

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1189/109.M din 14.08. 2018

În scopul: actualizării etapei a II-a P.U.D. – „Șos. Morarilor nr. 2-4, Str. Baia de Aramă nr. 1, sector 2” – adăugarea unui nivel subteran de parcaj (subsol -3).

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HERCESA IMOBILIARA S.R.L., cu sediul în municipiul București, sectorul 2, cod poștal -, Str. Baia de Aramă nr. 1, parter, telefon/ fax - e-mail -, CUI 16596300, înregistrată la nr. 80122 din 24.07.2018, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, ȘOS. MORARILOR nr. 2, 4 și STR. BAIJA DE ARAMĂ nr. 1, identificat prin numărul cadastral 234513, intabulat în CF nr. 234513 și/sau identificate prin planurile de scara 1:500 și scara 1:2000 anexate,

în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- P.U.G. – „Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 224 din 15.12.2015,
- P.U.Z. – „Șos. Morarilor - Bd. Basarabia - Str. Baia de Aramă, sector 2”, aprobat cu HCGMB nr. 68 din 13.02.2008,
- P.U.D. – „Șos. Morarilor nr. 2-4, Str. Baia de Aramă nr. 1, sector 2”, aprobat cu HCL Sector 2 nr. 77 din 27.08.2015, a cărui valabilitate s-a prelungit pe toată perioada de execuție, 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:

Situarea imobilului: intravilan, cu adresa poștală în Șos. Morarilor nr. 2-4, Str. Baia de Aramă nr. 1, nr. cadastral 234513 – lot 2/2, fiind compus din teren liber de construcții în suprafață de 7.082 mp.

Natura proprietății și titlul asupra imobilului: conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 44547 din 12.07.2018, imobilul se află în proprietatea societății comerciale HERCESA IMOBILIARA S.R.L., cotă actuală 1/1.

Sarcini: se notează două ipoteci în favoarea Libra Internet Bank S.A., cu interdicție de înstrăinare, greve, închiriere, dezmembrare, comasare, restructurare, construire și demolare, amenajare.

Notă: imobilul nu se află amplasat în zona protejată definită prin P.U.Z. - „Zone Construite Protejate - Municipiul București” aprobat prin H.C.L.M.B. nr. 279/2000. De asemenea, nu este situat în raza de protecție a unui monument istoric și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categorie folosința teren: curți construcții. **Observații:** lot 2/2 (conform extras CF).

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – „Municipiul București”, imobilul este situat în UTR-ul M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, și UTR-ul A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Utilizări admise (M2): 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 interzise (M2):** 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; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare 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. **Utilizări admise (A3):** activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Se admit: parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. **Utilizări admise cu condiționări (A3):** activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații; 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe

explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate. În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. **Utilizări interzise (A3):** se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu prevederile P.U.Z. – „Șos. Morarilor – Bd. Basarabia - Str. Baia de Aramă, sector 2”, aprobat cu HCGMB nr. 68 din 13.02.2008, imobilul este situat în UTR-ul M2 pentru care s-au aprobat POT maxim = 30% pentru clădiri cu H maxim = P+14E, POT maxim = 70% pentru H maxim = 8 m, CUT maxim = 3,00, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, după cum urmează:

- faza I: blocurile H1, H2, K1, K2, cu regim de înălțime 2S+P+14E, destinație locuințe colective cu parter comercial și servicii, parcajele PHK-1, PHK-2, cu regim de înălțime D;

- faza II: blocurile F1, F2, F3, G1, G2, G3, cu regim de înălțime 2S+P+6E/2S+P+14E, destinație locuințe colective cu parter comercial și servicii;

- faza III: blocul L cu regim de înălțime 2S+P+10E, destinație locuințe colective cu parter comercial și servicii.

În vederea realizării obiectivelor de la fazele 1, 2 și 3 s-a elaborat, aprobat și avizat P.U.D. – „Șos. Morarilor nr. 2-4, Str. Baia de Aramă nr. 1, sector 2”, aprobat cu HCL Sector 2 nr. 77 din 27.08.2015, pentru care s-a emis Avizul CTUAT nr. 27 CA 5/10 din 28.04.2015, în baza Certificatului de urbanism nr. 917/79 „M” din 21.07.2015.

Se solicită actualizarea fazei a 2-a a PUD-ului prin reconfigurarea soluției aprobate anterior, respectiv șase construcții din care patru cu regim de înălțime 2S+P+14E conectate prin două corpuri 2S+P+6E, reconfigurarea constând în amplasarea a cinci clădiri izolate cu regim de înălțime 3S+P+14E, respectiv clădirile F1, F2, G1, G3 și M. **Notă:** prezentul certificat înlocuiește Certificatul de urbanism nr. 444/24 „B” din 12.04.2018 emis în scopul „actualizării etapei a II-a P.U.D. – <Șos. Morarilor nr. 2-4, Str. Baia de Aramă nr. 1, sector 2>”, în care regimul de înălțime solicitat a fost 2S+P+14E.

Obținerea avizelor și a acordurilor, precum și întocmirea proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire vor putea fi realizate după actualizarea PUD-ului, cu obligativitatea respectării prevederilor acestuia.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: actualizarea etapei a II-a a documentației de urbanism P.U.D. – „Șos. Morarilor nr. 2-4, Str. Baia de Aramă nr. 1, sector 2”. Ulterior, pentru stabilirea avizelor, acordurilor și a documentației tehnice necesare emiterii autorizației de construire se va solicita un nou certificat de urbanism în baza condițiilor aprobate și avizate prin PUD actualizat.

**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.~~

~~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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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 (copie legalizată), extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (în original), în cazul în care legea nu dispune altfel;~~
- e) documentația tehnică (2 exemplare în original) – D.T., după caz:
 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 | <input checked="" type="checkbox"/> iluminat public |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonie | <input checked="" type="checkbox"/> NetCity |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |
- 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:
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu și planul de reglementări la documentația de urbanism aprobată;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - Primăria Municipiului București - Direcția Generală de Dezvoltare Urbană - Direcția Urbanism, Serviciul Proiecte Urbane;
- d.4) studii de specialitate:
 studiu de rețele tehnico-edilitare întocmit de un expert autorizat;
- d.5) alte avize/acorduri/documente:
 acordul creditorului ipotecar menționat în extrasul de carte funciară pentru informare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada înregistrării proiectului tehnic la Ordinul Arhitecților din România;
- g) dovada privind achitarea taxelor legale:
- ~~taxa timbru arhitectură: 0,05% din valoarea lucrărilor;~~
 - ~~taxa pentru autorizația de construire/desființare: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe și 1% pentru spații cu altă destinație și înprejmuiri 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,
Toader Mungur Mihai



SECRETAR,
Elena Niță

ARHITECT SEF,
arh. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de 74,82 lei conform chitanței seria BJ nr. 4064 din 24.07.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.09.2018

ÎNTOCMIT, urb. Răzvan-Alexandru Boagiu

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 0*