

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1495/157 P din 31.10. 2019

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - vânzare.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AMABLE ESTATE S.R.L., în faliment, reprezentată de CITR FILIALA BUCUREȘTI S.P.R.L. prin Mircioiu Daniel Gheorghe, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București satul / sectorul 3, cod poștal -, strada Dristorului nr. 4, bloc B13, scara A, etaj -, ap. 2, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 33942 din 30.08.2019, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, str. G-ral Petre Popovăț nr. 82-86, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate. În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016. 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**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 73426/28.08.2019, **GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM S.R.L. (fostă S.C. GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM S.R.L.)** deține imobilul (teren în suprafață de 4.449 mp - număr cadastral 201394 - număr cadastral vechi 7563) situat în str. G-ral Petre Popovăț nr. 82-86. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201394 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 58847) cu Încheierile nr. 22192/22.09.2006 (cumpărare) și nr. 23164/30.05.2014 (notare schimbare denumire proprietar din GLOBAL PROPERTY INVEST TEAM S.R.L. în S.C. AMABLE ESTATE S.R.L.).

Cu Încheierea nr. 22393/25.09.2006 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A. BUCUREȘTI SUCURSALA DOROBANȚI, cu notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare.

Cu Încheierea nr. 299385/17.08.2009 se notează cesiunea de creanță privind ipoteca în favoarea ALPHA BANK A.E. - LONDON BRANCH (SUCURSALA DIN LONDRA).

Cu Încheierea nr. 57941/23.12.2014 se notează convenția încheiată între ALPHA BANK A.E. - LONDON BRANCH, S.C. AMABLE ESTATE S.R.L. și S.C. R.I. INVESTMENT GRUP S.R.L.

Cu Încheierea nr. 44801/20.06.2018 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea S.C. APS DELTA S.A.

Cu Încheierea nr. 93509/05.12.2018 se notează procedura deschiderii insolvenței împotriva S.C. AMABLE ESTATE S.R.L.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 4.449 mp.

**Se solicită:** operațiuni notariale - vânzare.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat: în zona **CBI** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru **P.O.T.** maxim = 50%. **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri;

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

**Terenul se află în zonă de culoar aerian - zona 5. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 m este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.**

Conform PUZ Coordonator Sector 6, în subzona **CBI**:

**Utilizări admise:** instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

**Utilizări admise cu condiționări:** extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități; în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

**Utilizări interzise:** orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin trafic generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozități de materiale refoșabile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1.000 mp și un front la stradă de minim 30 m.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:** serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri; banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 metri de la alinierea clădirilor; serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente; dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat; clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri la aliniament; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

**Circulații și accese:** parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**Staționarea autovehiculelor:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

**Aspectul exterior al clădirilor:** aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate.

**Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

**Spații plantate:** spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor; realizarea unei construcții pe suprafețe mai mari de 1.000 mp. va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime de 2,00 metri a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**Împrejmuiri:** împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

**Procent maxim de ocupare a terenului:** pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru P.O.T. maxim = 50%.

**Coeficient maxim de utilizare a terenului:** C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Regulamentul de construire se va stabili în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 60%; P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren și C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale - vânzare.**

**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, 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 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) -;

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 de amplasament 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

aviz de conformitate

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):*

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

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

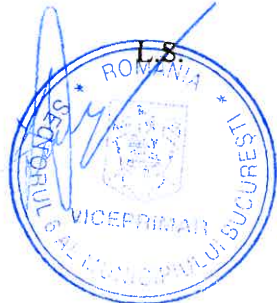
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de   6   luni de la data emiterii.**

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

GABRIEL MUTU



SECRETAR,

30.10.2019  
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: Victoria Ionela Hododi  
Întocmit 2 ex. – ref. Mihaela Vlășceanu

Achitat taxa de 49,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 69851 din 30.08.2019  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 13.11.2019

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

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

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,

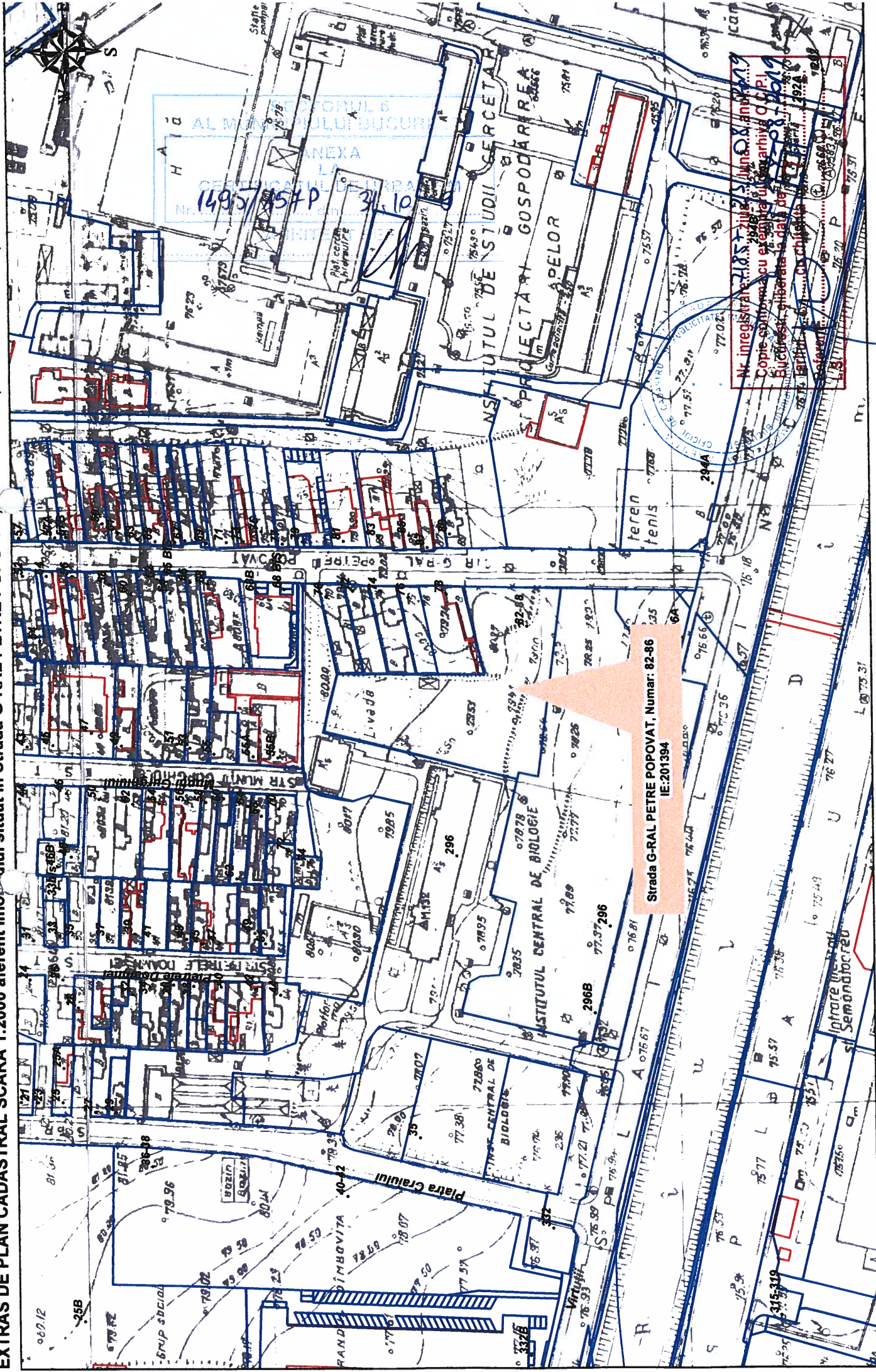
L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 33942 din 30.08.2019

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Strada G-RAL PETRE POPOVAT, Numar: 82-86 , sector 6, București

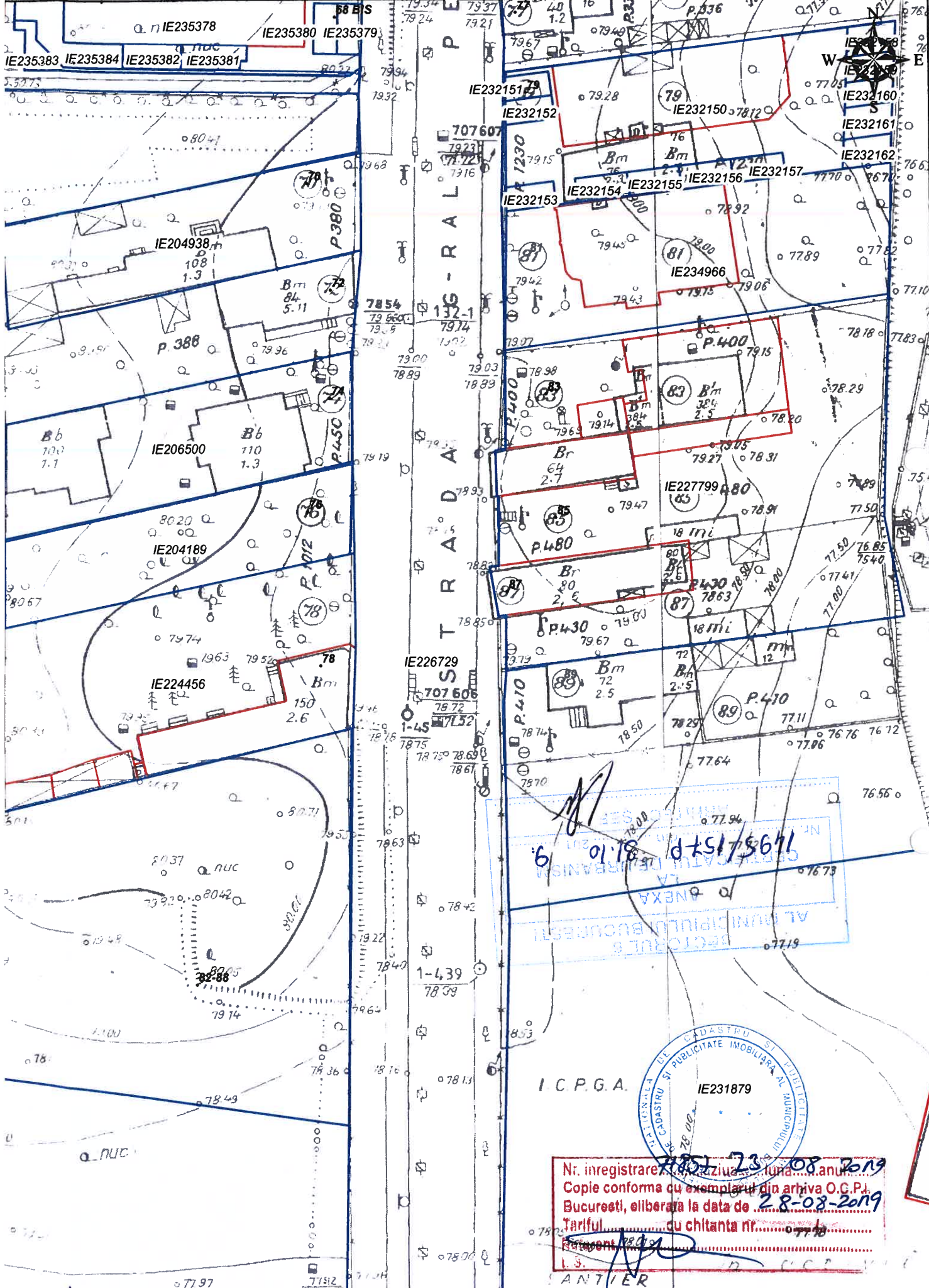


-- Documentații cadastrale avizate

-- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
Anul: 2019  
Intocmit: Manolache Ciprian





6/01/18 d 15/1964/1  
 ANEXA  
 LA MUNICIPIUL BUCURESTI  
 SECTORUL 6

IC.P.G.A.  
 IE231879

Nr. inregistrare 7301/23/08/2019  
 Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I.  
 Bucuresti, eliberata la data de 28-03-2019  
 Tariful ..... cu chitanta nr. ....  
 Agent .....