

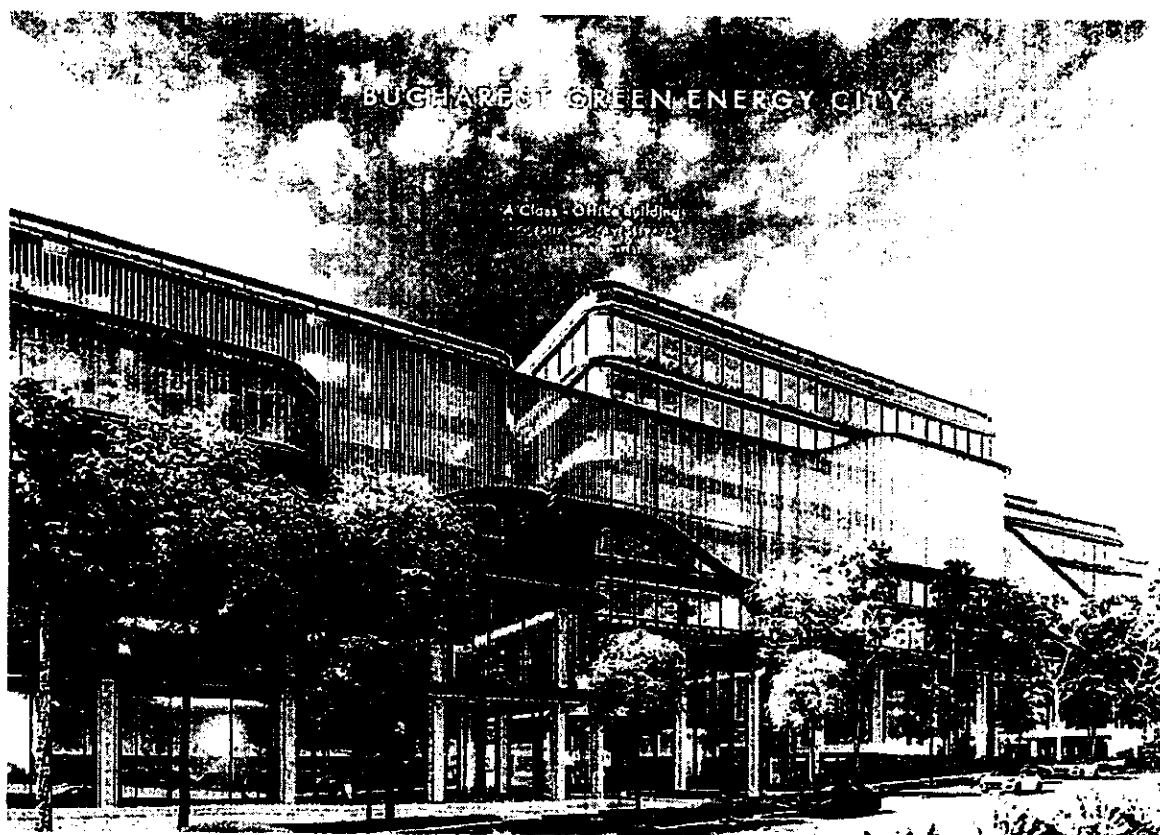
EXTRAS

## **STUDIU DE SOLUTIE – MASTERPLAN CONCEPTUL DE ARHITECTURA**

---

propunerea de conversie si zonificarea funcțională a terenurilor in vederea construirii

**COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL CARTIERUL ENERGIEI BUCUREȘTI**  
CENTRU DE AFACERI, CENTRU EXPOZIȚIONAL, CENTRU CULTURAL  
PARCARI SUBTERANE ȘI SUPRATERANE, AMENAJĂRI PEISAGERE





DENUMIREA LUCRĂRII	STUDIU DE SOLUTIE - MASTERPLAN - CONCEPT DE ARHITECTURA. Propunerea de (re)conversie si zonificarea funcțională a terenurilor in vederea construirii <b>COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL CARTIERUL ENERGIEI: CENTRU DE AFACERI, CENTRU EXPOZIȚIONAL, CENTRU CULTURAL, ANEXE (PARCAJ SUBTERANE ȘI SUPRATERANE), AMENAJĂRI PEISAGERE</b>
TIPUL LUCRĂRII	STUDIU DE SOLUTE
AMPLASAMENTUL STUDIAT	3 (trei) imobile / terenuri cu suprafața totala teren: 18.203m2 format din N.C. 221016 (8.434m2), N.C. 202598 (5.701m2), N.C. 202488 (4.068m2) in MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6.
BENEFICIAR	<b>SOCIETATEA ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA</b> , cu sediul in București, Splaiul Independentei nr. 227, sector 6, înregistrată la registrul Comerțului cu nr. J40/1696/2003, cod fiscal RO 15189596, cod poștal 060041.
ELABORATOR SOLUTIE	<b>URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.</b> Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, et 2, Sector 1, 012095, București, C.U.I. 45513090, J40/1064/2022 <a href="http://www.urbiadesign.com">www.urbiadesign.com</a>
COLECTIV DE ELABORARE	EXPERT CHEIE
VIZIUNE DE DEZVOLTARE PROIECT	
Manager de proiect	<b>EMBA Razvan Abagiu</b> , București, Romania, Director General Urbia Architects Engineers SRL
VIZIUNE DE ARHITECTURA	
Arhitect Senior cu experiența profesionala naționala sau internaționala dovedita in proiectarea cel puțin a unui complex multifuncțional / un centru de afaceri executat (Coordonator, Team Leader, Arhitect Sef proiect)	<b>Arh. Urb. Leopoldo Arnaiz Eguren</b> , Madrid, Spania (Espana)
Arhitect Senior cu experiența profesionala naționala sau internaționala dovedita in proiectarea cel puțin a unui complex multifuncțional / un centru de afaceri executat (Coordonator, Team Leader, Arhitect Sef proiect)	<b>Arh. Anthony Willats</b> , Liverpool, Anglia (England), Marea Britanie (United Kingdom)
CONSULTANT - URBANISM	
Arhitect Urbanist înregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.), respectiv	conf. dr. arh. <b>Cristina Enache</b> , București, Romania

specialist cu drept de semnătură pentru planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, simbol «Dz0»	
<b>CONSULTANT - PATRIMONIU SI ISTORIE URBANA</b>	
Arhitect expert si specialist atestat de Ministerul Culturii, înregistrat în Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.), specialist cu drept de semnătură protejarea și dezvoltarea patrimoniului construit, simbol «F6» si studii de istorie urbană, simbol «G5»	Arh. Catalina Preda, București, Romania
<b>CONSULTANT - CAI DE COMUNICATIE, CIRCULATII SI TRANSPORT</b>	
Inginer înregistrat în Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.), respectiv specialist cu drept de semnătură căi de comunicații și transporturi, simbol «G7»	Ing. Eugen Ionescu, București, Romania
<b>CONSULTANT - REțele TEHNICO EDILITARE</b>	
Inginer înregistrat în Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.), respectiv specialist cu drept de semnătură echipare edilitară, simbol «G1»	Ing. Eugen Ionescu, București, Romania
Inginer specialist rețele tehnico - edilitare	Ing. Viorel Bulzan, București, Romania
<b>CONSULTANT ARHITECTURA</b>	
Arhitect cu drept de semnătură O.A.R.	Arh. Iulian Duma-Porondi, București, Romania
<b>PRODUCTIE MATERIAL FOTO SI VIDEO</b>	
Producție foto si video	Arh. Teodor Stelian Sandru, București, Romania
<b>CONSULTANT - ANALIZA GEOSPATIALA (GIS)</b>	
Culegere date geospațiale si prelucrare date urbane	Expert GIS Ignacio Arnaiz Eguren, Madrid, Spania

## **BORDEROU**

**A. MATERIAL VIDEO DE PREZENTARE** (video.4K) IN LIMBILE ROMANA SI ENGLEZA A SOLUTIEI PROPUSE DE URBANISM SI ARHITECTURA A CARTIERULUI ENERGIEI, DENUMIT **BUCHAREST GREEN ENERGY CITY (B.E.C. MOVIE)**

## **B. PIESE SCRISE**

**B1. MEMORIU DE PREZENTARE – STUDIU DE SOLUTIE DE ARHITECTURA SI URBANISM** (A4.pdf, A4.word)

## **C. PIESE DESENALE**

**C1. IMAGINI (RANDARI) ALE VIITORULUI PROIECT IN BAZA STUDIULUI DE SOLUTIE** (A4/A3/A2.jpg)

**C2. PANOURI PREZENTARE IMAGINI, DATE TEHNICE SI SOLUTIE GENERALA CARTIERUL ENERGIEI** (tipărit moose\_dimensiuni 100x140.jpg, .pdf)

**C3. BROSURA DE PREZENTARE CARTIERUL ENERGIEI IN LIMBILE ROMANA SI ENGLEZA** (tipărit A3.pdf, .jpg)

**C4. PANOU PREZENTARE SOLUTIE URBANA, ALTIMERIE, SUPRAFETE, DETALII CLADIRI PROPUSE** (tipărit moose\_dimensiuni 100x140.jpg, .pdf)

## **D. ANEXE**

### **N.C. 202488 cu suprafața de 4.068m<sup>2</sup>**

- 1) Dovada titlului asupra imobilului – extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral nr. topografic 202488 Mun. București in suprafața de 4.068mp – copie;
- 2) Extras de plan cadastral pentru imobilul 202488 Mun. București, la zi – copie;
- 3) Certificat de urbanism nr. 208/276 din 29.02.2024 emis de Primăria Sector 6 Mun. București, prin care se certifica regimul tehnic urbanistic actual – copie.

### **N.C. 202598 cu suprafața de 5.701m<sup>2</sup>**

- 1) Dovada titlului asupra imobilului – extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral nr. topografic 202598 Mun. București in suprafața de 5.701mp – copie;
- 2) Extras de plan cadastral pentru imobilul 202598 Mun. București, la zi – copie;
- 3) Certificat de urbanism nr. 207/266 din 29.02.2024 emis de Primăria Sector 6 Mun. București, prin care se certifica regimul tehnic urbanistic actual – copie.

### **N.C. 221016 cu suprafața de 8.434m<sup>2</sup>**

- 1) Dovada titlului asupra imobilului – extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral nr. topografic 221016 Mun. București in suprafața de 8.434mp – copie;
- 2) Extras de plan cadastral pentru imobilul 221016 Mun. București, la zi – copie;
- 3) Certificat de urbanism nr. 209/286 din 29.02.2024 emis de Primăria Sector 6 Mun. București, prin care se certifica regimul tehnic urbanistic actual – copie.

## 1. INTRODUCERE

Pe baza analizei multicriteriale a situației existente, atât a amplasamentului studiat, cât și a întregii zone bucureștene din arealul Grozăvești – Cotroceni – Politehnica, a perspectivelor de dezvoltare sustenabile ale capitalei, a prevederilor urbanistice în vigoare (P.U.G. Municipiul București în vigoare, prevederilor P.U.Z.-urilor aprobate, inclusiv P.U.Z. coordonator Sector 6) și a intenției de dezvoltare imobiliară a inițiatorilor/beneficiarilor prezentului material de construire a COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL CARTIERUL ENERGIEI: CENTRU DE AFACERI, CENTRU EXPOZIȚIONAL, CENTRU CULTURAL, PARCAJE SUBTERANE ȘI SUPRATERANE, AMENAJĂRI PEISAGERE, colectivul de elaborare propune în conținutul STUDIULUI DE SOLUȚIE - MASTERPLANULUI – CONCEPTULUI DE ARHITECTURA propune soluții la următoarele categorii:

### i. generale de probleme:

- (re)conversia și zonificarea funcțională a terenurilor în vederea construirii;
- organizarea rețelei stradale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane și de viziune strategică de dezvoltare a zonei;
- analiza fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită;
- realizarea ilustrării de temă și a studiului ilustrativ (scheme/variante/schițe volumetrici);
- descrierea soluțiilor constructive posibile și valoarea estimată a investiției;
- graficul preliminar de desfășurare a activităților până la recepția finală.

### ii. specifice

- funcțiune dominantă: funcțiuni complexe de administrarea afacerilor (Sedii de societăți comerciale, regii autonome, Clădiri de birouri);
- funcțiuni complementare: funcțiuni de servicii publice de interes general și servicii profesionale;
- funcțiuni complementare: funcțiuni de cultura (Centru sau complex cultural, Centru de congrese, Centru de conferințe, etc);
- funcțiuni complementare: funcțiuni de învățământ și cercetare (Centru educațional, Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative, etc);
- alte funcțiuni complementare: Funcțiuni aferente infrastructurii de transport, Funcțiuni de gospodărire comunală, Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- delimitarea și protejarea patrimoniului natural și construit;
- recuperarea terenurilor degradate, în vederea trecerii lor într-o funcțiune urbană;
- revitalizarea și reconstrucția complexă urbană;
- conversii, completări, extinderi și înlocuiri ale fondului construit existent;
- mobilier urban, zone pietonale.

Studiul este întocmit ca urmare a temelor și obiectivelor Beneficiarului, precum și în acord cu concluziile ședințelor de proiect desfășurate în perioada lunilor februarie, martie și aprilie 2024 între echipa de proiect și reprezentanții Beneficiarului și are rolul de a fundamenta o eventuală dezvoltare imobiliară cu funcțiunea principală de birouri pe amplasamentul format din N.C. 221016 (8.434m<sup>2</sup>), N.C. 202598 (5.701m<sup>2</sup>), N.C. 202488 (4.068m<sup>2</sup>) în Municipiul București, Sector 6, proprietatea Societății Electrocentrale București SA.

Toate informațiile cuprinse în prezentul studiu (scrise și desenate, foto și video) urmează a fi analizate în detaliu, validate sau invalidate, preluate integral sau parțial ca date de intrare în analizele aferente fazelor următoare de proiectare în materia urbanismului (PUZ, PUD, etc.) și proiectării construcțiilor noi sau desființare a celor existente (DTAC, PTh, DTOE, ), funcție de interesele Beneficiarului la acel moment, de condițiile impuse prin acte / dispoziții / reglementări administrative, tehnice și/sau juridice emise de către autoritățile publice române sau entitățile private interesate înscrise în Certificatul (certIFICATELE) de urbanism care va sta

la baza viitoare (viitoarelor) Autorizații de Construire pe amplasamentul care face obiectul prezentului studiu (de exemplu, dar fără a se limita la deținătorii utilităților publice, sau entitățile care impun afectări/servituți).

## 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	STUDIU DE SOLUTIE - MASTERPLAN – CONCEPT DE ARHITECTURA. Propunerea de (re)conversie si zonificarea funcțională a terenurilor in vederea construirii <b>COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL CARTIERUL ENERGIEI: CENTRU DE AFACERI, CENTRU EXPOZIȚIONAL, CENTRU CULTURAL, ANEXE, PARCAJE SUBTERANE ȘI SUPRATERANE, AMENAJĂRI PEISAGERE.</b>
Tipul lucrării	STUDIU DE SOLUTIE URBANISTICA SI ARHITECTURALA.
Amplasament	3 (trei) imobile / terenuri cu suprafața totala teren: 18.203m <sup>2</sup> format din N.C. 202488 (4.068m <sup>2</sup> ), N.C. 202598 (5.701m <sup>2</sup> ), N.C. 221016 (8.434m <sup>2</sup> ) in MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6.
Beneficiar	SOCIETATEA ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA, cu sediul in București, Splaiul Independentei nr. 227, sector 6, înregistrată la registrul Comerțului cu nr. J40/1696/2003, cod fiscal RO 15189596, cod poștal 060041.
Proiectant general	S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. Cod fiscal 45513090, cu sediul în BUCUREȘTI, Expo Business Park Bucharest, str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, Clădirea 2, Etaj 2, Sector 1, 012095, București, Romania.
	Mobile: +4 0722 600 699
	Email: <a href="mailto:architects@urbiadesign.com">architects@urbiadesign.com</a> <a href="mailto:office@urbiadesign.com">office@urbiadesign.com</a> Web: <a href="http://www.urbiadesign.com">www.urbiadesign.com</a>
Data elaborării	Aprilie 2024

## 1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul prezentei documentații este studierea amplasamentului situat pe Soseaua Grozavesti nr. 23-25, Bucuresti, sector 6, cu suprafata totala de 18.203m<sup>2</sup>, proprietatea SOCIETATII ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI SA, in vederea posibilitatii construirii COMPLEXULUI MULTIFUNCȚIONAL CARTIERUL ENERGIEI: CENTRU DE AFACERI, CENTRU EXPOZIȚIONAL, CENTRU CULTURAL, etc. care sa aduca intr-un singur loc leadership-ul, managementul, angajatii, partenerii de afaceri, intre 2.500 si 3.300 de persoane.

Consecinte economico sociale estimate:

Prognozele investitorilor, consultantilor si elaboratorilor prezentului studiu se bazează pe faptul că proprietatile imobiliare propuse a fi dezvoltate vor proiectate la cele mai inalte

standarde de calitate, în acord cu prevederile tehnice și legale în vigoare, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural și ingineresc, administrate optim din punct de vedere investitional și comercializate în mod profesional.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unui centru de afaceri modern, proiectat și construit la cele mai înalte standarde de sustenabilitate, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, la nivelul orașului,
- Crearea de noi locuri de muncă prin atragerea talentelor și tinerilor antreprenori în domeniul energiei,
- Crearea de spații de birouri cu un maxim de confort,
- Taxe și impozite plătite către bugetul local,
- Poziționare și accesibilitate foarte bune în proximitatea Grădinii Botanice, zonei Grozăvești, a Palatului Cotroceni și a Universității Politehnica,
- Proximitatea cu zone de recreere, sport, culturale și cumpărături,
- Potențial de a atrage parteneri valoroși de afaceri,
- Dezvoltarea spațiilor publice,
- Acces ușor la mijloace de transport în comun.

### 1.3 REGENERAREA URBANA A UNUI SIT INDUSTRIAL

Transformarea unui sit industrial într-un complex de birouri implică, de obicei, un proces cunoscut sub numele de regenerare urbană, în care accentul se pune pe revitalizarea zonelor urbane existente pentru a răspunde nevoilor contemporane.

Iată o prezentare generală a etapelor implicate în această transformare:

**Evaluarea amplasamentului:** Primul pas constă în evaluarea sitului industrial, luând în considerare factori precum semnificația sa istorică, infrastructura existentă, impactul asupra mediului și fezabilitatea conversiei.

**Planificare și proiectare:** Urbaniștii și arhitecții lucrează împreună pentru a dezvolta un plan cuprinzător pentru proiectul de regenerare. Acesta include reglementări de zonare, coduri de construcție, spații verzi, parcuri și amenajarea generală a complexului de birouri.

**Modernizări ale infrastructurii:** Situl industrial poate necesita modernizări semnificative ale infrastructurii, cum ar fi sistemele de apă și canalizare, cablajul electric, sistemele de încălzire, ventilație și aer condiționat (HVAC) și conectivitatea la internet pentru a satisface nevoile spațiilor de birouri moderne.

**Remediarea mediului:** În cazul în care situl industrial a fost contaminat de activități industriale anterioare, este necesară remediarea mediului pentru a asigura siguranța și sănătatea viitorilor ocupanți. Aceasta poate implica remediarea solului, curățarea materialelor periculoase și practici de eliminare corespunzătoare.

**Reutilizarea adaptivă:** Reutilizarea adaptivă este o abordare durabilă a regenerării urbane care implică reconversia structurilor existente pentru noi utilizări. În cazul transformării unui sit industrial în

### 1.4 CLADIRI DE BIROURI VERZI

O clădire de birouri ecologică, cunoscută și sub numele de clădire de birouri sustenabilă sau ecologică, este proiectată și exploatată cu gândul la responsabilitatea față de mediu.

Aceste clădiri încorporează de obicei caracteristici eficiente din punct de vedere energetic, cum ar fi panouri solare, iluminat cu LED-uri și sisteme inteligente de încălzire și răcire pentru a reduce consumul total de energie.

De asemenea, acestea pot utiliza materiale durabile în construcție, au sisteme eficiente de utilizare a apei și implementează programe de reciclare și gestionare a deșeurilor.

Clădirile de birouri ecologice se străduiesc să creeze un mediu interior sănătos pentru ocupanți prin maximizarea luminii naturale, optimizarea calității aerului și incorporarea de spații verzi sau grădini pe acoperiș.

În general, aceste clădiri urmăresc să minimizeze impactul asupra mediului, oferind în același timp un spațiu de lucru confortabil și productiv pentru ocupanți.

## 1.5 CATEGORII DE COSTURI – ESTIMARE - PROPUNERE:

1. Cheltuieli private sau directe ale Investitorului(ilor). Costurile investiției propuse pe proprietatea studiată vor fi suportate în întregime de către beneficiari sau investitori.
2. Cheltuieli publice aferente investițiilor publice (modernizarea și/sau crearea de strazi publice / magistrale de transport public, construcții, instalații și echipamente specifice pentru întreținerea, repararea și parcarea mijloacelor de transport public, servicii de transport public, rețele de utilități publice / tehnico-edilitare, spații verzi de folosință publică, etc.) vor fi realizate din surse publice de finanțare.

## 1.6 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația specifică și conexă în materiile urbanismului, proiectării construcțiilor civile și industriale.
- Date și informații culese de colectivul de elaborare prin studierea arhivelor, informațiilor publice și în mod direct prin studierea amplasamentului și a caracteristicilor sale.

## 2. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE A PROIECTULUI

### 2.1 IDEEA DE LA CARE A PORNICIT PROIECTUL

"Totul este energie și asta este tot ce există. Potrivește frecvența energiei pe care o dorești și nu vei putea decât să obții acea realitate. Nu poate fi altfel. Aceasta nu este filozofie"  
Albert Einstein

### 2.2 VIZIUNEA DE DEZVOLTARE A PROIECTULUI

*Această intuiție atemporală care pare să îi fi aparținut lui Albert Einstein - "totul este energie și asta este tot ce este" - servește drept principiu călăuzitor proiectului nostru, subliniind legătură profundă dintre energie și realitate.*

*Ne propunem să materializăm acest concept prin transformarea fostului sit industrial poluant CET Grozăvești din București într-un spațiu care să inspire oamenii întreprinzători, unde să fie generate idei excepționale și să fie create afaceri românești de succes în domeniul energiei.*



Vă prezentăm, dumneavoastră, stimați beneficiari ai proiectului, cetățeni, investitori și membri ai administrației publice bucureștene, conceptul arhitectural al unui complex de birouri pe care suntem profund onorați și mândri să îl dezvăluim: un cartier de afaceri dinamic care întruchipează energia vibranta a națiunii romane.

Materialitatea clădirilor propuse, forma lor, jocul dintre plin și gol, expresia fațadelor, coordonarea arhitecturală a elementelor structurale sunt toate în perfectă armonie cu patrimoniul natural și construit valoros din jur.

La toate acestea se adaugă ideea de energie, de val care transformă totul în bine și frumos, care se regăsește pe fațadele complexului că un omagiu adus memoriei centralei de la Grozăvești.

În plus, propunem amenajarea acestui spațiu urban că un triplu omagiu: periferiei creative medievale și moderne românești, generațiilor precedente și contemporane care au lucrat pe platforma Grozăvești, precum și tinerilor studenți din apropiere dornici să-și creeze propriul destin, și, de ce nu, în hub-ul energetic să-și înceapă afaceri de succes.

Permiteți-mi să vă prezint propunerea de regenerare, revitalizare, introducere în viață economică, socială, îndrăznind, poate chiar publică și culturală a urbei noastre, a sitului industrial aflat în proximitatea Grădinii Botanice, pe Șoseaua Grozăvești, o zonă cu rezonanță istorică impresionantă.

Aici, în fascinantă lume a vechilor periferii ale Bucureștilor se îmbina extraordinar elemente ale mediului natural - cum ar fi, dealul Cotroceni, acoperit cândva de Codrii Vlăsiei, râul Dâmbovița, a cărui călătorie tumultuoasă din munți spre câmpie a reprezentat cândva o provocare pentru oraș - cu intervenții tehnice de sistematizare urbană și de patrimoniu din secolele XIX și XX și un potențial de creativitate umană impresionant care au modelat zona Grozăvești - Cotroceni în forma sa actuală.

Îmi imaginez Cartierul Energiei din București (Bucharest Green Energy City) ca un hub energetic european în care conversațiile dinamice între vibrația, frumusețea și grandoarea capitalei României se intersectează cu oportunitățile de afaceri, inovare și creștere. Este un loc în care oamenii și valorile converg, creând o tapiserie vibranta de identități, perspective diverse și afaceri bune.

Aici, în mijlocul unei arhitecturi uimitoare și a unei vegetații luxuriante, anticipez că se vor face afaceri mărețe, se vor naște idei minunate și vor apărea spații publice incredibile, invitându-i pe toți să experimenteze magia unui loc de muncă durabil.

"Bucharest Green Energy City" face ceea ce ar trebui să facă un loc de afaceri grozav: reunește oameni valoroși, adună idei excepționale, creează afaceri remarcabile, stimulează companiile să fie guvernate mai eficient și permite demonstrarea leadership-ului vizionar.

Razvan Abagiu, coordonator dezvoltare proiect & concept

## 2.3 DATE CHEIE PROIECT

Date cheie proiectul „Cartierul Energiei” în București, Sos. Grozăvești, nr. 23-25, sectorul 6

- ❖ **Suprafața teren** în metri pătrați a amplasamentului pe care urmează să fie dezvoltat Cartierul Energiei: **18.203m<sup>2</sup>** format din N.C. 221016 (8.434m<sup>2</sup>), N.C. 202598 (5.701m<sup>2</sup>), N.C. 202488 (4.068m<sup>2</sup>) în Municipiul București, Sector 6.
- ❖ **Stare actuală a amplasamentului:** ruina industrială formată din echipamente și instalații vechi de păcură, neutilizate în prezent, în stare de degradare, situată în interiorul orașului, pe partea vestică a inelului central de circulație a capitalei, în apropierea unor obiective de importanță națională, regională și locală, de exemplu, Grădina Botanică, Raul Dâmbovița, Palatul Cotroceni, zona Grozăvești – Politehnica incluzând clădirile de învățământ universitar ale Universității Politehnice, precum și căminele studențești, polul de birouri și de retail în constituire situat de-a lungul pasajului suprateran Basarab și Cheiul Dâmboviței, Gara de Nord, Spitalul Universitar din zona Eroilor, cartierele de locuințe din apropiere, unele constituite, altele în curs de constituire: Cotroceni, Grozăvești, Politehnica, Semănătoarea, Grozăvești, Regie, etc.
- ❖ **Vecinătăți:** Grădina Botanică, Palatul Cotroceni, Stațiile de metrou Grozăvești și Politehnica, Raul (canalul) Dâmbovița în sectorul: amenajarea Lacul Morii – Grozăvești – Universitatea Națională de Educație Fizică și Sport, Cartierele Cotroceni, arealul de locuire Grozăvești – Politehnica – Semănătoarea – Regie, Universitatea Politehnica, Campusul universitar Grozăvești – Regie – Politehnica.
- ❖ **Propunere strategică a prezentului studiu:** construirea unui district de afaceri (CBD – central business district) denumit „Cartierul Energiei” (*Bucharest Green Energy City in engleza*) formând un complex de birouri clasa A împreună cu facilitățile aferente care să îndeplinească toate criteriile caracteristice unor „clădiri verzi” (*green buildings in engleza*) și unei „zone urbane sustenabile” (*sustainable urban development in engleza*), care să permită lucrul a 2.500 și 3.300 de persoane (management și angajați, parteneri de afaceri, vizitatori, tineri antreprenori în domeniul energiei).
- ❖ **Propunere de dezvoltare a proiectului în date cheie:**
  - 32.500m<sup>2</sup> de birouri clasa A din care: 28.500 m<sup>2</sup> de birouri și 5.000 m<sup>2</sup> pentru spații conexe posturilor de lucru, recepție clădiri, săli de conferințe, zone de shopping de proximitate, coffee shops, etc. Se pot acomoda între 2.500 și 3.300 de locuri de muncă. Posibilitate de extindere până la 3.500. (*working seats in engleza*).
  - 7.500m<sup>2</sup> de birouri sau aproximativ 400 – 500 de spații de lucru (*workspaces in engleza*) pentru tineri antreprenori în domeniul energiei în vederea constituirii hub-ului inovativ românesc în domeniul energiei pentru tinerii antreprenori (*Romanian energy innovative hub for young entrepreneurs in engleza*), studenți sau absolvenți ai Universității Politehnice din apropiere, dar nu numai, putând fi invitați în acest accelerator de business și studenți sau absolvenți din domenii conexe, matematică, fizică, chimie, biologie, geografie, medicină, etc. care să ajute la integrarea ideilor în soluții de business complexe.
  - 520 - 550 de locuri de parcare în subteran.
  - 5.500m<sup>2</sup> de spații verzi de calitate, respectiv 30% din suprafața terenului studiat, care să se integreze spațial și funcțional cu zonele verzi aflate din proximitate, Grădina Botanică, aliniamentul verde de-a lungul

Șoselei Grozăvești și Palatul Cotroceni, precum și cu axul albastru reprezentat de râul (canalul) Dâmbovița.

- **4 clădiri de birouri** având aproximativ aceeași înălțime în perspectivă, variind unul sau maxim două etaje, care să se integreze perfect în silueta specifică zonei și generale a orașului, dar cu înălțimi variabile dacă se consideră cota naturală sau existența a terenului, **-4 Subsoluri + Parter + 4 – 5 – 6 – 7 Etaje** plus Etaj tehnic pentru echipamente, ceea ce înseamnă între 23 m și 35 m, sau între 27 m și 39 m, incluzând etajul tehnic, raportat la viitoarea cota amenajată a terenului pentru întreg ansamblul.
- **1 clădire cu rol cultural – sportiv – de educație și formare permanentă** cu regim de înălțime **-2 Subsoluri + Parter / Parter +1 Etaj (6m)**.

#### ❖ Propunere de încadrare urbanistică :

Soluția tehnică propusă respectă toate prevederile în materia urbanismului, aceasta fiind un exemplu de bună practică, prin:

- Înălțimile relativ reduse în raport cu potențialul maxim de dezvoltare, respectând relația altimetrică cu Grădina Botanică și Palatul Cotroceni – cele două repere majore la care se raportează complexul propus, maxim 39m fiind silueta complexului de birouri inclus spațiul tehnic;
- Procentul de ocupare a terenului propus este de 35%, relativ redus în comparație cu ceea ce există în piața din București, la acest moment, în cazul clădirilor de birouri;
- Coeficientul de utilizare a terenului este de 2,2, respectiv 1,2, ceea ce înseamnă mult sub ceea ce este edificat în acest moment pe segmentul de birouri. Acest proiect ar trebui să constituie un exemplu de bună practică urbanistică prin înălțimile raportate la patrimoniul natural și construit vecin;
- Procentul de spații verzi este de 30%, în acord cu prevederile legale;
- Numărul de locuri de parcare este în acord cu prevederile Hotărârilor Consiliului General al Mun. București, respectiv Hotărârea 66 din 06.04.2006, care solicită 1 loc de parcare pentru fiecare 60mp de suprafață utilă de birouri plus 20% pentru salariați / vizitatori / aprovizionare;
- Proiectul poate fi și primul proiect major și serios de regenerare urbană și revitalizare a unei zone industriale care nu își mai găsește nici locul și nici rolul în zona centrală a capitalei, în acord cu memoria locului;
- De altfel, proiectul ar putea fi și unul din proiectele de anvergură în ceea ce privește inserția unor clădiri verzi și reconversia funcțională a unor spații industriale în axa majoră verde-albastră a capitalei, respectiv râul Dâmbovița.



### ❖ Propunere de arhitectura:

Soluția tehnică constă din 4 (patru) clădiri de birouri, având următoarele date:

#### Clădirea nr 1 sau Clădirea A

- AC (mp) = 1680;
- Regim de înălțime (RH) = -4S+P+4E+Etehnic;
- Înălțime maximă de la cota amenajată a terenului = 23m (27m inclus etaj tehnic);
- Detalii înălțime parter, etajul 1 și etajul curent = parter=6m, et 1=5m, etaj curent=4m, et tehnic=4m;
- ADC (mp) = 7620;
- Suprafața utilă estimată (mp) = 6000;
- Parcări subterane necesare cf HCL 66 din 06 04 2006 și oferite prin prezenta soluție tehnică = 120;
- Număr posturi de lucru (estimate) = 750;
- Sali de conferințe, spații comerciale situate sub cota zero amenajată a terenului (mp) = 3840;
- Sali de conferințe, spații comerciale situate la parter (mp) = 1420;
- Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, etajele 1, 2 3, 4 (mp) = 6200.

#### Clădirea nr 2 sau Clădirea B

- AC (mp) = 1420;
- Regim de înălțime (RH) = -4S+P+6E+Etehnic;
- Înălțime maximă de la cota amenajată a terenului = 31m (35m inclus etaj tehnic);
- Detalii înălțime parter, etajul 1 și etajul curent = parter=6m, et 1=5m, etaj curent=4m, et tehnic=4m;
- ADC (mp) = 9520;
- Suprafața utilă estimată (mp) = 7600;
- Parcări subterane necesare cf HCL 66 din 06 04 2006 și oferite prin prezenta soluție tehnică = 152;
- Număr posturi de lucru (estimate) = 1050;
- Sali de conferințe, spații comerciale situate sub cota zero amenajată a terenului (mp) = 1,000;
- Sali de conferințe, spații comerciale situate la parter (mp) = 1000;
- Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, etajele 1, 2 3, 4, 5, 6 (mp) = 8520.

#### Clădirea nr 3 sau Clădirea C

- AC (mp) = 935;
- Regim de înălțime (RH) = -4S+P+5E+Etehnic;
- Înălțime maximă de la cota amenajată a terenului = 27m (31m inclus etaj tehnic);
- Detalii înălțime parter, etajul 1 și etajul curent = parter=6m, et 1=5m, etaj curent=4m, et tehnic=4m;
- ADC (mp) = 5225;
- Suprafața utilă estimată (mp) = 4200;

- Parcări subterane necesare cf HCL 66 din 06 04 2006 si oferite prin prezenta soluție tehnica = 84;
- Număr posturi de lucru (estimate) = 550;
- Sali de conferințe, spatii comerciale situate sub cota zero amenajata a terenului (mp) = 550;
- Sali de conferințe, spatii comerciale situate la parter (mp) = 550;
- Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, etajele 1, 2 3, 4, 5 (mp) = 4765.

#### **Clădirea nr 4 sau Clădirea D**

- AC (mp) = 1100;
- Regim de înălțime (RH) = -4S+P+7E+Etehnic;
- Înălțime maxima de la cota amenajata a terenului = 35m (39m inclus etaj tehnic);
- Detalii înălțime parter, etajul 1 si etajul curent = parter=6m, et 1=5m, etaj curent=4m, et tehnic=4m;
- ADC (mp) = 8905;
- Suprafața utila estimata (mp) = 7100;
- Parcări subterane necesare cf HCL 66 din 06 04 2006 si oferite prin prezenta soluție tehnica = 142;
- Număr posturi de lucru (estimate) = 845;
- Sali de conferințe, spatii comerciale situate sub cota zero amenajata a terenului (mp) = 0;
- Sali de conferințe, spatii comerciale situate la parter (mp) = 1100;
- Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, etajele 1, 2 3, 4, 5, 6, 7 (mp) = 8905.

Plus 1 (o) clădire cu funcțiuni culturale – sportive

#### **Clădirea nr 5 sau Clădirea E**

- AC (mp) = 1200;
- Regim de înălțime (RH) = -2S+P;
- Înălțime maxima de la cota amenajata a terenului = 6m;
- Detalii înălțime = parter=6m;
- ADC (mp) = 1200;
- Suprafața utila estimata (mp) = 1000;
- Parcări subterane necesare cf HCL 66 din 06 04 2006 si oferite prin prezenta soluție tehnica = 20;
- Număr posturi de lucru (estimate) = 0;
- Sali de conferințe, spatii comerciale situate sub cota zero amenajata a terenului (mp) = 1200;
- Sali de conferințe, spatii comerciale situate la parter (mp) = 1200;
- Suprafețe birouri situate la etajele peste parter(mp) = 0.

**Propunere de dezvoltare imobiliara – investiție in promovare imobiliara:**

1. NC 202488 si NC 202598 prin unificare vor forma un singur lot cu suprafata de 9.769mp.

**Suprafața construită la sol (aprox. in mp) = 4035mp, ceea ce reprezintă 41% din lotul nou format. Se estimează în acest moment ca suprafața construită la sol poate ajunge la 50% din lotul nou creat, ceea ce înseamnă în acest caz POT = 50% o Suprafața construită la sol (aprox. in mp) = 4.884,5 mp.**

**Suprafața desfășurată construită estimată - ADC = 22.365mp, ceea ce înseamnă un CUT propus estimat pe noul lot format de 2,3. Se estimează în acest moment ca suprafața desfășurată construită poate ajunge la = 23.445,6mp, aferenta unui CUT = 2,4.**

**Pe lotul nou format din unificarea celor doua loturi se propune un complex format din 3 (trei) clădiri de birouri având un regim de înălțime: -4S+P+4E+Etehnice pentru clădirea A, -4S+P+6E+Etehnice pentru clădirea B și -4S+P+5E+Etehnice pentru clădirea C, dacă se considera cota zero amenajată.**

**Înălțimile aferente celor trei clădiri vor fi după cum urmează: 23m (27m inclus etaj tehnic) pentru clădirea A, 31m (35m inclus etaj tehnic) pentru clădirea B, 27m (31m inclus etaj tehnic) pentru clădirea C, dacă se considera cota zero amenajată.**

**Suprafața de spații verzi propusă pe noul lot va fi de 2.930mp, respectiv 30% din suprafața terenului.**

**Circulații propuse în interiorul noului lot format = 1.955mp (20%).**

**Parcări subterane propuse (număr) = 356.**

**Sali de conferințe, spații comerciale situate sub cota zero amenajată a terenului = 5.390mp.**

**Sali de conferințe, spații comerciale situate la parter = 2.970mp.**

**Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, după caz etajele 1, 2, 3, 4, 5, 6 = 19.395mp (estimare)**

- 2. NC 221016 va rămâne cu suprafața sa inițială și va forma un singur lot cu suprafața de 8.434mp.**

**Suprafața construită la sol (aprox. in mp) = 2300mp, ceea ce reprezintă 27% din lotul existent. Se estimează în acest moment ca suprafața construită la sol poate ajunge la 50% prin adăugarea unor construcții suplimentare (teren de sport / zona activități culturale) sau prin calculul proiecției la sol a unor etaje aflate la cote superioare, ceea ce înseamnă în acest caz POT = 50% o Suprafața construită la sol (aprox. in mp) = 4.217 mp.**

**Suprafața desfășurată construită estimată - ADC = 10,105mp, ceea ce înseamnă un CUT propus estimat pe noul lot format de 1,2. Se estimează în acest moment ca suprafața desfășurată construită poate ajunge și la valori între 12.651mp și**

**20.241,6mp aferenta unui CUT cu valori între 1,5 si 2,4, funcție de soluția studiată prin documentațiile tehnice viitoare.**

**Pe lotul existent se propune un complex format din 2 (doua) clădiri: una de birouri având un regim de înălțime: -4S+P+7E+Etehnic pentru clădirea D si a doua clădire cu funcțiuni culturale sau sportive având un regim de înălțime: -2S+P pentru clădirea E, dacă se considera cota zero amenajată.**

**Înălțimile aferente celor doua clădiri vor fi după cum urmează: 35m (39m inclus etaj tehnic) pentru clădirea D si 6m pentru clădirea E dacă se considera cota zero amenajată.**

**Suprafața de spații verzi propusă pe noul lot va fi de 2.530mp, respectiv 30% din suprafața terenului.**

**Circulații propuse în interiorul noului lot format = 1.686,8 mp (20%).**

**Parcări subterane propuse (număr) = 162.**

**Sali de conferințe, spații comerciale situate sub cota zero amenajată a terenului = 1.200mp.**

**Sali de conferințe, spații comerciale situate la parter = 2.300mp.**

**Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, după caz etajele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 = 8.905mp (estimare)**

**Concluzie dezvoltare imobiliară propusă pe loturile 1 nou creat si 2:**

**Suprafața teren (mp) = 18.203.**

**POT propus = maxim 50%.**

**CUT propus = maxim 2,4.**

**Spații verzi = 30%.**

**Circulații interne = 20%.**

**Parcări subterane propuse (număr) = 518.**

**Sali de conferințe, spații comerciale situate sub cota zero amenajată a terenului = 6.590mp.**

**Sali de conferințe, spații comerciale situate la parter = 5.270mp.**

**Suprafețe birouri situate la etajele peste parter, respectiv, după caz etajele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 = 28.300mp (estimare)**



URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. | Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu 54A, et 2, Sector 1, 012095, București | C.U.I. RO 45513090 J40/1064/2022 | [www.urbiadesign.com](http://www.urbiadesign.com) | [architects@urbiadesign.com](mailto:architects@urbiadesign.com) | Mobil: 0722.600.699

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 trecerea efectivă la executarea lucrărilor se va face numai după ce beneficiarul va obține Autorizația de construire de la organele abilitate în acest scop.

Se recomandă ca execuția lucrărilor să fie încredințată unor antreprize profesionale, capabile să asigure nivelul de calitate cerut de legislația în vigoare.

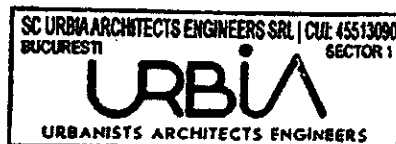
Recomandări și măsuri în continuare până la emiterea Autorizației de construire Cartierul Energiei:

- Întocmire suport topografic și cadastral pentru faza AD (demolare existent);
- Elaborare DTAD Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Demolare a construcțiilor, echipamentelor și instalațiilor existente. Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Demolare face referire la proiectul întocmit de către echipa de proiectare compusă din arhitect, inginer de rezistență, tehnolog, experți tehnici pe diferite specialități, inclusiv persoane abilitate să efectueze expertiza tehnică a construcțiilor existente;
- Întocmire suport topografic și cadastral pentru faza AC (construire);
- Întocmire studiu geotehnic pentru faza AC (construire);
- Elaborare Studiu acces amplasament, circulații și amenajare parcuri, studiu de trafic;
- Elaborare Studiu privind rețelele tehnice – edilitare existente și propuse;
- Elaborare Studiu istoric;
- Elaborare Studiu peisaj integrat;
- Elaborare Studiu de piață, segmentul birouri;
- Elaborare Studiu de Fezabilitate, arhitectura;
- Elaborare Studiu de Fezabilitate, structura de rezistență;
- Elaborare Studiu de Fezabilitate, instalații;
- Elaborare Studiu de Fezabilitate, devize;
- Elaborare Studiu de Fezabilitate, analiză cost-beneficiu;
- Elaborare documentație de urbanism tip PUZ sau PUD, după caz;
- Elaborare DTAC Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire;
- Întocmire PT Proiectul Tehnic Cartierul Energiei cuprinzând totalitatea documentelor, planurilor furnizate de către arhitecți, ingineri de rezistență, de instalații, geotehnicieni, topografiști, de drumuri și experți în sistematizare verticală / rețele edilitare ce sunt necesare constructorului pentru realizarea lucrărilor de construcție. Detalii de Execuție, sunt parte conexasă a Proiectului Tehnic (PT) și reprezintă documentația furnizată de proiectanți, utilă pentru lămurirea anumitor detalii constructive astfel încât construcția să îndeplinească toți parametrii de conformitate cu proiectul, legislația în vigoare și autorizația de construire.

**PROIECTANT GENERAL** URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, et 2,  
Sector 1, 012095, București, C.U.I. 45513090, J40/1064/2022  
[www.urbiadesign.com](http://www.urbiadesign.com)

Prin Director General, Razvan ABAGIU și Colectivul de Elaborare Studiu de Soluție



Anthony Willats

Leopoldo Arnaiz Eguren