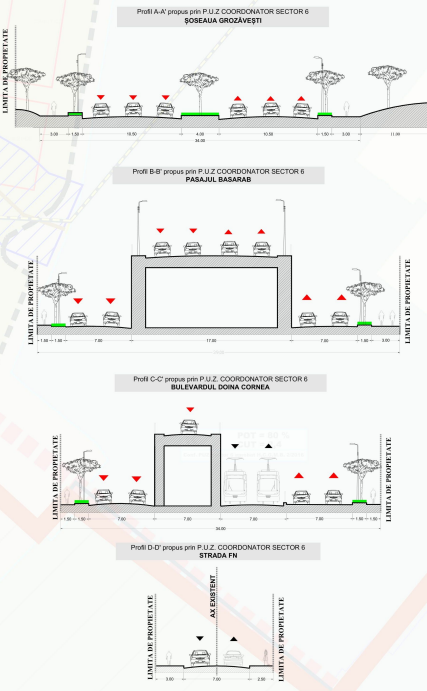
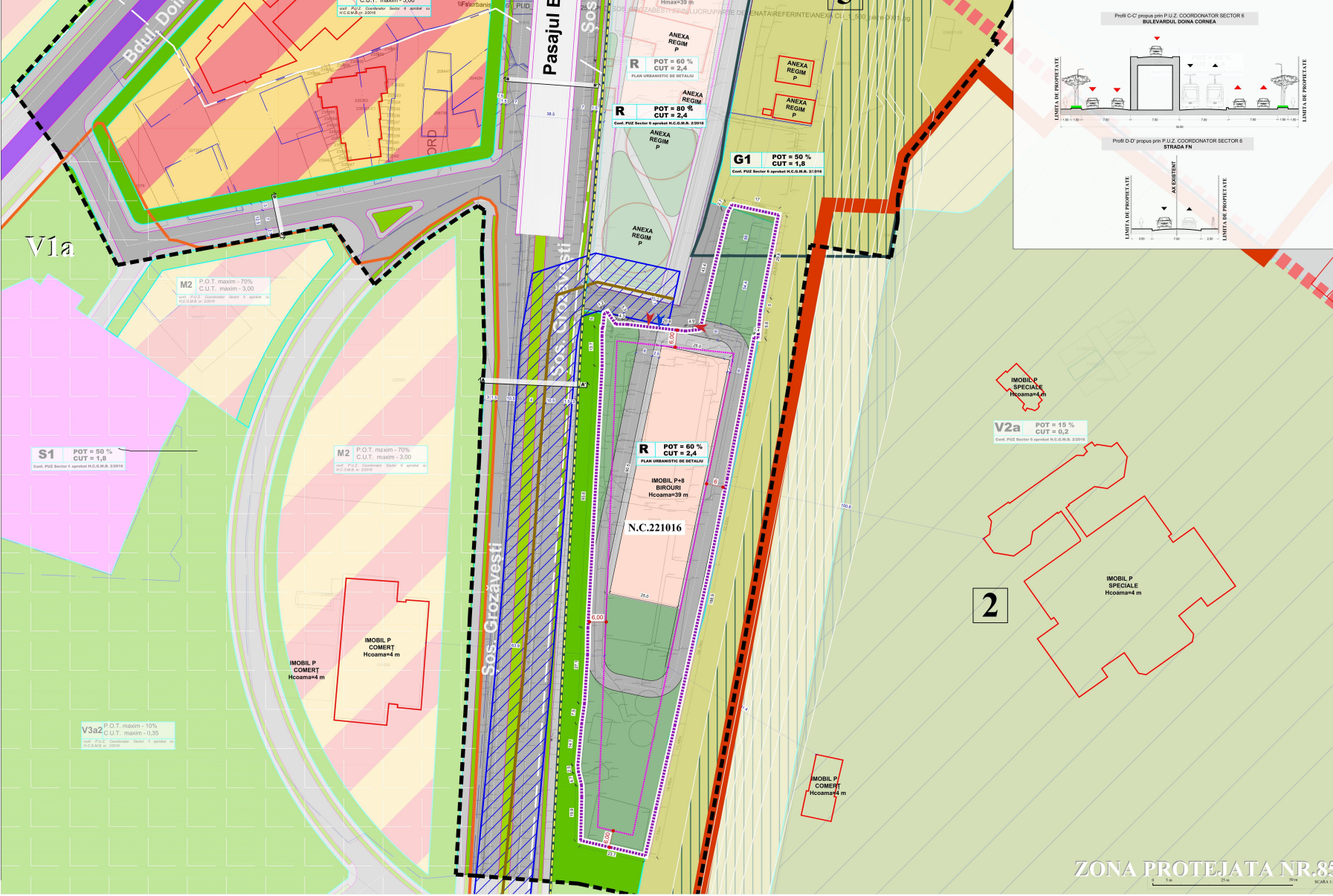


BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - N.C. 221016				
DENUMIRE	Prevederi P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016	Existente (situatii teren)	Propus	Total existent + Propus
Denumire U.T.R.	R	R	R	R
Suprafata totala teren	8454	8454	8454	8454
Suprafata construita (S.c.)	5903,8	1944,2	5060,4	5060,4
Suprafata desfiintata (S.d.)	20241,6	1944,2	20241,6	20241,6
P.O.T. (%)	70%	21%	60%	60%
C.U.T. (%)	2,4	0,23	2,4	2,4
R. h. maxim	P+9	P	P+8	P+8
R. alt. (m)	39	5	39	39
H. max. (m)	39	5	39	39
Suprafata totala spatii verzi (V)	30	0	30	30
Suprafata totala spatii verzi (Vp)	2530,30	0	2530,30	2530,30
Nr. unitati locative estimate	0	0	0	0
Nr. locuri de parcare estimate	0	0	0	0

SITUALI ANSAMBLURI SI MONUMENTE				
Nume identificare pe plan	Nr. cart. in LMI	Cod LMI	Descriere	Adresa
2	774	B-I-0-0-1807	Grădina Botanica	Sos. Cotroceni 62
5	1215	B-I-0-0-1802	Spatiu de Parcare Grozăvești	Spatiu Independenței 255-257



PLAN URBAN DE DETALIU
„CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - CARTIERUL
ENERGIEI”

Șoseaua Grozăvești, nr. 25, Sector 6, București

U03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDA

LIMITE

- Limita zonă de studiu
- Limita terenului care a generat P.U.Z. (N.C. 221016)
- Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- Limita cadastrală (teren)
- Limita cadastrală (construcție)

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Traseu

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 2/2016

ZONA MIXTĂ

M2 - Zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu o densitate medie de construcție continuă sau discontinuă și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente baroate înalte

L - ZONA DE LOCUIT

- L1a** - L1a - subzona locurilor individuale și colective mixte cu maxim P+2-M niveluri situate în afara perimetrului de protecție, pe suprafețe înalte, apăsătoare

G - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE

- G1** - G1 - zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodăria comunală

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- S1** - S1 - zonă cu destinație specială cu caracter urban

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

- R** - zona echipamentelor tehnice majore

V1 - ZONA SPĂȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES HELIPORTAT

- V1a** - V1a - parcuri, grădini, scări și felii plantate publice, plantări de aliniament, arbori principali secundare, plantări promenadă pietonală, amenajări locale ambientale

V2 - SUBZONA SPĂȚIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINȚĂ SPECIALIZATĂ

- V2a** - V2a - Subzona spațiilor verzi publice cu acces limitat: grădini botanice și zoologice

ZONE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SITURILOR ARHEOLOGICE

- Zona de protecție propunere clasare monumente istorice
- Zona construită protejată nr. 85 - Grădina Botanică - cf. PUZ Zone Construite. Protecție aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- Situri și monumente istorice în LMI 2010
- Zonă de protecție monumente istorice
- Zona de protecție aferentă sit arheologic

ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

- Zonă de protecție arheologică (10,0 m interdicție de construire de la limita conductiv)

REȚELE TEHNICO-EDILITARE MAJORE

- Traseu rețea de apă tehnologică și alimentare CET
- Cote profile stradale
- Cote teren

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Clădire propusă cu caracter orientativ
- Circulație carosabilă de incintă propusă cu caracter orientativ
- Circulație pietonală de incintă propusă cu caracter orientativ
- Spațiu verde amenajat propus cu caracter orientativ
- Acces carosabil propus
- Acces pietonal propus

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970 NR. CAD. 221016

NOI.	START X	START Y	LENGTH
1	584529.350	327148.860	1,212
2	584530.360	327149.530	0,557
3	584531.620	327149.030	4,962
4	584538.580	327144.890	20,863
5	584539.310	327143.540	4,950
6	584544.230	327143.080	0,168
7	584544.520	327143.290	38,265
8	584571.190	327140.580	4,897
9	584574.530	327135.260	2,703
10	584575.830	327137.630	17,003
11	584582.450	327136.000	38,827
12	584586.870	327134.760	4,975
13	584588.010	327139.860	4,954
14	584589.200	327144.330	4,836
15	584589.130	327140.130	1,385
16	584589.190	327140.230	51,261
17	584571.180	327089.870	32,618
18	584567.920	327088.470	38,188
19	584554.430	327081.660	11,419
20	584552.860	326990.450	18,996
21	584548.080	326971.920	17,048
22	584544.190	326955.290	28,243
23	584521.800	326960.650	15,493
24	584521.120	326975.140	4,422
25	584521.000	326965.560	4,754
26	584520.880	326965.180	2,447
27	584520.690	326967.620	14,455
28	584521.960	327002.220	7,486
29	584522.950	327009.640	17,300
30	584523.970	327006.010	9,950
31	584524.030	327008.860	83,444
32	584525.000	327130.190	10,341
33	584524.540	327140.190	3,179
34	584528.100	327143.890	0,161
35	584529.350	327143.870	4,998

S(2)= 8.434 m

VEGO

PROIECTANT: [Nume]

PROIECT: [Nume]

SCALA: 1:100

DATA: [Data]

LOCUL DE MUNCĂ: [Locul de muncă]

PROIECTANT: [Nume]

PROIECT: [Nume]

SCALA: 1:100

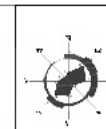
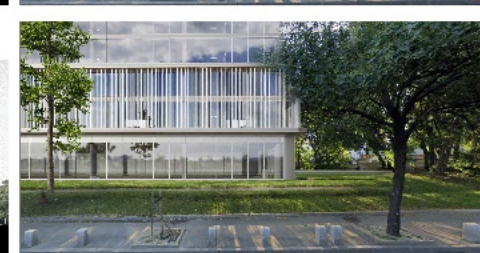
DATA: [Data]

LOCUL DE MUNCĂ: [Locul de muncă]

ZONA PROTEJATA NR.85

An aerial photograph of the JSC "Zhetysay" industrial facility. The image shows several large industrial structures, including tall cooling towers and smokestacks, surrounded by greenery and residential buildings. A red outline highlights a specific area within the facility, and two labels are present: "3.0.24755" and "3.0.22406".

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]

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”
Șoseaua Grozavești, Nr. 25, Sector 6, București, N.C. 221016



Beneficiar:

SOCIEȚATEA 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. 25, SECTOR 6, BUCUREȘTI , NC 221016

Șef de proiect:

URB. Diana Iulia Merișan

Data:

Iunie 2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”
Șoseaua Grozăvești, Nr. 25, Sector 6, București, N.C. 221016

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 Chintă
Urb. Florentin Mihaiu

MANAGER DE PROIECT:

Virgil Profeanu



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „CARTIERUL ENERGIEI”
Șoseaua Grozavești, Nr. 25, Sector 6, București, N.C. 221016

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	29
4.	CONCLUZII	31

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. 25, Sector 6, București**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu Numărul Cadastral **221016** cu 8.434 metri pătrați. Terenul se află în proprietatea **SOCIEȚATEA 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. 25, 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. **634/76G 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 analizat este afectat de caseta metroului.

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 $\frac{2}{3}$ 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
- Suprafata totală de spații verzi = 30 %

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ - N.C. 221016				
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	8434	8434	8434	8434
Suprafață construită (S.c.)	5903,8	1944,2	5060,4	5060,4
Suprafață desfășurată (S.d.)	20241,6	1944,2	20241,6	20241,6
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)	2530,20	0	2530,20	2530,20
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 documentatia de urbanism.

Data

IUNIE 2025

Întocmit,

Urb. Alexandru Georgian Chiri

Urb. Florentin-Mihaiu

Şef proiect,

Urb. Diana Iulia Merisan



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 634/766 din 07.07. 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și 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. **34136** din **20.05.2024**, cu completările înregistrate la nr. **36560** din **30.05.2024**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, șos. **Grozăvești** nr. **25**, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 51566/17.05.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține imobilul (construcție: stație electrică servicii generale - număr cadastral 221016-C1 și teren în suprafață de 8.434 mp, număr cadastral 221016 - număr cadastral vechi 6691) situat în șos. Grozăvești nr. 25. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 221016 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47891) cu Încheierea nr. 3514/24.02.2005 (convenție).

Cu Încheierea nr. 19635/31.08.2005 se notează majorarea de capital social prin aducerea ca aport în natură în favoarea S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A..

Atenție! Imobilul nu are reglementat accesul la cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 8.434 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și 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**.

Imobilul 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.

Imobilul este situat 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 nu are acces direct dintr-o circulație publică.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai mică de **4,00 metri**, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. “Dealul Spirii” București - Ilfov.

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.

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 funcțiunea 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Nr. înreg. **34136** din **20.05.2024**

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: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizațiilor de desființare și de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației p. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritate publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la r

ntre protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării
în acord cu rezultatele consultării publice.

Nr. înreg. 34136 din 20.05.2024

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; **dovada accesului la imobilul în cauză;**
- 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. Termoenenergetica București S.A.
- ☐ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☐ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☐ salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- ☐ aviz de conformitate
- ☐ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☐ aviz Brigada Rutieră
- ☐ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (dacă este cazul)
- ☐ aviz Ministerul Culturii

- ☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- 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 FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 93,00 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

Nr. înreg. **34136** din **20.05.2024**

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. 34136 din 20.05.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Sos.Grozavesti,nr.25, sector 6, Bucuresti

