

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 394 din 30.03.2023

ÎN SCOPUL : pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de desființare/construire și organizare de execuție lucrări

Ca urmare a cererii adresate de societatea **TITAN POWER S.A.**, prin Plăcintă Viorel, cu sediul în *Municipiul București, Sectorul 1, Strada Grigore Alexandrescu nr. 9, et. 4, cam. 405*, înregistrată cu nr. **43136/16.02.2023** și nr. **49202/22.02.2023**

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, Sectorul **3**, **STRADA ION SAHIGHIAN NR. 4G** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.G. - M.B.**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, a cărei valabilitate a fost prelungită prin **H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010**, nr. **241/20.12.2011**, nr. **232/19.12.2012**, nr. **224/15.12.2015**, modificată prin **H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018** și prelungită prin **H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018**, **H.C.G.M.B. nr. 230/2019**, **H.C.G.M.B. nr. 566/2019** și **H.C.G.M.B. nr. 567/2019**.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele situate în intravilanul Municipiului București, în suprafață totală de **25.684,00** mp. conform propunerii de alipire executată de S.C. TOPOCUBE TEAM S.R.L., compusă din *numerele cadastrale 212069 (1816 mp.), 212080 (180 mp.), 212083 (130 mp.), 212085 (81 mp.), 212086 (58 mp.), 212088 (15.863 mp.), 212091 (242 mp.), 212092 (3.868 mp.), 212094 (341 mp.), 212096 (579 mp.), 212590 (1.900 mp.), 222461 (377 mp.), 222462 (10 mp.) și 222463 (240 mp.)* și construcțiile edificate pe acestea, sunt proprietatea societății **TITAN POWER S.A.**, conform extraselor de Carte Funciară pentru Informare nr. 212069, 212080, 212083, 212085, 212086, 212088, 212091, 212092, 212094, 212096, 212590, 222461, 222462 și 222463, emise de A.N.C.P.I. în baza cererilor nr. 19334/19333/19335/19329/19328/19331/19332/19341/19342/19346/19345/19343/19344/19330/23.02.2023.

Imobilele nu au înscrieri privitoare la sarcini, nu sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: terenuri curți construcții

Destinația: Conform RLU aferent P.U.G. - M.B. aprobat, amplasamentul se află preponderent în **UTR R - zona echipamentelor tehnice majore și parțial în UTR A2b - subzona activităților productive și de servicii/subzona unităților industriale și de servicii.**

Terenul este cuprins în zona fiscală „B” a Municipiului București.

Propunere: lucrări de desființare și reamenajare construcții existente și lucrări de construire în vederea realizării unei **CENTRALE DE COGENERARE DE ÎNALTĂ EFICIENȚĂ**, împrejmuire teren, operațiuni notariale (alipire terenuri) și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de desființare/construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a legislației în vigoare. Documentația întocmită în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții trebuie să respecte Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul se află parțial în zona de siguranță de 20m. și în zona de protecție de 100m. a căii ferate din partea de Sud a terenului.

Se permite autorizarea directă pentru *lucrări de desființare și reamenajare construcții existente și lucrări de construire în vederea realizării unei CENTRALE DE COGENERARE DE ÎNALTĂ EFICIENȚĂ, împrejmuire teren, operațiuni notariale (alipire terenuri) și organizare de execuție lucrări*, având următorul regulament de construire:

Edificabilul/amplasamentul

- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III;
- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Parcări/circulații/accesuri:

- conform art. 8 - Circulații și accese, din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, UTR R - "Terenul este construit numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică"; UTR A2b pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, în afara circulațiilor publice;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și accesurilor se va face cu respectarea alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

Lucrări de desființare și reamenajare construcții existente și lucrări de construire în vederea realizării unei CENTRALE DE COGENERARE DE ÎNALTĂ EFICIENȚĂ, împreună teren, operațiuni notariale (alipire terenuri) și organizare de execuție lucrări.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice (**UTR R**).
- **A2** - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri;

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Spații libere și spații plantate:

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;
- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;
- pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului aferent P.U.G. - M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru **UTR R** sunt:

- **P.O.T.MAX. INCINTE TEHNICE ÎN ZONE INDUSTRIALE = 80%**
- **C.U.T.VOLUMETRIC MAX. = 9 mc./mp. teren**

Conform Regulamentului aferent P.U.G. - M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru **UTR A2b** sunt:

- **P.O.T.MAX. = 80%**
- **C.U.T.VOLUMETRIC MAX. = 15 mc./mp. teren**

Conditionări:

- **Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a profilului stradal spre interiorul proprietății.**
- **Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.**
- **În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.**
- **În măsura în care avizele obținute în baza C.U. nr. 851/02.08.2022 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza la documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de desființare și a autorizației de construire;**

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verificali de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru obținerea **autorizației de desființare, autorizației de construire și organizare de execuție lucrări.**

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 construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agenția pentru Protecția Mediului București**, Str. 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 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale 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 emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Lucrări de desființare și reamenajare construcții existente și lucrări de construire în vederea realizării unei CENTRALE DE COGENERARE DE ÎNALTĂ EFICIENȚĂ, împreună teren, operațiuni notariale (alipire terenuri) și organizare de execuție lucrări.

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra **tuturor imobilelor**, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasele de Carte Funciară de Informare ale acestora actualizate la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- | Actul de alipire al tuturor terenurilor inițiale care au făcut obiectul C.U. nr. 851/2022 – în copie legalizată
 | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
 | Dovada asigurării accesului – în original
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (cu referate de verificare și legitimații verificatory, inclusive de către expertul etnic – după caz), însoțită de deviz lucrări.
- | D.T.A.C. | D.T.O.E. | D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | alimentare cu apă | alimentare cu energie electrică | telefonizare
 | canalizare | alimentare cu energie termică | Metroul S.A./ S.T.B.
 | gaze naturale | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | Transgaz S.A.
- d.2. Avize și acorduri privind:
- | securitate la incendiu | sănătatea populației | protecție civilă
- d.3. Alte acorduri/declarații :
- | Declarație notarială pe proprie răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești – în original
 | Acordul notarial al tuturor coproprietarilor vecini direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (O.M.S., Norme metodologice Legea 50/1991, Cod Civil, etc.) – în original
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- | **Aviz circulației D.T. - P.M.B.**
 | **Aviz Brigada de Poliție Rutieră București**
 | **Aviz Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." – S.A.**
 | **Aviz Muzeul Municipiului București (pt. D.T.A.D.)**
- d.5. Studii de specialitate: | Documentație cadastrală | Studii Geotehnice (verificat Af) | Studiu de însorire (verificat)
- | **Calcul "G" + Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul nZEB) întocmit de către un auditor energetic**
 | **Support topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote) - existent și propunere, cu delimitarea zonelor funcționale (R și A2b) – însoțit de ing. topograf și de către proiectant**
 | **Expertiză tehnică pentru lucrările propuse**
 | **Fotografii corpuri/construcții existente asupra cărora sunt propuse intervențiile**
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă AC și taxă timbru OAR (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură)

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită



SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 264,00 lei, conform O.P. ALPHA BANK nr. 36 din 21.02.2023.

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de până la data de

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit:

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

