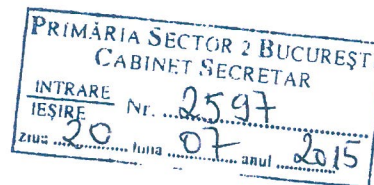


ROMÂNIA  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 2



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 917/79, M din 21. 07. 2015

În scopul: **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, DUPĂ CUM URMEAZĂ:**

- FAZA 1 BLOCURILE H1, H2, K1, K2, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E, DESTINAȚIE LOCUINȚE CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII, PARCAJELE PHK-1, PHK-2, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D,
- FAZA 2 BLOCURILE F1, F2, F3, G1, G2, G3, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+6E-2S+P+14E, DESTINAȚIE LOCUINȚE CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII,
- FAZA 3 BLOCUL L, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+10E, DESTINAȚIE LOCUINȚE CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII,
- AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER PENTRU FIECARE FAZĂ SAU ÎNTR-O SINGURĂ FAZĂ

Ca urmare a cererii adresate de pentru S.C. HERCESA IMOBILIARA S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/-orașul/ comuna București, satul Sectorul 2, cod poștal -, strada Baia de Aramă nr.1, parter; telefon/ fax;/ e-mail -, înregistrate la nr.44368/43812 din 14.07.2015/10.07.2015

pentru imobilele - terenuri și / sau construcții - situate în municipiul București, SOS. MORARILOR NR.2, ȘOS. MORARILOR NR.4, STRADA BAI DE ARAMĂ NR.1, identificate prin numere cadastrale -; intabulat în CF nr. - și/sau identificate prin planurile de situație 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 prin HCGMB nr.232/2012
- PUZ-Sector 2 aprobat cu HCL S2 nr.99/2003, prelungit prin HCL S2 nr.5/2013
- PUZ șos. Morarilor-b-dul Basarabia-str. Baia de Aramă, Sector 2 aprobat cu HCGMB nr.68/2008 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul compus din teren în suprafață de 23.876,36 mp se află în proprietatea S.C. HERCESA IMOBILIARA S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.63 din 16.01.2006 la B.N.P. Asociați Luca și Dumitrescu, cu sediul în București, Sectorul 1, b-dul Nicolae Bălcescu nr.35, et.5, ap.11, prin care a fost achiziționat imobilul compus din teren în suprafață de 28.018 mp și construcțiile existente pe acesta, ulterior fiind înstrăinate terenul în suprafață de 4.136,64 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2516 din 14.12.2010 la B.N. Monica Pop și asociații, cu sediul în București, Sectorul 2, b-dul Dacia nr.107 și terenul în suprafață de 5,00 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1004 din 10.05.2012 la a B.N. Monica Pop și asociații, cu sediul în București, Sectorul 2, b-dul Dacia nr.107.

**REGIMUL ECONOMIC:** Imobile situate în intravilanul Municipiului București, libere de construcții, situate în intravilanul municipiului București, parțial în subzona A3-subzona unităților industriale și de servicii și parțial în zona T-zona transporturilor, conform PUZ-Sector 2 corelat cu PUG-municipiul București și fac parte din terenul care a fost analizat prin planul urbanistic zonal șos. Morarilor-b-dul Basarabia-str. Baia de Aramă, Sector 2, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.68 din 13.02.20108.

## 2. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ-Sector 2 corelat cu PUG-municipiul București, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului București, parțial în subzona A3-subzona unităților industriale și de servicii și parțial în zona T-zona transporturilor) și fac parte din terenul care a fost analizat prin planul urbanistic zonal șos. Morarilor-b-dul Basarabia-str. Baia de Aramă, Sector 2, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.68 din 13.02.20108 (aviz de urbanism nr.29 / 11 din 07.12.2005), prin care s-a aprobat reconversia funcțională a zonei în subzona M2a-subzonă mixtă situată în afara zonelor protejate, în teritorii structurate, cuprinzând bulevarde sau străzi deservite cu transport în comun de mare capacitate, constituind direcționări în dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orașului, în care autorizarea construcțiilor este posibilă în baza regulamentului. În conformitate cu prevederile planului urbanistic zonal menționat, care a produs efecte prin realizarea unor construcții pe terenul studiat. În conformitate cu prevederile planului urbanistic zonal șos. Morarilor-b-dul Basarabia-str. Baia de Aramă, Sector 2, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.68 din 13.02.2008, POT maxim=30%, pentru clădiri cu H maxim=P+14 E, POT maxim=70%, pentru H maxim=8m, CUT maxim=3. Se propune construirea unui ansamblu rezidențial, după cum urmează:

- faza 1 blocurile H1, H2, K1, K2, cu regim de înălțime 2S+P+14E, destinație locuințe cu parter comercial și servicii, parcajele PHK-1, PHK-2, cu regim de înălțime D;
- faza 2 blocurile F1, F2, F3, G1, G2, G3, cu regim de înălțime 2S+P+6E-2S+P+14E, destinație locuințe cu parter comercial și servicii;
- faza 3 blocul L cu regim de înălțime 2S+P+10E, destinație locuințe cu parter comercial și servicii.

Datorită amplasamentului, în vederea analizării posibilității de a se realiza construcțiile propuse, se impune întocmirea unei documentații de urbanism, plan urbanistic de detaliu, documentație care trebuie avizată și aprobată, conform prevederilor legale. Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului (POT), accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Aspectul construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va corespunde exigențelor actuale ale arhitecturii de coerență și eleganță. Împrejmuirea spre stradă va avea înălțimea de maxim 1,80 m, cu soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată de gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelei vor fi opace cu înălțimi cuprinse între 2,00 și 2,50 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil. *La întocmirea proiectului se va ține seama de H.C.G.M.B. nr.66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.*

Parcarea/gararea auto, organizarea de șantier și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. NOTĂ: H.C.L. Sector 2 de aprobare a documentației de urbanism (PUD) va precede întocmirea documentației pentru autorizarea lucrărilor.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru ~~întrucât~~: elaborarea documentației necesare obținerii autorizației de construire în vederea ~~intrării în legalitate~~ executării lucrărilor propuse și înlocuiește certificatul de urbanism nr.151/16”M” din 20.02.2015, avizele și acordurile obținute în baza acestuia (faza PUD și faza DATC) urmând a rămâne valabile în condițiile stabilite de emitenții acestora .

**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 - Alcea Lacul Morii nr.1, sec.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/inecadrarea 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 consultanței publice, centralizării opiniilor publicului și al furnizării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultanței 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului, dar și a întocmirii cerințelor de emitere a acordului de mediu în vederea evaluării efectelor investiției 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/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții sau, după caz, 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 (originale sau copii legalizate);  
c) documentația tehnică - D.T., după caz, împreună cu dovada luării în evidență a acesteia la Ordinul Arhitecților din România:

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:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/ acorduri
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare	[ ] _____
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	[ ] _____
<input checked="" type="checkbox"/> 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:

Aviz precoordonare rețele;

Avizul Comisiei de Circulație din cadrul P.M.B.;

H.C.L. Sector 2 de aprobare a documentației de urbanism (PUD);

e)  actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

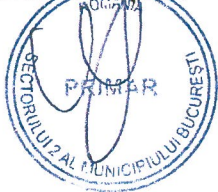
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

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.

PRIMAR,  
Neculai Orlan



SECRETAR,  
Toma Sutra

ARHITECT ȘEF,  
Dir. Exec. Dalia Stegăruș

ÎNTOCMIT,  
ing. Liviu Codescu

Achitat taxa de: 253 lei conform O.P. nr.117 din 10.07.2015

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

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

In 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 21.07.2017 până la data de 20.07.2018.

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



SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : ie 2017.

Achitat taxa de : 75,90 lei, conform chitanței nr. OP. 17 din 14.06.2017.

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