



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

S.C. REALAQUA INVEST S.R.L.

Splaiul Independenței nr. 294, sectorul 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Splaiul Independenței nr. 294B**”, sector **6**, pentru **construire clădire birouri și servicii publice, sediu instituții, cu regim de înălțime S+P+6E, pe un teren în suprafață măsurată de 2.457 mp, proprietate privată persoană juridică.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **98722/7/2/20.10.2025** din **15.01.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 47%; C.U.T. maxim = 2,4 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: S+P+6E; H maxim = 28,00 metri**

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de birouri, servicii publice și sediu instituții, cu următorul regulament de construire: spre sud la **7,70** metri față de aliniament, respectiv la **1,20** metri față de limita de proprietate, în aliniere cu construcțiile existente din dreapta; spre est la minim **6,00** metri față de limita de proprietate; spre nord la minim **5,00** metri față de limita de proprietate; spre vest la minim **6,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

Utilizări admise: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

Utilizări admise cu condiționări: extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități; în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

P.O.T. maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp A.D.C./mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp A.D.C./mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Elaborator P.U.D.: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Marius-Vasile P. GĂBUREANU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **12/31** din **08.01.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MAF

NTIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Coheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 12/33 din 08.01. 2024

ÎN SCOPUL: construire clădire birouri și servicii publice, sediu instituții, cu regim de înălțime S+P+6E, amenajare incintă, amenajare accese, împrejmuire teren, post trafa și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. REALAQUA INVEST S.A. reprezentată prin S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal , splaiul **Independenței** nr. 294, bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 58608 din 07.12.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal , splaiul **Independenței** nr. 294B, 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. 120055/06.12.2023, S.C. REALAQUA INVEST S.A. deține imobilul (teren în suprafață de 2.500 mp - suprafața măsurată de 2.457 mp, număr cadastral 202605 - număr cadastral vechi 7646) situat în splaiul Independenței nr. 294B. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 202605 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 60327) cu Încheierile nr. 22485/26.09.2006 (proprietate), nr. 71208/17.10.2017 (se notează dispozitivul Deciziei civile nr. 1297A/25.04.2017), nr. 15017/23.02.2018 (notare rectificare Carte funciară nr. 202605), nr. 52904/19.07.2018 (notare actualizare informații tehnice - re poziționare), nr. 106602/20.11.2019 (se notează respingere cerere de reexaminare împotriva Încheierii nr. 78448/12.09.2019), nr. 56751/26.05.2021 (convenție) și nr. 76871/06.07.2022 (se notează dispozitivul Deciziei nr. 3103/2021 din data de 03.12.2021).

Atenție: Imobilul în cauză nu are acces direct din cale publică, respectiv artera de circulație – splaiul Independenței.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.500 mp - suprafața măsurată de 2.457 mp.

Se solicită: construire birouri și servicii publice, sediu instituții, cu regim de înălțime S+P+6E, amenajare incintă, amenajare accese, împrejmuire teren, post trafa și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **CBI** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. **P.O.T.** maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul se află situat în zonă cu servitate aeronautică – zona 5. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri este necesar obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Nr. înreg. **58608** din **07.12.2023**

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejuririle vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

● **Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

● **Notă (2):** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cernitelor 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 autorizației 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 publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi; dovada accesului pentru 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. E-Distribuție Muntenia S.A.
☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoelectrica București S.A.
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☒ transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ aviz A.A.C.R. (dacă este cazul)

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 atestare fiscală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ studii geotehnice; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 32,00 lei, conform O.P. nr. 260 din 06.12.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: 11.01.2024.

Nr. înreg. **58608** din **07.12.2023**

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. 12/31 din 08.01. 2024

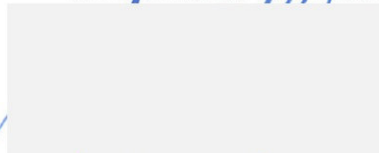
de la data de 08.01.2026 până la data de 07.01.2027

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

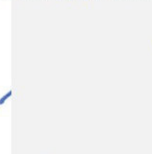
PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,



ARHITECT SEF,

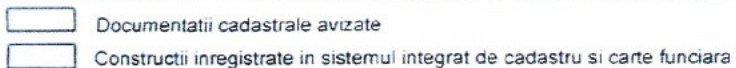


Data prelungirii valabilității: 10.12.2025

Achitat taxa de 10,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 280 din 09.12.2025

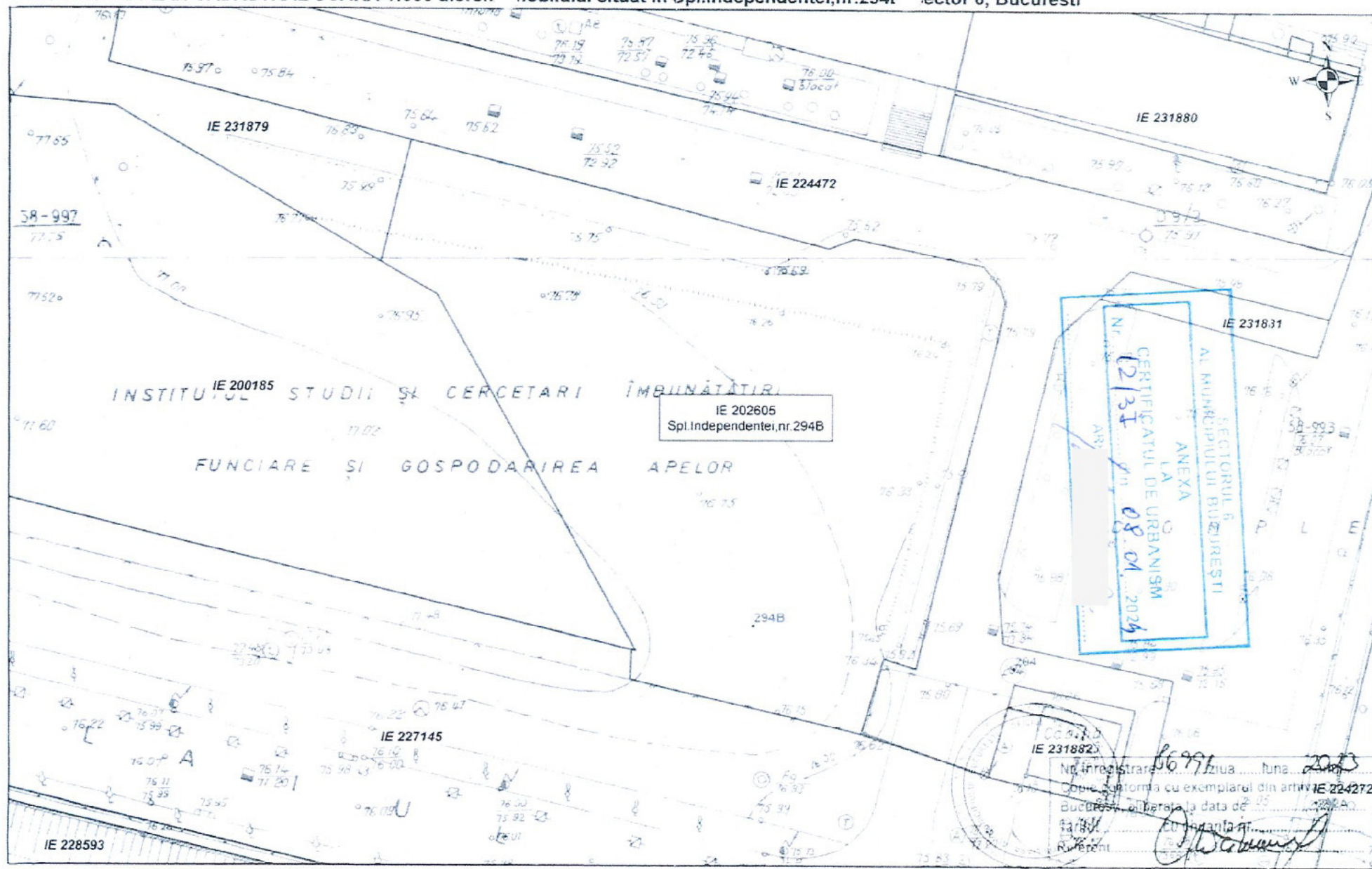
Transmis solicitantului la data de 17.02.2026 direct / prin poștă.

Nr. înreg. **58608** din **07.12.2023**



OCPI Bucuresti, Bd Expozitiei, nr 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 18.09.2023
Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferen nobilului situat in Spl.Independentei,nr.294I Sector 6, Bucuresti



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti: Bd Expozitiei,nr 1A, sector 1, ROMANIA
Data 18.09.2023
Intocmit: Gabriela Craciunescu

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	PUD SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR. 294B, NR. CAD. 202605 CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI ȘI SERVICII PUBLICE, SEDIU INSTITUȚII, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E, AMENAJARE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFU ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.
1.2. Amplasament:	SECTOR 6, SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR. 294B, NC 202605
1.3. Suprafață teren:	2500 mp (conform acte) 2457 mp (conform măsurători)
1.4. Beneficiar:	S.C. REALAQUA INVEST S.A. București, sector 6, Splaiul Independenței nr. 294
1.5. Proiectant:	S.C. GRN STUDIO DESIGN SRL, București, sector 2, str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 2, ap. 10 e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	Aprilie 2025 (actualizat decembrie 2025)
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.	543/2025

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: construirea unei clădiri de birouri și servicii publice, sediu instituții, cu regim de înălțime S+P+6E, amenajare incintă, amenajare accese, post trafa și organizare execuție lucrări, pe terenul în suprafață de 2500 mp conform acte de proprietate și 2457 mp conform măsurători cadastrale. Terenul este amplasat pe Splaiul Independenței nr. 294B, sector 6, București, în incinta instituției „Sistemul de Gospodărire Apelor - SGA Ilfov – București”

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în intravilanul mun. București, sector 6, Splaiul Independenței nr. 294B, nr. cadastral 202605 și este proprietatea S.C. REALAQUA INVEST S.A. conform extrasului de carte funciară actualizat. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 202605 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 60327) cu încheierile de intabulare nr. 22485/26.09.2006 (proprietate), nr. 71208/17.10.2017 (se notează dispozitivul Deciziei civile nr. 1297A/25.04.2017), nr. 15017/23.02.2018 (notare rectificare Carte funciară nr. 202605), nr. 52904/19.07.2018 (notare actualizare informații tehnice - re poziționare), nr. 106602/20.11.2019 (se notează respingere cerere de reexaminare împotriva încheierii nr. 78448/12.09.2019), nr. 56751/26.05.2021 (convenție) și nr. 76871/06.07.2022 (se notează dispozitivul Deciziei nr. 3103/2021 din data de 03.12.2021).



GRN

Folosința actuală a terenului este curți - construcții (teren și construcții). Imobilul se află în zona fiscală B.

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

2.3. Regimul tehnico-economic:

Conform PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul se află situat în zona CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

- P.O.T. maxim = 50 %;
- C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/ mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri;
- C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/ mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri;
- R.H. maxim: în funcție de distanța dintre aliniamente (în funcție de profilul străzii).

2.4. Vecinătățile terenului:

Zona studiată din care face parte terenul cu adresa poștală Splaiul Independenței nr. 294B, se află localizată în zona centrală a Sectorului 6.

Zona se caracterizează d.p.d.v. funcțional ca o zonă de unități de învățământ, cercetare, servicii publice, birouri, alimentație publică.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la NORD:
 - artera de circulație în incinta SGA Ilfov – București, acces auto și pietonal;
- la EST:
 - artera de circulație în incinta SGA Ilfov – București, acces auto și pietonal;
- la SUD:
 - artera de circulație Splaiul Independenței, acces auto și pietonal principal în incintă;
- la VEST:
 - teren proprietate publică a statului;
 - teren proprietate privată din Splaiul Independenței nr. 294;

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Situația existentă d.p.d.v. al coeficienților urbanistici se prezintă astfel:

- Suprafață teren (incintă) = 2457 mp (100%);
- Suprafață construită existentă = 0.00 mp (0,00%);
- Suprafață desfășurată existentă = 0.00 mp;
- POT existent = 0,00%
- CUT existent = 0,00 mp ADC/mp teren

Circulații și accese:

Terenul are acces direct din drumul de incintă cu acces din Splaiul Independenței - acces principal. Se propune reconfigurarea aleii interioare pe zona din nord și est.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Clădirea de birouri propusă, cu un regim de înălțime S+P+6E este împărțită astfel:

- Subsol: parcare autoturisme, spații tehnice, rampă acces, casa scării – spre parter, casa scării – nod acces, ascensoare;
- Parter: hol acces, spații administrative, spații birouri, grupuri sanitare, casa scării – spre subsol, casa scării – nod acces, ascensoare, scară exterioară de evacuare;

- Etaje 1-6, spații de închiriere open-space, circulații, grupuri sanitare, casa scării – nod acces, ascensoare, scară exterioară de evacuare.

Circulații și accese:

Terenul nu este afectat de circulațiile propuse prin P.U.Z. "Coordonator Sector 6"

Accesul pietonal pe teren se face din Splaiul Independentei din partea de sud-est a terenului iar **Accesul auto** se va face din partea de nord a terenului prin artera de incinta.

Parcarea și gararea autovehiculelor se realizează în incinta proprie, la sol și în subsol - 1 nivel și respectă prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art. 6, „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața utilă + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori. Din totalul locurilor de parcare 4% se vor asigura pentru persoanele cu dizabilități.”

Prevederi PUD:

- **UTR CB1**, subzona serviciilor publice dispersate în afara zonei protejate;
- Regim de construire: izolat;
- **Retrageri minime de construire:**
 - Spre nord: la minim 5,00 metri față de limita de proprietate;
 - Spre est la minim 6,00 metri față de limita de proprietate;
 - Spre sud: la minim 7,70 metri față de limita de proprietate;
 - Spre sud-vest: la minim 6,00 metri față de limita de proprietate;
 - Spre nord-vest: la minim 18,00 metri față de limita de proprietate.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Denumire	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus	Total existent + propus
	UTR CB1			
Suprafață totală teren inițial (mp)	2457 mp	2457 mp	2457 mp	2457 mp
Suprafață circulații teren cedat (mp)	-	-	-	-
Suprafață teren rămas (mp)	-	-	-	-
Suprafață construită (mp)	-	0	1155 mp	1155 mp
Suprafață desfășurată (mp)	-	0	5897 mp	5897 mp
P.O.T.	50%	0	47%	47%
C.U.T.	2,4	0	2,4	2,4
RH maxim	≤P+6	-	S+P+6E	S+P+6E
H cornișă (metri)	-	-	28,00 m	28,00 m
H maxim (metri)	-	-	28,00 m	28,00 m
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	492	492 mp
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	738	738 mp
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30%	30%
Număr unități locative estimate	-	-	-	-
Număr locuri de parcare estimate	-	-	100	100

2.7. Utilitățile urbane:

Alimentarea cu apă potabilă:

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

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

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

Instalații termice:

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

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă;

Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona, pe baza avizelor.

2.8. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se asigură o suprafață de **minim 30%** din suprafața terenului, destinată exclusiv amenajării spațiilor verzi, din care cel puțin 2/3 este la sol, min. 20%.

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semi-îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

2.9. Concluzii

Prezentul memoriu s-a întocmit pentru obținerea avizelor menționate în certificatul de urbanism nr. 12/3i din 08.01.2024, pentru aprobare PUD cu scopul construirea unei cladiri de birouri si servicii publice, sediu institutii, cu regim de inaltime S+P+6E, amenajare incinta, amenajare accese, post trafo si organizare executie lucrari.



Întocmit:
urb. Marius V. Găbureanu,
DECEMBRIE 2025



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Splaiul Independenței nr. 294B

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI TRIO BRIDGE VIEW					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	224472	Splaiul	Independenței	nr. 294E, bl. B, L1, L2, Sc. 1	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 68/29.10.2025		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	29.10.2025	transmisă prin Birou Executor Judecătoresc Moldoveanu Raluca-Ioana			

• Vecin 2:

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200185	Splaiul	Independenței	nr.:	294
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 67/29.10.2025		OBSERVAȚII TRANSMISE SUB	
	31.10.2025	transmisă prin Birou Executor Judecătoresc Moldoveanu Raluca-Ioana		NR. 127726/17.11.2025 ȘI SUB NR. 148548/18.12.2025 (CĂTRE P.M.B.)	

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	29.10.2025 și 31.10.2025
	Perioada consultării:	29.10.2025 – 01.12.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	06.10.2025
	Perioada consultării:	06.10.2025 – 06.11.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	05.08.2025 - „România Liberă”

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	98722 / 26.09.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	7 / 20.10.2025	Nr. ordinea de zi:	2

Consultări/Observații data:	127726/17.11.2025 ȘI 148548/18.12.2025	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	141323/09.12.2025
Răspuns data:	127726(130893)/24.11.2025 148548/23.12.2025	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.		C.U.I.	18758335
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Mihai Eminescu	Nr. 102-104	
Email:	office@grnstudio.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Marius-Vasile P. GĂBUREANU	

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Splaiul Independenței nr. 294B

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	29.10.2025 și 31.10.2025	Nr. anunțuri*:	2	Nr. proprietari anunțați:	2
Perioada consultării:	29.10.2025 – 01.12.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD). Există și o Declarație notarială privind asumarea răspunderii de către beneficiar și exonerarea primăriei de orice răspundere pentru P.U.D. aut. sub nr. 1293 din 07.08.2025				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	06.10.2025			
	Perioada consultării panou:	de la data:	06.10.2025	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	05.08.2025	în ziarul	„România Liberă”	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma notificării vecinilor direcți prin executor judecătoresc, au fost formulate obiecții din partea unui vecin cu privire la reprezentarea eronată pe planșa de Reglementări urbanistice a terenurilor sale ca fiind încadrate în V1a, întrucât prin Sentința Tribunalului București nr. 4256 din 30.06.2017 în dosarul 24739/3/2014, a fost modificată încadrarea terenurilor în CB1.

Aceleași observații au fost trimise de vecin și către Primăria Municipiului București, care a redirecționat petiția către Primăria Sectorului 6.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației PUD, a fost informat în scris proprietarul vecin (și spre știință Primăria Municipiului București), iar acesta nu a mai revenit.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

A fost modificată planșa de Reglementări urbanistice prin modificarea încadrarea terenurilor cu IE 200608 și IE 200185 în CB1 în loc de V1a, conform Sentinței Tribunalului București nr. 4256 din 30.06.2017 în dosarul 24739/3/2014.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

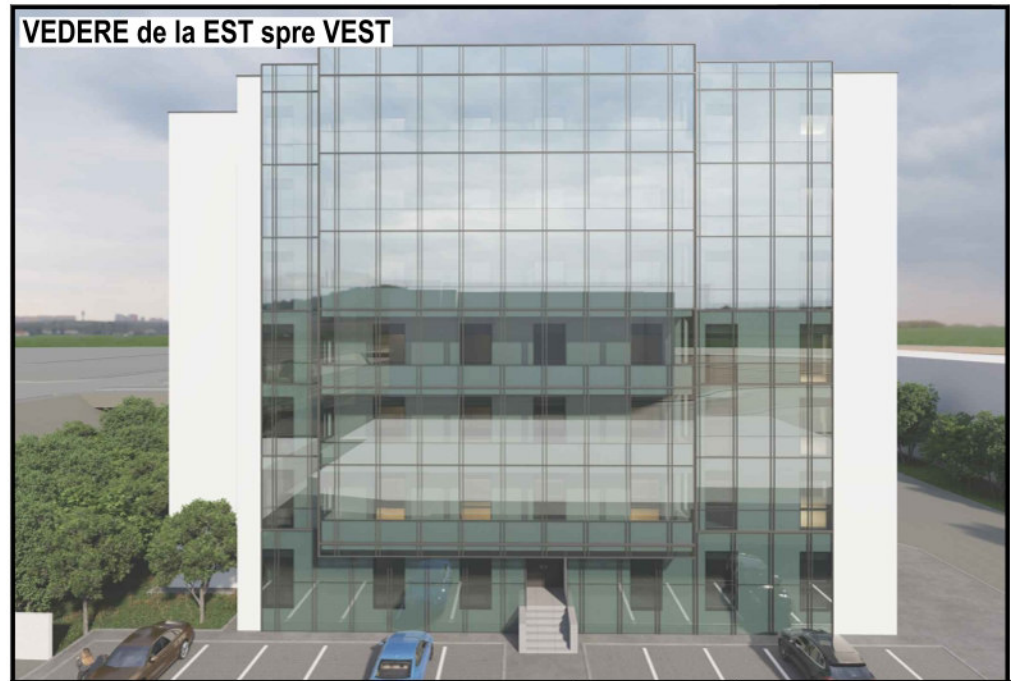
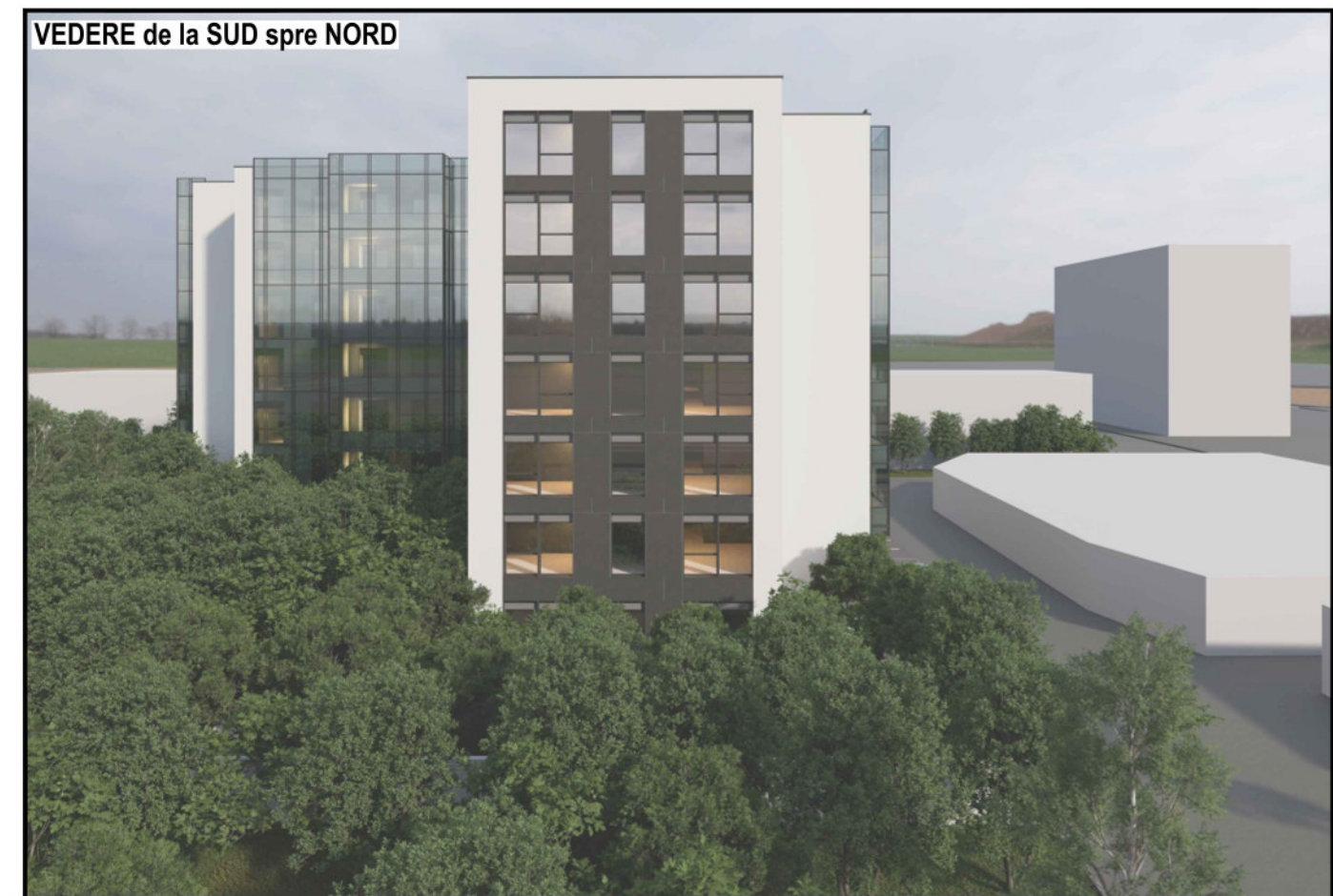
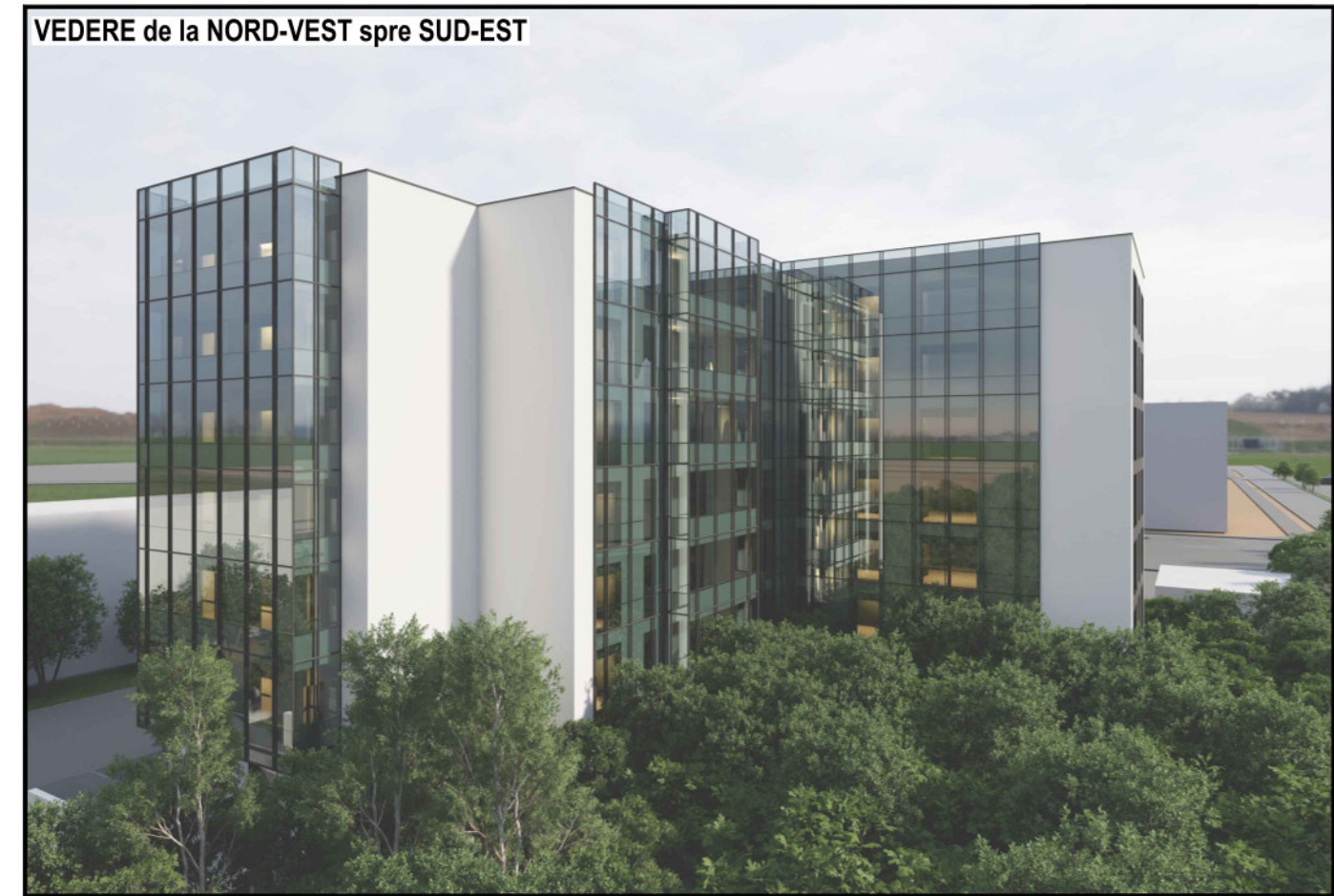
Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023**, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism **P.U.D. Splaiul Independentei nr. 294B**.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

ILUSTRARE VOLUMETRICĂ - VEDERE LA NIVELUL OCHIULUI



 GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro	Titlu Proiect	PUD SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 294B, BUCURESTI, SECTOR 6 Construire cladire birouri si servicii publice, sediu institutii, cu regim de inaltime S+P+6E				
			Beneficiar	S.C. REALAQUA INVEST S.A. Splaiul Independentei nr. 294, Bucuresti, sector 6			
Specificatie	Nume	Semnatura	Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ 1			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu						
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect 543/2025	Data 10.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06A
Proiectat	urb. Adrian Neagu						

ILUSTRARE VOLUMETRICĂ - VEDERE AERIANĂ

VEDERE de la SUD-VEST spre NORD-EST



VEDERE de la SUD-EST spre NORD-VEST



 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro		Titlu Proiect		PUD SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 294B, BUCURESTI, SECTOR 6 Construire cladire birouri si servicii publice, sediu institutii, cu regim de inaltime S+P+6E			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. REALAQUA INVEST S.A. Splaiul Independentei nr. 294, Bucuresti, sector 6			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ 2			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 543/2025	Data 10.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06B

