



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Către:

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

Spre știință:

S.C. GERSIM PODUL GRANT S.R.L.

str. Cpt. Alexandru Șerbănescu nr. 73, parter, cam. 2, sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Calea Giulești nr. 10A**”, sector 6, pentru **extindere și supraetajare construcție existentă C1, cu schimbare de profil în hotelapart cu spații publice comunitare la parter și regim de înălțime 2S+P+14E, pe un teren în suprafață măsurată de 11.575 mp, proprietate privată persoană juridică.**

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

AVIZ TEHNIC

Nr. **89365/1/2/20.01.2025** din **28.05.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 30%; C.U.T. maxim = 2,4 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: 2S+P+14E; H maxim = 45 metri**

Se avizează favorabil extinderea și supraetajarea construcției existente C1 cu schimbare de profil în hotelapart cu spații publice comunitare la parter, cu următorul regulament de construire: spre nord cu păstrarea retragerii față de aliniament a construcției existente, respectiv la minim **21,00** metri față de limita de proprietate; spre est la minim **3,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la minim **32,00** metri față de construcția existentă **C3**; spre vest la minim **22,50** metri față de limita de proprietate.

Notă: În vederea emiterii autorizației de construire se va obține avizul favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

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

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

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

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

Elaborator P.U.D.: **S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Oana V. Rădulescu**

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **1304/133G** din **12.12.2023**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

R O M Â N I A
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1304/133G din 12.12. 2023

ÎN SCOPUL: extindere construcție existentă și schimbare de profil - servicii publice - hotelapart cu spații publice comunitare la parter.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L. reprezentată de** _____
cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **1**,
cod poștal _____, strada _____ nr. _____ bloc _____, scara _____, etaj _____ ap. _____, cam. _____
_____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **55050** din **16.11.2023**,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, calea **Giulești**
nr. **14 (conform actelor), 10A (conform numerotării)** bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri
cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Pană Ruxandra - Mihaela sub nr. 1147/06.05.2021, S.C. GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L. deține imobilul (construcții: C1 - spații producție Sparțial+P+6E+Et. tehnic - număr cadastral 201525-C1, C2 - atelier P+1E - număr cadastral 201525-C2, C3 - atelier P - număr cadastral 201525-C3, C4 - atelier P - număr cadastral 201525-C4, C5 - clădire birouri S+P - număr cadastral 201525-C5 și teren în suprafață din acte de 11.567 mp - suprafața măsurată de 11.575 mp, număr cadastral 201525) pentru care în act se folosește nr. 14 pe calea Giulești (actual nr. 10A pe calea Giulești). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201525 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 5030) cu Încheierea nr. 49342/07.05.2021 (convenție).

Cu Încheierea nr. 71480/22.08.2019 se notează Contractul de închiriere asupra suprafeței de 870 mp, începând cu data de **15.05.2012 până la data de 15.05.2020**, în favoarea S.C. NEW AGE ADVERTISING AGENCY S.R.L..

Adresa poștală - calea Giulești nr. 10A - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 899419/2714/18.03.2010 emis de P.M.B. - din evidențe.

Atenție: Conform Adresei emisă de O.C.P.I. București sub nr. 4467/06.04.2022, imobilul pentru care se folosește nr. 14 pe calea Giulești, identificat cu numărul cadastral 201525 este înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pe UAT Sector 6, București.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață din acte de 11.567 mp - suprafața măsurată de 11.575 mp.

Se solicită: extindere construcție existentă și schimbare de profil - servicii publice - hotelapart cu spații publice comunitare la parter.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **CB1** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. **P.O.T.** maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

Terenul este situat parțial în zona de protecție a monumentului istoric - Parcelarea Grant, cod L.M.I. B-II-s-B-17914. Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare în zona de protecție se aprobă numai în baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii (dacă investiția propusă se află și în interiorul zonei de protecție).

Se permite extindere construcție existentă și schimbare de profil - servicii publice - hotelapart cu spații publice comunitare la parter în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

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

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

Nr. înreg. **55050** din **16.11.2023**

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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

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 în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;
- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

• **Notă:** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi corelat cu actualul număr poștal;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
☒ salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.
☒ aviz S.C. Netcity Telecom S.A.
☒ aviz S.C. TMB „Metrorex” S.A.
☒ aviz Ministerul Culturii (dacă este cazul)

- ☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu ☒ protecția civilă (dacă este cazul) ☒ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ☒ certificat de atestare fiscală;

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

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. George Valentin Bucnere

Achitat taxa de 123,00 lei, conform Chitanței nr. - din 16.11.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 18.12.2023

Nr. înreg. **55050** din **16.11.2023**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2023

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

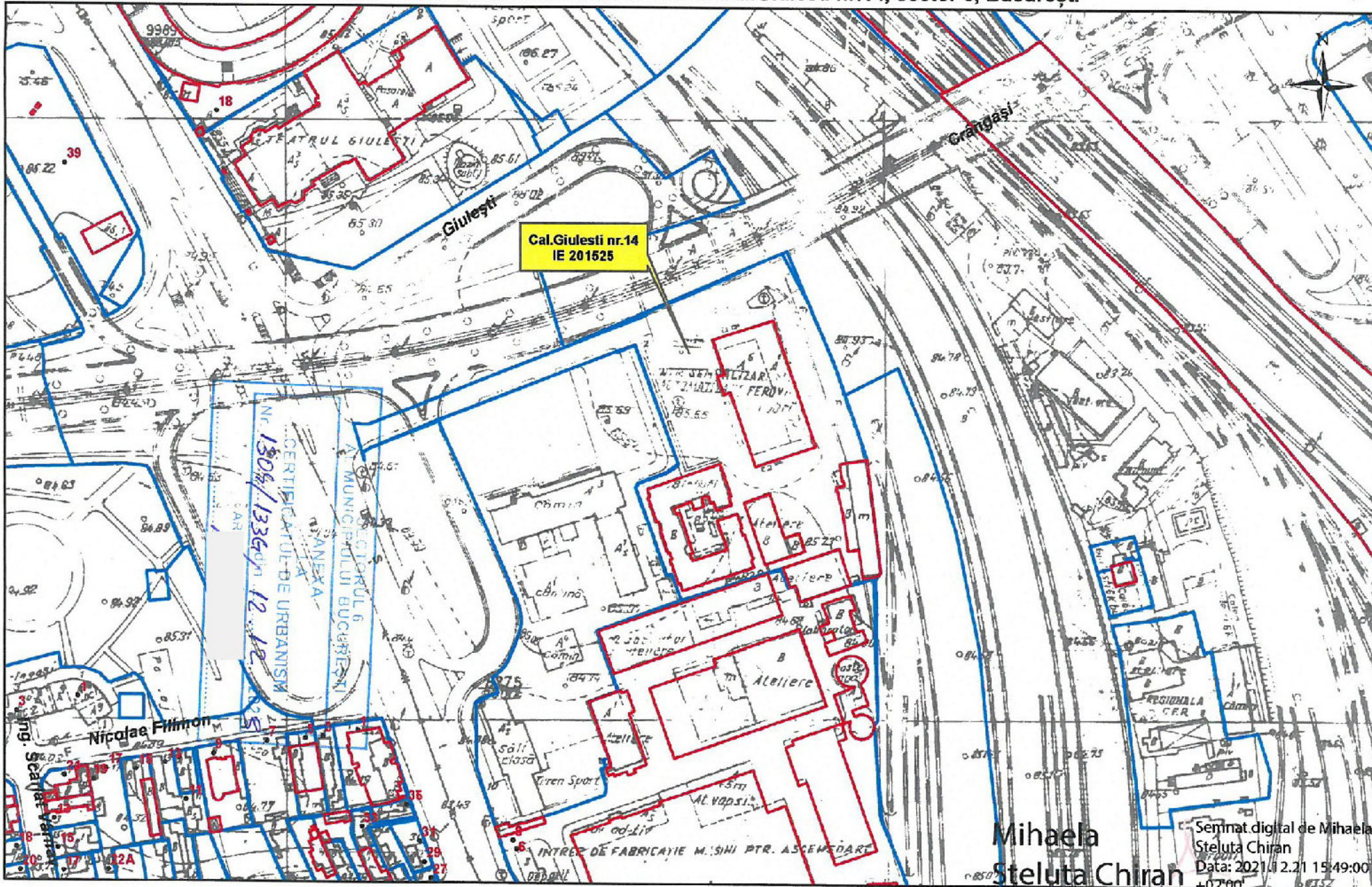
L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 55050 din 16.11.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Cal.Giulesti nr.14, sector 6, București



Documentatii cadastrale avizate
Constructii introduse in sistemul integral de cadastru si carte funciara

Mihaela
Steluta Chiran
Semnat digital de Mihaela
Steluta Chiran
Data: 2021.12.21 15:49:00
+02'00'

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 21.12.2021
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CALEA GIULESTI NR.10A (fost 14) SECTORUL 6, BUCURESTI

DENUMIRE PROIECT: **P.U.D. Calea Giulesti Nr. 10A (fost 14), Sect. 6, BUCURESTI**

PROIECT NR. : **457/2024**

BENEFICIARI: **GERSIM PODUL GRANT S.R.L. (fost GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L.)**

PROIECTANT: **ORO DESIGN PROIECT S.R.L.
Str. G-RAL DAVID PRAPORGESCU Nr. 1-5, Sect. 2, BUCURESTI
J/40/2851/2007, CIF RO 21069560**

SPECIALITATE: **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.D.**

DATA **DECEMBRIE 2024**

MEMORIU

PARTE SCRISA:

1. INTRODUCERE
2. INCADRARE IN ZONA
3. SITUATIA EXISTENTA
4. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

PARTE DESENATA:

U01 – Localizare in oras	/ fara scara
U02 – Incadrare in P.U.G. Municipiul Bucuresti	/ fara scara
U03 – Incadrare in PUZ Coordonator S6	/ fara scara
U04 – Incadrare in zona	/ fara scara
U05 – Vedere din satelit – macro	/ fara scara
U06 – Vedere din satelit – micro	/ fara scara
U07 – Documentar fotografic	/ fara scara
U08 – Analiza situatiei existente	/ 1 : 500
U09 – Regimul juridic	/ 1 : 500
U10A– Reglementari urbanistice	/ 1 : 500
U10B– Mobilare urbana	/ 1 : 500
U11– Precoordonare retele	/ 1 : 500
U12A – Ilustrare de tema – volumetrie	/ fara scara
U12B – Ilustrare de tema - planuri	/ 1: 500

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Prezentare generala

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului posibil in relatia cu vecinatatile directe pentru functiunea de imobil hotelapart cu spatii publice comunitare la parter, pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 6, Calea Giulesti Nr. 10A(fost 14)**. Terenul se afla in proprietatea **GERSIM PODUL GRANT S.R.L. (fost GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L.)**.

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii de urbanism la nivel de **Plan Urbanistic de Detaliu** este stabilirea unor conditii optime de construire pentru terenul situat in **Calea Giulesti Nr. 10A(fost 14), Sect 6, Bucuresti**.

1.3. Surse de documentare

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Municipiul Bucuresti
- PUZ-uri aflate in diverse faze de avizare / aprobare, in interiorul sau adiacente zonei analizate
- Ortofoto planuri OCPI
- Actele de proprietate ale proprietarului

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Incadrare in zona

Terenul analizat de PUD are o suprafata de **11.575 mp (din masuratori)** si se gaseste amplasat in zona de nord-vest a Municipiului Bucuresti.

Principalele repere urbane care pot determina o mai buna localizare a lotului studiat sunt:

- | | |
|------------|--------------------------------|
| ▪ La nord: | Podul Grant |
| ▪ La sud: | Colegiul Tehnic Dinicu Golescu |
| ▪ La est: | Podul Basarab |
| ▪ La vest: | Parcul Crangasi |

La nivel de zona, terenul care a generat PUD are urmatoarele vecinatati directe:

- | | |
|------------|--|
| ▪ La nord: | Domeniu public, Podul Grant |
| ▪ La est: | Proprietate privata a statului – Remiza vagoane |
| ▪ La vest: | Proprietate privata a statului – Colegiul Tehnic Dinicu Golescu
Domeniul public, Calea Giulesti |
| ▪ La sud: | Proprietate privata |

Terenul se afla in fostul areal tehnic al Complexului Feroviar Bucuresti, reprezentat de intreprinderi industriale specializate in transport feroviar, acum in plin proces de conversie functionala. Adiacent, se afla o circulatie de importanta municipala, parte a inelului median de circulatie – Pasajul Grant si Calea Giulesti, o radiala de importanta locala la momentul actual, dar cu perspective de prelungire a acesteia pana peste Soseaua de Centura. Aceste caracteristici genereaza potential de dezvoltare si de conturare a unui pol urban secundar la nivel de oras, de-a lungul caii ferate de acces in Garda de Nord, intr-o zona in plin proces de conversie datorata multiplelor proiecte in diferite faze de inceput.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent

Prevederile P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 incadreaza suprafata detaliata prin PUD in:

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate, situate in afara zonelor protejate;

P.O.T. max - 50%

C.U.T. max - pentru clădiri cu 3-4 niveluri, CUT maxim = 2,2 mp. ADC / mp. teren - pentru clădirile de 6 niveluri CUT maxim = 2,4 mp. ADC / mp. teren;

partial in V – zona spatiilor verzi in lungul circulatiilor

In urma analizei unei serii de documentatii P.U.D. si P.U.Z. adiacente, au rezultat urmatoarele concluzii referitoare la zona de studiu. Zona invecinata lotului studiat are caracter predominant industrial si tehnic, dar cu premisele conturarii unei zone moderne de conversie functionala, de-a lungul caii ferate de acces in Gara de Nord.

Lotul studiat este afectat de zona de siguranta de 100m fata de infrastructura CFR si in zona de siguranta a infrastructurii de metrou.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Circulatia

Accesul carosabil catre lotul care a generat documentatia se poate face in mod direct din Calea Giulesti, de pe latura de vest a acestuia, prin alee proprie de acces.

3.2. Regimul juridic al terenurilor

Terenul care face obiectul prezentului **P.U.D. – Calea Giulesti 10A, Sector 6, Bucuresti**, in suprafata de **11.575 mp cf. masuratori** se afla in proprietatea GERSIM PODUL GRANT S.R.L. (fost GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L.), initiatorul PUD.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic si destinatia cladirilor

Caracterul zonei este unul preponderent tehnic cu prezenta unor foste spatii cu caracter industrial. Exista de asemenea si functiuni educative precum Colegiul Tehnic Dinicu golescu, culturale precum Teatrul Giulesti si sportive precum ansamblul stadionului Giulesti. Imaginea atat

de pe calea ferata cat si din Calea Giulesti este una industrială, in decadere, dar cu cateva insertii noi moderne precum noul stadion Giulesti si cu perspectiva unei serii de proiecte noi de ambele parti ale caii ferate.

3.4. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este reprezentat in mare masura de edificii vechi, degradate si voluminoase prin pricina vechii functiuni industriale. Regimul de inaltime utilizat de cladirile existente este in general de maxim P+6 sau hale de pana la P+2, in ambele cazuri cu o amprenta la sol considerabila. Modul de amplasare pe lot este in general de tip izolat, in putine cazuri relationate cu Calea Giulesti.

3.5. Echipare edilitara

Adiacent lotului exista echipare edilitara pentru retelele de apa, gaz, canalizare, electricitate si telefonie, lotul fiind deja echipat cu acestea.

4. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Din punct de vedere functional se propune realizarea unui imobil cu destinatie mixta – servicii, birouri si comert la parter si mezanin, iar la nivelul etajelor superioare locuinte colective, de asemenea este propusa conversia functionala a cladirii existente de la sud in activitati educationale si sportive.

Insertia are o volumetrie simpla, adecvata scarii in raport cu amplasarea la nivelul tesutului urban (infrastructura, fond construit). Dezvoltarea pe verticala permite pastrarea partiala constructiilor existente si favorizeaza amenajarile terenului care sa deserveasca mixitatii functionale propuse.

Coeficienti urbanistici propusi:

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 2,4

Rh. max. = 2S+P+14E

arh. Oana RADULESCU





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. Calea Giulești nr. 10A

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „C.F.R.” S.A.				
cu sediul în:	localitatea:	București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38	sector:	1
nr. cadastral:	267568 și 234245	adresă:	Piata GARII DE NORD nr. 1-3, sector 1	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 89365/10.02.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 14.02.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII

• Vecin 2:

S.C. ITH COMERCIAL TIMIȘOARA S.R.L.				
cu sediul în:	localitatea:	București, șos. Nordului nr. 24-26, camera 23, et.2	sector:	1
nr. cadastral:	228848	adresă:	calea Giulești nr. 10A, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 89365/10.02.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 14.02.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII

• Vecin 3:

ADMINISTRAȚIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR ȘI UNITATILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1 - COLEGIUL TEHNIC DINICU GOLESCU				
cu sediul în:	localitatea:	București, calea Giulești nr. 10A	sector:	6
nr. cadastral:	203595	adresă:	calea Giulești nr. 10A, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 89365/10.02.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 27.02.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecinii direcți ai terenului au fost notificați prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6.

Adresa nr. **89365/10.02.2025**, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea urbanistică propusă, a fost transmisă în 10.02.2025 și a fost confirmată primirea între **14.02.2025** și **27.02.2025**.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	14.02.2025, 27.02.2025
	Perioada consultării:	14.02.2025– 14.03.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	03.02.2025
	Perioada consultării:	03.02.2025–18.02.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	12.12.2024 „www.jurnalul.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:	89365/17.12.2024		
C.T.U.A.T. număr/data:	1 / 20.01.2025	Nr. ordinea de zi:	2

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.		C.U.I.	21069560
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	6
Strada:	Aleea Țibleș	nr. 26, mansardă, cam. 4	
Email:	oana.radulescu@atriumconstruct.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		arh. Oana V. RĂDULESCU	

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. Calea Giulești nr. 10A

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	14.02.2025, 27.02.2025	Nr. anunțuri*:	3	Nr. proprietari anunțați:	3
Perioada consultării:	14.02.2025 – 14.03.2025				
Conținutul informării:	Adresa nr. 89365/10.02.2025, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea urbanistică propusă, a fost transmisă prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 în 10.02.2025 și a fost confirmată primirea între 14.02.2025 și 27.02.2025.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	03.02.2025			
	Perioada consultării panou:	de la data:	03.02.2025	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	12.12.2024	în ziarul	„www.jurnalul.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:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

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 Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Calea Giulești nr. 10A](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

P.U.D.

CALEA GIULESTI NR. 10A(FOST14) SECTOR 6, BUCURESTI

ILUSTRARE DE TEMA



ORO DESIGN PROJECT

STRADA DAVID PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2 - BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR:

**GERSIM PODUL GRANT S.R.L. (GERSIM
DINAMIC REAL ESTATE S.R.L.)**

TITLU PROIECT:

**P.U.D. CALEA GIULESTI NR. 10A(FOST 14),
SECTOR 6, BUCURESTI**

TITLU PLANSA:

ILUSTRARE DE TEMA - VOLUMETRIE

PROIECT NR.

457

FAZA:

P.U.D.

PLANSA NR.

U 12A

NUME:

SEF PROIECT ARH. OANA RADULESCU

PROIECTAT URB. ANA MARIA DURLA-UNGUREANU

VERIFICAT ARH. GILDA CIOTOTARASU

SEMNAURA:

SCARA:

-

DATA:

DECEMBRIE 2024

