



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 67/76 din 10.02. 2026

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 **parter**, ap. _____, cam. **2**, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **144399** din **12.12.2025**, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 129246/11.12.2025, S.C. GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L. deține imobilul (construcții: C1 - spații producție Sparțial+P+6E+Et. tehnic parțial - 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 de 11.567 mp - suprafața măsurată de 11.575 mp, număr cadastral 201525 - număr cadastral vechi 2340) situat în calea Giulești nr. 10A. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201525 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 5030) cu Încheierile nr. 49342/07.05.2021 (convenție), nr. 123058/12.12.2023 (notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare număr poștal) și nr. 127569/06.12.2024 (notare schimbare denumire proprietar din S.C. GERSIM DINAMIC REAL ESTATE S.R.L. și S.C. GERSIM PODUL GRANT S.R.L.).

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..

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație calea Giulești - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

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).

Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Dacă expertul tehnic stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată structura de rezistență a clădirii, 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, accesele auto și pietonale, 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.

Nr. înreg. 144399 din 12.12.2025

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 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 120-2014.

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 straturilor vegetale 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. 13^{^1} din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are ob

lucării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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 pentru informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

□ D.T.A.D.

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

Alte avize / acorduri:

© acord unic

☐ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

© aviz C.N.C.F. „C.F.R.” S.A.

© aviz S.C. Neticity Telecom S.A.

© aviz S.C. T.M.B. „Metrorex” S.A.

☐ aviz Ministerul Culturii (dacă este cazul)

d.2. avize si acorduri privind:

● sănătatea populației

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☐ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☐ expertiză tehnică ocmită de expert tehnic atestat; ☐ studiu geotehnic; ☐ raport de conformare NZEB; ☐ referate de verificare; ☐ deviz general al rărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON



ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit - 2 ex.: arh. George Valentin Buchete

Achitat taxa de **130,00** lei, conform Chitanței nr. ____ - ____ din **12.12.2025**

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

Nr. înreg. 144399 din 12.12.2025

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 _____ 2026

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,

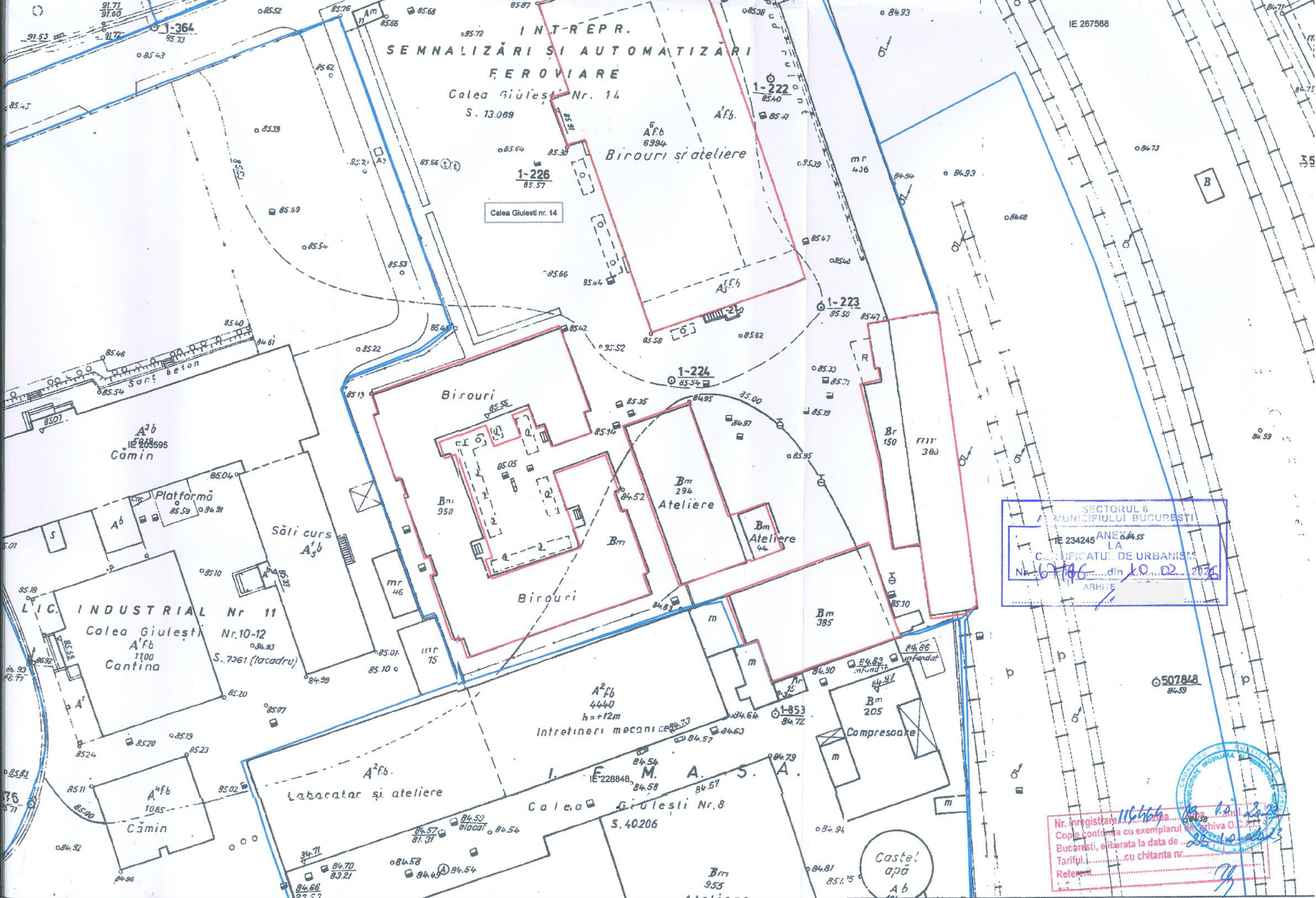
Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 144399 din 12.12.2025



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



SECTORUL 6
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
IE 234245 ANEXA 55
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 62746 din 10.02.2026
ARHITE

Nr. înregistrare 116664
Copia conformă cu exemplarul din Arhiva O.C.
București, eliberată la data de 20.12.2023
Tariful cu chitanța nr.
Referenț...