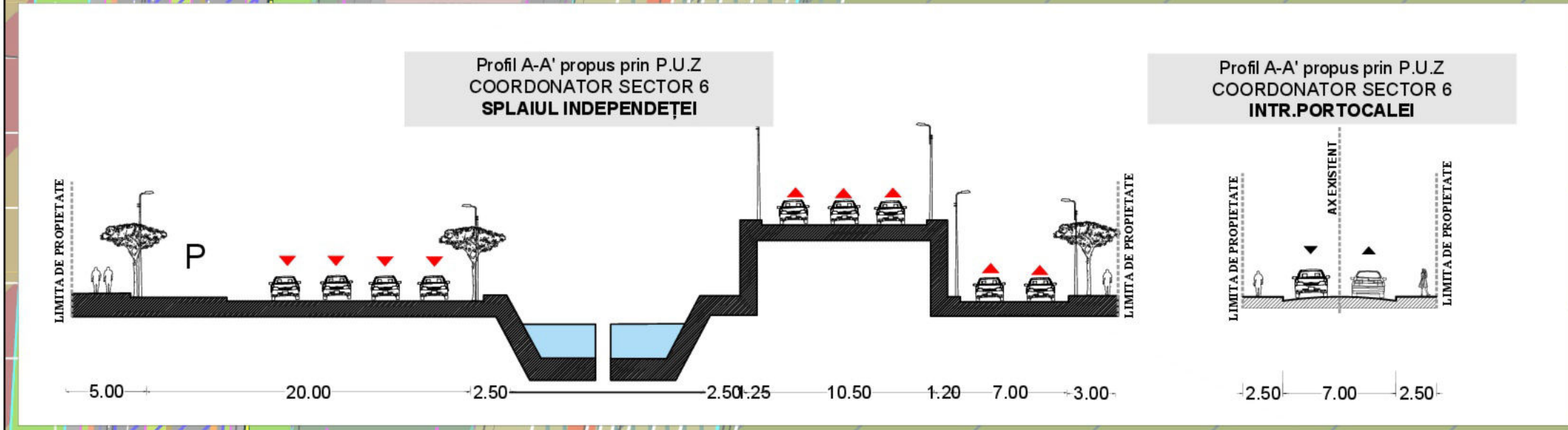
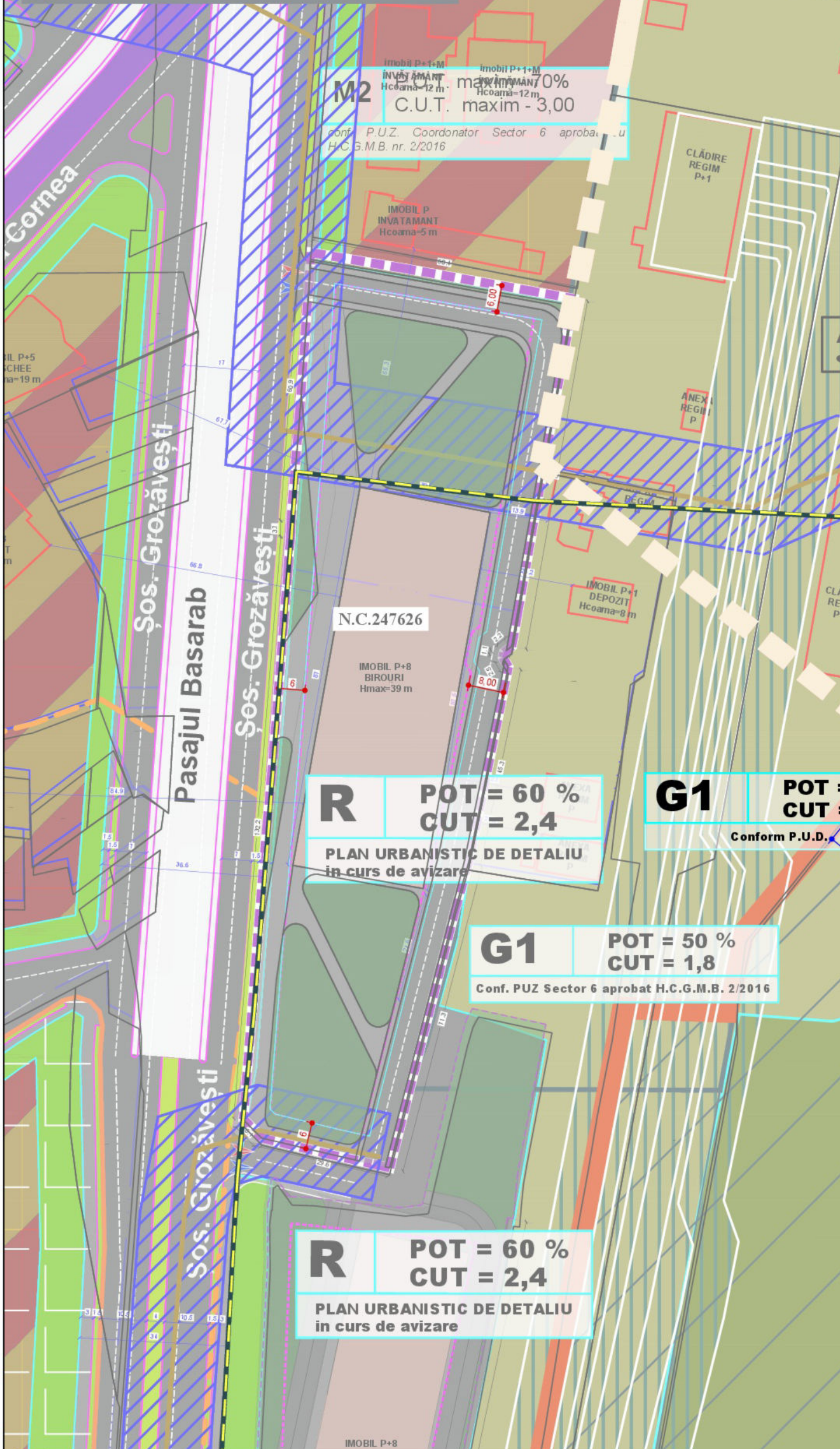


SITURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Numar identificare pe plan	Nr crt. In LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incinta de protectie afarente MI
2	774	B-II-a-B-18507	Grădina Botanică	Sos. Cotroceni 62	sf. Sec XIX- prima jum., sec XX	V2a
5	1215	B-II-m-B-18822	Stătuia de Pompier Grozăvești	Splaiul Independenței 235-237	sf. Sec XIX- inc. sec XX	G1
PROPUNERI VALORI PATRIMONIU CONSTRUIT PENTRU CLASARE						
15			Uzinele Grozăvești	Splaiul Independenței 229-231	decenale 3-4 sec XX	R

DENUMIRE CONSTRUCTII PROIECTATE

- 01 CLADIRE TURBINA CU GAZ + TURBINA CU ABUR
- 02 CLADIRE CORP ELECTRIC SI CAMERA DE COMANDA
- 03 TRANSFORMTOR SERVICII PROPRII
- 04 TRANSFORMATOR DE PUTERE
- 05 STATIE POMPE TERMOPICARE SI DEGAZOR APA DEZURIZATA
- 06 INSTALATIE COMPRESOR GAZE + STATIE COAMDA
- 07 TURNURI DE RACIRE SI STATIE POMPE
- 08 STATIE POMPE APA INCENDIU +REZERVOARE INCENDIU
- 09 STATIE APA DEMI
- 10 BACIN DE SAKI (REABILITAT)
- 11 INSTALATIE DE DEZURIZARE EXISTENTA
- 12 INSTALATIE TRATARE APE UZATE
- 13 GRUP DIESEL
- 14 CAZAN ABUR AUXILIAR
- 15 REZERVOR ACUMULATOR DE CALDURA
- 16 ESTACADA RELETE TEHNOLOGICE



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970 - TEREN NR.CAD. 207616

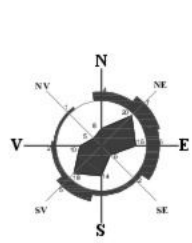
SEG.	START X	START Y	LENGTH
1	327467,18	584742,40	4,01
2	327464,74	584745,58	4,56
3	327461,95	584749,19	12,87
4	327454,05	584759,35	28,11
5	327436,81	584761,56	0,42
6	327436,48	584761,30	6,56
7	327432,49	584766,50	0,66
8	327433,01	584766,90	1,03
9	327432,37	584767,71	0,66
10	327431,85	584767,30	1,28
11	327431,08	584768,33	0,42
12	327431,42	584768,58	1,88
13	327430,27	584790,07	24,71
14	327410,01	584774,59	0,53
15	327410,53	584774,38	0,53
16	327410,01	584774,30	0,52
17	327409,49	584774,35	0,53
18	327409,00	584774,54	0,53
19	327408,57	584774,86	6,91
20	327404,22	584780,23	6,85
21	327409,52	584784,56	4,71
22	327412,43	584780,86	19,78
23	327427,85	584793,24	0,93
24	327427,28	584793,98	24,83
25	327412,08	584813,60	3,01
26	327410,24	584815,99	6,88
27	327405,95	584821,36	0,27
28	327405,73	584821,20	1,15
29	327405,02	584822,11	0,16
30	327404,89	584822,01	2,42
31	327403,42	584823,93	0,4
32	327403,70	584824,21	5,25
33	327400,49	584828,37	6
34	327396,80	584833,10	1,46
35	327396,03	584834,34	23,02
36	327381,94	584852,54	8,46
37	327376,76	584859,22	6,21
38	327372,95	584864,13	68,39
39	327371,08	584918,20	6,14
40	327327,25	584923,00	8,65
41	327322,01	584929,89	6,5
42	327316,91	584925,87	3,8
43	327313,91	584923,53	3,88
44	327310,84	584921,16	15,02
45	327299,07	584911,84	6,69
46	327293,85	584907,66	10,3
47	327300,13	584899,50	3,03
48	327301,73	584896,93	9,63
49	327294,09	584891,07	9,61
50	327299,98	584883,49	2,81
51	327297,88	584881,62	0,33
52	327297,66	584881,87	11,31
53	327289,02	584874,57	4,96
54	327292,45	584870,97	22,79
55	327274,37	584857,09	46,03
56	327237,84	584829,08	8,6
57	327231,00	584823,87	1,03
58	327230,19	584823,23	4,01
59	327227,05	584820,73	2,35
60	327225,21	584819,27	8,15
61	327230,17	584812,80	0,16
62	327230,04	584812,70	48,2
63	327192,20	584782,85	8,48
64	327185,53	584777,60	5,85
65	327189,08	584772,96	7,31
66	327183,56	584768,16	3,51
67	327180,90	584765,87	0,83
68	327181,42	584765,21	6,18
69	327176,60	584761,35	83,51
70	327228,45	584695,88	14,74
71	327217,02	584686,58	30,81
72	327236,32	584662,56	5,46
73	327240,61	584665,95	6,92
74	327245,50	584670,41	14,81
75	327258,30	584676,50	1,47
76	327259,42	584677,55	32,99
77	327289,88	584690,24	6,96
78	327296,61	584692,01	8,26
79	327304,34	584694,92	64,64
80	327368,17	584705,09	15,77
81	327379,91	584694,57	14,61
82	327391,67	584685,89	4,96
83	327395,48	584689,06	12,42
84	327404,92	584697,13	5,4
85	327409,22	584700,41	9,24
86	327416,50	584706,11	24,47
87	327435,57	584721,43	0,39
88	327435,79	584721,11	10,05
89	327444,94	584725,28	5,63
90	327449,39	584728,73	0,59
91	327449,86	584729,09	7,84
92	327456,13	584733,79	14,01

S(2)=- 39.037 mp P=-958,99 ml

M3	POT = 60 %	CUT = 2,5
Conf. PUZ Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016		

M2	POT = 60 %	CUT = 2,4
Conf. PUZ Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016		

BILANȚ TERITORIAL - N.C. 207616, 607618, 607619, 607620						
DENUMIRE	Prevederi P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016		Existent (situație teren)		Propus	
	R	G1	R	G1	R	G1
Denumire U.T.R.						
Suprafață totală teren	39037		39037		39037	
Suprafață teren afectată de circulațiile publice	892,5		892,5		892,5	
Suprafață teren după expropriere	36933,72	1328,58	36933,72	1328,58	36933,72	1328,58
Suprafață construită (S.c.)	29546,976	664,29	20794,41	206,9	29546,976	664,29
Suprafață desfășurată (S.d.)	88640,928	2391,444	65794,63	206,9	88640,928	2391,444
P.O.T.(%)	80%	50%	53%	1%	80%	50%
C.U.T.	2,4	1,8	1,7	0,03	2,4	1,8
R. h. maxim	-	-	P+6	P	P+6	P
H. atic (m)	-	-	25	4	25	4
H. max. (m)	-	-	25	4	25	4
Suprafața totală spații verzi (%)	30	20	12%	2%	30	20
Suprafața totală spații verzi (mp)	11711,10	265,72	4812,06	543,49	11711,10	265,72
Suprafața ce urmează a fi demolată	-	-	3.601,48	0	-	-
Suprafața ce urmează a fi nou construită	-	-	-	-	1974,83	0
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate*	-	-	-	-	-	-
* numărul total de locuri de parcare se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de suprafața desfășurată a soluției propuse						



PLAN URBANISTIC DE DETALIU „ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”

Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București

U03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren care a generat P.U.D.
- Limită teren reglementat
- Limită U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
- Limită cadastrală (teren)
- Limită cadastrală (construcție)
- Limită cadastrală (terenuri propuse spre alipire - N.C. 207616, 207618, 207619, 207620)
- Clădiri existente si mentinute

CIRCULAȚIA

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Tramvai

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 2/26.02.2016

ZONA MIXTĂ

- M2** M2 - zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente foarte înalte

L - ZONA DE LOCUIT

- L1a** L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane

G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

S - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

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

R - ZONĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

- R** R - zona echipamentelor tehnice majore

V1 - ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

- V1a** V1a - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantații de aliniament artere principale/secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale

V2 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINȚĂ SPECIALIZATĂ

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

ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SITURILOR ARHEOLOGICE

- Zona de protecție propunere clasare monumente istorice
- Propuneri clasare monumente istorice
- Zona construită protejată nr. 85 - Grădina Botanică - cf. PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin H.C.G.M.B nr.279/2000
- Situri și/sau monumente înscrise în L.M.I 2010
- Zonă de protecție monumente istorice

ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

- Zonă protecție rețea tehnologică (10,0 m interdicție de construire de la limita conductei)

REȚELE TEHNICO-EDILITARE MAJORE

- Traseu rețea de apă tehnologică ce alimentează CET

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Construcții propuse
- 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						
VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. ROMANIA				NUME PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU AL PIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFINȚARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE		COD PROIECT 4105
SEF PROIECT CONCEPUTOR	NUME dr. Diana Diana Mariu dr. Diana Diana Mariu dr. Diana Diana Mariu dr. Diana Diana Mariu		SCALA 1:1000	BENEFICIAR: S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. Adresa: Splaiul Independenței, nr. 227, Sector 6, București		FAZA PUD
PROIECTAT DE BUNAT VERIFICAT	NUME dr. Diana Diana Mariu dr. Diana Diana Mariu		DATA 2015	NUME PLANSĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		PLANSĂ NR. U 03
VERIFICARE INTERNA DESTINAȚIE LOCATIE FAZA EMITENT SPECIALIST NR PLAN FIBER REV	Funcția Proiectant Funcția Proiectant Funcția Proiectant Funcția Proiectant Funcția Proiectant Funcția Proiectant Funcția Proiectant		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ			



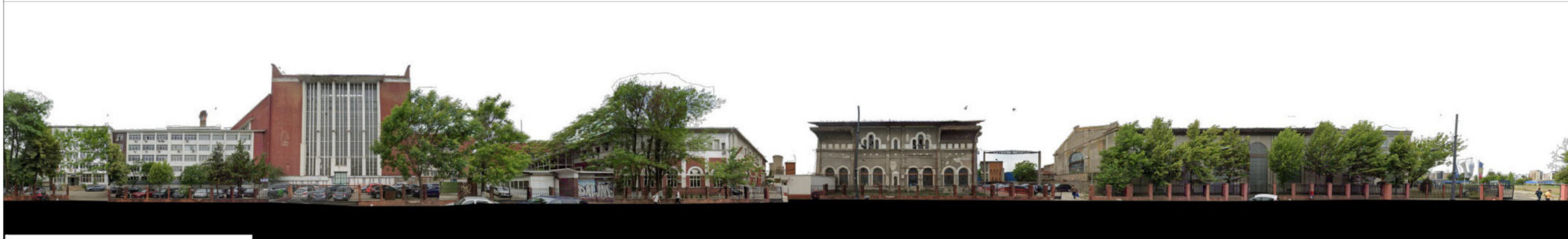
P1 - PANORAMA 1 (ȘOS. GROZĂVEȘTI) - EXISTENT



P2 - PANORAMA 2 (ȘOS. GROZĂVEȘTI) - EXISTENT



DESFĂȘURATĂ (SPLAIUL INDEPENDENȚEI) - SITUAȚIE EXISTENTĂ



P1 - PANORAMA 1 (ȘOS. GROZĂVEȘTI) - PROPUȘ



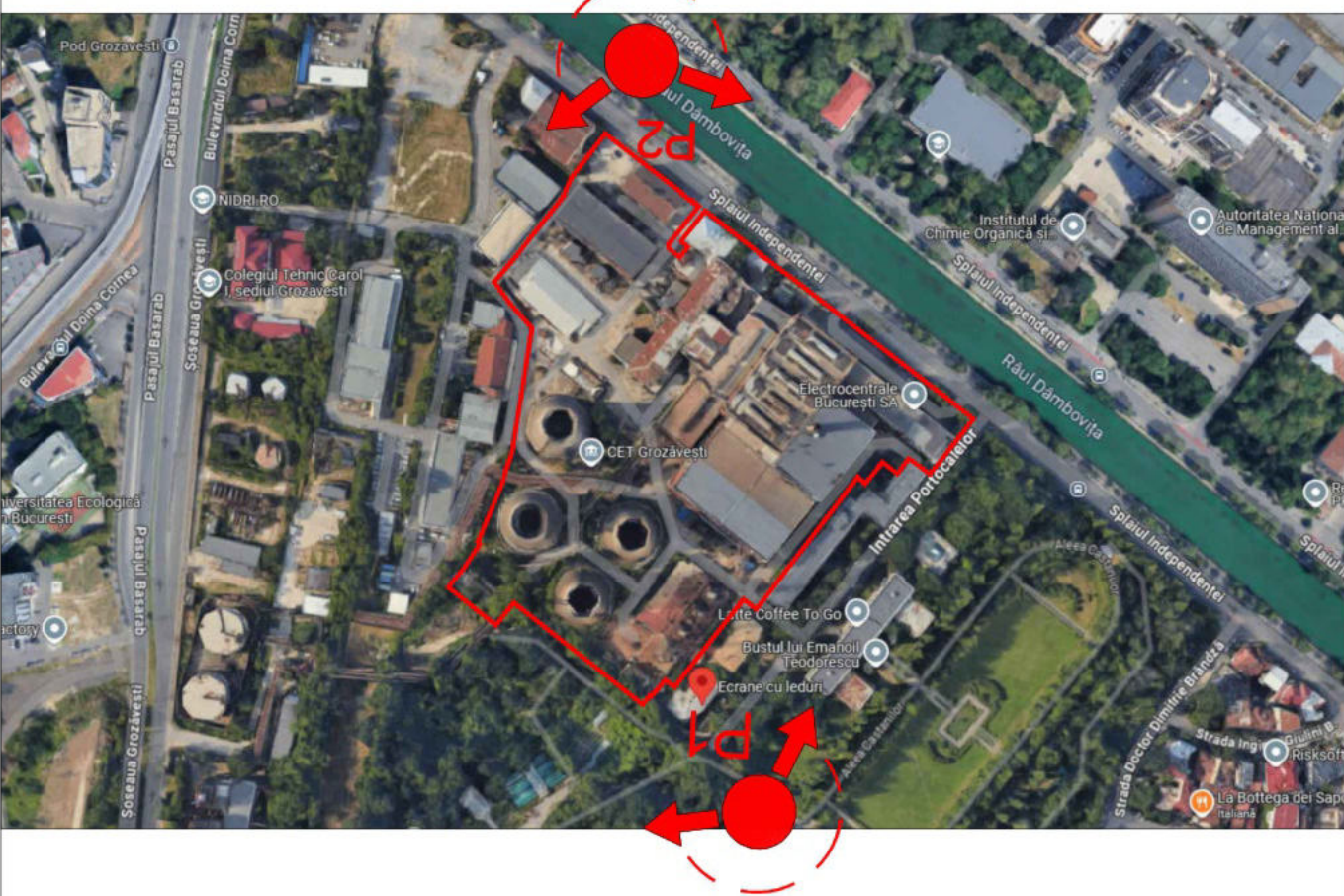
P2 - PANORAMA 2 (ȘOS. GROZĂVEȘTI) - PROPUȘ



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”
Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București

U07 ILUSTRARE DE TEMĂ

PLAN DE ANSAMBLU



VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. 40014430/2018, CUI 39971785 VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. 40014430/2018, CUI 39971785								NUME PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN ÎMPLENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE ADRESA PROIECT: Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c.: 207616, 207618, 207619, 207620)				COD PROIECT 4106	
SEF PROIECT CONCEPT		NUME		SCARA: 1:1000		BENEFICIAR: S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. Adresa: Splaiul Independenței, nr. 227, Sector 6, București		FAZA: PUD					
		urb. Diana Iuliana Mărgărit											
		VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.											
		urb. Alexandru Georgiana Chiriac											
		urb. Diana Maria Marin											
PROIECTAT DE SENAT		urb. Radu P.M. Florentin		DATA: 2025		NUME PLANȘĂ: ILUSTRARE DE TEMĂ		PLANSĂ NR.: U 07					
		urb. Florentin Mihail											
VERIFICARE INTERNA		Virgil Profenaru											
DESTINAȚIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT	NR. PLAN	FISIER	REV	NUME PLANȘA					
SIN	BUC	PUD	VDE	URB	U07	DWG	00	ILUSTRARE DE TEMĂ					

MEMORIU GENERAL

„ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”

Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)



Beneficiar:

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

Proiectant:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bulevardul Iuliu Maniu, Nr. 6Q, Etaj 9, Sector 6, Municipiul București

Amplasament:

Splaiul Independenței, nr. 227-229, SECTOR 6, BUCUREȘTI (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

Șef de proiect:

URB. Diana Iulia Merișan

Data:

IUNIE 2025

MEMORIU GENERAL

„ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”

Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Diana Iulia Merișan

COLECTIV PROIECTARE:

Urb. Diana Iulia Merișan
Urb. Alexandru Chiriță

MANAGER DE PROIECT:

Virgil Profeanu



MEMORIU GENERAL

„ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”

Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1	Date de recunoaștere a documentului.....	4
1.2	Bază legală.....	5
1.3	Obiectivul lucrării.....	6
1.4	Surse de documentare.....	7
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
2.1	Evoluția zonei	7
2.2	Încadrarea în localitate	7
2.3	Elemente de cadru natural și zone construite protejate	7
2.4	Circulații carosabile și pietonale	8
2.5	Ocuparea terenurilor.....	8
2.6	Echiparea edilitară	9
2.6.1.	Rețele de apă și canalizare	9
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	9
3.2	Reglementări urbanistice	14
4.	CONCLUZII	22

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentului

Denumirea lucrării: PRIMA VERSIUNE A PLANULUI - "ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu

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

Proiectant: VEGO DESIGN EXPERTISE 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;
- 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: **ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE, Splaiul Independenței, Nr. 227-229, Sector 6, București**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu Numărul Cadastral **207616** cu 39.037 metri pătrați (conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024), și 13.788 mp (din acte, conform Extras CF nr. 207616), respectiv 37.882 mp (din acte, conform Extras CF nr. 207616), Numărul Cadastral **207618** (220 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024), Numărul Cadastral **207619** (543 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024) și Numărul Cadastral **207620** (452 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024).

Terenul se află în proprietatea **SOCIEATATEA ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA**.

Terenul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 64451/20.06.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcții cu numere cadastrale de la 207616-CI până la 207616-C40 și teren în suprafață de 13.788 mp - suprafața măsurată de 37.882 - număr cadastral 207616 - număr cadastral vechi 6689/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207616 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_1) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare) și nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005).

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 64452/20.06.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține teren - lot 4 în suprafață de 543 mp - număr cadastral 207619 - număr cadastral vechi 6689/4, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207619 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_4) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare) și nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005).

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 64453/20.06.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcție: atelier mecanic - număr cadastral 207620-CI și teren în suprafață de 452 mp - număr cadastral 207620 - număr cadastral vechi 6689/5, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207620 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_5) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare), nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005) și nr. 190723/01.04.2010.

În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 64453/20.06.2024 nu figurează geometria construcției.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 72363/12.07.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcție C42 - hală decuvare - număr cadastral 207618-CI și teren în suprafață de 220 mp - număr cadastral 207618 - număr cadastral vechi 6689/3, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207618 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_3) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare), nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005) și nr. 190723/01.04.2010 (absorbție).

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator al documentației P.U.D. în scopul **implementării unei unități de cogenerare de înaltă eficiență la CTE Grozăvești, București**. Scopul este modernizarea centralei, asigurarea securității energetice, reducerea costurilor de producție și a emisiilor poluante.

Echipamentele existente sunt vechi, cu durată de viață depășită, costuri ridicate de întreținere și risc crescut de avarii.

Implementarea cogenerării de înaltă eficiență va genera economii de energie primară și va contribui la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a noii propuneri 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 localizat terenul analizat, pe Splaiul Independenței, nr. 227-229, 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 Splaiul Independenței, 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

Terenul studiat nu prezintă particularități geologice, geomorfologice sau ecologice semnificative. Suprafața acestuia este relativ plană, fără diferențe notabile de nivel sau forme de relief pronunțate, ceea ce favorizează dezvoltarea construcțiilor fără a impune măsuri speciale de stabilizare a solului.

În imediata vecinătate a amplasamentului se află râul Dâmbovița, un curs de apă major care traversează Municipiul București. Prezența acestuia impune respectarea unor reglementări specifice privind protecția apelor și zonele de protecție ale cursurilor de apă, conform legislației de mediu și urbanism. Se va avea în vedere analiza eventualelor riscuri asociate, cum ar fi inundațiile, dar și posibilitățile de integrare a proiectului într-un cadru urbanistic coerent care să valorifice proximitatea râului.

Zone construite protejate

Pentru integrarea armonioasă a proiectului în contextul urban existent, este necesară analiza compatibilității cu vecinătățile imediate. Se vor lua în considerare următorii factori:

- Respectarea indicatorilor urbanistici impuși de Planul Urbanistic Zonal (PUZ) în vigoare, inclusiv regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT).
- Armonizarea cu arhitectura și estetica zonei, în special dacă în apropiere există clădiri sau ansambluri protejate ca patrimoniu arhitectural.
- Minimizarea impactului asupra mediului construit și asigurarea unei relații funcționale și vizuale adecvate cu zonele învecinate.
- Asigurarea infrastructurii necesare, astfel încât proiectul să nu genereze disfuncționalități în ceea ce privește accesibilitatea, rețelele de utilități și traficul din zonă.

Prin urmare, integrarea proiectului trebuie să fie realizată cu atenție, respectând reglementările urbanistice și punând accent pe coerența dezvoltării urbane și protecția mediului construit.

2.4 Circulații carosabile și pietonale

Zona în care se află amplasamentul beneficiază de o rețea rutieră bine dezvoltată, având acces direct la Splaiul Independenței, o arteră de circulație principală a municipiului București, caracterizată prin trafic intens și un rol esențial în mobilitatea urbană. Acest bulevard asigură conexiuni rapide cu alte cartiere și zone centrale, facilitând atât accesul auto, cât și transportul public.

Un element important de infrastructură în proximitate este Podul Grozăvești, care permite traversarea rapidă a râului Dâmbovița și conectează zona cu sectoarele adiacente ale orașului. Importanța acestui pod este majoră atât pentru transportul privat, cât și pentru fluxurile de transport public și pietonal, oferind legături esențiale spre zonele de interes economic, educațional și comercial din apropiere.

Rețeaua pietonală și necesitatea îmbunătățirii infrastructurii

Circulația pietonală în zonă este susținută de o rețea variată de trotuare și alei, însă amenajările existente pot necesita modernizări pentru a răspunde cerințelor unui proiect de dezvoltare multifuncțional. Implementarea unei noi investiții va genera fluxuri suplimentare de pietoni, ceea ce impune adaptarea infrastructurii astfel încât să fie sigură, accesibilă și eficientă.

2.5 Ocuparea terenurilor

Tipologia construcțiilor din vecinătate

Zona în care se află amplasamentul prezintă un caracter mixt, fiind ocupată de o varietate de funcțiuni urbanistice, inclusiv:

- Clădiri industriale și de depozitare, specifice fostelor platforme industriale din București, unele dintre acestea aflându-se în proces de reconversie sau reutilizare.
- Clădiri rezidențiale, preponderent blocuri de locuințe colective, dar și locuințe individuale în anumite sectoare.
- Clădiri comerciale, incluzând centre comerciale, spații de retail și showroom-uri.
- Clădiri administrative și de servicii, cum ar fi sedii de companii, instituții publice sau centre educaționale.

Această diversitate funcțională oferă un potențial ridicat de integrare a unui nou proiect, deoarece zona se află într-un proces continuu de urbanizare și modernizare.

Integrarea noului proiect în contextul urban existent

Pentru a asigura o armonizare eficientă cu mediul construit înconjurător, noul proiect trebuie să țină cont de:

- Caracteristicile morfologice ale zonei, respectând aliniamentele stradale, regimul de înălțime și proporțiile construcțiilor existente.
- Interacțiunea cu funcțiunile adiacente, printr-o organizare coerentă a spațiilor pentru a evita conflictele funcționale (ex. zgomot, trafic excesiv, umbră a clădirilor rezidențiale).
- Crearea unor legături eficiente cu rețelele de infrastructură și transport, astfel încât proiectul să fie ușor accesibil și să nu afecteze negativ fluxurile de circulație.
- Integrarea unor spații verzi și zone de relaxare, în cazul în care specificul proiectului permite, contribuind la îmbunătățirea calității vieții urbane.

Tendențe și perspective de dezvoltare

Zona este caracterizată de un proces de regenerare urbană, în care fostele platforme industriale sunt treptat transformate în zone mixte, cu funcțiuni rezidențiale, comerciale și de servicii. Această dinamică urbană favorizează proiecte noi care să contribuie la dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a orașului.

Prin urmare, noua investiție trebuie să fie aliniată cu direcțiile actuale de dezvoltare urbană, asigurând o utilizare eficientă a terenului și o integrare armonioasă în peisajul urban înconjurător.

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

Terenul se află în proximitatea conductei 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 și subzona G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală:

Coeficienți urbanistici aprobați R – ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE :

8.1. R	ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	1) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	1) se vor respecta normativele tehnice specifice.
Art. 3 Utilizări interzise	1) pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în zone în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora; 2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare; 3) pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A; 4) pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele noilor poli urbani; 5) suprafața minimă a parcelei construibile va fi de 400,00 mp și front minim 15,00 metri.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) 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 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă; 2) în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteroare ale parcelelor	1) distanța față de limitele laterale și posteroare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice; 2) în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; 3) distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Art. 8 Circulații și accese	1) terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelo r	1) staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces; 2) în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40% pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) 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.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; 2) fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; 3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte; 4) firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei spre intrare.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare; 2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	1) orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității; 2) 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; 3) 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; 4) suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200,00 mp.
Art. 14 Împrejmuiri	1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; 2) în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard (conform normelor), între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; 3) împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice; 4) porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea; 5) pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(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).
Art. 16 Coeficient maxim de	(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;

utilizare a terenului	• 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.
-----------------------	---

Coeficienți urbanistici aprobați G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală:

6.1. G1	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		
Art 1. Utilizări admise	(1)	construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: a) birouri autonome; b) incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi).
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1)	se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme
Art. 3. Utilizări interzise	(1)	pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR		
Art. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) (2)	pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400,00 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri; Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare și un studiu de impact asupra mediului.
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) (2) (3)	la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a, iar pe străzi de categoria a III-a de minim 6,00 metri; clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi, decât acestea, se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) (2) (3)	distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri; se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; (3) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
Art. 8. Circulații și accese	(1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; (3) în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; (2) pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
Art. 13. Spații plantate	(1) orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) 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; (3) parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; (4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp; (5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului; (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 afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul (pe construcții) va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
Art. 14. Împrejmuiri	(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri, din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu gard viu; (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; (3) în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului	(1) P.O.T. maxim = 50%.
Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 1,8 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 $\frac{1}{3}$ 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 modernizarea CTE Grozăvești prin implementarea unei unități de cogenerare de mare eficiență, cu eliberarea în prealabil a amplasamentului prin lucrări de desființare/demolare și lucrări noi de construire.

Conform Certificat de Urbanism nr. 796/35 I din 07.08.2024, se permite realizarea operațiunilor notariale – alipire terenuri cu numerele cadastrale 207616, 207618, 207619 și 207620, conform Anexa 1 - planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire întocmit de Ing. Neicu Andrei-Costin, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.



Figura 1- Plan de amplasament și delimitarea imobilului cu propunerea de alipire

Sursă: Certificat de Urbanism nr. 796/35 I din 07.08.2024

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

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 construcției, 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, inclusiv de pe calea ferată, 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, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și 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.

Indicatori urbanistici maximali propuși prin PLAN URBANISTIC DE DETALIU „ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”:

UTR - R

- POT maxim = 80%
- CUT maxim = 2,4
- H max = -
- Rh max = -
- Suprafața totală de spații verzi = 30 %

UTR – G1

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 1,8
- H max = -
- Rh max = -
- Suprafața totală de spații verzi = 20 %

BILANȚ TERITORIAL - N.C. 207616, 607618, 607619, 607620						
DENUMIRE	Prevederi P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016		Existent (situație teren)		Propus	
Denumire U.T.R.	R	G1	R	G1	R	G1
Suprafață totală teren	39037		39037		39037	
Suprafață teren afectată de circulațiile publice	892,5		892,5		892,5	
Suprafață teren după expropriere	36933,72	1328,58	36933,72	1328,58	36933,72	1328,58
Suprafață construită (S.c.)	29546,976	664,29	20794,41	206,9	29546,976	664,29
Suprafață desfășurată (S.d.)	88640,928	2391,444	65794,63	206,9	88640,928	2391,444
P.O.T.(%)	80%	50%	53%	1%	80%	50%
C.U.T.	2,4	1,8	1,7	0,03	2,4	1,8
R. h. maxim	-	-	P+6	P	P+6	P
H. atic (m)	-	-	25	4	25	4
H. max. (m)	-	-	25	4	25	4
Suprafața totală spații verzi (%)	30	20	12%	2%	30	20
Suprafața totală spații verzi (mp)	11711,10	265,72	4812,06	543,49	11711,10	265,72
Suprafata ce urmeaza a fi demolată	-	-	3.601,48	0	-	-
Suprafata ce urmeaza a fi nou construita	-	-	-	-	1974,83	0
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate*	-	-	-	-	-	-

* numărul total de locuri de parcare se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de suprafața desfășurată a soluției propuse

Tabel 1 - Bilanț teritorial – conform Plan Reglementări Urbanistice

Sursă: Vego Design Expertise S.R.L.

Proiectul își propune implementarea unei unități de cogenerare de înaltă eficiență la CTE Grozăvești, București.

Scopul este modernizarea centralei, asigurarea securității energetice, reducerea costurilor de producție și a emisiilor poluante. Echipamentele existente sunt vechi, cu durată de viață depășită, costuri ridicate de întreținere și risc crescut de avarii. Implementarea cogenerării de înaltă eficiență va genera economii de energie primară și va contribui la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

Principalele aspecte tehnice ale viitoarei investiții „Eficientizarea activității din CTE Grozăvești prin implementarea unei unități de cogenerare de înaltă eficiență”, includ următoarele:

1. Localizarea Investiției:

- Investiția se va realiza exclusiv în incinta CTE Grozăvești, parte a proprietății gestionate de Societatea Electrocentrale București S.A.
- Incinta este situată în partea de centru-vest a Bucureștiului, pe Splaiul Independenței nr. 227, în zona Podului Grozăvești și a râului Dâmbovița.

2. Suprafața și Situația Juridică a Terenului:

- Suprafața totală a termocentralei este de 39232,49 m².
- Suprafața afectată de lucrările de construcție este de aproximativ 7755 m².
- Terenul este proprietatea Societății Electrocentrale București S.A.

3. Particularități Geofizice ale Terenului:

- Terenul este situat pe lunca râului Dâmbovița și parțial pe zona de tranziție de la luncă la terasă joasă, cu cota terenului natural cuprinsă între +74,50 și +75,50 d.MN.
- Structura litologică actuală arată o umplutură eterogenă de 2,75 m - 7,60 m grosime, sub care se dezvoltă aluviuni de luncă slab consolidate.
- Nivelul apei subterane se află la adâncimea de 5,0 - 6,0 m, cu o creștere de 2,0 - 3,0 m perturbată de lucrările de amenajare a râului Dâmbovița și execuția Metroului.

4. Scenarii Tehnice analizate:

- Scenariul 1: Ciclu combinat cu turbină cu gaze (50 MW), cazan recuperator (77 t/h, 52 bar, 473°C) și turbină cu abur (12 MW).
- Scenariul 2: Ciclu combinat cu turbină cu gaze (50 MW), cazan recuperator (67 t/h, 52 bar, 473°C) și turbină cu abur în contrapresiune (13 MW).
- Scenariul 3: Ciclu simplu cu turbină cu gaze (32,5 MW), cazan recuperator mixt (35 Gcal/h apă fierbinte și 15 t/h abur la 1,2 bar) și acumulator de căldură (80 Gcal/h).
- Scenariul Contrafactual: Centrală termică cu 2 cazane de apă fierbinte (41 MWt).

5. Echipamente Termomecanice Principale (Scenariul 1):

- Turbină cu gaze: 50 MW, model capsulat, funcționare pe gaze naturale.
- Cazan recuperator: 77 t/h, 52 bar, 473°C, cu ardere suplimentară.
- Turbină cu abur: 12 MW, cu condensatie și priză de termoficare.

6. Sistemul de Alimentare cu Gaze Naturale:

- Alimentare din SRM existentă, cu consum maxim orar de 14300 m³/h.
- Stație de comprimare gaze pentru a asigura presiunea și temperatura necesare.

7. Racordarea la SEN:

- Utilizarea celei libere nr. 11 din stația de 110kV a CTE Grozăvești.
- Transformator de putere de 80/60/20MVA, 110/11,5/11,5kV.

8. Instalații Hidrotehnice:

- Sistem de alimentare cu apă potabilă și pentru stins incendiu.
- Rețea de canalizare pentru ape uzate menajere și pluviale.
- Stație de tratare chimică a apei: reutilizarea echipamentelor existente și adăugarea unei instalații noi de demineralizare prin osmoză inversă și electro-deionizare.

9. Protecția Mediului:

- Emisii de NOx sub 100 mg/Nm³.
- Respectarea legislației privind calitatea aerului, protecția apelor și gestionarea deșeurilor.

10. Construcții:

- Clădiri pentru turbină cu gaze, turbină cu abur, stație pompe termoficare, stație compresoare gaze, etc., cu structuri metalice și închideri din panouri sandwich.
- Fundații masive din beton armat pentru susținerea echipamentelor.

11. Automatizare:

- Sistem distribuit de conducere (DCS) pentru controlul centralizat al instalațiilor.
- Sisteme automate locale pentru echipamente auxiliare.

Aceste detalii tehnice sunt esențiale pentru evaluarea fezabilității și a impactului proiectului de modernizare a CTE Grozăvești.

Detalierea noilor lucrări de construire:

1. Sala turbină cu gaze:

- O hală divizată în două zone deschise, cu o lungime totală interax de 30 m.
- Clădirea va găzdui turbogeneratorul cu gaze (TG1) și echipamentele auxiliare aferente.
- TG1 va avea următoarele dimensiuni interax:
- Lungime: 30 m, compusă din:
- 19 m, cu înălțime liberă de 17 m.
- 11 m, cu înălțime liberă de 8 m.
- Lățime: 16 m.
- Sistemul de aspirație al TG1 va fi montat pe corpul clădirii cu înălțimea de 8 m.
- Hala va fi echipată cu două uși industriale de tip rulou pentru mentenanță:
- Ușă laterală (L x H = 5x4m) pentru deservirea turbinei cu gaze.
- Ușă în axul generatorului electric (L x H = 5x6m) pentru deservirea acestuia.
- Vor fi prevăzute, de asemenea, uși pentru accesul și evacuarea personalului.

2. Sala turbină cu abur

- Turbogeneratorul cu abur TA2 și echipamentele auxiliare vor fi amplasate într-o hală cu următoarele dimensiuni interax:
- Lungime: 30 m.
- Lățime: 17 m.
- Înălțime liberă: 17 m.
- În hală vor fi montate turbogeneratorul TA2, generatorul electric și instalațiile auxiliare.
- Turbina cu abur va fi montată pe o platformă cu dimensiunile L x W x H = 17 x 7 x 8m, dotată cu o scară laterală de acces.
- Adiacent turbinei cu abur, se va monta un rezervor de ulei și sistemul de pompare aferent, pe un bloc de beton cu dimensiunile 2m x 6m. În jurul acestui bloc se va realiza o cuvă betonată, cu platformă metalică de circulație la cota +1,7m.

3. Cazanul de abur recuperator

- Cazanul recuperator va fi prevăzut cu închidere cu dimensiunile L x W x H=23x16x13m și va fi montat în prelungirea axului turbinei cu gaze TG1.
- Deasupra cazanului recuperator, la exterior, se va amplasa o platformă (cota cca. +13m) cu dimensiuni de aproximativ 10x8m, pe care vor fi amplasate degazorul termic și tamburii cazanului. Accesul la această platformă se va realiza printr-un turn de scări adiacent cazanului recuperator.

4. Corpul electric

- Corpul electric va fi o clădire cu regim de înălțime P+3E, cu infrastructură și suprastructură din beton armat.
- La parter: Se vor amenaja gospodăria de cabluri electrice, hol de acces în casa scării și lift, grup sanitar. Parterul va fi deschis pe două laturi (cu împrejmuire din plasă de sârmă pentru controlul accesului la cabluri), cu înălțime utilă de aproximativ 3,00m.
- La etajul 1: Se vor amenaja spații pentru dulapuri electrice (stație de 0,4KV și 6kV), cameră ventilată, hol, grup sanitar, casa scării și lift. Accesul pentru dulapurile electrice se va realiza printr-un balcon prevăzut pe latura opusă casei scării.
- La etajul 2: Se vor amenaja spații pentru dulapuri electrice, cameră baterii, cameră ventilație, hol, vestiar, casa scării și lift; coridor cu acces la balcon amplasat pe latura opusă casei scării.
- La etajul 3: S-a prevăzut camera de comandă, camera inginerie, camera dulapuri DCS, cameră pentru personal, grupuri sanitare, coridor, casa scării și lift.
- Accesul în clădire se realizează la cota ±0,00, direct din exterior. Circulația pe verticală se va realiza prin intermediul unei scări din beton armat în două rampe și a unui lift pentru persoane. Accesul echipamentelor la etaje se va realiza prin intermediul unor balcoane conformate în acest scop.

5. Stația pompe apă incendiu

- Stația pompe apă stingere incendiu va fi o clădire semiîngropată, care va adăposti electropompele pentru apa de stins incendiu. Accesul în stație se va realiza la cota 0,00 m direct din exterior.
- Accesul la cota de amplasare a pompelor -1,50m se va realiza prin intermediul unei scări metalice protejate anticoroziv.
- Alipit stației se va realiza o încăpere pentru tablouri electrice cu dimensiuni de 4 x 2 m.
- Închiderile se vor realiza în sistem bistrat din zidărie de cărămidă GVP și termoizolație din polistiren expandat ignifugat spre exterior de 10cm grosime. Tâmplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu cu garnitură pentru ruperea punții termice.
- Ferestrele se vor monta cu geam termoizolant. Pentru iluminatul și ventilația naturală s-au prevăzut ferestre cu ochiuri fixe și mobile. Învelitoarea se va realiza în sistem terasă necirculabilă termo-hidroizolantă. Scurgerea apelor se va realiza direct la sol, prin gurguie și burlane din tablă zincată. Toate materialele puse în operă vor avea certificate de calitate, marcaj CE sau agremente tehnice valabile eliberate de instituții românești abilitate.
- Stația va avea dimensiuni interax de 6,25 m x 12,25 m și înălțime la atic de 5,00 m.

6. Stație pompe termoficare

- Se va realiza o clădire nouă cu dimensiuni interax L x W=16m x13m, și înălțimea liberă H=7m.
- Clădirea va fi prevăzută cu 1 ușă de mentenanță industrială tip rulou: L x H=3x3,5m și uși pietonale.
- Stația pompe termoficare va fi o clădire parter, cu infrastructură din beton armat și suprastructură metalică, care adăpostește pompele de termoficare și echipamentele aferente.
- Instalarea centralei de cogenerare necesită noi racorduri la rețelele existente.
- Pe parte de rețele în incintă sunt necesare următoarele lucrări preliminare: Devierea conductelor de eșapare ale supapelor de siguranță montate pe circuitele de tur termoficare,

care în prezent deversează în cuva turnului de răcire nr. 4 (care se va demola) către cuva turnului de răcire nr. 2.

- Devierea conductelor de eşapare ale zăvoarelor hidraulice montate pe circuitele de retur de termoficare, care în prezent deversează în cuva turnului de răcire nr. 4 (care se va demola) către cuva turnului de răcire nr. 2.

7. Compresor gaze

- Compresorul de gaze naturale, containerizat, se va amplasa pe o platformă betonată împrejmuită cu dimensiunile 13m x 10m.
- Infrastructura va fi din beton armat. Echipamentele electrice şi panourile de comandă se vor monta într-un container dedicat. Platforma va fi împrejmuită cu gard din plasă de sârmă şi porţi cu acces controlat.

Pentru realizarea viitoarei investiţii, în cadrul incintei CTE Grozăveşti vor fi necesare **lucrări de demolare/desfiinţare a unor construcţii existente**, conform „Figura 2”:

- trei tunuri de răcire (nr. 1, nr. 3 şi nr. 4);
- aducţiune apă industrială CTE Grozăveşti aferente turnurilor de răcire;

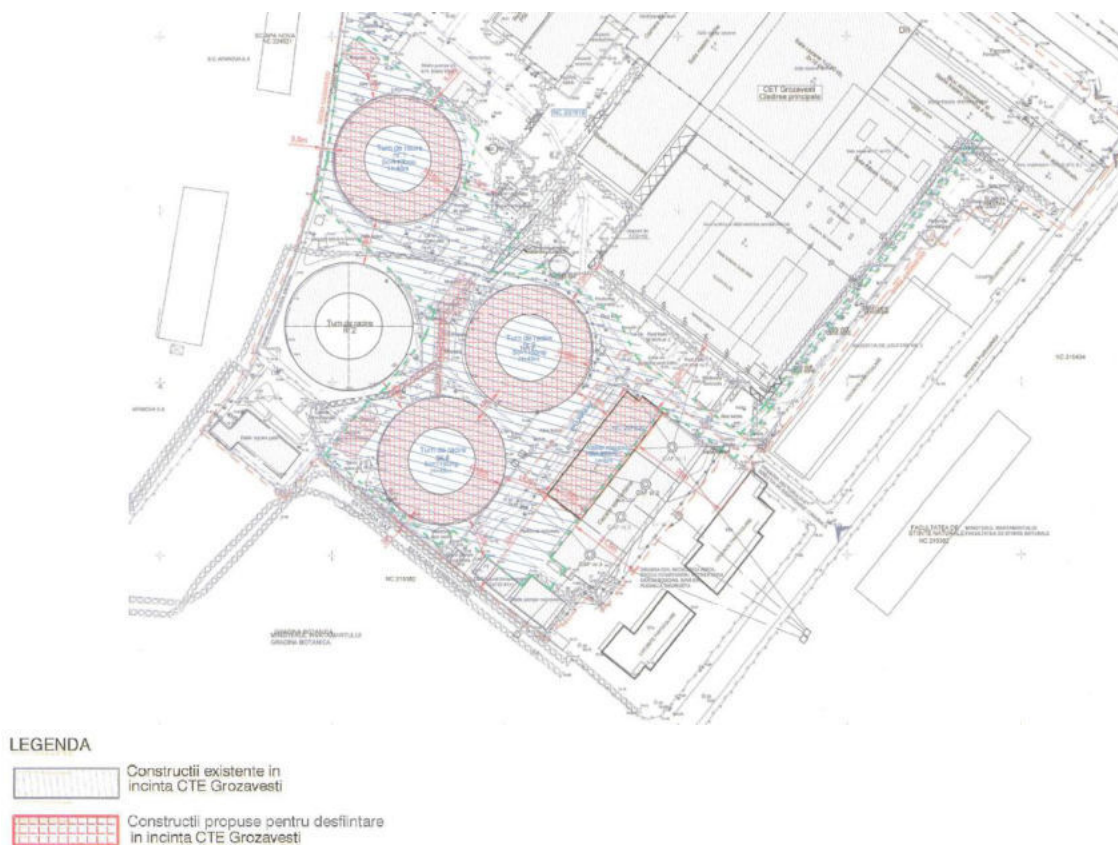


Figura 2- Plan de situație – Lucrări de desființare

Sursă: proiectant

4. CONCLUZII

Implementarea unei unități de cogenerare de înaltă eficiență este necesară pentru asigurarea funcționării CTE Grozăvești în condiții de siguranță și cu respectarea normelor de mediu. Investiția va duce la reducerea costurilor de producție și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

Data

2025



Proiectant,

Urb. Diana Iulia Merișan

Urb. Alexandru Georgian Chiriță



Șef proiect,

Urb. Diana Iulia Merișan

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU - ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”

Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

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

Proiectant:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bulevardul Iuliu Maniu, Nr. 6Q, Etaj 9, Sector 6, Municipiul București

Amplasament:

Splaiul Independenței, nr. 227-229, SECTOR 6, BUCUREȘTI (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

Șef de proiect:

URB. Diana Iulia Merișan

Data:

IUNIE 2025

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU - ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”
Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

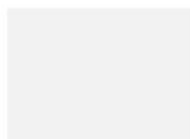


VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Diana Iulia Merișan

COLECTIV PROIECTARE:



Urb. Diana Iulia Merișan
 Urb. Alexandru Chiriță
 Urb. Florentin Mihaiu
 Urb. Marius Costache



MANAGER DE PROIECT:

Virgil Profeanu

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU - ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”
Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONȚINUT

INTRODUCERE	4
1. Date de recunoaștere a documentației	4
TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1. Rolul regulamentului local de urbanism	5
2. Baza legală a elaborării.....	5
3. Domeniul de aplicare.....	8
4. Corelări cu alte documentații de urbanism.....	8
5. Derogări de la prezentul regulament	9
6. Condiții de construibilitate a parcelelor	9
7. Reguli privind zonele construite protejate	12
8. Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție	13
9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi, norme de igienă referitoare la zonele de locuit	16
10. Note.....	17
TITLUL II- PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	17
ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	23

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU - ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE”
Splaiul Independenței, nr. 227-229, Sector 6, București (n.c. 207616, 207618, 207619, 207620)

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - ALIPIRE TERENURI, MODERNIZARE CTE GROZĂVEȘTI PRIN IMPLEMENTAREA UNEI UNITĂȚI DE COGENERARE DE MARE EFICIENȚĂ, CU ELIBERAREA ÎN PREALABIL A AMPLASAMENTULUI PRIN LUCRĂRI DE DESFIINȚARE /DEMOLARE SI LUCRĂRI NOI DE CONSTRUIRE

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu

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

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

Data: Iunie 2025

CONȚINUT:

TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Art. 1. <i>Regulamentul general de urbanism</i> reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
Art. 2. (1) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. (2) Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu sau Planuri urbanistice zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare la articolul 4, precum și în conținutul regulamentului.
Art. 3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
Art. 4. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
Art. 5. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislație în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii), volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45,00 metri.
Art. 6. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 13.12.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism - text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 490/2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 171 din 4.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 20/2006;

- Legea nr. 5 din 6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea nr.363 din 21.09. 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I - rețele de transport;
- Legea nr.819 din 25 05.2009 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;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea 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. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004 , Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008 , O.U.G. nr. 228/2008 , Legea nr. 261/2009 , Ordonanța nr. 6/2010 , O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012 , Legea nr. 154/2012;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar. Text actualizat la data de 26.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publice locale. Text actualizat la data de 27.07.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 131/2008, Legea nr. 35/2008, O.U.G. nr. 20/2008, O.U.G. nr. 66/2008, O.U.G. nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009, Legea nr. 59/2010, Legea nr. 264/2011, Legea nr. 13/2012, Legea nr. 74/2012, Legea nr. 133/2012;
- Legea nr. 247 din 19.07.2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*). Text actualizat la data de 09.07.2012;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Text actualizat la data de 26.11.2012;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. Text actualizat la data de 17.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 281/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Text actualizat la data de 08.06.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 123/2007;
- Legea nr. 114 din 11.10.1996 – legea locuinței. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului. Text actualizat la data de 16.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012;

- Ordin MMP nr. 135/10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și privat;
- Legea nr. 191 din 16.04.2002 privind grădinile zoologice și acvariilor publice. Text actualizat la data de 02.03.2007. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 12/2007;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 1000/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;
- Ordin M.M.G.A. nr. 995 din 21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.P. nr. 799 din 6.02.2012, privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor. Text actualizat la data de 16.08.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011;
- Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- Ordinul M.M.P. nr. 799 din 06.02.2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidată la data de: 15/02/2011;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. Text actualizat la data de 15.02.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011
- O.G. nr. 47 din 30.01.2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial. Text actualizat la data de 01.11.2001 avându-se în vedere următoarele acte: Legea nr. 564/2001;
- Ordin M.C.C. nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- OG nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor. Text actualizat la data de 17.07.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 295/2000, Ordonanța nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanța nr. 26/2003, O.U.G. nr. 84/2003.
- Decizia nr. 11/2004 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02/02/2004, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Ordonanța nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;
- Ordin M.T. nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- OUG nr. 12 (r1) din 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române. Text actualizat la data de 04.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007,

O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 188/2012;

- Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I;
- Ordin MS nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordin ANRM nr. 196 din 10.10.2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;
- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 123 din 2012 energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 13 din 2007 a energiei electrice. Text actualizat la data de 22.12.2008.
- Reglementare Aeronautica Civila Romana din 20 august 2003 privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile – RACR – CADT, ediția 02/2003 emisă de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și publicat în M.O. Nr. 641 din 9 septembrie 2003.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu Numărul Cadastral **207616** cu 39.037 metri pătrați (conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024), și 13.788 mp (din acte, conform Extras CF nr. 207616), respectiv 37.882 mp (din acte, conform Extras CF nr. 207616), Numărul Cadastral **207618** (220 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024), Numărul Cadastral **207619** (543 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024) și Numărul Cadastral **207620** (452 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024), situate în Splaiul Independenței, Nr. 227-229, Sector 6, București.

4. Corelări cu alte documentații de urbanism

Art. 1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului urbanistic general al Municipiului București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012) și a Planurilor urbanistice zonale aprobate conform Legii nr. 350/2001.
Art. 2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al Sectorului 6 și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu: - Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012); - Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6 (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 213/2005).
Art. 3. Planurile urbanistice zonale, ale căror reglementări au fost preluate în prezenta documentație de urbanism își păstrează valabilitatea în conformitate cu hotărârile de aprobare ale acestora, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 4. Documentațiile de urbanism avizate și aprobate în perioada de valabilitate a P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 213/2005 (după data de 29.05.2005), rămân în vigoare și pe perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

5. Derogări de la prezentul regulament

Art. 1. Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogări, aliniere, Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.); Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.); regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.
Art. 2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: a) condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament; b) descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor; c) situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute; d) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
Art. 3. Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel: a) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan urbanistic zonal; b) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, existența unei documentații de urbanism, după caz, conform legislației specifice în vigoare. c) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

6. Condiții de construibilitate a parcelelor

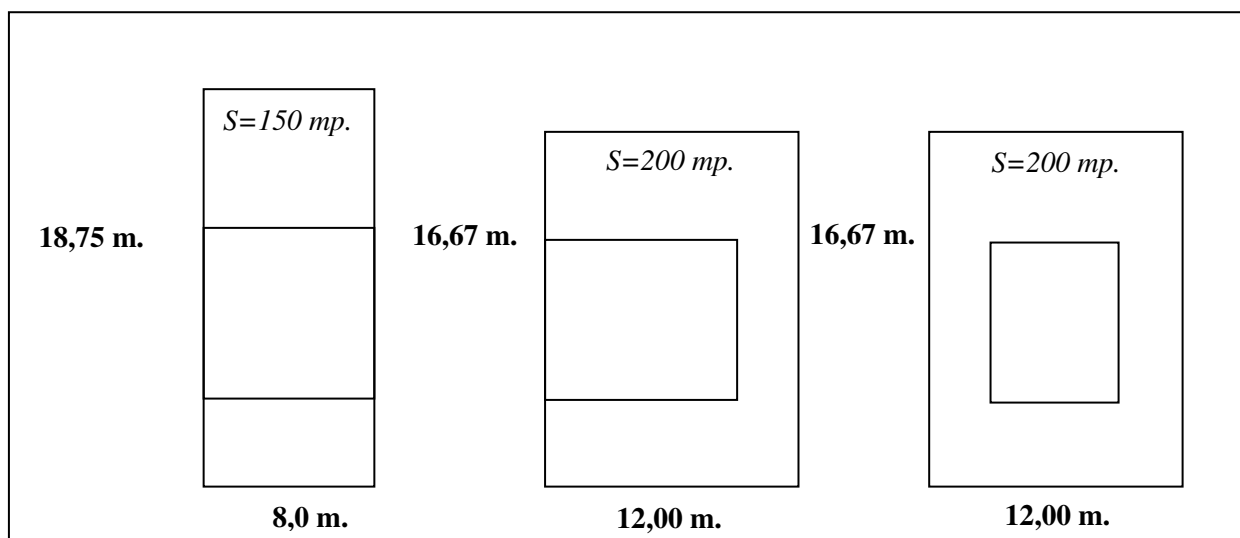
Art.1. - Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P –P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat	10 metri	
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		

Art. 2.(1) Parcelele cu suprafața sub 150,00 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate; (2) Pe parcelele neconstruibile, sub 150,00 mp., conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.
Art. 3. Pentru parcelele cu suprafața de peste 3.000,00 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 4. Pentru parcelele cu o suprafață de peste 1.500,00 mp. și cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3, modul de construire se va preciza prin Planuri urbanistice de detaliu.
Art. 5.(1) Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statutului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire doar în baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate conform legislației în vigoare. (2) Pentru proiectele ce vizează realizarea unor construcții sau obiecte cu înălțimea mai mare de 45,00 metri se vor emite autorizații de construire doar în baza unor documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal aprobate conform legislației în vigoare.
Art. 6.(1) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului. (2) Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
Art. 7. În baza Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Art. 10, alin. (3), modificată și completată prin Legea nr. 47 din 22.03.2012 - extinderea intravilanului, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000,00 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20,00 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.
Art. 8.(1) În baza Legii nr. 24 din 15.01.2007, actualizată la data de 25.03.2012 prin Legea nr. 47/2012 (Art. 18 modificat prin punctul 7 din lege), Art. 18, alin. (5), este interzisă schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești. (3) Prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață de spațiu verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

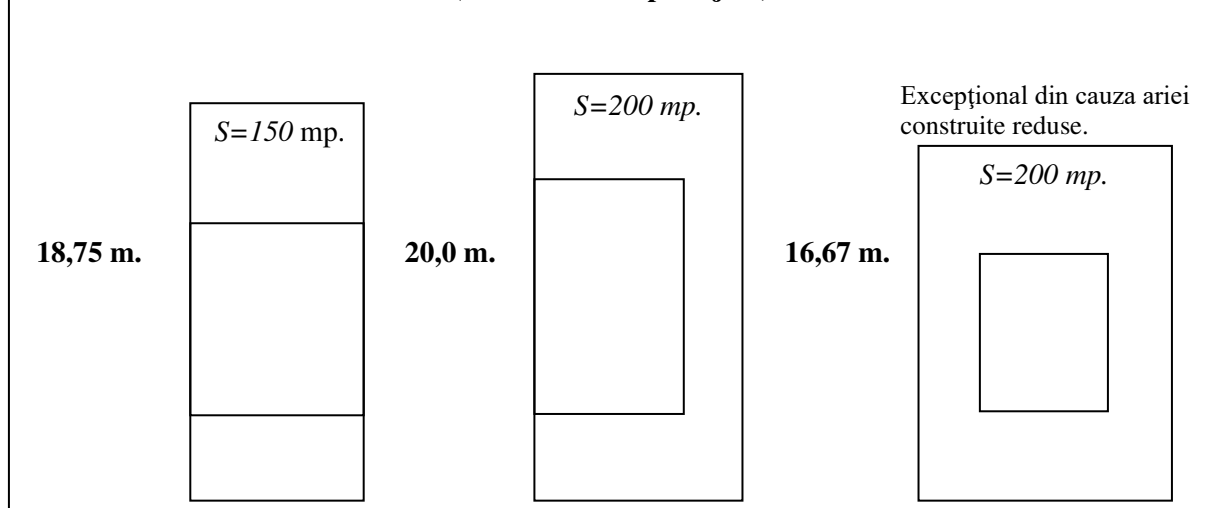
- Art. 9.** În baza H.C.G.M.B. privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 10/2001, avizele de defrișare pentru mai mult de 3 arbori se vor emite de către A.L.P.A.B. cu acordul Comisiei de Ecologie și Protecția Mediului, din cadrul C.G.M.B. și se vor raporta săptămânal Direcției Protecția Mediului și Educație Ecocivică, în vederea reactualizării arhivei electronice a P.M.B. Se exceptează arborii uscați în proporție de 70-100%, cei dezrădăcinați, cei ce prezintă scorburii pe trunchi și ramuri, coronamente dezechilibrate și alte semne vizibile de declin biologic avansat, pentru care emiterea avizului de defrișare se face fără acordul comisiei de specialitate din cadrul C.G.M.B.
- Art. 10.** Întrucât Sectorul 6 conține zone de locuințe colective cu o densitate foarte mare și cu un standard de calitate/cantitate redus al spațiilor publice și al spațiilor verzi, în vederea creșterii calității vieții cetățenilor și evitarea continuării reducerii spațiilor verzi publice, pentru toate zonele de locuințe colective se interzice construirea pe spațiile verzi publice, aflate pe domeniul public, adiacente acestora.
- Art. 11.** Pentru terenurile afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții se poate face la stradă în cazul în care tipologia parcelei nu permite alte soluții de amplasare în teren sau dacă zona prezintă soluții similare de aliniere la stradă, în baza unui Plan urbanistic de detaliu, cu respectarea legislației în vigoare.

PARCELĂRI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.
– parcele minime și construibilul –



INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, CONFORM P.U.G.

(în afara zonei protejate)



8.0 m.

10,0 m.

12,0 m.

CAPITOLUL VII – REGULI PRIVIND ZONELE PROTEJATE

7. Reguli privind zonele construite protejate

Valorile de patrimoniu construit, care trebuie protejate, precum și zonele lor de protecție, sunt identificate și delimitate în Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire al prezentului.

Art. 1 - *pentru zona protejată ZCP nr. 85- Grădina Botanică, se vor prelua reglementările prevăzute prin P.U.Z. Zone construite protejate, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000.*

Art. 1. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000, cu modificările și completările ulterioare, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național:

- a. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
- b. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
- c. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
- d. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
- e. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
- f. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
- g. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- h. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului P.U.Z. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
- i. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
- j. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul Sectorului 6 al Municipiului București, în zonele în care exista situri arheologice aflate în L.M.I. (Lista Monumentelor

Istorice) si R.A.N. (Repertoriul Arheologic Național), săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultura, urmează să fie anunțate de către Primăria Sectorului 6, București, Direcției de Cultură a Municipiului București, care va impune restricții prin supraveghere sau cercetare arheologică, după caz.

Art. 1. Intervențiile asupra monumentelor istorice și în zona lor de protecție se vor face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Art. 4. Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zona protejată:

- a. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției pentru Cultură a Municipiului București și/sau avizul Ministerului Culturii – după caz, și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- b. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului aferent PUZ Zone protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000;
- c. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștință Direcției pentru Cultură a Municipiului București acest fapt.

Art. 6. Pentru obiectul protecției Cod LMI, B-II-a-B-18508, Grădina Botanică, autorizarea lucrărilor se va face conform prevederilor P.U.Z. "Zone construite protejate în Municipiul București", Zona construită protejată nr. 85, Grădina Botanică.

8. Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.C. APA NOVA București S.A.
Art. 2. Pentru terenurile mai mari de 1 ha este necesară evaluarea impactului asupra mediului din punct de vedere al: - preluării apelor pluviale (evaluarea procentului de impermeabilizare a terenului, propus prin P.O.T.) - evacuării apelor uzate menajere - terenurilor cu rol de protecție sanitară sau cu regim sever și/sau de exploatare
Art. 3. Este necesară identificarea exactă a zonelor care necesită elaborarea de P.U.Z.-uri speciale, precum și descrierea acelor amenajări/proiecte/investiții majore care impun acest lucru.
Art. 4. În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.
Art. 5. Pentru toate circulațiile care nu respectă prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind lățimea minimă a prospectului străzii (5,5m) trebuie specificat că rețelele se vor poza îngropat conform H.C.G.M.B.

105/2006 privind amplasarea pe domeniul public a rețelelor tehnico-edilitare și a echipamentelor tehnice aferente, pentru a nu se crea probleme insurmontabile în echiparea individuală cu utilități a riveranilor; de asemenea, se va interzice execuția clădirilor cu calcanul la stradă, pentru a nu pune în pericol personalul de execuție a rețelelor edilitare executate cu săpătură deschisă pe aceste alei/străzi de acces neconforme.
Art. 6. Prin excepție, traversările de drumuri și rețele edilitare perpendiculare pe axul aducțiunilor/colectoarelor, se avizează de S.C. APA NOVA București S.A. pe bază de memoriu de oportunitate și proiect tehnic prezentat la CTE-APA NOVA București S.A., cu obținerea prealabilă a derogărilor legale din partea autorităților care au instituit restricțiile din HGR nr. 930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a Municipiului București.
Art. 7. Pentru schimbarea destinației apartamentelor de locuit din condominii în spații comerciale trebuie specificat că acest lucru nu poate da dreptul la utilități separate de apă-canal față de condominiu; acest lucru este posibil pentru spațiile comerciale de la parterul imobilelor, care au fost amenajate inițial din construcție astfel.
Art. 8. În zonele deficitare în rețele publice de apă-canal se vor executa studii prealabile care să stabilească: - soluții de urbanizare și indicatori urbanistici zonali; - separarea între domeniul public/privat; - structura rețelei publice de apă și separarea canalizării în sistem divizor, conform H.C.G.M.B. nr. 113/2012 Master Plan canalizare Municipiul București/SEAU Glina; - terenuri rezervate (după caz) pentru SPAU/Stații de Preepurare ape pluviale.

VIII.2. Reglementari privind zonele de protecție și siguranță a conductelor din amonte și a conductelor de transport gaze naturale:

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ și DIRECȚIA REGIONALĂ DE DISTRIBUȚIE BUCUREȘTI.
Art. 2. Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui A.N.R.G.N. nr. 1220/2006) trebuie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale (Dn 500 mm Ardeal fir 1, Dn 500 mm Țicleni – București fir 1, Dn 500 mm Racord C.E.T. Vest) sau incintele S.R.M.-urilor și diferitele obiective: a) față de locuințele individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, potrivit memoriu tehnic din documentație – 20,00 m; b) pentru clădirile de 4 sau mai multe etaje – 200,00 m; c) distanța minimă dintre incintele S.R.M.-urilor (16 februarie, C.E.T. Vest) și construcții este următoarea: o 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților; o 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei distanțe Paralelism cu drumuri : o Autostrăzi, drumuri expres – 50,00 m o Naționale – 22,00 m o Județene – 20,00 m o De interes local (comunale, publice) – 18,00 m o De utilitate privată – 6,00 m d) depozite de gunoae – 50,00 m; e) depozite G.P.L., de carburanți, benzinării – 30,00 m; f) stații și posturi de transformare a energiei electrice – 20,00 m; g) instalații de epurare, de injecție ape reziduale – 10,00 m; h) construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni (împrejurimi) –

6,00 m; i) spații verzi sau plantații destinate ameliorării microclimatului – 6,00 m; j) parcuri auto – 6,00 m; k) Intersecții ale diverselor categorii de drumuri noi cu conductele magistrale (obligatoriu la un unghi cuprins între 60° și 90°), conductele trebuie să fie introduse la respectivele intersecții în tuburi de protecție, conform STAS 9312-87.
Art. 3. S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA MEDIAȘ, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.
Art. 4. Distanțele de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a C.T.E./C.E.T. - rețele tehnologice de transport și distribuție energie termică în imediata apropiere a incintei împrejmuite (conform Norma tehnică A.N.R.D.E. din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice): - o <u>Distanța de protecție</u> (distanța minimă care delimitează zona de protecție a capacității energetice, măsurată, în proiecție orizontală, de la limita sa exterioară, de o parte și de alta sau împrejurul acesteia) a) <i>pentru conducte amplasate subteran: suprafața totală în plan orizontal a canalului termic;</i> b) <i>pentru conducte amplasate suprateran: suprafața formată de proiecția suporturilor și a conductelor pe toată lungimea acestora;</i> - o <u>Distanța de siguranță</u> (distanța minimă care delimitează zona de siguranță a capacității energetice, măsurată în proiecție orizontală sau verticală între limita exterioară a acesteia și punctul cel mai apropiat al unei instalații sau construcții; distanța de siguranță cuprinde și distanța de protecție) - <i>în limita a 10 m în exteriorul zonei de protecție;</i>

VIII.3. Reglementari privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice:

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz C.N. TRANSELECTRICA S.A. și S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.
Art.2. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007), Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: a) 24,00 m pentru LEA 20kV; b) 37,00 m pentru LEA 110kV; c) 75,00 m pentru LEA 400kV.
Art. 3. Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate.
Art. 4. Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,20 m pe fiecare latură.
Art. 5. Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,00 m de la limita zonei de protecție.

VIII.7. Reglementări privind zona de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE/CET:

Art.1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Avizul RADET.
Art.2. În baza Normei tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, se stabilește distanța de siguranță aferentă construcțiilor,

	instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE / CET, în limita a 10,00 metri în exteriorul zonei de protecție.
Art.3.	În baza <i>Normei tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I</i> se stabilește zona de protecție pentru: - conducte amplasate subteran - suprafața totală în plan orizontal a canalului termic. - conducte amplasate suprateran - suprafața formată de proiecția suportilor și a conductelor pe toată lungimea acestora.

9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi, norme de igienă referitoare la zonele de locuit

Art.6.	Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
Art.7.	Intervenția asupra vegetației situată pe domeniul public sau privat se execută conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind Normele de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București - Anexa nr. 1, art. 6 (1) a) în baza avizelor de specialitate (defrișare, toaletare, reduceri și regenerări de coronament, transplantare, amenajări/reamenajări spații verzi) emise de către Primăria Municipiului București prin Direcția de Mediu.
Art.9.	Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații: a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi; b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi; c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi; d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi; e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi; f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor; g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora; h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.
Art.10.	În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

IX.2. - Parcaje

Art.1.	Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire.
---------------	---

Art.2. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform <i>Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 – norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București.</i>
Art.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250 cm).

10. Note

Art.1. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.
Art.2. La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente. Nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu, în zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea cailor de comunicație.
Art.3. La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.A.P.N., M.I., S.R.I. nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.
Art.4.(1) Emiterea certificatelor de urbanism va ține cont de riscul de inundabilitate în zona polderului natural inundabil Giulești Sârbi. Se impun măsuri de interdicție de construire în această zonă și se vor prelua prevederile cu caracter de reglementare conform <i>Studiu tranzitării undelor de viitură și al stabilirii regimului de inundabilitate pe râul Dâmbovița în zona polderului Giulești – Sârbi - elaborat de S.C. AQUAPROIECT S.A., septembrie 2012.</i> (2) Pentru terenurile amplasate în zona cu risc de inundabilitate de 0,01% conform <i>Avizului de gospodărire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012</i> autorizația de construire se va emite doar în baza declarației pe proprie răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.
Art.5. Delimitarea zonelor pentru care trebuie elaborate documentații de urbanism se vor stabili în faza emiterii certificatului de urbanism în funcție de condițiile impuse de regulamentul local de urbanism și împreună cu avizele aferente, cu respectarea legislației în vigoare.

TITLUL II- PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

R	ZONA ECHIPAMENETELOR TEHNICE MAJORE
----------	--

8.1. R	ZONA ECHIPAMENETELOR TEHNICE MAJORE
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se vor respecta normativele tehnice specifice.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în zone în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care

	prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora; (2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare; (3) pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A; (4) pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele noilor poli urbani; (5) suprafața minimă a parcelei construibile va fi de 400,00 mp și front minim 15,00 metri.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) 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 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă; (2) în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri .
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice; (2) în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (3) distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Art. 8 Circulații și accese	(1) terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces; (2) în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40% pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) 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.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte; (4) firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei spre intrare.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul

	autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	(1) orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) 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; (3) 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; (4) suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200,00 mp.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard (conform normelor), între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; (3) împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice; (4) porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea; (5) pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(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).
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(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.

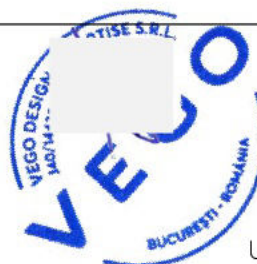
G SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

6.1. G1	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art 1. Utilizări admise	(1) construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: a) birouri autonome; b) incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi).
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme
Art. 3. Utilizări interzise	(1) pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400,00 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri; (2) Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare și un studiu de impact asupra mediului.
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a, iar pe străzi de categoria a III-a de minim 6,00 metri; (2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi, decât acestea, se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; (3) în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. (3) în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; (3) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
Art. 8. Circulații și accese	(1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; (3) în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; (2) pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
Art. 13. Spații plantate	(1) orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) 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; (3) parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; (4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp; (5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului; (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 afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul (pe construcții) va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
Art. 14. Împrejmuiri	(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri, din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu gard viu; (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; (3) în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15. Procent maxim de	(1) P.O.T. maxim = 50%.

ocupare a terenului	
Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp. teren.

Data 2025



Întocmit
Urb. Diana Iulia Merișan



Șef proiect
Urb. Diana Iulia Merișan

ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Unitate teritorială de referință (U.T.R.)- subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Certificatul de urbanism - actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor cărora îi este supus respectivul bun imobil.

Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- ***coeficient de utilizare a terenului (CUT)*** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- ***procent de ocupare a terenului (POT)*** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Interdicție de construire (non edificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Înălțimea maximă a clădirilor (exprimată în metri și nr. de niveluri conventionale) - înălțimea maximă admisă în planul fatadei, măsurată de la teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornise sau limita superioară a parapetului terasei.

Parcelele de colț = terenuri aflate la intersecția drumurilor de rang 1 (minim 3 benzi/sens inclusiv liniile de transport în comun) sau rang 2 (2 benzi/sens) cu drumuri de rang 1, 2 sau 3 (profil minim de 9,0 m), peste care se suprapune integral sau parțial cercul cu raza de 100,00 m măsurată din axul geometric al intersecției dintre drumuri de rang 1 (minim 3 benzi/sens inclusiv liniile de transport în comun) sau aflate la intersecția drumurilor de rang 2 (2 benzi/sens) cu drumuri de rang 1 sau 2 peste care se suprapune integral sau parțial cercul cu raza de 70 m măsurată din axul geometric al intersecției între drumuri de rang 1/2 cu drumuri de rang 3 (profil minim de 9,0 m). Regula unei parcele de colț se aplică și pentru terenurile peste care nu se suprapune cercul dar sunt provenite din dezmembrările loturilor peste care se suprapune cercul.

Parcele de colț se considera terenurile care îndeplinesc următoarele condiții:

- 100,00 m din axul geometric al intersecției dintre drumuri de rang 1 și 2, până la limita terenurilor;
- 70 m din axul geometric al intersecției între drumuri de rang 1/2 cu drumuri de rang 3, până la limita terenurilor.

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 496/351 din 07.08. 2024

ÎN SCOPUL: alipire terenuri, elaborare plan urbanistic de detaliu – modernizare CTE Grozăvești prin implementarea unei unități de cogenerare de mare eficiență, cu eliberarea în prealabil a amplasamentului prin lucrări de desființare/demolare și lucrări noi de construire.

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. 44615 din 20.06.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , splaiul **Independenței** nr. 227-229, 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. 64451/20.06.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcții cu numere cadastrale de la 207616-C1 până la 207616-C40 și teren în suprafață de 13.788 mp - suprafața măsurată de 37.882 - număr cadastral 207616 - număr cadastral vechi 6689/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207616 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_1) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare) și nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005).

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 64451/20.06.2024 nu figurează geometria construcțiilor.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 64452/20.06.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține teren - lot 4 în suprafață de 543 mp - număr cadastral 207619 - număr cadastral vechi 6689/4, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207619 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_4) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare) și nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 64453/20.06.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcție: atelier mecanic - număr cadastral 207620-C1 și teren în suprafață de 452 mp - număr cadastral 207620 - număr cadastral vechi 6689/5, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207620 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_5) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare), nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005) și nr. 190723/01.04.2010 (absorbție).

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 64453/20.06.2024 nu figurează geometria construcției.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 72363/12.07.2024, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcție C42 - hală decuvare - număr cadastral 207618-C1 și teren în suprafață de 220 mp - număr cadastral 207618 - număr cadastral vechi 6689/3, din imobilul pentru care se folosește nr. 227-229 pe splaiul Independenței. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207618 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 47893_3) cu Încheierile nr. 3054/18.02.2005 (dezmembrare), nr. 19634/31.08.2005 (notare Act adițional autentificat sub nr. 3423/23.08.2005) și nr. 190723/01.04.2010 (absorbție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață totală de 39.037 mp.

Se solicită: alipire terenuri, elaborare plan urbanistic de detaliu – modernizare CTE Grozăvești prin implementarea unei unități de cogenerare de mare eficiență, cu eliberarea în prealabil a amplasamentului prin lucrări de desființare/demolare și lucrări noi de construire.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:

- parțial 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**;

- parțial în zona **G1** – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală.

P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp teren.

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

Nr. înreg. **44615** din **20.06.2024**

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 afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. 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.

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 207616, 207619, 207618 și 207620, 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 parțială a construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite modernizarea CTE Grozăvești 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.

Pentru zona **R - 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**.

Pentru zona **G1 - P.O.T. maxim = 50%**; **C.U.T. maxim = 1,8 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 construcției, 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, inclusiv de pe calea ferată, 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, 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. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

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 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 (acte de proprietate pentru diferența de teren intabulată în cartea funciară); 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

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ 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): certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ 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 400,00 lei, conform Chitanțelor nr. -/-/- din 29.05/04.06/20.06/16.07.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 05.11.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE 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,

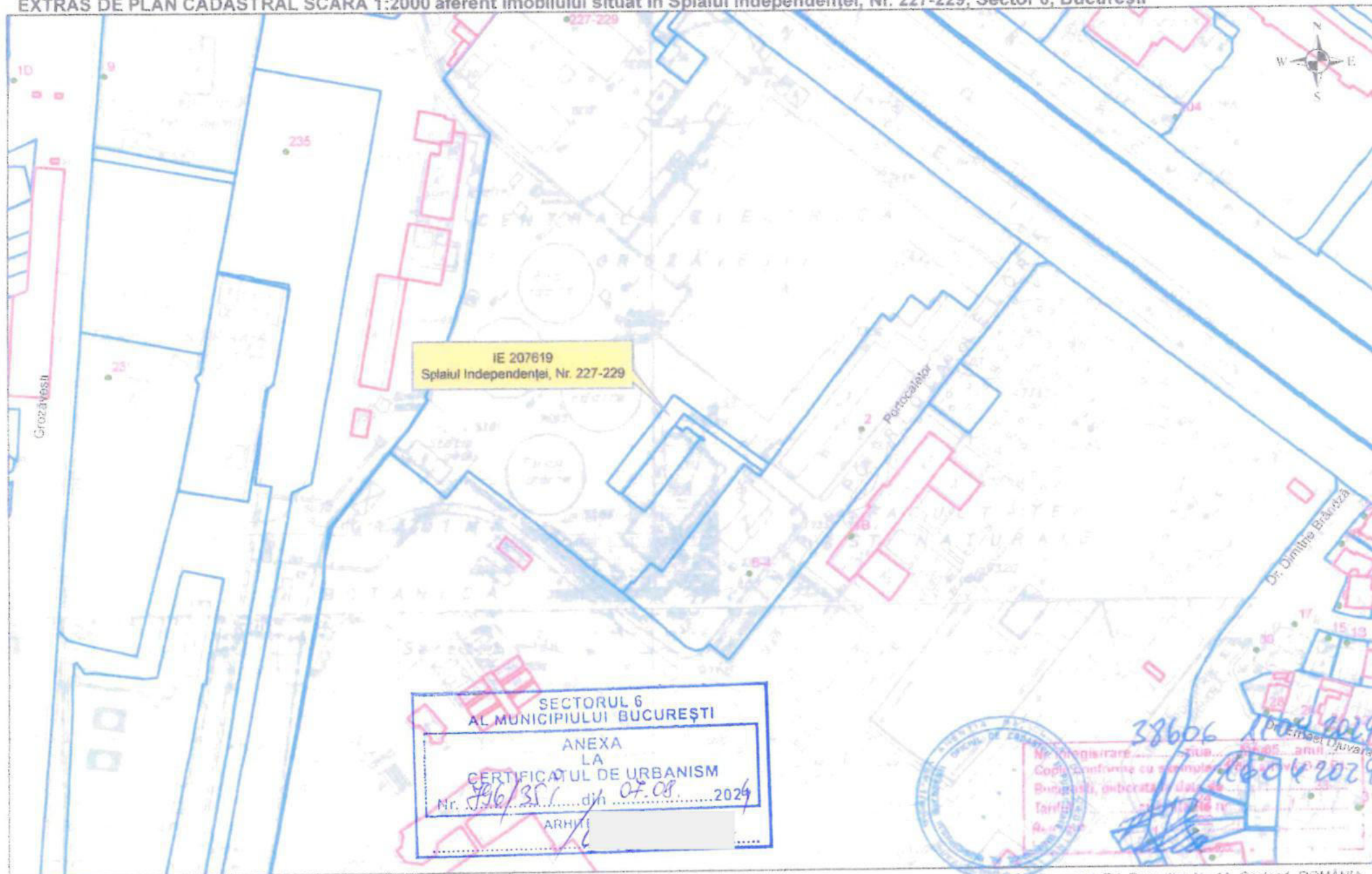
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **44615** din **20.06.2024**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Splaiul Independenței, Nr. 227-229, Sector 6, București



IE 224621



IE 207616

IE 207619
Splaiul Independenței, Nr. 227-229

IE 207619

IE 207620

IE 215434

Porțocalator

IE 215382

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

IE 215382
Nr. 1136/351 din 07.08.2024

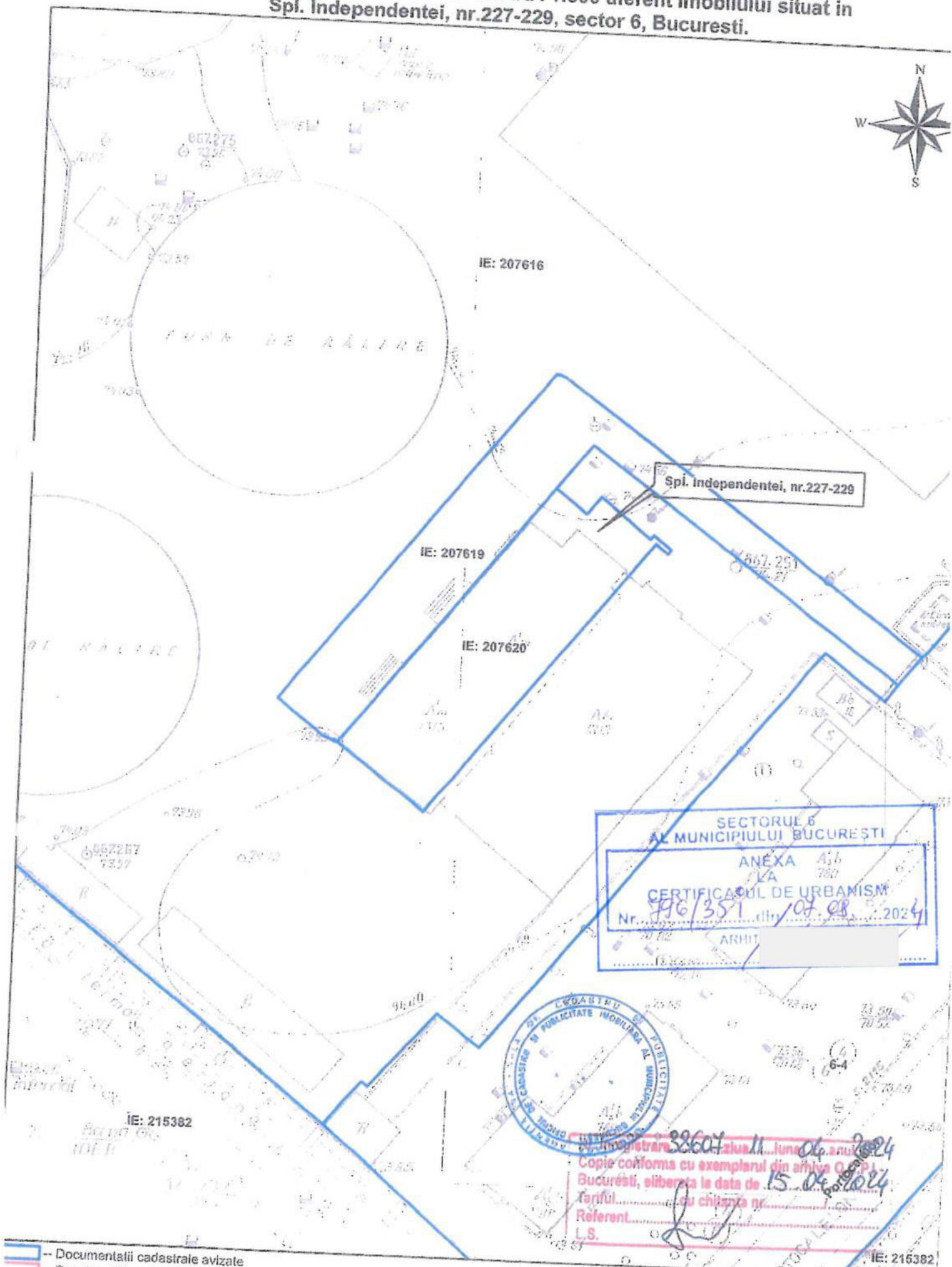
ARHIT. [Redacted]



38606 11042024
16042024

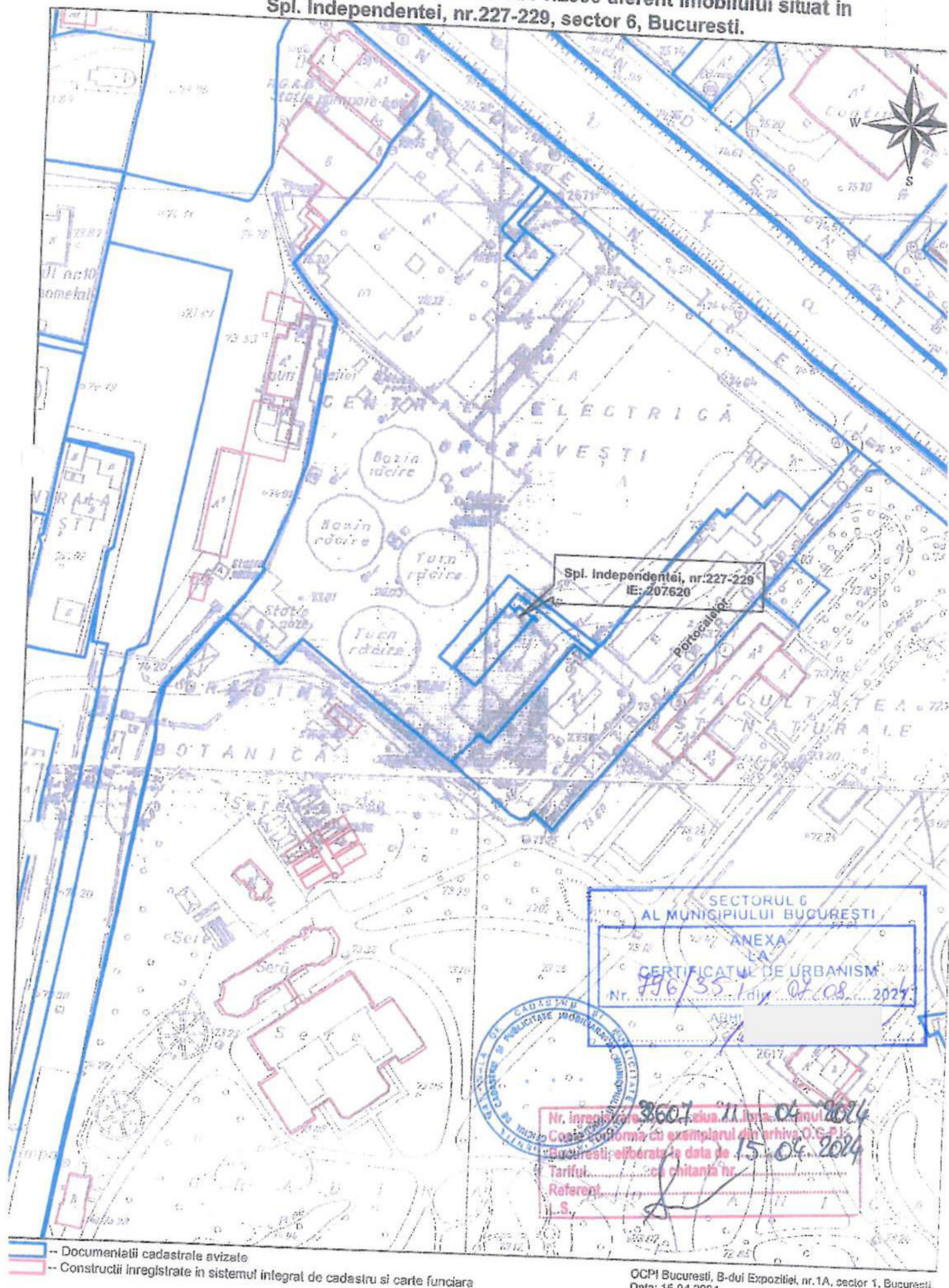
Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară

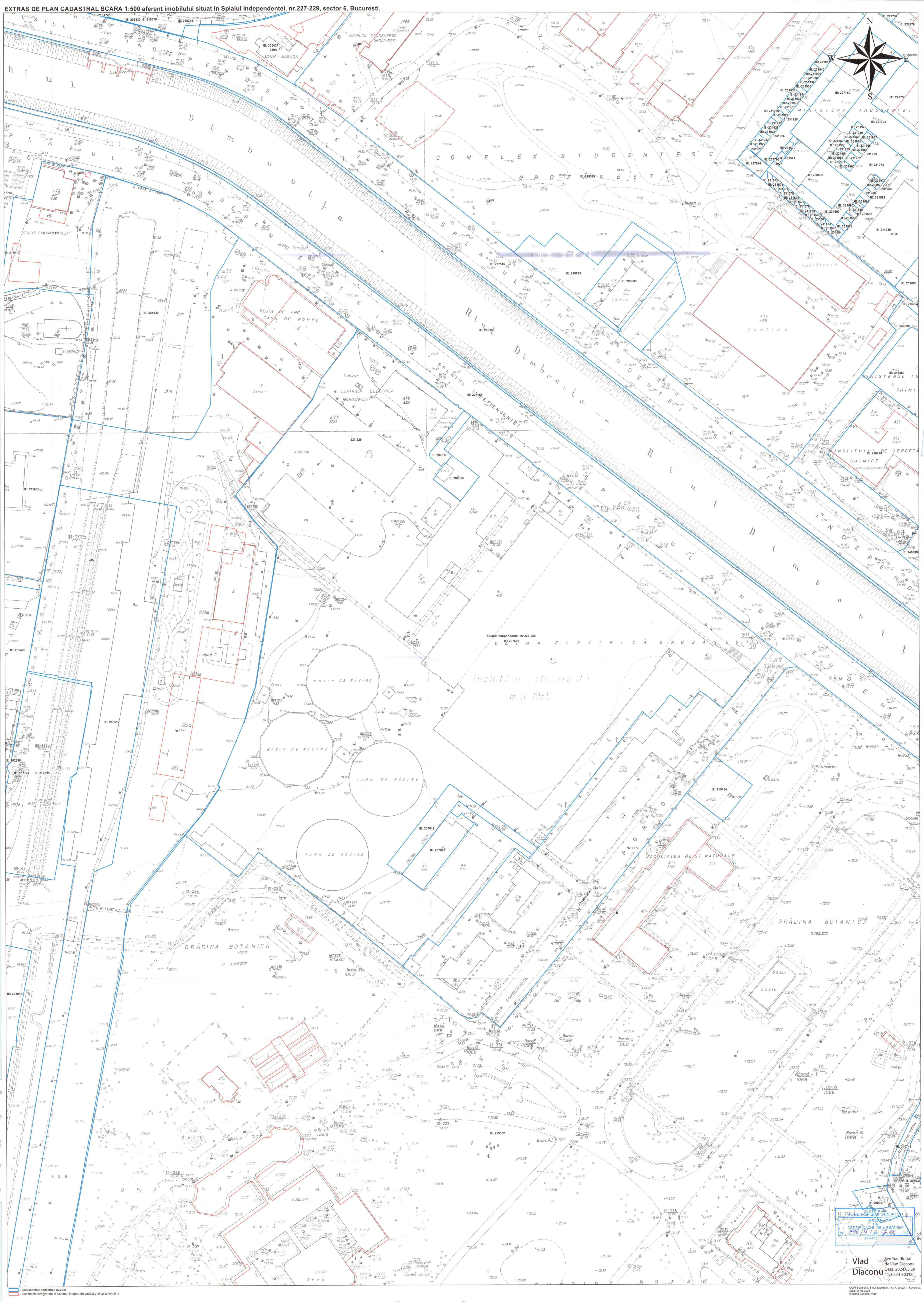
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Spl. Independentei, nr.227-229, sector 6, Bucuresti.**

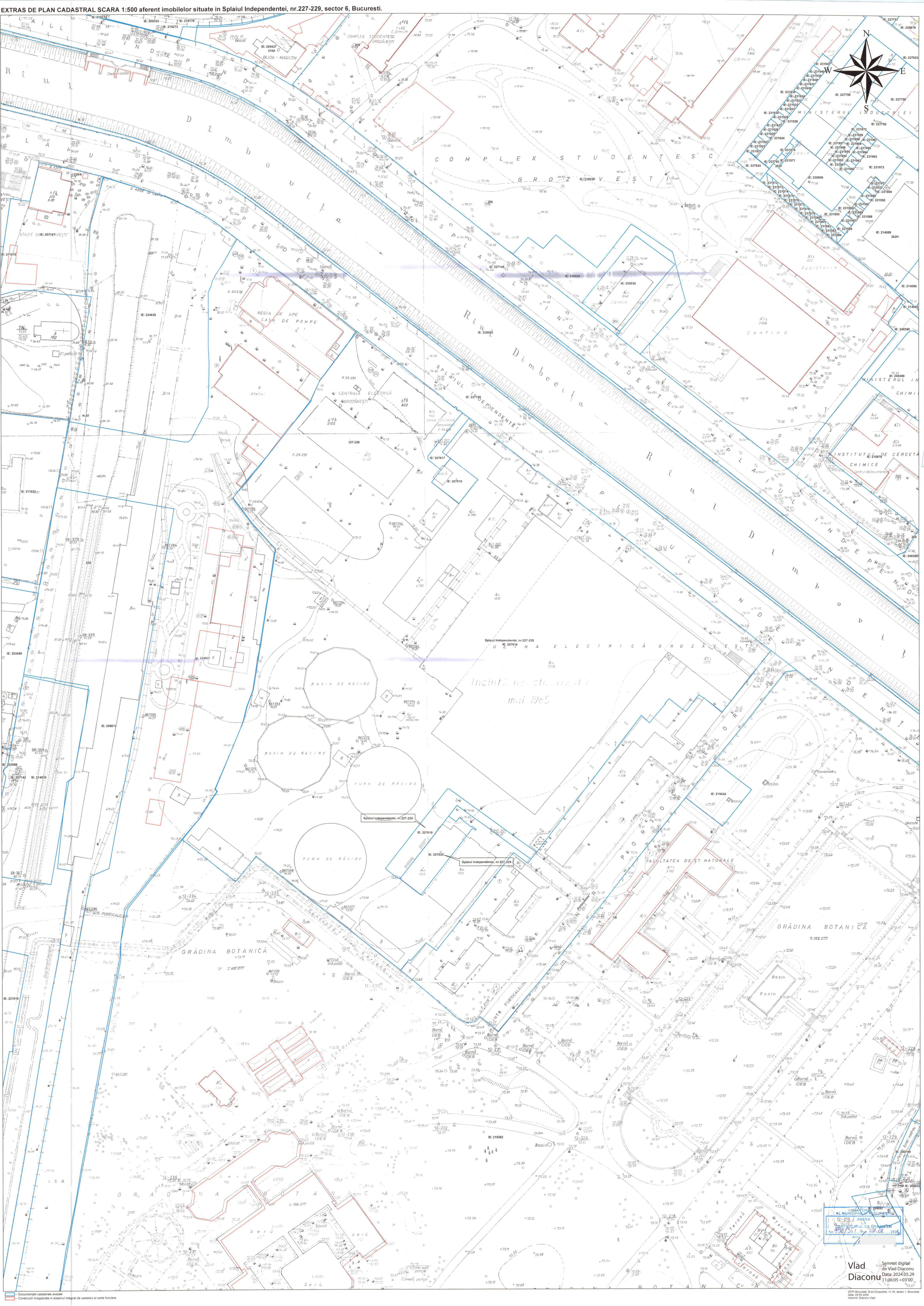


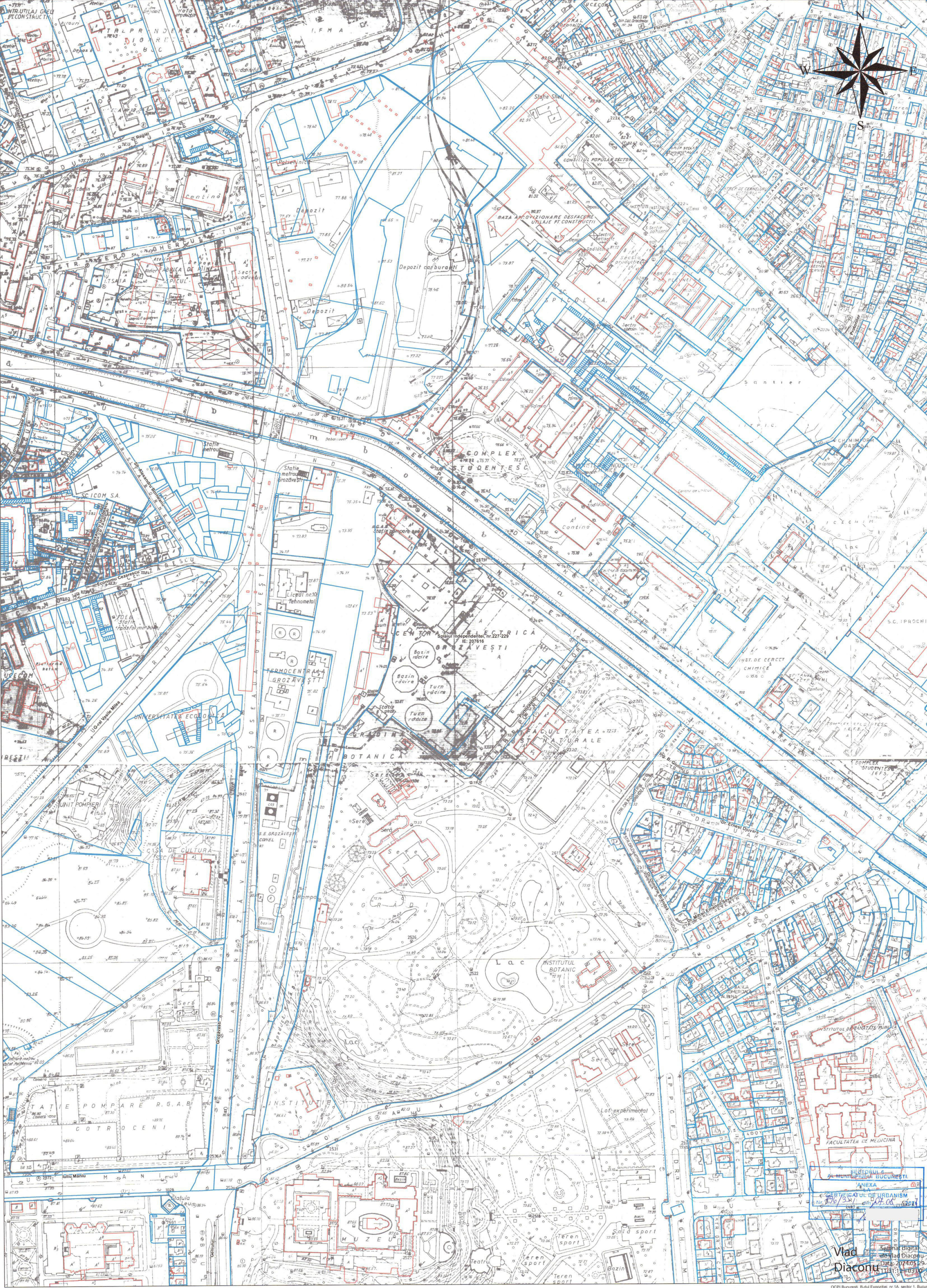
- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Spl. Independentei, nr.227-229, sector 6, Bucuresti.









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

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului:	
207616	37882 mp	Splaiul Independenței nr. 227-229, Sectorul 6, Jud. București	
Carte Funciară nr.		UAT	sector 6



LOT 1 S(Cc)=39097mp			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m] Y [m]	Lungimi latini D(i,i+1)	
1	327429.4573 584793.9654	0.9262	
2	327428.8908 584794.6981	24.8252	
3	327413.6863 584814.3224	3.0145	
4	327411.8479 584816.7114	6.8763	
5	327407.5541 584822.0823	0.272	
6	327407.3333 584821.9234	1.1543	
7	327406.6277 584822.8369	0.164	
8	327406.4973 584822.7375	2.4163	
9	327405.0266 584824.6547	0.3959	
10	327405.3079 584824.9332	5.2509	
11	327402.0981 584829.0889	6.0035	
12	327398.4112 584833.8269	1.4565	
13	327397.6372 584835.0607	23.0167	
14	327383.5456 584853.2594	8.4558	
15	327378.3681 584859.9448	6.2113	
16	327374.562 584864.8534	68.3939	
17	327332.685 584918.9278	6.1376	
18	327328.8583 584923.7264	8.6506	
19	327323.6218 584930.612	6.4984	
20	327318.5122 584926.5969	3.8014	
21	327315.5207 584924.2514	3.8767	
22	327312.4491 584921.8863	15.0191	
23	327300.6736 584912.5637	6.6906	
24	327296.4531 584908.3791	10.2975	
25	327301.7334 584900.2184	3.0296	
26	327303.3409 584897.6505	9.631	
27	327295.6923 584891.7977	9.6082	
28	327301.5854 584894.209	2.9111	
29	327299.4863 584882.3392	0.3329	
30	327299.2676 584882.5902	11.3064	
31	327290.6319 584875.2523	4.9649	
32	327294.0544 584871.6956	22.793	
33	327275.9766 584857.8135	46.0316	
34	327239.4497 584829.8012	8.6006	
35	327232.6042 584824.5945	1.0398	
36	327231.801 584823.9485	4.0121	
37	327228.6589 584821.4537	2.3473	
38	327226.8217 584819.9927	8.1549	
39	327231.7802 584813.5185	0.164	
40	327231.6497 584813.4191	48.1985	
41	327193.8036 584783.9732	8.4834	
42	327187.1382 584778.3256	5.8465	
43	327190.6856 584773.6783	7.3132	
44	327185.1621 584768.8851	3.5079	
45	327182.5109 584765.598	0.8324	
46	327183.0277 584765.9355	6.1783	
47	327178.2088 584762.069	83.5106	
48	327230.0605 584696.6058	14.7425	
49	327218.625 584687.3014	30.8107	
50	327237.9283 584663.2872	5.4645	
51	327242.2148 584666.6764	6.9169	
52	327247.5065 584671.1307	14.8052	
53	327259.9061 584679.2203	1.4699	
54	327261.0315 584678.2748	32.9912	
55	327291.4838 584690.9696	6.9568	
56	327298.2124 584692.7339	8.2645	
57	327305.9467 584695.6463	64.6353	
58	327389.7771 584705.8154	15.7678	
59	327381.5159 584695.3882	14.6132	
60	327393.2738 584696.6107	4.9614	
61	327397.0892 584689.7822	12.4216	
62	327406.5288 584687.8563	5.4045	
63	327410.8248 584701.1354	9.2409	
64	327418.1026 584705.83	24.4699	
65	327437.1775 584722.1572	0.3883	
66	327437.3959 584721.8362	10.0539	
67	327448.5463 584726.0017	5.6272	
68	327450.9931 584729.45	0.5821	
69	327451.465 584729.8077	7.8441	
70	327457.738 584734.5172	14.0078	
71	327468.7901 584743.1234	4.0126	
72	327468.3455 584746.3053	4.5589	
73	327463.5531 584749.909	14.7105	
74	327454.522 584761.521	26.2729	
75	327438.4207 584782.2818	0.4205	
76	327438.0889 584782.0235	6.5655	
77	327434.0945 584787.2228	0.6566	
78	327434.6169 584787.6205	1.0322	
79	327433.9809 584788.4335	0.6627	
80	327433.4584 584788.0259	1.2842	
81	327432.6832 584789.0497	0.4221	
82	327433.0246 584789.2979	1.8822	
83	327431.8819 584790.7935	24.712	
84	327412.6162 584775.3173	0.5279	
85	327412.1352 584775.0997	0.5261	
86	327411.6148 584775.0222	0.5224	
87	327411.095 584775.0747	0.5255	
88	327410.606 584775.2671	0.5301	
89	327410.1775 584775.5782	6.9142	
90	327405.8236 584780.9504	6.9475	
91	327411.1248 584785.2847	4.7118	
92	327414.0368 584781.5805	19.7783	
S(LOT 1)=39097mp P=959.01m			

ALIPIRE IMOBILE							
Situția actuală (înainte de alipire)				Situția viitoare (după alipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
207616	37882	Cc	TDI	LOT 1	39097	Cc	TDI
207618	220	Cc	TDI				
207619	543	Cc	TDI				
207620	452	C industriale	TDI				
Total	39097	Cc	TDI		39097		
Executat, ing. Neicu Andrei-Costin Aut. Seria RO-MB-F Nr.0491				Inspector,			
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.				Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.			
Semnătura și Ștampila Data: mai 2024				Semnătura și Parafa Ștampila BCPI Data :			