P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016	Existent (situație teren)	Propus	Total existent + Propus
Denumire U.T.R.	R	R	R	R
Suprafață totală teren	9769	9769	9769	9769
Suprafață construită (S.c.)	6838,3	2264	5861,4	5861,4
Suprafață desfășurată (S.d.)	23445,6	2264	23445,6	23445,6
P.O.T.(%)	70%	23%	60%	60%
C.U.T.	2,4	0.23	2,4	2,4
R. h. maxim	P+9	P	P+8	P+8
H. atic (m)	39	5	39	39
H. max. (m)	39	5	39	39
Suprafața totală spații verzi (%)	30	0	30	30
Suprafața totală spații verzi (mp)	2930,70	0	2930,70	2930,70
Nr. unități locative estimate	-	0	-	-
Nr. locuri de parcare estimate*	-	0	-	-
* numărul total de locuri de parcare se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de suprafața desfășurată de spațiu comercial, servicii, birouri				

4. CONCLUZII

Soluția urbanistică a viitoare investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul constituite, prin implementarea prevederilor formula în documentația de urbanism.

Data

2025



Comit,

Urb. Diana Iulia Merișan

Urb. Alexandru Georgian Chiriță

Urb. Florentin Mihaie

Șef proiect,

Urb. Diana Iulia Merișan



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 633/456 din 04.07. 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, desființare construcții existente, elaborare plan urbanistic de detaliu - construire complex multifuncțional „Cartierul Energiei”.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.**, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul 6, cod poștal -, splaiul **Independenței** nr. 227, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 34134 din 20.05.2024, cu completările înregistrate la nr. 36555 din 30.05.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal -, șos. **Grozăvești** nr. 23-25 (conform cererii), 23 (conform actelor), 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

Imobilele sunt situate în intravilan.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 51568/17.05.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcții: magazie - număr cadastral 202488-C1, rezervor C.L.U. - număr cadastral 202488-C2, rezervor C.L.U. - număr cadastral 202488-C3, stație apă incendiu - număr cadastral 202488-C4, rezervor apă incendiu - număr cadastral 202488-C5 și teren în suprafață de 4.068 mp, număr cadastral 202488 - număr cadastral vechi 6690/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 23 pe șos. Grozăvești. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 202488 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59988) cu Încheierile nr. 21378/14.09.2006 (drept de proprietate dobândit prin dezmembrare) și nr. 41082/06.06.2018 (notare radiere interdicții ca urmare a Sentinței civile nr. 7600/20.12.2017).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 51565/17.05.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcții: rezervor - număr cadastral 202598-C1, separator păcură - număr cadastral 202598-C2, separator păcură - număr cadastral 202598-C3, punct termic - număr cadastral 202598-C4, clădire administrativă - număr cadastral 202598-C5, stație pompare păcură - număr cadastral 202598-C6, poartă - număr cadastral 202598-C7, stație spumă - număr cadastral 202598-C8, cămin de pompe păcură și ape reziduale - număr cadastral 202598-C9, rezervor păcură nr. 2 - număr cadastral 202598-C10, rezervor păcură nr. 1 - număr cadastral 202598-C11 și teren în suprafață de 5.701 mp, număr cadastral 202598 - număr cadastral vechi 6690/2, din imobilul pentru care se folosește nr. 23 pe șos. Grozăvești. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 202598 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59989) cu Încheierea nr. 21378/14.09.2006 (dezmembrare).

Atenție! Extrasele de Carte funciară nr. 51568/17.05.2024 și nr. 51565/17.05.2024 nu conțin geometria construcțiilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață totală de 9.769 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, desființare construcții existente, elaborare plan urbanistic de detaliu - construire complex multifuncțional „Cartierul Energiei”.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **R** - zona echipamentelor tehnice majore. **P.O.T.** (1) pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: a) cu **1-3 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%**; b) cu **4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50%**; (2) incinte tehnice în zone industriale - **P.O.T. maxim = 80%**; (3) pentru incinte de birouri cu **1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%**; a) birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20,00 metri față de aliniament; b) din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8,00 metri).

C.U.T. (1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: • cu **1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp ADC/mp teren**; • cu **2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp ADC/mp teren**; • cu **3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC/mp teren**; • cu **4-6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren**; • incinte tehnice în zone industriale - **C.U.T. maxim volumetric = 9 mc/mp teren**; (2) birouri: • cu **1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp ADC/mp teren**; • cu **2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp ADC/mp teren**; • cu **3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC/mp teren**; • cu **4-5 niveluri - C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren**; • cu **6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren**.

Imobilele se află în zona fiscală A.

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.

Imobilele sunt situate parțial în zona de protecție a ansamblului Grădina Botanică, cod L.M.I.: B-II-a-B-18508. Autorizarea executării lucrărilor se va face numai în baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – rețea tehnologică – și de zona de protecție a acestora, severitatea afectării va fi stabilită prin aviz al S.C. Electrocentrale București S.A.

Terenul este situat în zonă cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30 metri este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite alipirea terenurilor cu numerele cadastrale 202488 și 202598, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire întocmit de ing. Neicu Andrei-Costin, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite construirea unui complex cu funcțiune de **birouri/construcții și instalații aferente echipării tehnice majore** 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. (1) pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: a) cu **1-3 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%**; b) cu **4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50%**; (2) incinte tehnice în zone industriale - **P.O.T. maxim = 80%**; (3) pentru incinte de birouri cu **1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%**; a) birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de **20,00 metri** față de aliniament; b) din restul curții o pondere de maxim **75%** poate fi construită cu clădiri de cel mult **2 niveluri (8,00 metri)**.

C.U.T. (1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: • cu **1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp ADC/mp teren**; • cu **2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp ADC/mp teren**; • cu **3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC/mp teren**; • cu **4-6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren**; • incinte tehnice în zone industriale - **C.U.T. maxim volumetric = 9 mc/mp teren**; (2) birouri: • cu **1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp ADC/mp teren**; • cu **2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp ADC/mp teren**; • cu **3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC/mp teren**; • cu **4-5 niveluri - C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren**; • cu **6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren**.

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.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

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

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces.

În spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40%** pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor. Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim **1,20 metri** și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare **4 locuri de parcare**; suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **200,00 mp**.

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 art. 13¹ 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.

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale - alipire terenuri, 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 ELA) 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 pentru 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 - C.M. Termoenergetica București S.A.
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat
- ☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ aviz S.C. Electrocentrale București S.A.
- ☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (dacă este cazul)
- ☒ aviz Ministerul Culturii

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; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ 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 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,

CIPRIAN CIUCU



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL [redacted] ANTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana-Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 107,00 lei, conform Chitanței nr. - din 29.05.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 09.07.2024

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. 34134 din 20.05.2024

Sos. Grozavesti nr. 23, sector 6, Bucuresti

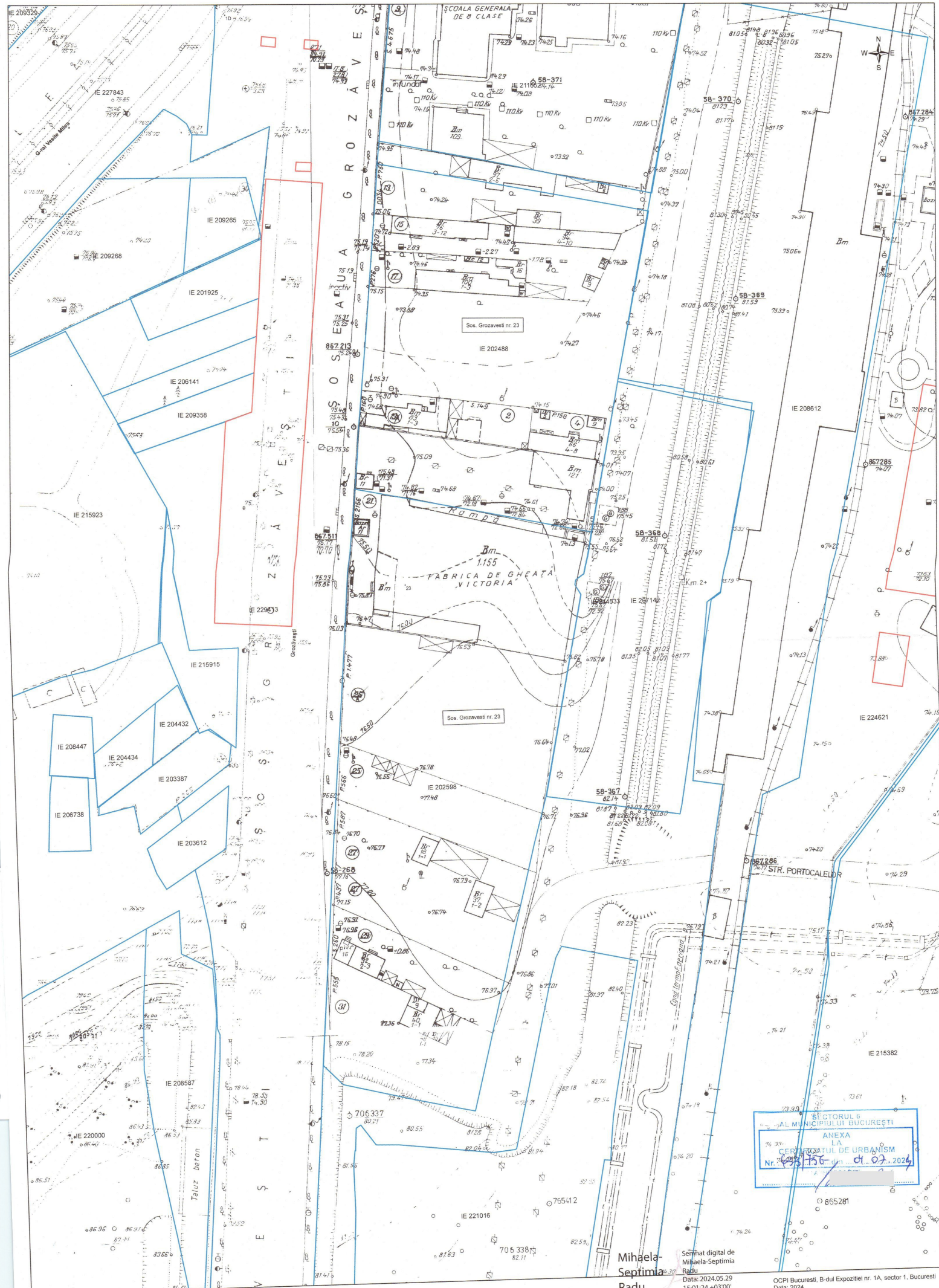


Semnat digital
de Mihaela-
Septimia Radu
Data: 2024.05.1
15:01:49 +03'0

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



NORD

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALIPIRE
Scara 1:1000

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului:	
	9768.82 mp	Sos GROZĂVESTI, Nr. 23, Sectorul 6, Jud. București	
Carte Funciară nr.		UAT	sector 6

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

NC 202598
S(Cc)=5701.00mp

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latini D _{i,j} [m]
1	327289.0157	584533.3474	52.8987
2	327279.399	584585.3647	7.939
3	327271.5725	584584.0328	2.2883
4	327270.1637	584582.2296	1.0869
5	327269.1025	584581.9948	2.5303
6	327266.9086	584583.2555	45.2832
7	327222.5438	584574.1814	11.0149
8	327211.8392	584571.2031	60.2697
9	327153.5164	584556.3974	4.2333
10	327154.4263	584552.263	9.3737
11	327156.4616	584543.113	16.0341
12	327160.2157	584527.5246	6.0602
13	327164.525	584523.2636	45.2648
14	327208.6528	584526.7838	15.1585
15	327224.7591	584528.0403	8.8291
16	327231.5621	584528.6372	11.1812
17	327242.6971	584529.653	5.3914
18	327248.0694	584530.1098	28.0686
19	327276.0505	584532.3205	13.0098

S(NC 202598)=5701.00mp P=343.91m

NC 202488
S(Cc)=4067.82mp

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latini D _{i,j} [m]
1	327360.7118	584538.5283	21.6651
2	327357.0758	584559.8861	28.7817
3	327352.0239	584588.2209	10.1169
4	327350.2424	584596.1797	6.6787
5	327343.6666	584597.0118	31.5878
6	327312.6081	584591.2529	33.7271
7	327279.399	584585.3647	52.8987
8	327289.0157	584533.3474	7.2955
9	327266.2885	584533.922	3.6814
10	327286.969	584534.0041	19.7325
11	327319.637	584535.5983	4.3358
12	327323.9587	584535.9472	30.1196
13	327353.9998	584538.121	6.7244

S(NC 202488)=4067.82mp P=257.35m

Teren alipit

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latini D _{i,j} [m]
1	327352.0239	584588.2209	10.1169
2	327350.2424	584596.1797	6.6787
3	327343.6666	584597.0118	31.5878
4	327312.6081	584591.2529	33.7271
5	327279.399	584585.3647	7.939
6	327271.5725	584584.0328	2.2883
7	327270.1637	584582.2296	1.0869
8	327269.1025	584581.9948	2.5303
9	327266.9086	584583.2555	45.2832
10	327222.5438	584574.1814	11.0149
11	327211.8392	584571.2031	60.2697
12	327153.5164	584556.3974	4.2333
13	327154.4263	584552.263	9.3737
14	327156.4616	584543.113	16.0341
15	327160.2157	584527.5246	6.0602
16	327164.525	584523.2636	45.2648
17	327208.6528	584526.7838	15.1585
18	327224.7591	584528.0403	8.8291
19	327231.5621	584528.6372	11.1812
20	327242.6971	584529.653	5.3914
21	327248.0694	584530.1098	28.0686
22	327276.0505	584532.3205	13.0098
23	327289.0157	584533.3474	7.2955
24	327296.2885	584533.922	3.6814
25	327299.969	584534.0041	19.7325
26	327319.637	584535.5983	4.3358
27	327323.9587	584535.9472	30.1196
28	327353.9998	584538.121	6.7244
29	327360.7118	584538.5283	21.6651
30	327357.0758	584559.8861	28.7817

S teren alipit=9768mp P=495.46m



ALIPIRE IMOBILE

Situația actuală (înainte de alipire)				Situația viitoare (după alipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
202488	4068	Cc	TDI		9769	Cc	TDI
202598	5701	Cc	TDI				
Total	9769				9769		

Executat, ing. Neicu Andrei-Costin
Aut. Seria RO-MB-F Nr.0491

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corepondența acestora cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila

Data: mai 2024

Inspector,

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral.

Semnătura și Parafa

Ștampila BCPI

Data :

