



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 823 / 87 / P / 16450 din 30.05.2017

ÎN SCOPUL: ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII PRIVIND REALIZARE ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CONSTRUIRE DRUM DE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE EXTERIOARĂ

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **S.C. MANAT MAGNUM S.R.L. prin administrator Liviu – Ilie Dumitrașcu**
cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul orașul comuna **București**
satul sectorul **1** cod poștal
strada **Constantin Aricescu** nr. **18**, bloc, sc., et. **2**, ap. **4**
telefon/ fax E-mail
Înregistrată la nr. **16450** din **02.05.** **2017**,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada **Drumul Pădurea Neagră** nr. **18-20, tarla 22, parcela 468/95/1** sau
identificat prin⁽³⁾ Planuri cadastrale scara 1:500, 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269 / 21.12.2000 cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 224/2015,

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-cumpărare autentificat sub nr. 60 din 26.02.2014 la BNP "Certum", Vlad Velicu N.P. Situația juridică se va definitiva la faza de autorizație de construire.

Conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 204615 emis de B.C.P.I. în baza cererii nr. 32049 din 21.04.2017 pentru imobilul din str. Pădurea Neagră nr. 18-20, suprafața terenului este de 5.000 mp, proprietar este Manat Magnum SRL, nu există înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Imobilul nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București din 2015 și nu este situat la mai puțin de 100m distanță de imobile aflate pe această listă.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-MB imobilul este situat 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).

Terenul a făcut obiectul PUZ str. Drumul Pădurea Neagră nr. 18-20 sector 1 București, aprobat cu HCGMB nr. 248 din 15.12.2015, Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 23.04.2015 PMB și plan reglementări urbanistice.

Funcțiuni avizate: ansamblu de locuințe individuale.

Imobilul se află în zona fiscală D.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ str. Drumul Pădurea Neagră nr. 18-20, aprobat cu HCGMB nr. 248 din 15.12.2015, Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 23.04.2015 PMB și plan reglementări urbanistice: $POT_{max} = 45\%$, $CUT_{max} = 1,3 \text{ ADC/mp teren}$, $Rh_{max} = P+2E$, $H_{max} = 10m$.

Se solicită certificatul de urbanism în vederea realizării unui ansamblu de 9 locuințe individuale cu regim de înălțime $P+2E$, împrejmuirea terenului, construirea unui drum de incintă, organizare de șantier și amenajare exterioară.

Terenul va fi afectat de trama stradală propusă prin documentații de urbanism aprobate. Transpunerea terenului și a tramei stradale rezultată prin PUZ se va face de expert topometrist autorizat ONCGC.

Conform PUZ aprobat: prin modificarea profilelor stradale se modifică aliniamentul zonei studiate, generând o suprafață de teren de 606mp propusă a fi cedată domeniului public. Față de aceste aliniamente vor respecta retragerile impuse prin lege de 5m până în limita edificabilului. Această retragere se aplică parcelelor P1, P4, P5 și P9, alăturate arterelor de circulație care delimitează terenul ce a generat PUZ la sud și nord. Față de limita de proprietate pe latura estică și vestică a terenului limita edificabilului se va retrage cu 3m. Față de drumul de incintă, conturul edificabil al fiecărei parcele se va retrage cu 2m. Distanța dintre conturul edificabil reglementat în cadrul parcelelor propuse pe terenul ce a generat PUZ variază între 5m+6m. Limita edificabilă a fiecărei parcele propuse se va retrage cu 1m față de limita nordică a parcelei, excepție făcând parcelele P1 și P5.

Terenul care face obiectul PUZ va dispune de un drum de incintă în lățime de 9m, din care parte carosabilă cu două benzi de circulație a câte 3m lățime și câte o arteră pietonală de 1,5m pe ambele părți ale carosabilului. Împrejmuirea pe laturile laterale ale parcelelor va fi opacă pe minim 2m înălțime care coincide cu limita de proprietate către imobilele adiacente lotului în discuție, cât și între parcelele edificabile, pe laturile scurte. Împrejmuirea parcelelor către drumul de incintă, cât și spre străzile ce delimitează terenul, se va compune dintr-un soclu de 30cm și un gard de 60cm. Acesta poate fi dublat cu gard viu până la înălțimea de 90-100cm, în vederea obținerii unei unități compoziționale la nivelul întregii străzi și al întregului ansamblu. Împrejmuirea la limitele Nord și Sud se vor realiza pe viitorul aliniament stabilit prin documentații de urbanism aprobate. La realizarea proiectului de împrejmuire se va ține seama de obligativitatea asigurării condițiilor de montare a firidelor de bransare utilități în nișele de protecție (firide încastate), amplasate la limita de proprietate a consumatorului, cu acces din afara proprietății.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi plantate cu gazon. Spațiile verzi din cadrul parcelelor vor fi armonios distribuite în jurul edificabilului propus. Procentul spațiilor verzi pe parcel variază între 45,2% și 53,3%. Suprafața de teren ce urmează a fi cedată Domeniului Public în urma prospectului de lărgire al profilelor stradale existente va fi amenajată cu gazon și împrejmuită cu gard viu.

Realizarea construcțiilor va respecta planșa de reglementări urbanistice anexă la PUZ aprobat. Se vor respecta $POT_{max} = 45\%$, $CUT_{max} = 1,3 \text{ ADC/mp teren}$, $Rh_{max} = P+2E$, $H_{max} = 10m$. Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la servitutea de vedere și scurgerea apelor pluviale. Organizarea de șantier se va asigura în incinta proprie. Se vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare, care vor fi asigurate strict în incintă. Accesul auto este posibil din ambele laturi ale imobilului studiat, conform planșei de reglementări anexă la PUZ aprobat. Spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare precum și spațiile tehnice nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Amplasamentul va fi conform planurilor anexă.

NOTE: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum reiese 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 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) Conform art. I. alin. (1), al Legii 50/1991 (r), cu completările ulterioare, executarea lucrărilor de construcții este emisă numai în baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

3) În cazul, în care din actele prezentate va reieși necesitatea depunerii și altor înscrisuri sau informații în completare, Primarul Sectorului 1 al Municipiului București își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Obținerea autorizației de construire

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 construcții – de construire – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București (Aiea Lacu Morii nr. 1, Sector 5, 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 98/51/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 opiniilor 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 acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ de autorizare a 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 VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, (copie legalizată), intabulat. Extras de carte funciară actualizat (nu mai vechi de 30 de zile);
- c) Documentația tehnică - D.T., în 2 ex. originale verificat tehnic, însoțit de expert și deviz lucrări.
D.T.A.C. : Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire și D.T.O.E. : Documentație tehnică pentru organizarea execuției
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**
Avize utilități: ApaNova, Enel, Engie, Luxten, Telekom; A.N. Apele Române pentru soluția de colectare a apelor menajere și pluviale; Contract transport moloz încheiat cu S.C. Romprest S.A.
Alte avize/acorduri : Declarații notariale ; acorduri vecini ;
Declarație notarială a proprietarilor privind existența sau inexistența litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la imobil; Acord notarial vecini proprietari perimetrali dacă împrejmuirea se va realiza pe limita proprietății sau declarație notarială pe proprie răspundere pentru împrejmuire în interiorul limitelor proprietății, inclusiv fundația.
- d.2. Avize și acorduri privind:**
- d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**
Confirmare adresă poștală P.M.B.; Comisia Tehnică de Circulație P.M.B.; Brigada de Poliție rutieră P.M.B.
- d.4. Studii de specialitate:**
Documentație cadastrală completă; Studiu geotehnic; Proces verbal de pichetare topografică a limitelor terenului cu suprapunerea tramei stradale aprobate prin documentații de urbanism aprobate și indicarea lotului rezultat destinat construirii întocmit de inginer expert autorizat ONCGC.
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, București);
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă Autorizație de Construire = 0.5% din valoarea declarată a lucrărilor + 1% împrejmuire + 3% organizare de șantier.

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Daniel Tudorache**



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

**ARHITECT ȘEF,
Ciobanu Opreșcu Olivia Ana**

**ȘEF SERVICIU,
Cristian Gheorghe**

**ÎNȚOCMIT,
Oana-Marina Dobrin**

Achitat taxa de: **51,00** lei, conform chitanței nr. **131191 (14)** din **02.05.2017**

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