

19A  
05 2013

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 572/42.M din 08.05. **2014**

În scopul: **construire imobil de locuințe colective – Ds+P+11E; amenajare incintă; organizare de șantier; împrejmuire – cu încadrare în regimul urbanistic al zonei**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HERCESA IMOBILIARA S.R.L. cu domiciliul/sediul în județul \_\_, municipiul/orașul/comuna București, satul \_\_, sectorul 2, cod poștal \_\_, str. Baia de Aramă nr. 1, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, telefon/fax 021.410.33.30/ 0727.456.555., e-mail \_\_, înregistrată la nr. 21404 din 09.04.2014,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul \_\_, municipiul/orașul/comuna București, satul \_\_, sectorul 2, cod poștal \_\_, str. ȘOSEAUA MORARILOR nr. 4, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, identificat prin număr cadastral 228692, intabulat în CF nr. 228692 și/sau identificat prin planurile cadastrale scara 1:500 și scara 1:2000 anexate,

în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- **PUG - Municipiul București** aprobat cu **HCGMB nr. 269/2000**, (prelungit valabilitate PUG cu **HCGMB nr. 232/2012**)
- **PUZ - Sector 2** aprobat cu **HCL S2 nr. 99/2003** (prelungit valabilitatea cu **HCL Sector 2 nr. 5/2013**)

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:

Imobil situat în intravilanul Municipiului București – reprezentând suprafața de 1352 m.p. (lot 1) – rezultat prin dezmembrare – în baza act notarial emis de BNP Marius Luca – sub nr. 3382/ 06.08.2008, respectiv prin dezmembrare – în baza act notarial nr. 2753/ 08.12.2009 – emis de Notar Public Luminița Dumitrescu – se află în proprietatea S.C. HERCESA IMOBILIARA S.R.L. – așa cum reiese din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 15622/ 04.04.2014 – eliberat de OCPI – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2.

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil format din teren – cu suprafața de 1352 m.p. care, din punct de vedere urbanistic se află în zona M2a - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate – prin reconversie - în baza PUZ „Șos. Morarilor – Str Baia de Aramă – bd. Basarabia, sector 2” - aviz de urbanism 29/ 11 din 07.12.2005, aprobat cu H.C.G.M.B nr. **HCGMB nr 68/13.02.2008**

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic Zonal „Șos. Morarilor – Str Baia de Aramă – bd. Basarabia, sector 2” – aprobat cu HCGMB nr. 68/ 13.02.2008 – imobilul este situat în subzona mixtă M2a ( prin reconversia fostei zone industriale A3) - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+14E – cu accente înalte, cu următorii indicatori urbanistici aprobați: - P.O.T. max = 30 % - pentru clădiri cu H max = P+14 E; - P.O.T. max. = 50% - pentru clădiri cu H max =15,0 m; - P.O.T. max = 70% - pentru clădiri cu H max = 8,0 m; minim 30% spațiu verde amenajat; C.U.T max. = 3. În acest context, pentru suprafața totală de teren de 28.018 m.p. a fost aprobat, prin HCL Sector 2 nr. 42/ 08.04.2013 - Planul Urbanistic de Detaliu „șos. Morarilor – str. Baia de Aramă, sector 2”, în baza avizului de urbanism nr. 1 CA 1/1 din 24.01.2013 – „Ansamblu rezidențial cu dotări conexe locuirii – 2S+P+14E și 2S+P+6E” – reactualizare a soluției de urbanism avizată cu AU nr. 213 CA 12/ 12 din 17.06.2008, aprobată cu HCL Sector 2 nr. 126/ 2008 privind edificarea ansamblului respectiv, iar amplasamentul avizat a fost cu respectarea Avizului nr. 11418/ 17.07.2008 al Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, a avizului nr. 497032 din 09.12.2005 al Comisiei de Coordonare Rețele a PMB, al PUZ-ului Șos Morarilor – Str Baia de Aramă – B-dul Basarabia, Sector 2”, a Avizului de Urbanism nr. 29/11 din 07.12.2005, a Codului Civil și conform Planului de reglementări anexat, vizat spre neschimbare.

Pentru edificarea unei clădiri cu destinație locuințe colective, cu regim de înălțime Ds+P+11E lucrările se pot proiecta cu condiția respectării stricte a amplasamentului clădirii propuse în raport de limitele de proprietate, precum și de căile de circulație propuse, respectiv cu respectarea amplasamentului aprobat prin documentațiile de urbanism aprobate, precum și cu condiția respectării indicatorilor urbanistici aprobați ( POT max, CUT max) – corelat și cu regimul de înălțime admis pentru lotul de teren în cauză. Neîncadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, conduce la necesitatea studierii amplasamentului pe baza unei documentații de urbanism PUD – elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii – situație în care lucrările propuse se vor putea proiecta numai cu condiția aprobării noii documentații de urbanism care să reglementeze propunerea pentru lotul în suprafață de 1352 m.p. Pentru amenajarea incintei și împrejmuire se vor respecta de asemenea prevederile Avizului de urbanism care a stat la baza aprobării PUD. Astfel, suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m.p. Parcajele la sol vor fi amenajate conform normativelor în vigoare, asigurându-se plantarea cu un arbore la fiecare 100 locuri de parcare. Împrejmuirile se vor realiza transparente, cu înălțimi de max. 1,20 m, eventual dublate de gard viu ( fiind interzisă împrejmuirea opacă). Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber deschis circulației pietonale. În vederea autorizării se va întocmi documentație cadastrală de dezmembrare astfel încât pentru suprafețele de teren afectate de arterele de circulație publică propuse să fie prezentată declarație notarială de cedare fără despăgubiri a zonelor respective către domeniul public.

Clădirea se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se va asigura racordarea la rețelele tehnico – edilitare publice iar în lipsa acestora se admit, în mod provizoriu, soluții locale cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a normelor de protecția mediului și de coabitare cu vecinătățile. Parcarea/gararea auto, scurgerea apelor pluviale și organizarea de șantier se vor rezolva în incinta proprietății. Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei bune funcționări a arterelor de circulație. Accesul în incintă se va realiza conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 11418/ 17.07.2008.

*Notă: Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, modificările aduse reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate - asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor analiza pe baza unei documentații de urbanism - PUD, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii, prin care se vor stabili atât edificabilul, cât și indicatorii urbanistici ( POT, CUT, H max.) Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zona din care face parte terenul și va respecta prevederile legislației în vigoare și ale Codului Civil. În acest caz, Hotărârea de aprobare a documentației de urbanism PUD, va precede întocmirea documentației pentru autorizația de construire.*

*Notă: - La întocmirea documentației se vor asigura numărul de locuri de parcare în conformitate cu prevederile normelor în vigoare – corespunzător numărului de apartamente propuse, corelat cu suprafața acestora.*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~întrucât~~: **elaborarea documentației tehnice - necesare obținerii autorizației de construire – cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate pentru zona în care este situat terenul**

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, sect.6**

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 al 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 obligația de a notifica 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 titlului asupra imobilului**, teren și/sau construcții, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

**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 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 electrică                       salubritate                      [ ].....  
 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 (copie):**

Hotărâre de Consiliu privind aprobarea documentației de urbanism – PUD, însoțită de Planșa de reglementări și de Avizul de urbanism – copie

Certificat de rol fiscal pe anul în curs – original

Avizul Comisiei de Circulație din cadrul PMB pentru propunerea actuală

**d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):**

Studiul Geotehnic

Plan de situație, scara 1:200, redactat pe suportul planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, cu nr. cadastral atribuit de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, intabulat, care să cuprindă: dimensiunile parcelei (lungime, lățime, suprafață), cu propunerea de amplasare a noii clădiri – cu încadrare în limitele edificabilului aprobat prin PUD - conform planului de reglementări anexă, vizat spre neschimbare

**d.5) alte avize/ acorduri/ documente:**

Documentație cadastrală de dezmembrare a suprafețelor de teren afectate de căile de circulație publică, însoțită de declarație notarială privind cedarea în acest scop către domeniul public – fără despăgubiri – conform reglementărilor aprobate prin documentațiile de urbanism - cu privire la căile de circulații propuse

Document legal privind dezafectarea căii ferate – în condițiile legii

Certificat de atribuire a numărului poștal - copie

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

**f) Dovada înregistrării proiectului la Ord. Arh. 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 valabilitatea de 12 (douăsprezece) luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
**Neculai Onțanu**

**SECRETAR,**  
**Toma Sutru**

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Bogdan Părvanu**

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**ing. Dalia Stegăruș**

**ÎNȚOCMIT,**  
**ing. Monica Popa**

Achitat taxa de: **17,52** lei, conform OP nr. 143/ 26.02.2014 și OP nr. 251/ 27.03.2014.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 12.05.2014

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

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,**

**ARHITECT ȘEF**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data \_\_\_\_\_ de direct/ prin poștă.

SADU - CU  
Ediția 1 / Revizia 1