



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2198 / 225 / P. / 47814 din 14.12.2017

ÎN SCOPUL: „PUZ ansamblu de locuințe colective și servicii”

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ S.C. PINNACLE DEVELOPMENT S.R.L.
prin Poștoacă Florin Alexandru

cu domiciliul⁽²⁾ / sediul în județul municipiul orașul comuna București
satul sectorul 2 cod poștal
strada Vrâncioaia nr. 2-4, bloc A, sc. A, et. 5, ap. 114,
telefon/ fax E-mail înregistrată la nr. 47814 din 07.12.2017.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada aleea Privighetorilor nr. 86 sau identificat prin⁽³⁾ planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000,
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr.269/
2000, a cărei valabilitate a fost prelungită.

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

Se prezintă Contract de vânzare autenticat sub nr.1422/ 15.05.2015 la S.P.N. „Aequilibrium” și Închere de întabulare nr.36784/ 18.05.2015 emisă de B.C.P.I. sector 1.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr.222220, emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr.108941 din 06.12.2017 pentru- teren intravilan situat în Al. Privighetorilor, în suprafață de 7.422,00mp, proprietar este SC Pinnacle Development SRL, nu sunt înscrieri privitoare la sarcini iar categoria de folosință este- curți construcții. Situația juridică se va clarifica la faza A.C.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobil înscris pe listă.

2. REGIMUL ECONOMIC

În prezent terenul este liber de construcții (conform Extras C.F.).

Conform Planului urbanistic general al municipiului București terenul este cuprins parțial în subzona **L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat). (Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu ; echipamente publice specifice zonei rezidențiale ; scuaruri publice. Utilizări interzise : activități productive poluante, realizarea unor false mansarde, anexe pentru creșterea animalelor, instalarea în curți a panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora, construcții provizorii, curățătorii chimice, depozitare en-gros, stații întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini, stații betoane, autobaze, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, etc.), parțial în subzona **V5** - culoare de protecție față de infrastructura tehnică (Utilizări admise : conform legilor și normelor în vigoare. Utilizări interzise : se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.)

Imobilul este cuprins în Modificare Plan urbanistic zonal „ansamblu Băneasa, sector 1” aprobat cu H.C.G.M.B. nr.358/ 13.12.2007 (a cărei valabilitate este în prezent expirată).

Imobilul se află în zona fiscală **A**.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului urbanistic general al municipiului București terenul este cuprins parțial în subzona **L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi, unde indicatorii urbanistici sunt următorii : P.O.T.max.=45% ; C.U.T.max.=0,9 (pentru P+1E), C.U.T.max.=1,3 (pentru P+2E) și H.max. la cornișă =10,00m. În cazul mansardelor se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate construite cu maxim 0,6 din aria construită, parțial în subzona **V5**- unde P.O.T.- fără obiect ; C.U.T.- conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

Terenul poate fi afectat de circulațiile și retragerile stabilite prin P.U.Z. „ansamblu Băneasa, sector 1” aprobat cu H.C.G.M.B. nr.358 din 13.12.2007 (a cărui valabilitate este în prezent expirată).

Se solicită Certificatul de Urbanism în vederea realizării unui ansamblu rezidențial și servicii complementare.

Indicatori urbanistici propuși : POT=60% ; CUT=1,56.

Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., cap 4, art 4.3 „modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. prin funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - P.U.Z., elaborate și aprobate de C.G.M.B., conform legii.”

În conformitate cu prevederile art.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (I) - „În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...”, iar conform (7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

Conform Legii nr.70/ 2013 de aprobare a O.U. nr.114/ 2007 (ce modifica și completa O.U. nr.195/ 2005) cap.XII, art.71 : „(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. (2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Terenul situat în V5 este neconstruibil.

NOTĂ: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2) Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.136/ 2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al municipiului București.

3) Sectorul 1 al municipiului București a emis certificatul de urbanism nr.2040/ 185/ P din 04.12.2015. Avizele obținute în baza acestuia rămân valabile dacă emitenții lor nu menționează altele.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
obținerea Avizului de oportunitate și promovare Plan urbanistic zonal

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE 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 construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism ;
b) ~~Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), întabulat, Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi (nu mai vechi de 30 zile) și documentație cadastrală ;~~

e) ~~Documentația tehnică - D.T.~~

~~D.T.A.C.~~

~~D.T.O.E.~~

~~D.T.A.D.~~

~~în 2 ex. originale, verificată tehnic, însușită de expert și însoțită de evaluare lucrări. (vezi Lege 50/ 1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare).~~

d) ~~Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism~~

d.1. ~~Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura :~~

~~d.2. Avize și acorduri privind :~~

~~I.S.U. - securitate la incendiu ; I.S.U. - protecția civilă ; Direcția de Sănătatea Publică~~

~~d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :~~

~~d.4. Studii de specialitate :~~

e) ~~Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (alea Lacul Morii nr.1, sector 6, București) ;~~

g) ~~Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).~~

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Daniel Tudorache
L.S.

**SECRETARUL SECTORULUI 1,
Mirona-Giorgiana Mureșan**

**ARHITECT ȘEF,
Ciobanu Oprescu Olivia Ana**

ÎNTOCMIT,
Alexander Ioan Francisc

**ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe**

Achitat taxa de : 81 lei, conform chitanțelor nr.230279 din 07.12.2017.

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

- 1) Numele și prenumele solicitantului.
- 2) Adresa solicitantului.
- 3) Date de identificare a imobilului- teren și/sau construcții- conform cererii pentru emiterea certificatului de urbanism