

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. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 207616, 207618, 207619, 207620)



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

Amplasament:

Splaiul Independenței, nr. 227-229, SECTOR 6, BUCUREȘTI, n.c. 248455 (teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 207616, 207618, 207619, 207620)

Șef de proiect:

URB. Diana Iulia Merișan

Data:

AUGUST 2025

- REVIZIA 1 -

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. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 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. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 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	8
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.....	10
3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	10
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: 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: AUGUST 2025
-REVIZIA 1 -

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 248455 având 39.097 mp (conform Extras de Carte Funciară nr. 35007 din 02.04.2025), rezultat în urma alipirii terenurilor următoare:

- Numărul Cadastral 207616 cu 39.037 metri pătrați (conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024), si 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)
- Numărul Cadastral 207620 (452 mp conform Certificat de Urbanism nr.796/35 I din 07.08.2024).

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

Terenul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 35007 din 02.04.2025, S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. deține construcții cu numere cadastrale de la 248455 – C1 până la 248455-43.

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).

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.

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, SC. 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).

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 apă 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 gospodărie 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	1) terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

Circulații și accese	
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.

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 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 posteroare ale parcelor	(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 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 ¼ 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. 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, preluate 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. 248455						
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 teren zona reglementată - intervenție (Zona A)	-	-	-	-	7925,71	0
Suprafață rest teren - fără intervenții (Zona B)	-	-	-	-	29008,01	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)	11080,12	265,72	4812,06	543,49	11080,12	265,72
Suprafața totală spații verzi (%) - Zona reglementată (Zona A)	30%	-	-	-	30%	-
Suprafața totală spații verzi (mp) - Zona reglementată (Zona A)	2377,71	-	-	-	2377,71	-
Suprafața totală spații verzi (%) - rest teren (Zona B)	30%	20%	-	-	30%	20%
Suprafața totală spații verzi (mp) - rest teren (Zona B)	8702,40	265,72	-	-	8702,40	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

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 terasa 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 condensare 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 celulei 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 $\pm 0,00$, 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 x 13m, 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 eșapare 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 și panourile de comandă se vor monta într-un container dedicat. Platforma va fi împrejmuită cu gard din plasă de sârmă și porți cu acces controlat.

Pentru realizarea viitoarei investiții, în cadrul incintei CTE Grozăvești vor fi necesare lucrări de demolare/desființare a unor construcții existente, conform „Figura 2”:

- trei tunuri de răcire (nr. 1, nr. 3 și nr. 4);
- aducțiune apă industrială CTE Grozăvești aferente turnurilor de răcire;

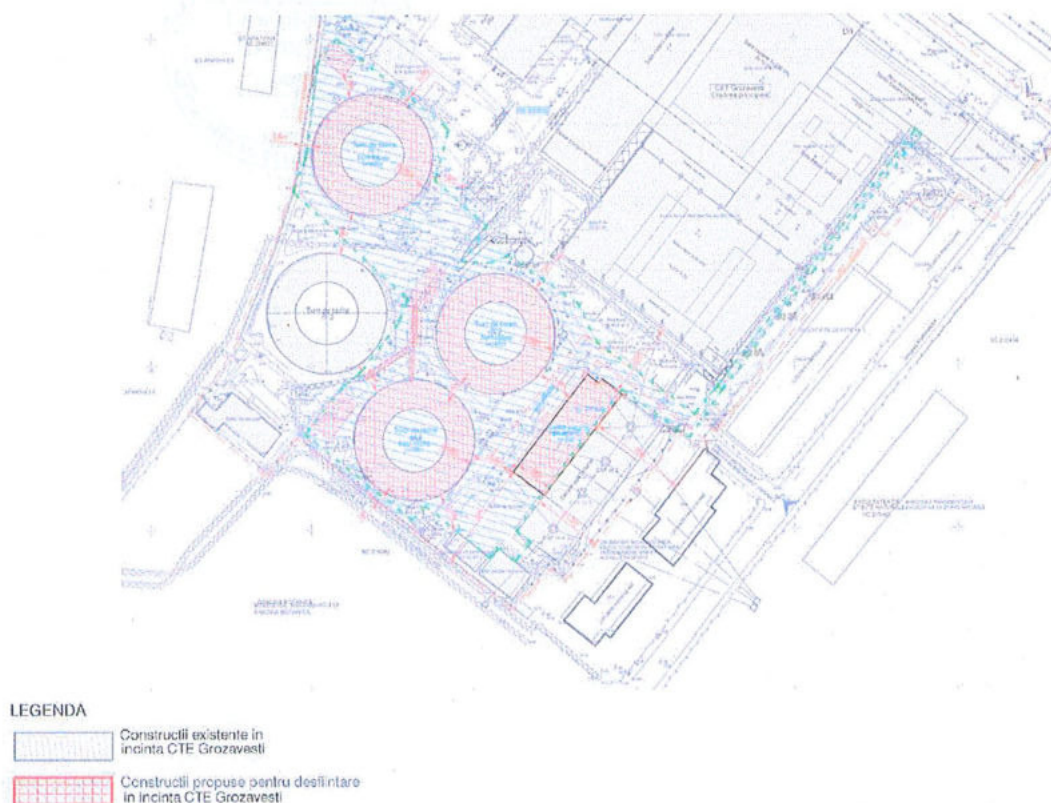


Figura 2- Plan de situație – Lucrări de desființare

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

AUGUST 2025

-REVIZIA 1 -

Întocmit,

Urb. Diana Iulia Merișan

Urb. Alexandru Georgian Chiriță



Șef proiect,

Urb. Diana Iulia Merișan





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Splaiul Independenței nr. 227-229

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI				
cu sediul în:	București	b-dul Regina Elisabeta nr. 47	sector:	5
pt. teren cu nr. cad:	227155	adresă poștală:	Splaiul Independenței, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 16/2025 prin executor judecătoresc Opran Dragoș		FĂRĂ OBSERVAȚII
	11.07.2025			

- **Vecin 2:**

APA NOVA BUCUREȘTI S.A.				
cu sediul în:	București	str. Tunari nr. 60A, clădirea Ștefan cel Mare, et. 6-9	sector:	2
pt. teren cu nr. cad:	224621	adresă poștală:	Splaiul Independenței nr. 237, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 17/2025 prin executor judecătoresc Opran Dragoș		FĂRĂ OBSERVAȚII
	11.07.2025			

- **Vecin 3:**

UNIVERSITATEA DIN BUCUREȘTI				
cu sediul în:	București	șos. Panduri nr. 90	sector:	5
pt. teren cu nr. cad:	215382	adresă poștală:	Șos. Cotroceni nr. 32, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 18/2025 prin executor judecătoresc Opran Dragoș		FĂRĂ OBSERVAȚII
	11.07.2025			

- **Vecin 4:**

PROPRIETARIII IMOBILELOR DIN INTR. PORTOCALELOR NR. 4 ȘI NR. 6				
cu domiciliul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	necadastrat	intr.	Portocalelor	nr.: 4 și 6
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 19/2025 prin executor judecătoresc Opran Dragoș		OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 49462/30.06.2025
	11.07.2025			

• **Vecin 5:**

PROPRIETARIII IMOBILULUI DIN INTR. PORTOCALELOR NR. 2, SCARILE A,B,C,D,E				
cu domiciliul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector: 6
nr. cadastral:	necadastrat	intr.	Portocalelor	
nr.:			2	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 20/2025 prin executor judecătoresc Opran Dragoș		OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 49457/30.06.2025
	11.07.2025			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Cei 5 vecini direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. și au fost notificați prin Biroul executorului judecătoresc Opran Dragoș, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de 15 de zile calendaristice.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	11.07.2025
	Perioada consultării:	11.07.2025 - 26.07.2025
Panou	Data afișării panoului:	16.06.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	16.06.2025
	Perioada consultării:	16.06.2025– 30.06.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	16.06.2025 – „www.national.ro”

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

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

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

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	39784/03.06.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	5/16.06.2025	Nr. ordinea de zi:	1

Consultări/Observații data:	49457/30.06.2025 49462/30.06.2025	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	49457(54602)/14.07.2025 49462(54596)/14.07.2025	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.		C.U.I.	39971785
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	6
B-dul:	Iuliu Maniu	nr:	6Q
Email:	office@vego.holdings	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Diana-Iulia A.L. Merișan	

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



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Splaiul Independenței nr. 227-229

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	11.07.2025	Nr. anunțuri*:	5	Nr. proprietari anunțați:	5
Perioada consultării:	11.07.2025 - 26.07.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul - însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	16.06.2025			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	16.06.2025	până la data:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	16.06.2025	în ziarul	„www.national.ro”	

C.

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

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma afișării panoului de informare a publicului, au fost formulate observații din partea vecinilor din imobilele din intr. Portocalelor, referitoare la măsuri de protejare a locuințelor învecinate pe perioada execuției lucrărilor de desființare și construire și la limitarea accesului mașinilor de mare tonaj pe perioada șantierului de pe terenul care face obiectul documentației PUD.

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

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației PUD, au fost informați în scris proprietarii care au transmis observații, iar proprietarii vecini nu au mai revenit.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. a răspuns argumentat sub nr. 54596/08.07.2025 și sub nr. 54602/08.07.2025, în termenul legal de maximum 10 zile, obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. 49457/30.06.2025 și sub nr. 49462/30.06.2025, referitoare la documentația P.U.D..

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Splaiul Independenței nr. 227-229](#).

ARHITECT ȘEF,

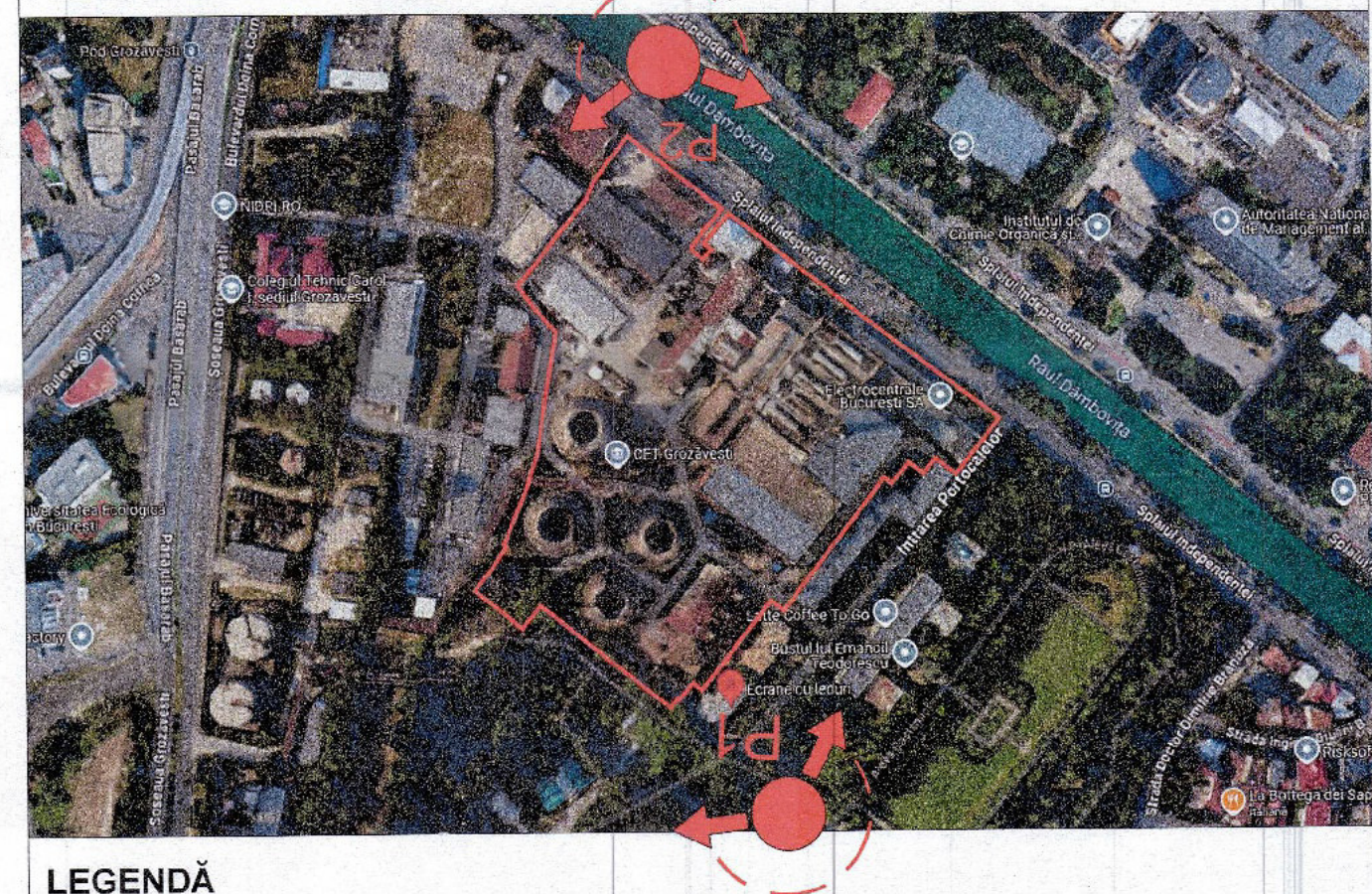
Arh. Marcel Florentin Bera

An aerial photograph of an industrial site, identified by a white label with the text 'N.C.248455'. The site is enclosed by a red dashed line. It features a large, light-colored cooling tower on the left, several large industrial buildings with flat roofs, and a tall smokestack. The site is surrounded by dense green trees and a road with a green-painted curb. In the background, a highway and other urban buildings are visible.

An aerial photograph of an industrial facility, identified by a label 'N.C. 248455'. The facility is enclosed by a red dashed line. It features several large, cylindrical cooling towers, multiple smokestacks, and various industrial buildings. The facility is situated next to a body of water on the left and is surrounded by dense green trees and residential areas with houses and roads.

An aerial photograph of a large industrial facility, possibly a power plant, with a red dashed line outlining the main building complex. A label 'N.C.248455' is overlaid on the image. The facility includes a large central building with a flat roof, several smaller buildings, and a prominent cooling tower. The site is surrounded by dense green trees and a body of water is visible on the left side.

A wide panoramic photograph of the University of Ankara campus. The image shows a variety of architectural styles, from modern brick buildings to older, more traditional structures. There are several large green spaces with mature trees interspersed among the buildings. In the foreground, there is a large, dark, open area, possibly a parking lot or a field. The sky is clear and blue.



 Limită teren care a generat P.U.D.



Limită teren care a generat P.U.D.



 VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J201001400/001, CUI 39972785				NUME PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALII AL ZILNIREI TERENURILOR MODERNIZARE CTE GROZAVESTI PRIN IMPLEMENTAREA UNII UNITATI DE COGENERARE DE MARE EFICIENTA, CU ELIBERAREA IN PREALABIL A APLASAMENTULUI PRIN LUCRARI DE DESFINITARE AECULARE SI LUCRARI DE CONSOLIDARE ADRESA PROIECT: Satului Independentei, nr. 227-229 Sector 6, Bucuresti, nr. 249455 (faza recastita din adresa nr. 249455 din 20/05/2018, nr. 249455, 20/05/2018)				COD PROIECT: 4108	
SFP PROIECT		NUME		SCARA:		BENEFICIAR:		FAZA:	
CONCEPT		urb. Diana Iulie Merisan VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.		1:1000		S.C. ELECTROCENTRALE BUCURESTI S.A.		PUD	
PROIECTAT		urb. Alexandru Georgian Chiriac urb. Diana Maria Marin		DATA:		ADRESA:		FAZA:	
DESENAT		urb. Radu P.M Florentin urb. Florentin Mihaiu		2025		Splaiul Independentei, nr. 227, Sector 6, Bucuresti		PUD	
VERIFICARE INTERNA		Virgil Profeso		2025		NUME PLANSA:		PLANSA NR.:	
DESTINATIE		LOCATIE		FAZA		EMITENT		SPECIALIU	
NR PLAN		FISIER		REV.		NUME PLANSA		ILUSTRARE DE TEMĂ	
SIN		BUC		PUD		VDE		URB	
U07		DWG		01		ILUSTRARE DE TEMĂ		U 07	
REVISIA 1 -		REVISIA 1 -		REVISIA 1 -		REVISIA 1 -		REVISIA 1 -	

SITURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Numar identificare pe plan	Nr.crt. In LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidenta zonelor de protectie aferente 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-a-B-18822	Stăruia de Pomare 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	decenile 3-4 sec.XX	R

- DENUMIRE CONSTRUCTII PROIECTATE
- CLADIRE TURBINA A1/A2 + TURBINA CU ABUR
 - CLADIRE CORP ELECTRIC SI CAMERA DE COMANDA
 - TRANSFORMATOR SERVICII PROPRII
 - TRANSFORMATOR DE PUTERE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE COMPRESOR GAZE + STATIE COMANDA
 - TURBURI DE RACIRE SI STATIE POMPE
 - STATIE POMPE APA INCENDIU + REZERVOARE INCENDIU
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE DE DECORARE EXISTENTA
 - INSTALATIE TRATARE APE UZATE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA

- LEGENDA
- Limita teren care a generat P.U.D.
 - Limita teren zona reglementata - interventie (Zona A)
 - Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
 - Limita cadastrală (teren)
 - Limita cadastrală (construcție)
 - Limita cadastrală (n.c. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 207616, 207618, 207619, 207620)
 - Clădiri existente si mentinute

- CIRCULAȚII
- 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 - ZONA 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 fașii plantate publice, plantații de aliniament artere principale/secundare, plantații promenadă 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

ZONE 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

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

RETELE 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 DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

SITURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Numar identificare pe plan	Nr.crt. In LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidenta zonelor de protectie aferente 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-a-B-18822	Stăruia de Pomare 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	decenile 3-4 sec.XX	R

- DENUMIRE CONSTRUCTII PROIECTATE
- CLADIRE TURBINA A1/A2 + TURBINA CU ABUR
 - CLADIRE CORP ELECTRIC SI CAMERA DE COMANDA
 - TRANSFORMATOR SERVICII PROPRII
 - TRANSFORMATOR DE PUTERE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE COMPRESOR GAZE + STATIE COMANDA
 - TURBURI DE RACIRE SI STATIE POMPE
 - STATIE POMPE APA INCENDIU + REZERVOARE INCENDIU
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE DE DECORARE EXISTENTA
 - INSTALATIE TRATARE APE UZATE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA

- LEGENDA
- Limita teren care a generat P.U.D.
 - Limita teren zona reglementata - interventie (Zona A)
 - Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
 - Limita cadastrală (teren)
 - Limita cadastrală (construcție)
 - Limita cadastrală (n.c. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 207616, 207618, 207619, 207620)
 - Clădiri existente si mentinute

- CIRCULAȚII
- 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 - ZONA 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 fașii plantate publice, plantații de aliniament artere principale/secundare, plantații promenadă 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

ZONE 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

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

RETELE 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 DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

SITURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Numar identificare pe plan	Nr.crt. In LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidenta zonelor de protectie aferente 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-a-B-18822	Stăruia de Pomare 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	decenile 3-4 sec.XX	R

- DENUMIRE CONSTRUCTII PROIECTATE
- CLADIRE TURBINA A1/A2 + TURBINA CU ABUR
 - CLADIRE CORP ELECTRIC SI CAMERA DE COMANDA
 - TRANSFORMATOR SERVICII PROPRII
 - TRANSFORMATOR DE PUTERE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE COMPRESOR GAZE + STATIE COMANDA
 - TURBURI DE RACIRE SI STATIE POMPE
 - STATIE POMPE APA INCENDIU + REZERVOARE INCENDIU
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE DE DECORARE EXISTENTA
 - INSTALATIE TRATARE APE UZATE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA

- LEGENDA
- Limita teren care a generat P.U.D.
 - Limita teren zona reglementata - interventie (Zona A)
 - Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
 - Limita cadastrală (teren)
 - Limita cadastrală (construcție)
 - Limita cadastrală (n.c. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 207616, 207618, 207619, 207620)
 - Clădiri existente si mentinute

- CIRCULAȚII
- 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 - ZONA 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 fașii plantate publice, plantații de aliniament artere principale/secundare, plantații promenadă 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

ZONE 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

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

RETELE 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 DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

VEGO DEPARTAMENT EXPERTISE S.R.L.

SITURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Numar identificare pe plan	Nr.crt. In LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidenta zonelor de protectie aferente 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-a-B-18822	Stăruia de Pomare 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	decenile 3-4 sec.XX	R

- DENUMIRE CONSTRUCTII PROIECTATE
- CLADIRE TURBINA A1/A2 + TURBINA CU ABUR
 - CLADIRE CORP ELECTRIC SI CAMERA DE COMANDA
 - TRANSFORMATOR SERVICII PROPRII
 - TRANSFORMATOR DE PUTERE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE COMPRESOR GAZE + STATIE COMANDA
 - TURBURI DE RACIRE SI STATIE POMPE
 - STATIE POMPE APA INCENDIU + REZERVOARE INCENDIU
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - INSTALATIE DE DECORARE EXISTENTA
 - INSTALATIE TRATARE APE UZATE
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA
 - STATION TRANSFORMATOR SI CAMERA DE COMANDA

- LEGENDA
- Limita teren care a generat P.U.D.
 - Limita teren zona reglementata - interventie (Zona A)
 - Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
 - Limita cadastrală (teren)
 - Limita cadastrală (construcție)
 - Limita cadastrală (n.c. 248455 - teren rezultat din alipirea numerelor cadastrale 207616, 207618, 207619, 207620)
 - Clădiri existente si mentinute

- CIRCULAȚII
- 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 - ZONA 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