



XALANDINE G.

Henri Coandă nr. 27, cam. 1, et. 3, sect. 1,
București, cod poștal 010667
Nr. Reg.Com J40/4358/2010
CUI 26841139

18 ianuarie 2019

Primăria Municipiului București
Direcția Generală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului
Direcția Generală de Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sect.5,
cod poștal 050013, București

Primăria Sectorului 2 București
Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu
Str. Chiristigiilor nr. 11-13
sect. 2, București

Referitor: Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 2,
propunere de încadrare în subzona M2

Stimați domni,

Subscrisa Xalandine Grup SRL, în calitate de proprietar al terenului și construcțiilor situate în municipiul București, strada Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 2B, sector 2, cu fișa cadastrală nr. 210995 și cartea funciară nr. 210995, având în vedere 1) dezbateră publică inițiată cu privire la elaborarea noului Plan Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 2 din Municipiul București; 2) tendințele de dezvoltare urbanistică și necesitatea realizării unei zone de dotări care să deservească zona învecinată imobilului aflat în proprietatea noastră; 3) situarea actuală a imobilului aflat în proprietatea noastră în subzona M3, cu regim de construire continuu sau discontinuu; 4) cererea noastră anterioară de inițiere a unui PUZ, care nu a fost soluționată în termenul legal, vă solicităm prin prezenta ca, în elaborarea noului Plan Urbanistic Zonal al Sectorului 2, să analizați și să dispuneți încadrarea terenului aflat în proprietatea noastră în subzona M2.

Anexăm la prezenta solicitare următoarele documente: i) contract de vânzare-cumpărare; ii) cadastru și intabulare; iii) certificat de urbanism; și iv) plan de încadrare a imobilului situat în București, strada Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 2B.

FLORIN IONESC
0723668717

Cu considerație,

Stefanescu Elena-Alina
Manager de Proiect



S-a cerut autentificarea prezentului înscris;

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Prezentul contract de vânzare-cumpărare (denumit în continuare "Contractul") a fost încheiat astăzi data autentificării de către și între:

S.C. DAKOTA IMPEX S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social situat în București, Bd-ul Nicolae Bălcescu nr. 25, subsol, sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9218/1992, având cod unic de înregistrare 7399805, reprezentată legal în temeiul Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 3/04.06.2010 de asociat și administrator **TĂNĂSESCU VIRGIL - ROMEO**, domiciliat în București, str. Virgil Madgearu nr. 22, et. 2, ap. 2-1, sector 1, identificat cu CI seria DP nr. 125265 eliberată la data de 29.06.2007 de I.N.E.P., CNP 1640519400202 în calitate de vânzătoare (în continuare denumită „Vânzătoare”) și

SC XALANDINE GRUP SRL, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, str. Henri Coandă nr. 27, camera 15, et. 3, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4358/2010 din data de 28.04.2010, având cod unic de înregistrare 26841139, reprezentată legal de asociat unic și administrator **DIANA LE BOMIN**, cetățean român, domiciliată în Mun. București, Bld. Camil Resso nr. 23, bl. 55, sc. 1, et. 3, ap. 14, sector 3, identificată cu CI seria DP nr. 097136 eliberată la data de 28.05.2003 de D.G.E.I.P.-D.E.P., CNP 2751001440019, în calitate de cumpărătoare (în continuare denumită „Cumpărătoarea”)

Vânzătoarea și Cumpărătoarea vor fi denumite în continuare în mod individual "Partea" și în mod colectiv "Părțile".

I OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Subscrisa **S.C. DAKOTA IMPEX S.R.L.**, prin reprezentant, vând societății comerciale **XALANDINE GRUP SRL**, prin reprezentant, și accasta cumpără dreptul de proprietate asupra imobilului situat în București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov (fost nr. 2) nr. 2B, sectorul 2 compus din teren 2.777,16 mp și construcție sală de cinema cu 150 de locuri, cu o suprafață construită de 1.114,88 mp (subsol - 301,98 mp, parter - 933,08 mp, etaj - 51,33 mp) identificat cu număr cadastral 15875 și întabulat în Cartea Funciară nr. 69008 ca urmare a încheierii nr. 249818 emisă de OCPI sector 2 București (denumit în continuare „Imobilul”).
- 1.2 La data încheierii prezentului Contract în forma autentică, Vânzătoarea a înmănat Cumpărătoarei originalele tuturor documentelor legate de proprietatea asupra Imobilului (actul de proprietate, documentația cadastrală etc).
- 1.3 Transmiterea proprietății, posesiei și predarea primirea Imobilului are loc astăzi data autentificării prezentului Contract fără altă formalitate.
- 1.4 Imobilul care face obiectul prezentului Contract se află în proprietatea Vânzătoarei conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1387 din data de 02.06.2010 de BNP Țerovan Maria Magdalena, cu sediul în orasul Popești-Leordeni, jud. Ilfov. Cumpărătoarea cumpără Imobilul în baza Anteacontractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1388/02.06.2010 de BNP Țerovan Maria Magdalena.

2 PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

- 2.1 Prețul vânzării, este, conform Antecontractului menționat la articolul 1.4 din Contract, în suma 3.101.340 lei (trei milioane una sută una mii trei sute patruzeci lei) plus TVA în suma de 589.254,60 lei (cinci sute optzeci și nouă mii două sute cincizeci și patru lei și saizeci bani) ("Prețul").
- 2.2 Suma de 3.101.340 lei (trei milioane una sută una mii trei sute patruzeci lei) plus TVA în suma de 589.254,60 (cinci sute optzeci și nouă mii două sute cincizeci și patru lei și saizeci bani) a fost achitată de Cumpărătoare la data autentificării Antecontractului de vânzare cumpărare menționat la articolul 1.4 din Contract, conform OP din data de 02.06.2010
- 2.3 Vanzătoarea, prin reprezentant, declară că a primit integral pretul vanzarii si nu mai are nici o pretenție cu privire la obligația de plată a prețului vânzării de către Cumpărătoare, prezentul Contract având calitatea de chitanță eliberatoare în privința obligației de plată a Prețului. Costurile aferente autentificării prezentului Contract precum și costurile legate de întabulare rezultate din prezentul înscris vor fi suportate de către Cumpărătoare.

3 ÎNREGISTRAREA CONTRACTULUI

- 3.1 În temeiul Legii 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, astfel cum a fost modificată și completată, BNP Țerovan Maria Magdalena, urmează a efectua toate formalitățile de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent.
- 3.2 Notarul Public va prezenta Cumpărătoarei un extras de Carte Funciară valabil care să ateste că prezentul Contract a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 69008 București Sector 2, precum și înregistrarea Cumpărătoarei ca proprietar deplin, exclusiv și fără sarcini asupra Imobilului.
- 3.3 În cazul în care întabularea de la art. 3.1. de mai sus nu este posibilă din motive ce țin de situația de drept sau de fapt a Imobilului, atunci Cumpărătoarea va fi îndreptățită să declare rezoluțiunea prezentului Contract, fără punere în întârziere și fără altă formalitate prealabilă, urmând ca Părțile să fie repuse în situația anterioară.

4 DECLARAȚII ȘI GARANȚII

- 4.1 Vanzătoarea declară și garantează prin prezentul Contract Cumpărătoarei că:
- Vanzătoarea detine titlul și dreptul de proprietate deplin, exclusiv, în mod legal și liber de orice sarcini asupra Imobilului care se află în proprietatea privată a acesteia;
 - Niciun terț nu deține drepturi de orice fel în legătură cu Imobilul;
 - Imobilul ce se vinde nu este scos din circuitul civil și nu este grevat de sarcini, cu excepția Antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1388/02.06.2010 de BNP Țerovan Maria Magdalena, notat în favoarea SC XALANDINE GRUP SRL, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciara pentru Autentificare nr. 252260 eliberat la data de 04.06.2010 de OCPI București Sector 2. Vanzătoarea garantând pentru orice evicțiune totală sau parțială conform art. 1336 și 1337 Cod civil;
 - Imobilul nu face obiectul niciunei cereri sau notificari formulate în temeiul legilor de restituire (inclusiv dar fără a se limita la Legea nr. 10/2001, Legea nr. 18/1991, Legea nr. 247/2005), revendicări, dispute sau litigiu și poate constitui obiectul prezentului Contract;





Nici Imobilul și nici o parte din acesta sau vreun drept asupra sa nu au fost integral sau parțial în tranșențe unor terți ca rezultat al unei sau mai multor tranzicții legate, inclusiv, dar fără a se limita la vânzare, schimb, donație, arendă sau uzufruct, (ii) obiectul plății contribuții la capitalul social al unei societăți comerciale sau la formarea patrimoniului unei alte entități juridice de orice tip, (iii) retras din circuitul civil, (iv) naționalizat, expropriat sau rechiziționat sau (v) înstrăinat în alt mod;

- (f) Nici Imobilul, nici o parte din acesta și/sau nici un drept asupra Imobilului nu face, integral sau parțial, obiectul unui antecontract de vânzare-cumpărare, al unei promisiuni de înstrăinare sau al oricărei alte promisiuni sau obligații asumate de către Vânzătoare sau de către oricare altă persoană în favoarea unei terțe persoane cu excepția Antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1388/02.06.2010 de BNP Terovan Maria Magdalena, încheiat cu **SC XALANDINE GRUP SRL**;
- (g) Vânzătoarea a furnizat Cumpărătoarei toate informațiile și documentele relevante cu privire la Imobil și nu există niciun alt document sau informație pe care Vânzătoarea o deține și nu a prezentat-o Cumpărătoarei și care ar putea afecta executarea prezentului Contract;
- (h) Nu există nici o pretenție, litigiu, notificare, acțiune, cerere penală, procedură de executare silită directă sau indirectă sau orice alte proceduri prezente sau potențiale, privind proprietatea, posesia sau folosința Imobilului sau a oricărei părți a acestuia și nici o persoană sau autoritate de stat nu are pretenții cu privire la Imobil;
- (i) Taxele și impozitele aferente Imobilului descris mai sus sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale nr. 72583/04.06.2010 emis de Direcția Venituri Buget Local sector 2, Mun București sector 2 și începând cu data autentificării prezentului Contract acestea trec în sarcina societății dobânditoare; nu există debite cu privire la Imobil, iar Vânzătoarea nu și-a asumat obligații care pot cauza astfel de plăți în viitor;
- (j) Imobilul, dreptul de proprietate și posesia Vânzătoarei asupra Imobilului au fost tot timpul în conformitate cu legile aplicabile și în viitor nu va apărea nici o pretenție sau cerere în această privință;
- (k) Nu vor exista contracte de închiriere a Imobilului sau alte contracte sau obligații în legătură cu Imobilul care ar putea limita dreptul proprietarului de a poseda sau folosi în mod fizic Imobilul, în orice mod;

5 OBLIGAȚII

5.1 Vânzătoarea garantează și se obligă după cum urmează:

- (a) Îndeplinește toate cerințele legale în vederea încheierii prezentului Contract și că persoana care semnează prezentul Contract a fost în mod legal împuternicită să o facă și să o reprezinte;
- (b) Să garanteze și să protejeze drepturile dobândite de Cumpărătoare conform prezentului Contract și să garanteze pe Cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni de orice natură în conformitate cu prevederile art. 1337 și următoarele din Codul Civil și împotriva oricăror răspunderi de orice natură care pot apărea cu privire la Imobil;

- 5.2 Cumpărătoarea declară că îndeplinește toate cerințele legale în vederea încheierii prezentului Contract și că persoana care semnează prezentul Contract a fost în mod legal împuternicită să o facă și să o reprezinte pe Cumpărătoare.

6 DISPOZIȚII FINALE

- 6.1 Noi, Părțile, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și de dispozițiile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm că între noi nu a mai intervenit o altă convenție privind Imobilul.

- 6.2 Noi, Părțile, declarăm că înainte de semnarea Contractului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și stăruim la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua noastră credință sau din declarații false privind acest înscris, nu avem nici un fel de pretenții de nici o natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

Ca urmare a încheierii prezentului contract partile sunt de acord cu radierea din Cartea Funciară nr. 69008 a OCPI sector 2 a Anteccontractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1388/02.06.2010 de BNP Țerovan Maria Magdalena

Taxele au fost calculate la suma de 11.885.257 lei (unsprezece milioane opt sute optzeci și cinci mii două sute cincizeci și șapte lei) conform expertizei Societății Generale a Experților Tehnici SA.

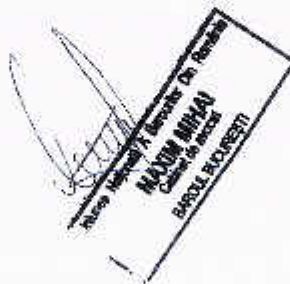
Redactat de avocat *Mihai Maxim*, și autentificat, astăzi data autentificării prezentului înscris, în 7 (șapte) exemplare din care 5 (cinci) exemplare au fost înaintate părților, 1 (un) exemplar la OCPI București Sector 2 și 1 (un) exemplar a rămas la arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOARE

S.C. DAKOTA IMPEX S.R.L.

prin dl. **TANASESCU VIRGIL ROMEO**

asociat și administrator



CUMPĂRĂTOARE

SC XALANDINE GRUP SRL

prin dna. **DIANA LE BOMIN**

asociat unic și administrator





**BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MARIA MAGDALENA TEROVAN**

Popesti-Lcordeni, Str. Miraslau nr. 9, bl. T2-1. sc. 1, Et. 2. ap. 9, Jud. Ilfov;
CIF: RO21232690;
Cod a.v.p. 3263

Nr. inregistrare: 3196

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1420,
Anul 2010 Luna Iunie Ziua 04**

În fata mea **TEROVAN MARIA MAGDALENA**, notar public, s-au prezentat la sediul biroului pentru autentificarea unui contract de vânzare - cumpărare:

DI. TĂNĂSESCU VIRGIL - ROMEO, domiciliat în București, str. Virgil Madgearu nr. 22. et. 2, ap. 2-1, sector 1, identificat cu CI seria DP nr. 125265 eliberată la data de 29.06.2007 de I.N.E.P., CNP 1640519400202, în calitate de asociat și administrator al **S.C. DAKOTA IMPEX S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, B-dul. Nicolae Balcescu nr. 25, subsol, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9218/14.04.1992, CUI 7399805, reprezentată legal în temeiul Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 3/04.06.2010

Dna. DIANA LE BOMIN, cetățean român, domiciliată în Mun. București, Bld. Camil Ressu nr. 23, bl. 55, sc. 1, et. 3, ap. 14, sector 3, identificată cu CI seria DP nr. 097136 eliberată la data de 28.05.2003 de D.G.E.I.P.-D.E.P., CNP 2751001440019, în calitate de reprezentanta a **SC XALANDINE GRUP SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, str. Henri Coandă nr. 27, camera 15, et. 3, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4358/2010 din data de 28.04.2010, având cod unic de înregistrare 26841139,

care după citirea actului au consimțit la autentificare și au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b și art. 65 din Legea nr. 36/1995 **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 44.500 lei și TVA în valoare de 8.455 lei cu OP

S-a perceput taxa (0,50 %) pentru ANCPI în suma de 59.426 lei cu OP

NOTAR PUBLIC,





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 2

Dosarul nr. 255758 / 08.06.2010

INCHEIERE Nr. 255758

Registrator VIORICA RADUTA

Asistent - registrator COSTACHE CORNELIA ELENA

Asupra cererii introduse de BNP TEROVAN MARIA MAGDALENA privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:

- CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1420/ 04.06.2010 emis de NP TEROVAN MARIA MAGDALENA vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 59426.28 lei, cu Ordin plata 01 / 07-JUN-10 pentru Drept de proprietate sau dezmembraminte in favoarea persoanelor juridice avand codul nr. 2.3.1

DISPUNE:

Admite radierea INTABULARII dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV (FOST NR. 2) numarul 2B, cu numarul cadastral 15875 in scris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 69008 a localitatii BUCURESTI SECTOR 2 la PI/ 1 in favoarea lui SC DAKOTA IMPEX SRL cu titlu de CUMPARARE la PII/ 4.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV (FOST NR. 2) numarul 2B, cu numarul cadastral 15875 in scris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 69008 a localitatii BUCURESTI SECTOR 2 la PI/ 1 in favoarea lui SC XALANDINE GRUP SRL asupra cotei de 1/1 cu titlu de CUMPARARE la PIII/ 5.

In baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.1420/04.06.2010 de notar public Terovan Maria Magdalena, se radiaza promisiunea de vanzare notata in baza incheierii nr.249818/2010.

Radierea dreptului de PROMISIUNE de la PIII/ 1, asupra imobilului situat in Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV (FOST NR. 2) numarul 2B, cu numarul cadastral 15875 in scris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 69008 a localitatii BUCURESTI SECTOR 2.

Prezenta se va comunica: BNP TEROVAN MARIA MAGDALENA

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de: 15 JUN. 2010

Registrator,
VIORICA RADUTA



Asistent - registrator,
COSTACHE CORNELIA ELENA



Nr. cerere 265177
Ziua 15
Luna 06
Anul 2010

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 2

EXTRAS DE CARTE FUNCARA

pentru
INFORMARE

Cartea funciara INDIVIDUALA cu nr. 69008 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 2

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	15875	BUCURESTI SECTOR 2, Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV (FOST NR. 2) numarul 2B. Descriere constructie: teren in suprafata de 2777,16 mp si constructie, sala cinema cu 150 de locuri, cu o suprafata construita de 1114,88 mp (Subsol - 301,98 mp; Parter - 933,08 mp; Etaj - 51,33 mp).	2777,16 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
5	SC XALANDINE GRUP SRL - 1/1	Incheiere nr. 255758 / 08.06.2010 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1420/ 04.06.2010 emis de NP TEROVAN MARIA MAGDALENA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1

C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,
COSTACHE CORNELIA ELENA



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 2

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru
INFORMARE

Cartea funciara INDIVIDUALA cu nr. 69008 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 2

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	15875	BUCURESTI SECTOR 2, Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV (FOST NR. 2) numarul 2B. Descriere constructie: teren in suprafata de 2777,16 mp si constructie, sala cinema cu 150 de locuri, cu o suprafata construita de 1114,88 mp (Subsol - 301,98 mp; Parter - 933,08 mp; Etaj - 51,33 mp).	2777.16 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
5	SC XALANDINE GRUP SRL - 1/1	Incheiere nr. 255758 / 08.06.2010 in baza: CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1420/ 04.06.2010 emis de NP TEROVAN MARIA MAGDALENA se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CUMPARARE.	PI/ 1

C. Partea a-III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala, pastrata de acest birou. Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la inf si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 RON cu Chitanta nr. 0014846/2010 seria CCPB2, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 2.7.2

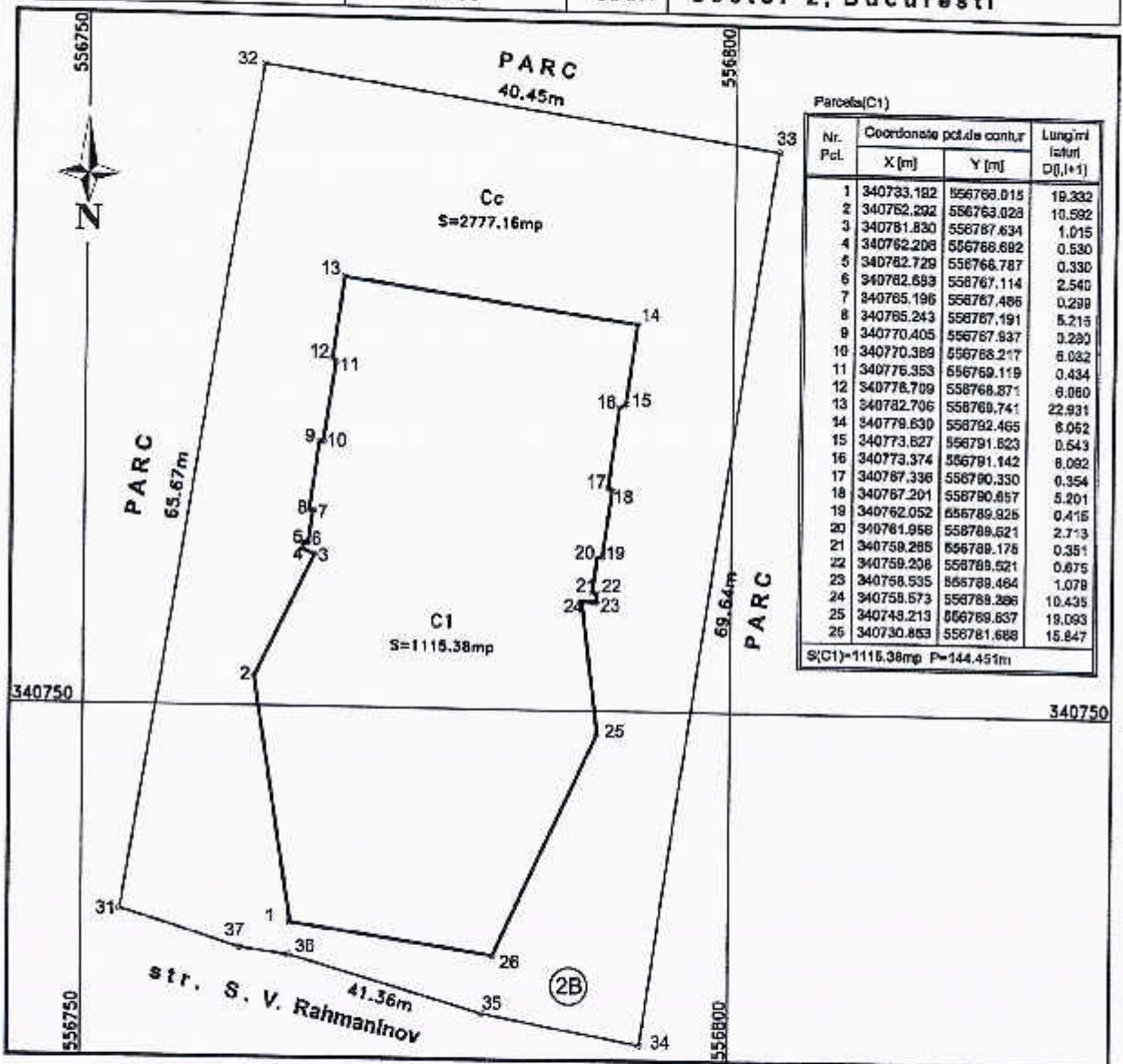
Asistent - registrator,
RADOȘLAV MIHAI



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral	Supraf.masurata	Adresa imobilului	
15875	2777.16	Bucuresti, str. S. V. Rahmaninov, nr. 2B	
Cartea Funciara nr.	69008	U.A.T.	Sector 2, Bucuresti



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m ²)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	2777.16		Impre/mult(partial) cu gardulet metalic
Total		2777.16		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constructie	Suprafata constr. la sol	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	
C1	1115.38		Constructie(fost cinema)-S+P+1Et(partial)	
Total		1115.38		
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de coordonate: ETERED LOCAL BUCURESTI			Intocmit	Data
			Negul I.	noiembrie 2010
Pct.	E (m)	N (m)		
31	556752.940	340734.120		
32	556783.310	340788.970		
33	556803.310	340792.940		
34	556793.060	340724.060		
35	556780.810	340726.370		
36	556765.870	340730.720		
37	556762.060	340731.250		
Suprafata totala masurata = 2777.16 m ²				
Suprafata din act = 2777.16 m ²				

PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 privind imobiliar
situat in Str. Serghei V. Rahmatinov nr. 2B, sector 2, Bucuresti



DCPT Bucuresti, sector 2, nr. 3, sector 1, ROMANIA
Tel: (0211) 264.65.29 / 224.11.80
Fax: 27.09.01.01
Inventar: 1/1000000

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 990/38-R din 16.07. 2016

In scopul: elaborare, avizare și aprobare PUZ in vederea realizării obiectivului de investitii construire funcțiuni mixte -2 S+P+7E+8Er

Urmare cererii adresate de : **SC XALADINE GRUP SRL reprezentată de dna Diana Le Bomim** cu domiciliul în județul municipiul/orașul: București sectorul 2, cod poștal _____, Str. Henri Coandă nr. 27 bl. _ sc. _, et. 3, camera. 1, telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 25638 din 08.04.2016

Pentru imobilul – teren și / sau construcții - situat în municipiul București sectorul 2 cod poștal _____ **Str. Serghei Vasilevici RAHMANINOV nr 2B**, număr fișă cadastrală 210995 număr carte funciară 210995 n temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

• **PUG - Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit cu HCGMB NR 232/2012 și 224/15.12.2015**

• **PUZ/PUD _____ aprobat cu _____.**

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 situat în intravilanul municipiului București, **Str. Serghei Vasilevici RAHMANINOV nr 2B**, reprezentând construcție cu destinația de sala de cinema cu o suprafață construită de 1114,88 mp (subsol=301,98 mp, parter=933,08 mp, etaj=51,33 mp) reprezintă proprietatea societății comerciale XALADINE GRUP SRL în baza Contractului de vânzare cumpărare nr 1420 din 04.06.2010 emis de NP Terovan Maria Magdalena cu sediul în Popești Leordeni nr. , b 2-1, sc 1, et. 2, ap. 9, jud. Ilfov. Construcția este amplasată pe un teren în suprafață totală de 2777 ,00 mp

Conform documentelor aferente dosarului fiscal transmis de DVBL Sector 2, prin Contractul de vânzare cumpărare nr. 1387 din 02 iunie Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor Romania Film RA(RADEF) vinde societății comerciale DAKOTA IMPEX SRL imobilul situat în București, str Serghei Vasilevici Rahmaninov nr 2B compus din teren în suprafață de 2.777,16 mp și construcție sală cinema cu 150,0 de locuri cu o suprafață construită de 1114,88 mp (subsol=301,98 mp, parter=933,08 mp, etaj=51,33 mp)

Notă: Imobilul este grevat de sarcini- Contract de locatiune pe o perioadă de 10 ani în favoarea SC BIAVATI EVENTS SRL-valabil până la 31.02.2022

2. REGIMUL ECONOMIC :

existent: imobil format din teren în suprafață de 2777 ,00 mp și construcție –sala de cinema cu o suprafață construită de 1114,88 mp care conform PUG- Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit cu HCGMB nr. 232/2013 este amplasat în M3-subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

- sunt admise următoarele utilizări:- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;- servicii sociale, colective și personale;- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.:- lăcașuri de cult;- comerț cu amănuntul;- activități manufacturiere;- depozitare mic-gros;- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.:- sport și recreere în spații acoperite;- parcaje la sol și multietajate;- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;- spații plantate - scuaruri;- locuințe cu partiu obișnuit;- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

-utilizări admise cu condiționări-- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale ;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; serecomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate

se interzic următoarele utilizări:- - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;- depozitare en-gros;- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;- platforme de precoltare a deșeurilor urbane;- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

5. CĂREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: nu este cazul-

~~Pentru stabilirea avizelor, acordurilor și a documentației tehnice necesare în vederea emiterii autorizației de construire se va solicita un nou certificat de urbanism, pe baza condițiilor aprobate prin documentația de urbanism PUZ.~~

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată); extrasul de plan cadastral actualizat la zi, extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi;

c) documentația tehnică - D.T (2 exemplare originale)

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă gaze naturale Alte avize/ acorduri

canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrica salubritate Certificat de atestare fiscală;

alimentare cu energie termică transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

d.5) alte avize/ acorduri/ documente:

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa timbru arhitectură:0,05 % din valoare investiției

- taxa pentru autorizația de construire/ desființare: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe și 1% pentru spații cu altă destinație și împrejurimi pentru construire, respectiv 0,1% din valoarea de impozitare a clădirii pentru desființări.

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



SECRETAR,
Elena Niță

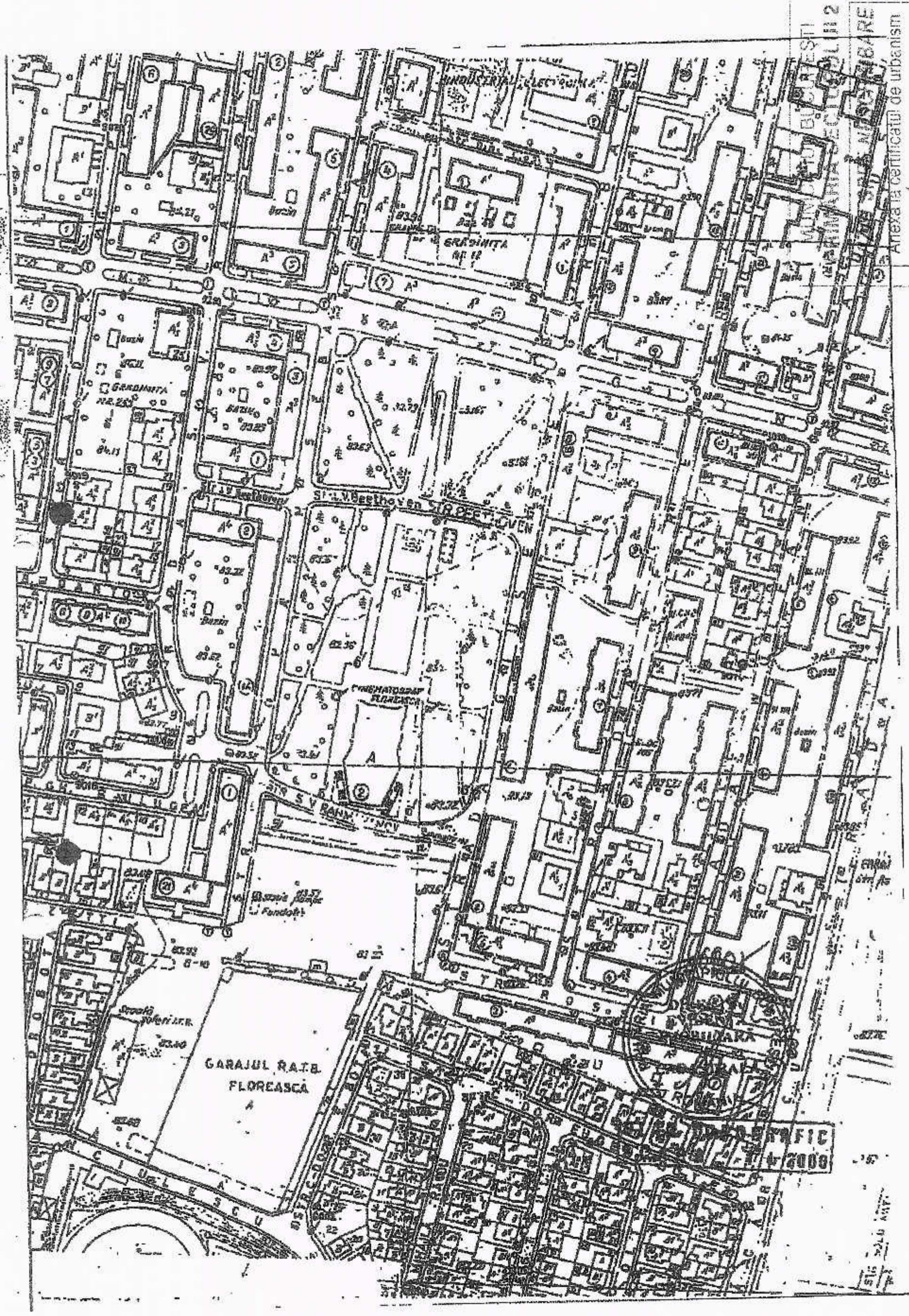
ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de 32,00 lei, conform chitanță nr. 17570 din 08.04.2016

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

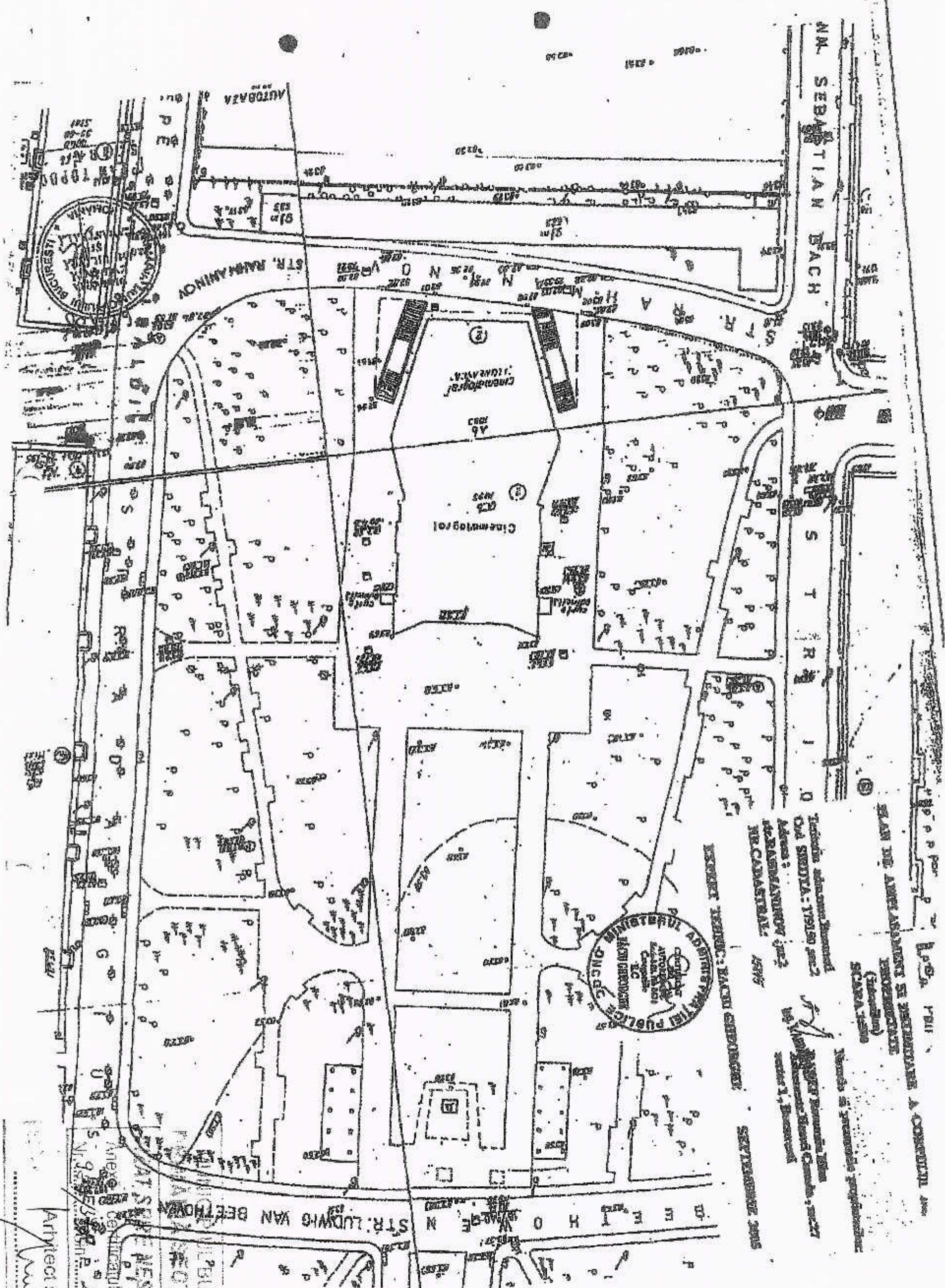
Întocmit, ing. Marja Daraban

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



Anexata certificatul de urbanism
 Nr. 929/27.R. din 16.07.2016.

Arhitect sef,

AN. SEBASTIAN BACH

STR. RAHMANOV

S T R A T I D

STR. LUDWIG VAN BEETHOVEN

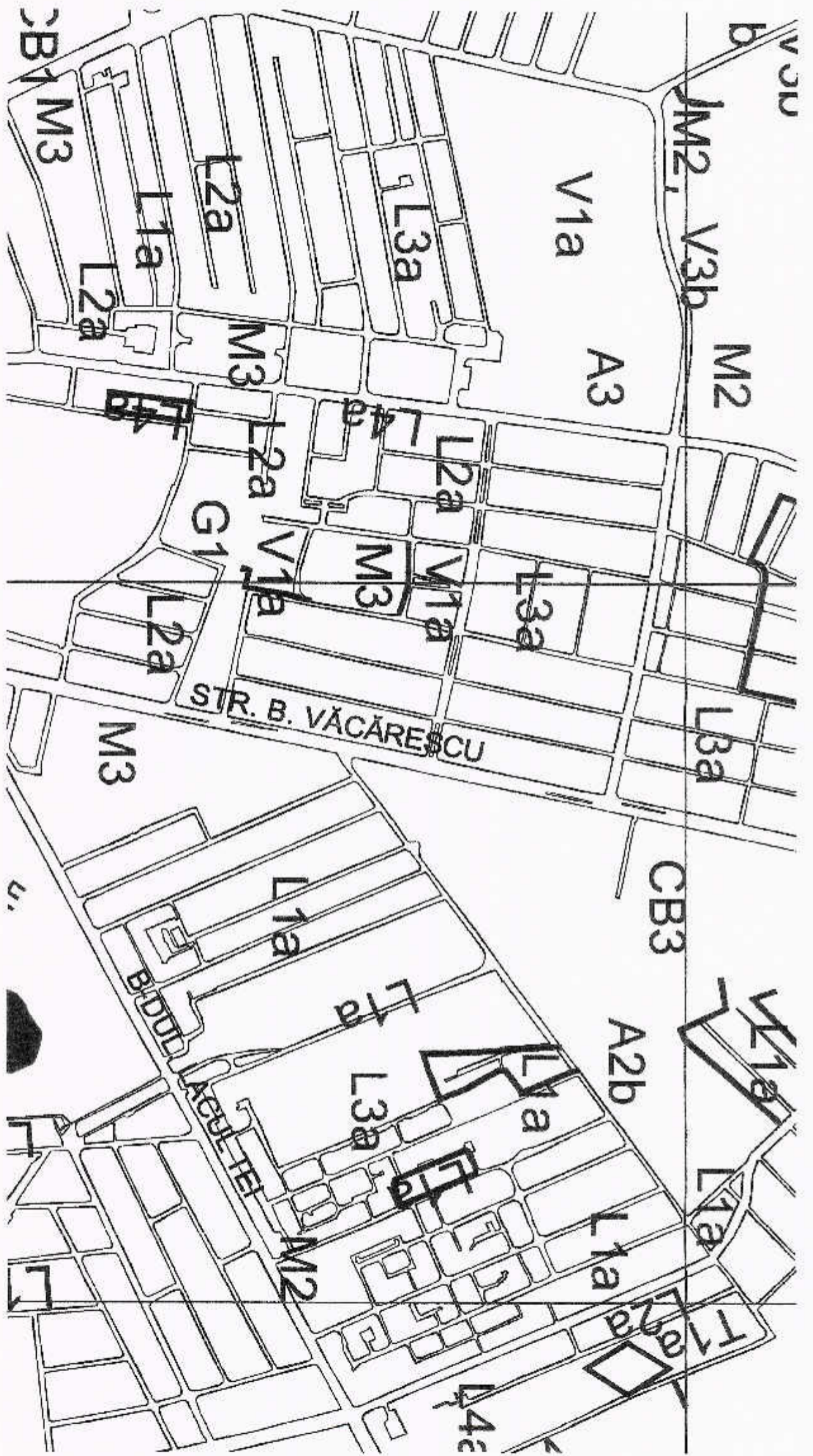
MINISTERUL ADMINISTRATIILOR PUBLICE
 ANEXA 1
 PLANUL DE AMPLASAMENT SI DETALIAT
 SCARA 1:500

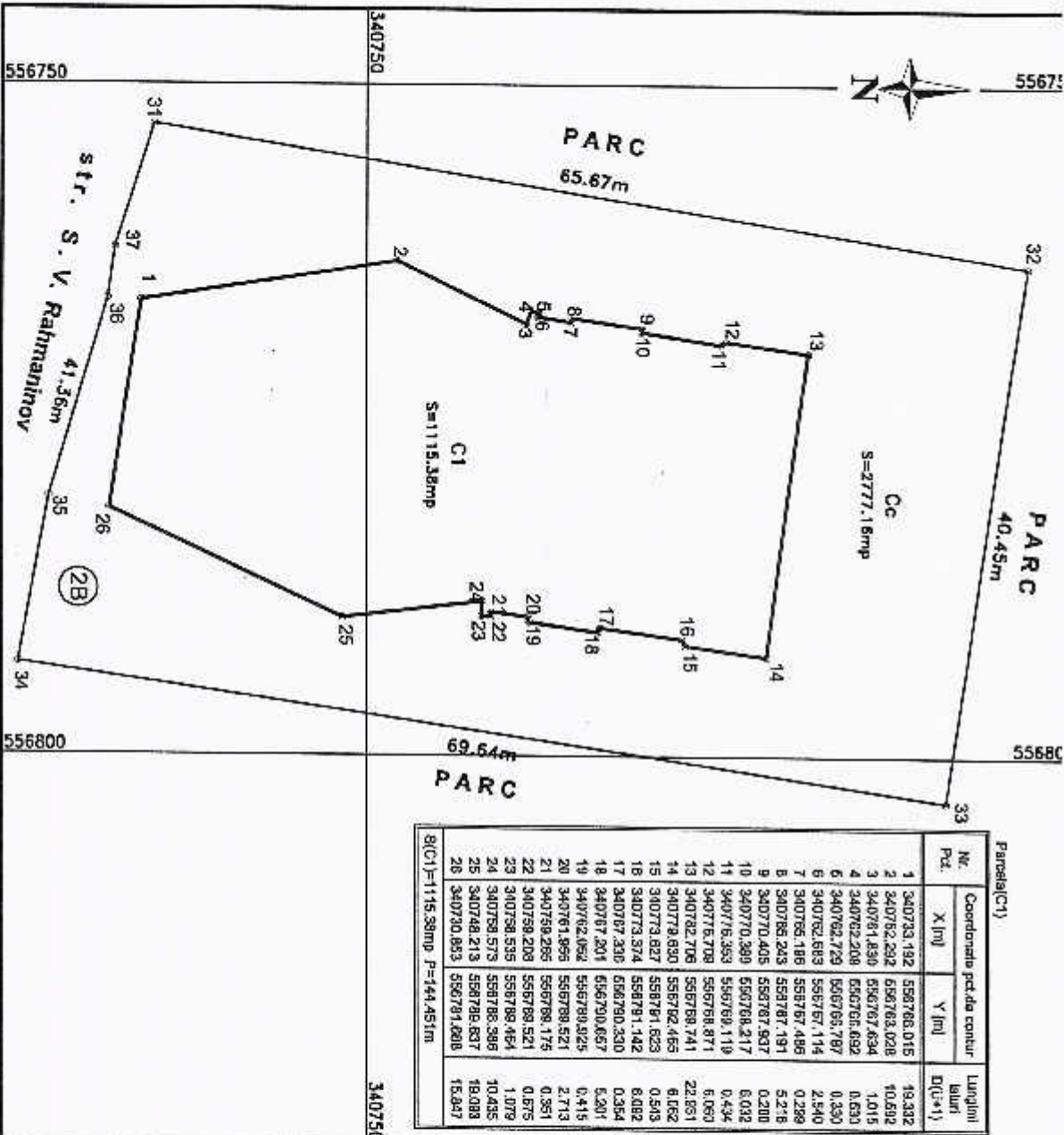
Adresa: Str. Sebastian Bach, nr. 27
 Sector 1, Bucuresti

SEPTEMBRIE 2005

BUCURESTI
 SECTORULUI 2
 AT S E R E N E S C H I M B A R E
 Anexa la Certificatul de urbanism
 nr. 955/2005
 P. 26 din 2.016.

Arhitect gel.





Parcela(C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latimi D(C=1)
	X [m] Y [m]	
1	340733.192 556786.015	19.332
2	340752.292 556763.028	10.692
3	340761.830 556767.634	1.015
4	340792.208 556766.692	0.633
6	340762.729 556765.787	0.330
6	340762.683 556767.114	2.540
7	340766.166 556767.486	0.298
B	340766.243 556767.191	5.216
9	340770.405 556767.937	0.200
10	340770.399 556768.217	6.032
11	340776.393 556768.119	0.434
12	340776.708 556768.871	6.060
13	340782.706 556768.741	22.851
14	340778.890 556762.465	6.062
15	340773.827 556761.623	0.515
18	340773.374 556761.142	6.082
17	340767.336 556760.330	0.354
18	340767.201 556760.657	6.201
19	340762.062 556760.525	0.415
20	340761.866 556768.521	2.713
21	340758.266 556768.175	0.361
22	340758.208 556768.521	0.676
23	340758.535 556768.464	1.079
24	340758.573 556768.386	10.435
25	340748.213 556768.637	18.038
28	340730.853 556761.608	15.847

S(C1)=1115.38mp P=144.451m

Nr. parcela	Categori de folosinta	Suprafata (m ²)	A. Date referitoare la teren	
			Valoarea de impozitare (lei)	Memburi
1	Cc	2777.16		Impreună/partial) cu gardul metalic
Total		2777.16		
Cod constructie	Suprafata constr. la sol	B. Date referitoare la constructii		
		Valoarea de impozitare (lei)	Memburi	
C1	1115.38			Constructii(cinsti cinema)-S+P+1E(partial)
Total		1115.38		

INVENTAR DE COORDONATE			
Coordonate	Intocmit	Data	Executant
Sistem de coordonate: STEREOLOCAL BUCURESTI	Megul I.	noiembrie 2010	Sher Topol Constanta
Pct	F [m]	N [m]	P U C U V A R E S T I



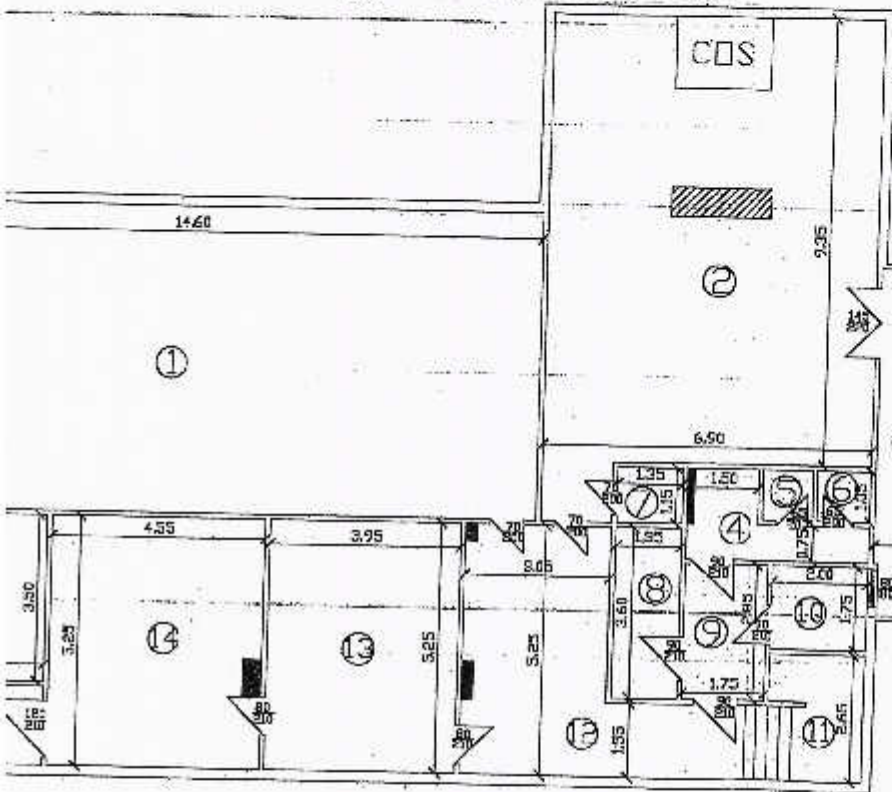
PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 pri
situat in Str. Serghei V. Rahmaninov nr. 2B

RT EVELU IMOBIL
AN SUBSOL
SC.10100

MUNICIPIUL BUCURESTI
JUd. admin. SECTOR 2
JTA 179150
Str. Rahmaninov, nr. 2
Central: 15875

Numele si prenumele proprietarului:
RADEF ROMANIA FILM
Adresa: Str. Henri Coanda, nr. 27, sect. I
Loc. BUCURESTI

Ing. T. ABRAMOAI



- ① CAM VENTILATIE S= 93.44MP
- ② UZINA S= 61.39MP
- ④ W.C. S= 4.44MP
- ⑤ DUS S= 2.10MP
- ⑥ W.C. S= 1.15MP
- ⑦ MAGAZIE S= 1.55MP
- ⑧ VESTIAR S= 4.86MP
- ⑨ HOL S= 4.99MP
- ⑩ VESTIAR S= 11.60MP
- ⑫ HOL S= 20.22MP
- ⑬ MAGAZIE S= 20.74MP
- ⑭ MAGAZIE S= 23.88MP
- ⑮ MAGAZIE S= 15.26MP

SUPRAFATA UTILA = 264.62MP

③ HOL AERISIRE S= 11.60MP

⑪ CASA SCARI S= 6.00MP

⑬ HOL AERISIRE S= 19.76MP

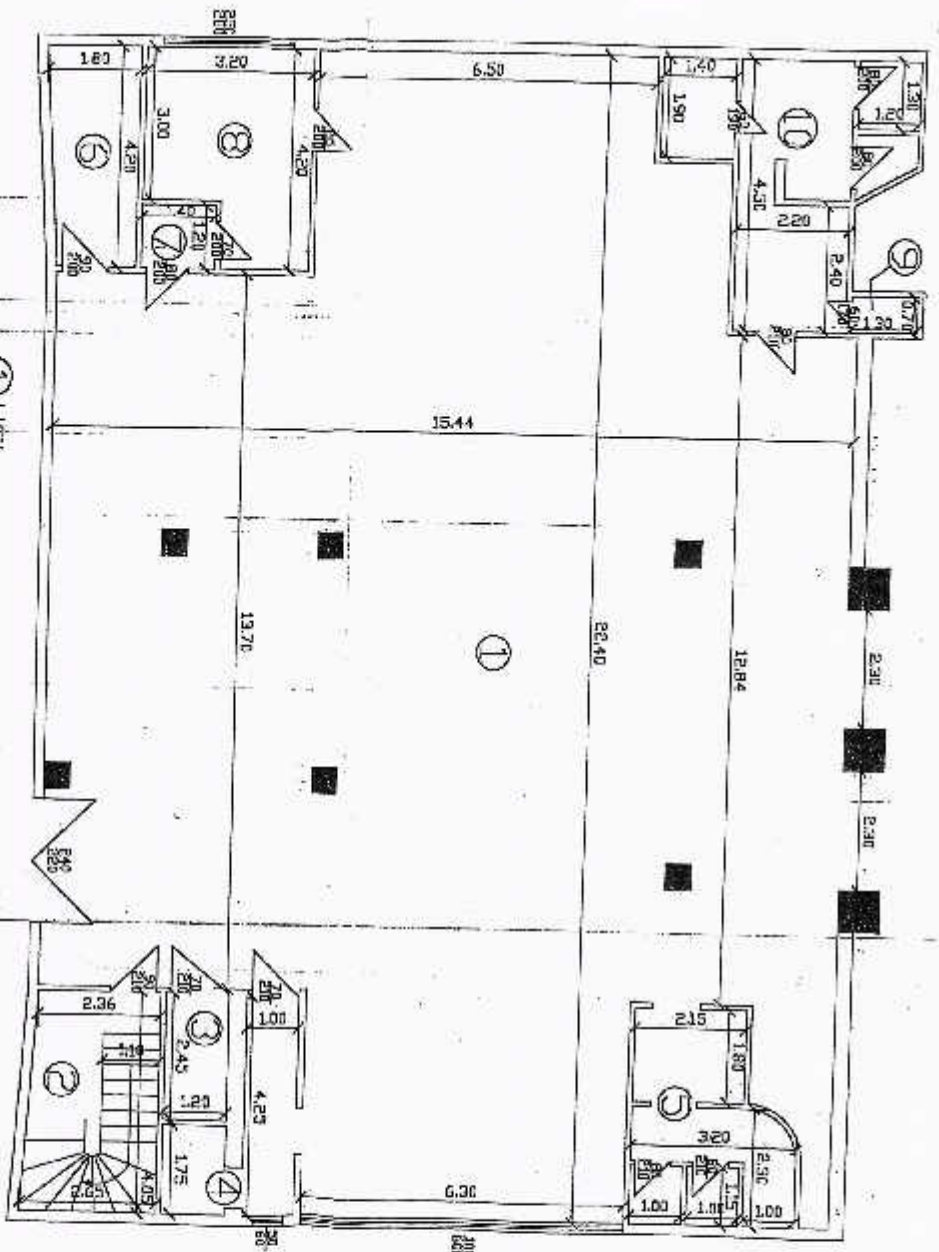
SUPRAFATA TOTALA = 301.98MP



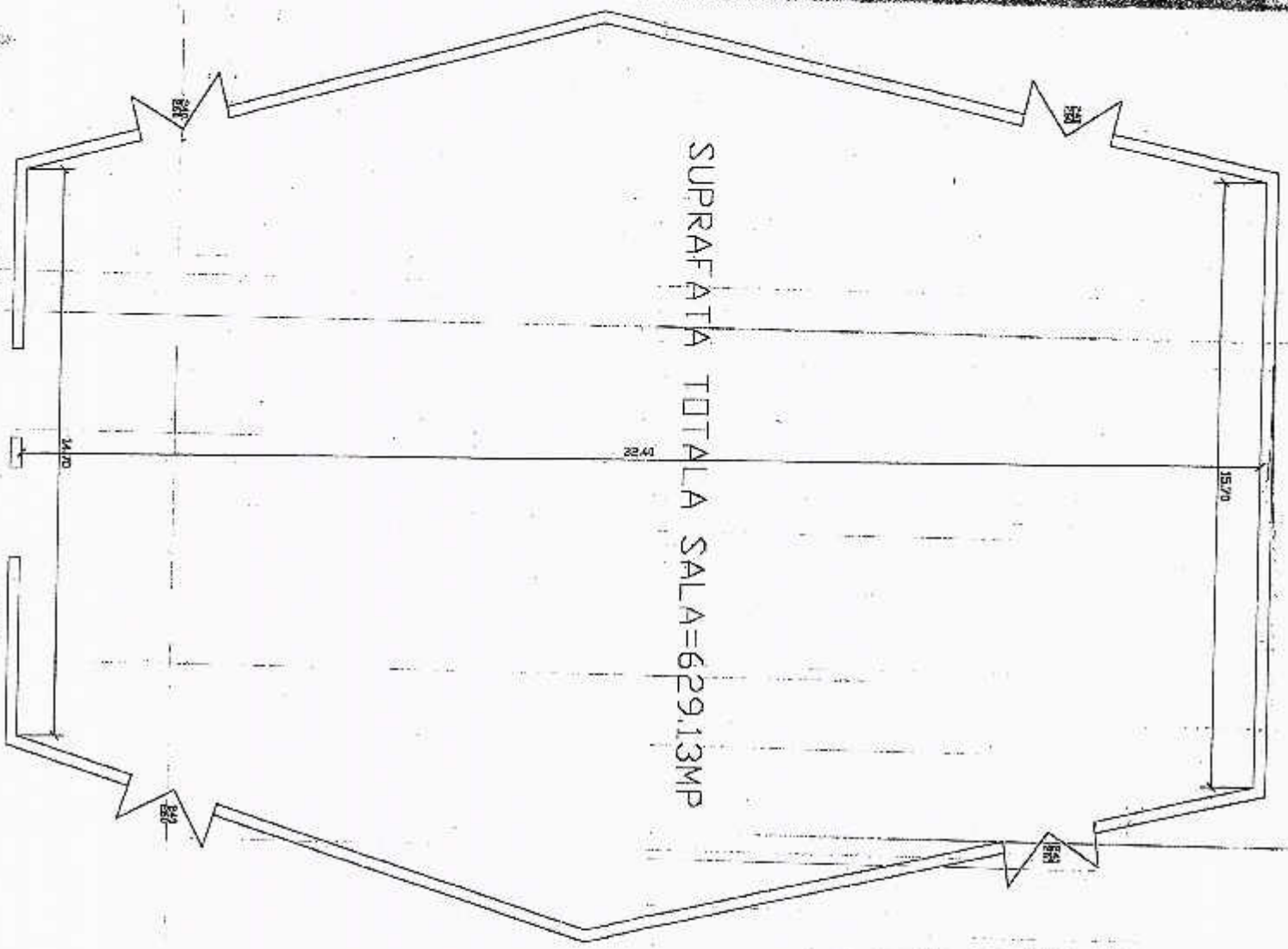
DATA: DECEMBRIE 2006

Județul: MUNICIPAL BUCUREȘTI
 Teritoriul adm: SECTOR 2
 COD SIRUTA: I79150
 Adresa: Str. Rahmaninov, nr. 2
 Nr. Cadastral: 18775

[Signature]
 Numele si prenumele proprietarului
ING. T. ABRAMOAE
 RADEF ROMANIA FILM
 Adresa: Str. Henri Coanda, nr. 27, sect. 1
 Loc. BUCUREȘTI



- ① HALL S = 235,89MP
 - ③ OFICIU S = 2,94MP
 - ④ VESTIAR S = 6,63MP
 - ⑤ GR.SANITAR S = 10,42MP
 - ⑥ MAGAZIE S = 6,86MP
 - ⑦ OFICIU S = 1,68MP
 - ⑧ BIROU S = 11,49MP
 - ⑨ OFICIU S = 0,91MP
 - ⑩ GR.SANITAR S = 16,36MP
- SUPRAFATA UTILA = 293,18MP



SUPRAFATA TOTALA SALA=629.13MP

22.40

15.70

B2

B2

B2

B2

ADORNITIA

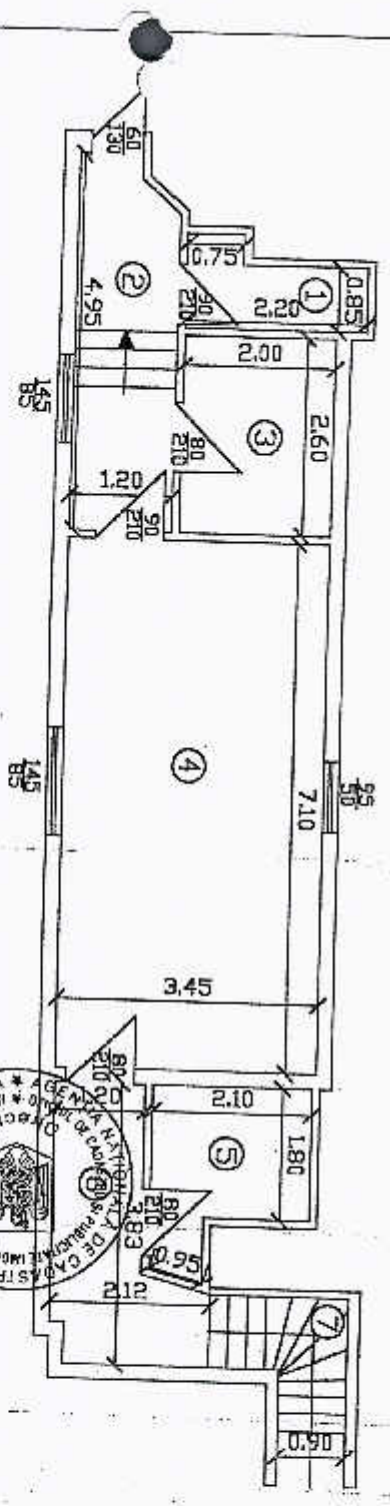
ADORNITIA

0.40

Adresa: Str. Rahmanliov, nr. 2
 Nr. cadastral: 15896

Adresa: Str. Henri Coanda, nr. 27, sect. 1
 Localitatea: BUCURESTI

Ing. T. ABRAMAEI



- ① W.C. S= 2,34MP
 - ② HOL S= 6,41MP
 - ③ CAMERA DUS S= 5,20MP
 - ④ CAMERA PROIECTIE S= 24,50MP
 - ⑤ BATE S= 4,27MP
 - ⑥ SAS S= 5,71MP
- SUPRAFATA UTILA = 48,43MP
 ⑦ CASA SCARII S= 2,90MP
 SUPRAFATA TOTALA = 51,33MP



Numele si prenumele
 Semnatura si sigla
 EXP. TEHNIC FACTII

DATA: DECEMBRIE 2006

Primăria Municipiului București
Direcția Generală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului
Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sect. 5,
cod poștal 050013, București

Primăria Sectorului 2 București
Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu
Str. Christigilor nr. 11-13
sect. 2, București

Referitor: Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 2,
propunere de încadrare în subzona M2

Stimați domni,

Subscrisa Xalandine Grup SRL, în calitate de proprietar al terenului și construcțiilor situate în municipiul București, strada Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 2B, sector 2, cu fișa cadastrală nr. 210995 și cartea funciară nr. 210995, având în vedere 1) dezbateră publică inițiată cu privire la elaborarea noului Plan Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 2 din Municipiul București; 2) tendințele de dezvoltare urbanistică și necesitatea realizării unei zone de dotări care să deservescă zona învecinată imobilului aflat în proprietatea noastră; 3) situarea actuală a imobilului aflat în proprietatea noastră în subzona M3, cu regim de construire continuu sau discontinuu; 4) cererea noastră anterioară de inițiere a unui PUZ, care nu a fost soluționată în termenul legal, vă solicităm prin prezenta ca, în elaborarea noului Plan Urbanistic Zonal al Sectorului 2, să analizați și să dispuneți încadrarea terenului aflat în proprietatea noastră în subzona M2.

Anexăm la prezenta solicitare următoarele documente: i) contract de vânzare-cumpărare; ii) cadastru și intabulare; iii) certificat de urbanism; și iv) plan de încadrare a imobilului situat în București, strada Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 2B.

STORIN IONȚESCU

Cu considerație,

CĂTRE:

PRIMĂRIA SECTORULUI 2 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriului

Serviciul Autorizare și Documentații Urbanism

Arhitect Șef al Sectorului 2 a Municipiului București

ADRESA:

Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, Municipiul București

SPRE ȘTIINȚA/IN ATENȚIA:

XALADINE GRUP SRL

REFERITOR:

"P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 2, BUCUREȘTI " - FAZA – INFORMAREA POPULATIEI – sesizări cetățeni

Sesizare înregistrată registratura P.S.2. – nr înregistrare 20267/ 14.02.2019

Subscrisa **URBE 2000 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, Sc.1, Et.1, Ap.3, Sector 3, București, în calitate de proiectant al documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2**, formulăm prezenta

ADRESĂ

Prin care răspundem sesizării înaintate către Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism din cadrul Municipiului București, spre știința Primăriei Municipiului București, formulate de către **XALADINE GRUP SRL** conform adresei înregistrate sub numărul *20267/ 14.02.2019* la registratura Primăriei Sectorului 2.

În etapa următoare a reglementărilor urbanistice propuse spre avizare în documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2** din Municipiul București, se va lua în considerare și vor fi analizate toate elementele menționate în cadrul sesizării cu nr. *20267/ 14.02.2019*

Conform adresei cu nr. *20267/ 14.02.2019* va comunicam următoarele aspecte:

În prezent terenul identificat cu nr. cadastral **210995** din Strada Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr 2B este încadrat după cum urmează:



Extras din PUG Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr 269/2000

Conform încadrării în PUG Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr 269/2000, terenul se află în cadrul UTR-ului **M3** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.



Extras din PUZ Sector 2, aprobat prin HCL 99/2003, în prezent expirat

Conform încadrării în PUZ Sector 2, aprobat prin HCL 99/2003, terenul se află în cadrul UTR-ului **CB3** – subzone polilor urbani principali.



Extras din PUZ Sector 2, Informarea Populației – Etapa Elaborarea Propunerilor

Conform încadrării în PUZ Sector 2, aflat în faza Informarea Populației – Etapa Elaborarea Propunerilor, terenul se află în cadrul UTR-ului M – Zonă mixtă ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități sau segmente comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Astfel, terenul identificat cu nr cadastral 210995 se încadrează în zona M, iar indicatorii urbanistici se vor stabili conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal Sector 2.



Extras din încadrare în ANCP - Imobile Eterra

Avand in vedere cele prezentate mai sus, va aducem la cunostinta că se vor lua in calcul sugestiile dumneavoastra in adresa primita, iar reglementarile urbanistice finale se vor stabili în urma avizării proiectului P.U.Z. la instituțiile abilitate în acest sens, și dezbatute în cadrul Comisiei Tehnice de Circulații, Comisiei de Mediu, cat și a Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, acestea fiind obligatorii în cadrul procedurii de avizare a Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al Municipiului București.

Cu deosebita consideratie ,

Enock Coș

A circular blue ink stamp. The outer ring contains the text "S.R.L. SOCIETATEA COMERCIALA URBE 2009" in uppercase letters. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of two intertwined, flowing shapes that resemble the letters 'S' and 'C'.