



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind declararea ca bun aparținând domeniului privat al Municipiului București a terenului situat în str. Baicului fn, sector 2, în suprafață de 181 mp, identificat cu nr. cadastral 239521 și aprobarea concesiunii, fără licitație publică a acestuia în vederea extinderii construcției situate la adresa str. Baicului nr. 116, sector 2

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 152780/17.10.2022 și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 88486/29.06.2022;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 107/28.10.2022 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 559/31.10.2022 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) și art. 354 alin. (1) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se declară ca bun aparținând domeniului privat al Municipiului București terenul situat în str. Baicului fn, sector 2, în suprafață de 181 mp, având nr. cadastral 239521 identificat conform planului cadastral, anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă concesiunea fără licitație publică a imobilului - teren de construcții, situat în intravilanul Municipiului București, str. Baicului fn, sector 2, în suprafață de 181 mp, în vederea extinderii construcției situate la adresa str. Baicului nr. 116, sector 2, identificată cu nr. cadastral 209517-C3 aflată în proprietatea SC UNCAS NICU SRL.

Art.2 Terenul menționat la art. 1 nu constituie rezervă pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 247/2005.

Art.3 Redevența anuală, calculată conform raportului de evaluare nr. 61025/16.05.2022, întocmit de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022, prevăzut la anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 2.281 euro/an, reprezentând 11.282 lei/an, aceasta urmând să fie actualizată la cursul de schimb valutar stabilit de BNR la data semnării contractului, dar nu poate fi mai mică decât redevența aprobată prin prezenta hotărâre.



Art.4 Durata concesiunii este de 49 ani, care se poate prelungi cu o perioadă cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, cu acordul autorității concedente.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 31.10.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Constantin Hazarian



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir

București, 31.10.2022

Nr. 557

ANEXA nr. 1 la

H.C.G.M.B. m.
557/31102022

OCPI Bucuresti, Sd. Exortiei nr.
Data 15.11.2022

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 112

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la contractul nr. 185/B.B. 22/02.2022

Art. 2. 39

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 112

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

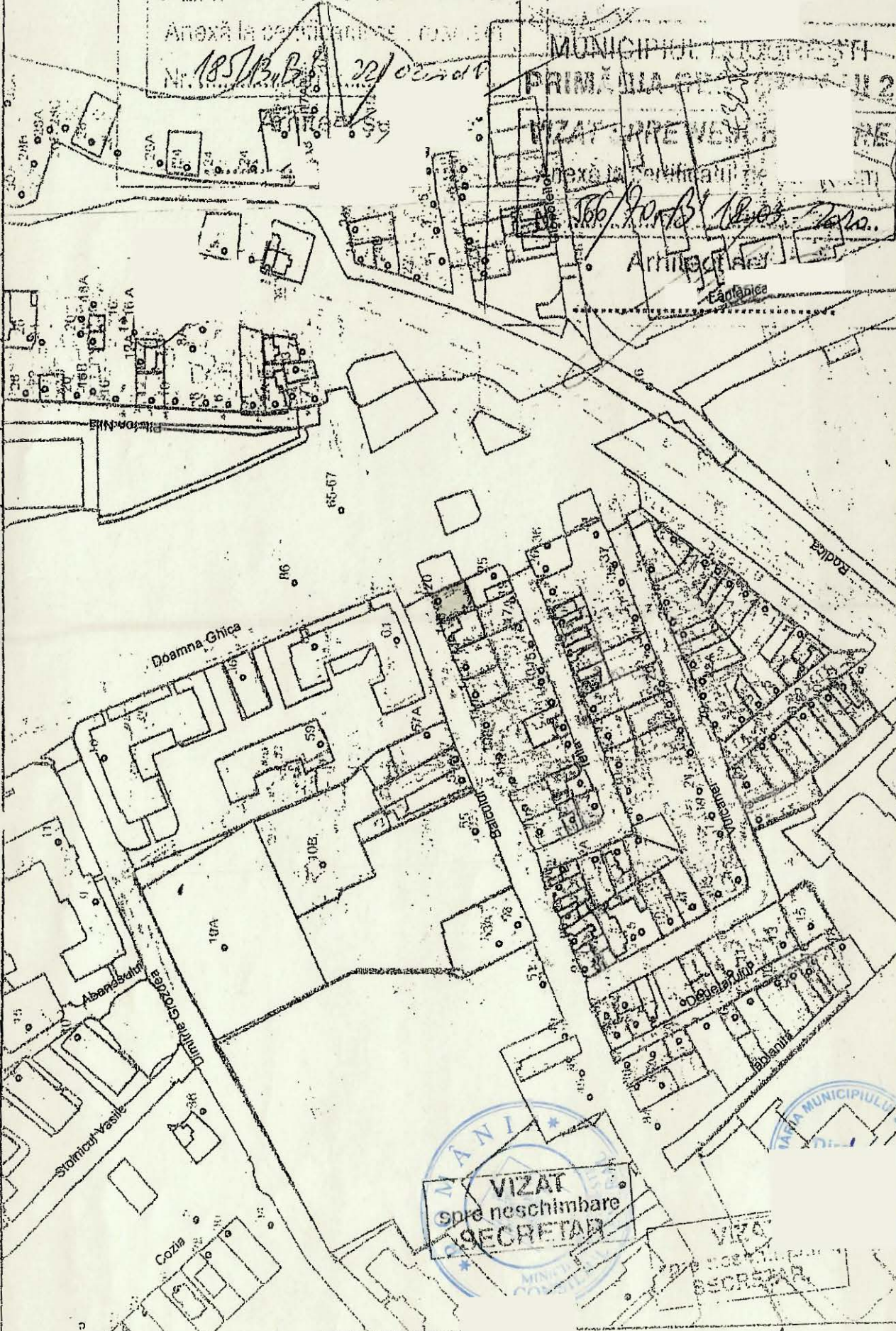
Anexă la contractul nr. 185/B.B. 22/02.2022

Art. 2. 39

Art. 2. 39

Cartă de

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 - Str. Baicului, Nr. 118, etor 2, București

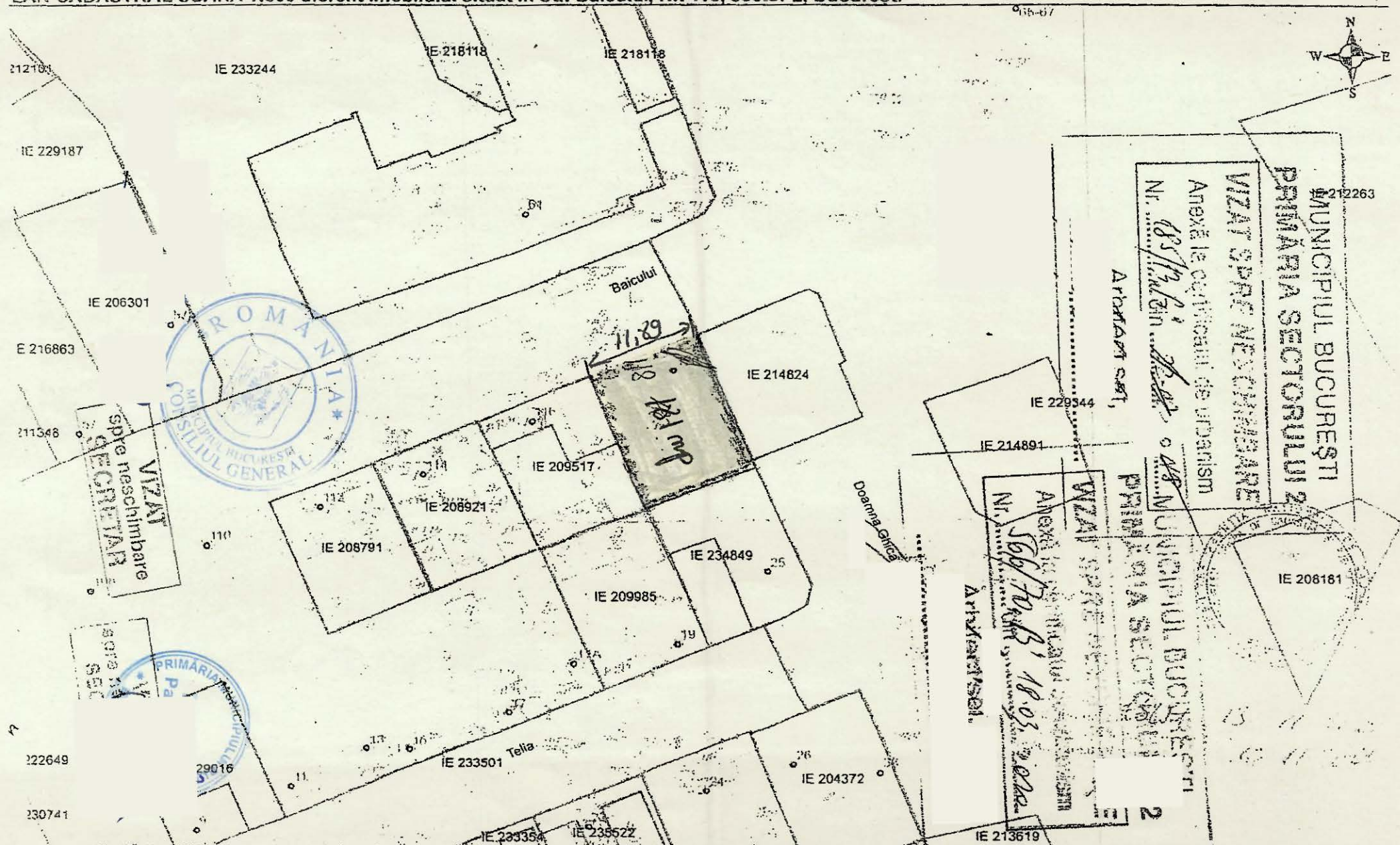


VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Baicului, Nr. 118, sector 2, Bucuresti



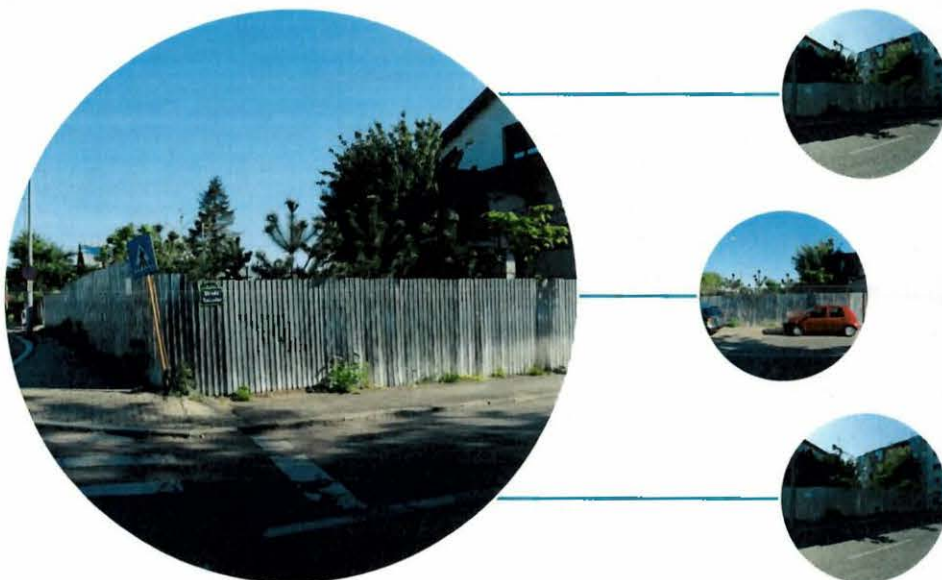
Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

teren în suprafață de 181 mp din acte si din măsurători cu număr cadastral 239521, înscris în Cartea Funciară 239521 a sectorului 2 București situat în strada Baicului nr FN.



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 61025 / 2022

Data raportului: 18.05.2022



CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1.1.	Identificarea evaluatorului	6
1.2.	Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3.	Identificarea subiectului evaluării	6
1.4.	Scopul evaluării	6
1.5.	Tipul valorii.....	6
1.6.	Premisa valorii	7
1.7.	Data evaluării / Data raportului / Inspecția	7
1.8.	Moneda raportului.....	7
1.9.	Documentarea pentru efectuarea evaluării	7
1.10.	Natura si sursa informațiilor utilizate	8
1.11.	Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.12.	Restricții de utilizare.....	9
1.13.	Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	9
1.14.	Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte	9
2	PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR.....	11
2.1.	Descrierea terenului.....	11
2.2.	Descrierea și analiza pieței specifice	13
2.3.	Cea mai bună utilizare (CMBU)	18
3	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	19
3.1.	Procedura de calcul	19
3.2.	Estimarea valorii terenului.....	19
3.3.	Determinarea redevenței	22
3.4.	Rezultatul obținut	22
4	Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor.....	23
5	ANEXE.....	24



ADRESA DE ÎNȘOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022, pe baza notei de comanda nr. **61025** din **16.05.2022**.

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui teren în suprafață de 181 mp din acte și din măsurători cu număr cadastral 239521, înscris în Cartea Funciară 239521 a sectorului 2 București situat în strada Baicului nr FN.

Scopul evaluării este stabilirea valorii redevenței anuale în vederea concesiunii.

Raportul de evaluare reprezintă o deviere de la STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 (conform cap 60 SEV 100).

Evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV 101, 102, 103, 104, 105 și cu reglementările referitoare la concesiunea terenurilor aflate în proprietate publică privată (art 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ și conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru terenul subiect este:

	Euro	Lei
Valoarea de piață (euro/mp)	315	1,558
Valoarea de piață totală	57,015	282,048
Valoarea redevenței anuale (euro)	2,281	11,282

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

16.05.2022
4,9469

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.

- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19- http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf

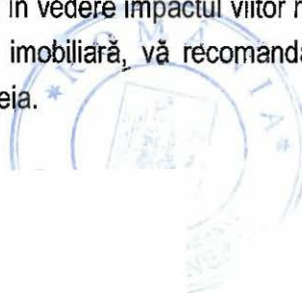
Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.

Izbucnirea războiului din Ucraina a creat o situație de instabilitate și incertitudine la nivel global. Preturile activelor listate la bursă au înregistrat fluctuații foarte mari, la unele categorii preturile au crescut semnificativ (grâu, petrol, gaz) la altele au fost înregistrate scăderi dramatice (majoritatea acțiunilor cotate la BVB). În momentul de față nu este posibilă estimarea efectelor economice pe care acest conflict le va avea asupra României și/sau asupra pieței imobiliare.

În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de incertitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care evenimentele enumerate mai sus l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

MAPPS MASTER APPRAISAL



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea valorii redevenței anuale în vederea concesiunii														
Identificarea subiectului evaluării	teren în suprafață de 181 mp din acte si din măsurători cu număr cadastral 239521, înscris în Cartea Funciară 239521 a sectorului 2 București situat în strada Baicului nr FN. Construcțiile existente pe teren nu sunt evaluate														
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este redevența anuală în conformitate cu art 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ și conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții														
Premisa evaluării	Premisa teren liber														
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.														
Ipoteza specială	Nu sunt														
Condiții limitative	Limitări privind documentarea -nu sunt Limitări privind inspecția: • inspecția a fost efectuată din exteriorul clădirii existente pe teren. Clădirea nu a fost inspectată • Terenul subiect a fost identificat cu ajutorul aplicației http://geoportal.ancpi.ro/														
Abordările utilizate	Abordarea prin piață														
Rezultatul obținut	<table><tr><th></th><th>Euro</th><th>Lei</th></tr><tr><td>Valoarea de piață (euro/mp)</td><td>315</td><td>1,558</td></tr><tr><td>Valoarea de piață totală</td><td>57,015</td><td>282,048</td></tr><tr><td>Valoarea redevenței anuale (euro)</td><td>2,281</td><td>11,282</td></tr></table> Data evaluării 16.05.2022 Curs BNR euro/lei 4,9469				Euro	Lei	Valoarea de piață (euro/mp)	315	1,558	Valoarea de piață totală	57,015	282,048	Valoarea redevenței anuale (euro)	2,281	11,282
	Euro	Lei													
Valoarea de piață (euro/mp)	315	1,558													
Valoarea de piață totală	57,015	282,048													
Valoarea redevenței anuale (euro)	2,281	11,282													
Data raportului	18.05.2022														
Data evaluării	16.05.2022														



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022, pe baza notei de comanda nr. 61025 din 16.05.2022.

Raportul a fost întocmit de membru titular ANEVAR cu nr. legitimație specializările EPI, EI.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare ANEVAR .



1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022, pe baza notei de comanda nr. 61025 din 16.05.2022.

Raportul a fost întocmit de, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație specializările EPI, EI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

teren în suprafață de 181 mp din acte și din măsurători cu număr cadastral 239521, înscris în Cartea Funciară 239521 a sectorului 2 București situat în strada Baicului nr FN.

Construcțiile existente pe teren la data evaluării nu sunt cuprinse în valoarea estimată.

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Primăria Municipiului București.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii redevenței anuale în vederea concesionării.

Estimarea valorii redevenței anuale în cazul concesionării terenurilor aflate în proprietate publică privată, se face în baza prevederilor legale în conformitate cu art 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ și conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

1.5. Tipul valorii

Scopul evaluării este stabilirea valorii redevenței anuale în vederea concesionării.



Raportul de evaluare reprezintă o deviere de la STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 (conform cap 60 SEV 100).

Evaluare s-a efectuat în conformitate cu SEV 101, 102, 103, 104, 105 și cu reglementările referitoare la concesionarea terenurilor aflate în proprietate publică privată (art 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ și conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

În conformitate cu scopul evaluării, procedura de calcul este următoarea:

1. se estimează valoarea de piață a imobilului subiect conform art 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ
2. se împarte valoarea de piață a imobilului subiect la perioada de recuperare de 25 ani, a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
3. rezultatul reprezintă valoarea redevenței anuale în vederea concesionării

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.6. Premisa valorii

Premisa teren liber.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării 16.05.2022

Data raportului 18.05.2022

Data inspecției 17.05.2022

Inspecția a fost efectuată de _____ evaluator EPI, EI în lipsa Clientului. Nu au fost inspectate clădirile existente pe teren la data evaluării

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului Euro și Lei

Cursul BNR euro/leu la data evaluării 4,9469

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția terenului



Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar, Municipiul București sunt următoarele:

- Extras Carte Funciară 239521 a sectorului 2 București, nr. cerere 5229/22.01.2020
- Certificat de Urbanism nr 566/70 B din 18.03.2020
- PUD întocmit de SC N&G DECOR ART SRL

1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini fără a se ține cont de ipotece, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acestora. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- Se presupune că toate construcțiile existente pe teren la data evaluării respectă legislația specifică în vigoare, au toate autorizațiile, avizele etc necesare, nu au vicii de proiectare, construcție etc.

- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3.
- Evaluarea se face în Premisa teren liber

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări privind documentarea – nu sunt

Limitări privind inspecția:

- inspecția a fost efectuată din exteriorul clădirii existente pe teren. Clădirea nu a fost inspectată
- Terenul subiect a fost identificat cu ajutorul aplicației <http://geoportal.ancpi.ro/>

1.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale



au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul- este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața - este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o dată specificată.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

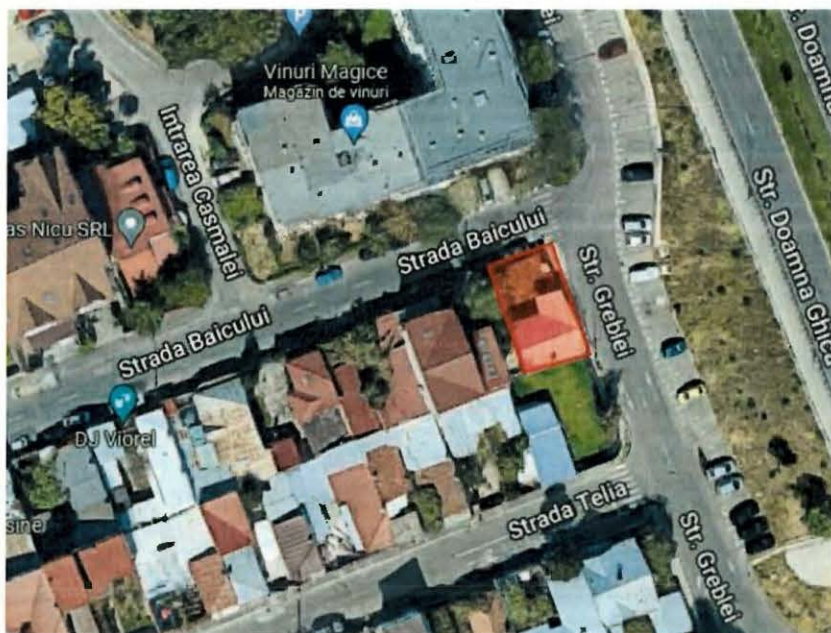
Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

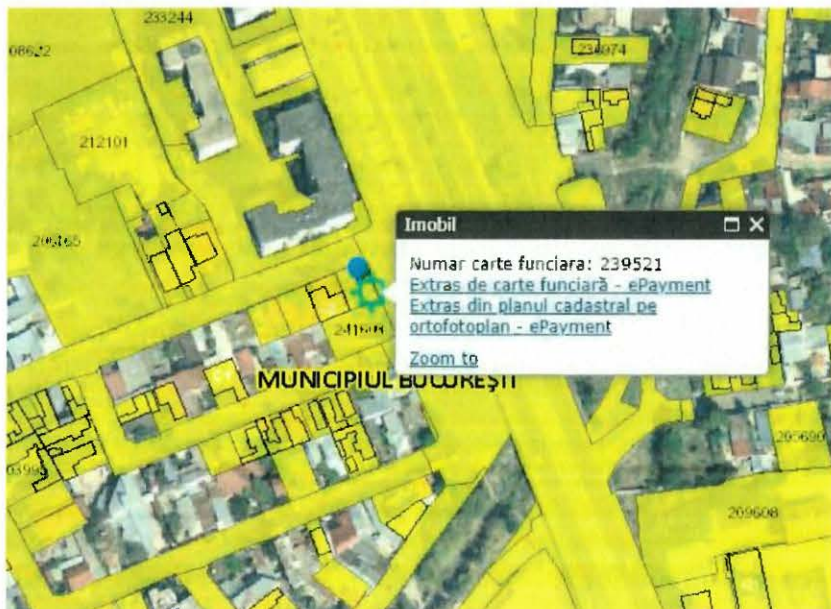
2 PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Descrierea terenului

Localizare



Identificare cadastrală



Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință curți și construcții



- Adresă poștală strada Baicului FN sector 2 Bucuresti
- Suprafață de 181 mp din acte și din măsurători
- Topografie plană, formă regulată.
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- dublă deschidere la strada Ritmului de 11,89 ml la strada Baicului și de aproximativ 15,75 ml la strada Greblei
- Vecinătăți: proprietăți construite cu utilizare rezidențială/comercială.
- conform certificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul se află în zona de protecție de 100 m a infrastructurii feroviare

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform documentelor puse la dispoziție și a PUG București terenul subiect se află în zona L1a cu următorii indicatori urbanistici :

3. REGIMUL TEHNIC:
Imobilul a fost studiat prin PUZ-MD, fiind situat în UTR-ul 1, subzona I.1a, cu următoarele reglementări:
Condiții de constructibilitate a parcelelor: se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (1) - dimensiuni minime: 150mp și frontul străzii de minim 8,0m pentru regim de construcție înșiruit (din limită în limită), 250mp și front minim 10m pentru regim de construcție cuplat și minim 350mp și front minim de 14m pentru regim de construcție izolat și (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
Indicatori urbanistici: Procent maxim de ocupare a terenului $POI_{max} = 45\%$; Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUI_{max} = 0,9$ (pentru înălțimi P+1E) și 1,3 (pentru înălțimi P+2E); În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUI proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Descrierea construcțiilor

Din documentele puse la dispoziție reiese că terenul subiect este liber. La inspecție s-a constatat că pe terenul subiect există o construcție și terenul subiect este împrejmuit.

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era amenajat

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona periferică a sectorului 2, în cartierul Baicului. Zona este un mix de utilizări rezidențiale/comerciale/industriale cu clădiri de locuit individuale (L1a) , colective cu regim variat de înălțime P+4E/P+10E (L3a, L4a), clădiri mixte rezidențiale/comerciale și proprietăți industriale.

Utilizarea rezidențială: clădiri colective de locuit cu regim variabil de înălțime P+4E/P+10E și clădiri individuale de locuit, blocuri cu regim mare de înălțime de-a lungul străzilor principale.

Utilizarea comercială: clădiri mixte rezidențiale/comerciale, magazine la parter de bloc, mici restaurante, mici spații comerciale, Piața Agricolă Obor.

Utilizarea industrială: platforma industrială Electronica, Antrefrig, proprietăți industriale în reconversie sau conservare.

Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici de 150-500 mp, sau sunt foste proprietăți industriale cu clădiri în conservare sau închiriate.

Micro zona



Din punct de vedere urbanistic, proprietatea subiect se află în zona L1a.

Proprietățile din vecinătate au utilizări mixte rezidențială/comercială fără o delimitare a utilizărilor, în majoritate fiind utilizarea rezidențială în clădiri colective. Terenurile cu deschidere la străzile principale au indicatori urbanistici favorabili dezvoltării pe înălțime

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (cabinete medicale, spații ale administrației publice locale, unități de învățământ etc), zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri).

În vecinătate există mai multe PUZ-uri aprobate sau în fază de consultare, pentru proiecte rezidențiale: Baicului 55, Baicului 51, Baicului 31.

Conexiuni - zona este slab conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul public STB prin stații aflate la mai puțin de 5 minute de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz
- auto prin strada Baicului, Strada doamna Ghica.

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Economia regiunii București-Ilfov

Din punct de vedere economic Bucureștiul reprezintă principalul pol de dezvoltare a României, atât din punctul de vedere al populației cât și al participării la economia națională. În regiunea București funcționează aproximativ 418.567 de agenți economici (18,71% din totalul agenților economici din România) cu o cifră de afaceri de peste 128 Miliarde euro (35,42% din cifra de afaceri a României) și un număr de angajați de peste 1 milion persoane (26,48% din totalul de angajați din România).

Principalele sectoare de activitate sunt " Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate ", " Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun ", " Extracția petrolului brut ", " Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun ".

(sursa - <https://www.topfirme.com/judet/bucuresti>).

Pentru anul 2022 se așteaptă o creștere a GDP de 3,7%, iar pentru 2023 o creștere de 3,5%. Consumul privat fiind „locomotivă” acestei creșteri.

Rata inflației va fi direct influențată de creșterile de prețuri la energie și alimente și va fi la sfârșitul lui 2022 aproape de 6%.

În ultimul trimestru al anului 2021 volumul investițiilor a atins 340 milioane euro, iar pe întregul an a ajuns la 910 milioane euro ceea ce reprezintă o creștere de 10% și demonstrează din nou că România rămâne o piață atractivă.

Capitala rămâne o piață a investițiilor foarte activă, mai ales pe segmentul birourilor. Pe total Capitala a atras cca 60% din totalul investițiilor. Investițiile în sectorul industrial au crescut ponderea în volumul investițiilor.

Cel mai activ investitor în parcuri industriale este CTP, care prin achiziția Parcului Industrial Zacaria a făcut cea mai mare tranzacție cu 112000 mp în 4 orașe mari. În Capitală trebuie notată cumpărarea ELI PARK 1 de către Fortress.

Pentru 2022 previziunile sunt optimiste pentru sectorul de birouri și industrial mai ales pentru Capitală, având în vedere și accelerarea investițiilor publice în infrastructura rutieră reprezentată de inel 1 și 2 al șoselei de Centură. Rata de neocupare pentru spații industriale de clasă A se prognozează să ajungă aproximativ la 5,2%, iar din cei 650000 mp de spații clasă A planificați pentru livrare în 2022, 45% sunt din zona Capitalei.

(sursa - <https://www.avisonyoung.ro/market-reports>)Economia regiunii București-Ilfov

Din punct de vedere economic Bucureștiul reprezintă principalul pol de dezvoltare a României, atât din punctul de vedere al populației cât și al participării la economia națională. În regiunea București funcționează aproximativ 384.000 de agenți economici (18,54% din totalul agenților economici din România) cu o cifră de afaceri de peste 118 Miliarde euro (35,13% din cifra de afaceri a României) și un număr de angajați de peste 1 milion persoane (26,09% din totalul de angajați din România).

Principalele sectoare de activitate sunt " Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate ", " Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun ", " Extracția petrolului brut ", " Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun ".

(sursa - <https://www.topfirme.com/judet/bucuresti>).

Piața imobiliară 2021

Cererea de proprietăți rezidențiale a înregistrat o mică creștere în T4 2021 față de T4 2020 de aproximativ 1,5%, pe fondul unei scăderi a numărului de proprietăți vândute cu aproximativ 15% (sursa ANCP), a menținerii relativ constante a salariului mediu net și a creșterii șomajului (sursa INS).

Oferta la nivel național de pe piața proprietăților vechi a scăzut în aceeași perioadă cu aproximativ 40% (analiza în 6 orașe mari), pe fondul unei creșteri a ofertei de locuințe noi pentru regiunea București-Ilfov cu aproximativ 23%.

Prețurile au continuat să crească atât la nivel național cât și în principalele orașe. Pentru București cele mai scumpe apartamente sunt cele situate în zona centrală și ultracentrală unde prețul mediu este de 2378 euro/mp suprafață utilă, cu o creștere trimestrială de 2,4% (aproximativ 10% la 9 luni). (sursa <https://market360.imobiliare.ro/raport-t4-2021.pdf>).



PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. IV 2020

TRIM. IV 2021

Ritmul trimestrial de creștere al prețurilor pentru
proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Imobiliare.ro)

+1,8%

Trim. IV 2020 vs Trim. III 2020



+3,4%

Trim. IV 2021 vs Trim. III 2021



Piața terenurilor în București

Deși criza sanitară a tăiat din avantul investitorilor în anumite domenii de activitate (birouri, hoteluri), interesul acestora în achiziționarea de terenuri cu potențial de dezvoltare imobiliară a rămas cel puțin la nivelul lui 2019.

Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2022

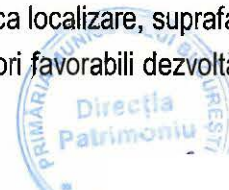
De la începutul pandemiei, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În București interesul pentru terenuri a crescut cu până la 30%.

	Zona	Data	Suprafata	Valoare	Pret mp	Cumparator	Vanzator
1.	Colentina	mar.21	24.603	10.600.000 €	431 €	Kaufland	SIF Banat Crișana
2.	Calea Grivitei	feb.21	20.000	10.000.000 €	500 €	Kaufland	Griro
3.	Industriilor/ Pantelimon	ian.21	100.000	10.000.000 €	100 €	Future Business Ideas	Grupul siderurgic indian Viraj
4.	Selgros Berceni	mai.21	17.000	5.000.000 €	294 €	Kaufland	Oasis Green Energy 2

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici de 150-500 mp. Aria de piață este zona Baicului.

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mare de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării



de activități comerciale și/sau industriale. În București au fost identificate terenuri la închiriere cu chirii cuprinse între 0,11-3,5 euro/mp.

Localizare	Suprafata	Pret unitar	Date contact	Perioada expunere
Militari, Sector 6 (B)	20.000	0,85		138 zile
Poiana Pietrei, Chitila, Sector 1 (B)	18.499	0,11	2	282 zile
Iuliu Maniu, Gorjului, Sector 6 (B)	12.700	0,90		81 zile
Binelui, Berceni, Sector 4 (B)	10.000	2,00		242 zile
Dealul Bradului, 203-209, Berceni, Sector 4 (B)	10.000	1,00	1	590 zile
Berceni, Sector 4 (B)	6.500	0,42		964 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	6.000	2,00		31 zile
Pogoanele, Giurgului, Sector 4 (B)	5.678	0,88		519 zile
Odăi, Centură NORD, Sector 1 (B)	4.500	0,58		295 zile
Apărătorii Patriei, Sector 4 (B)	4.300	2,00		344 zile
Giulești, Sector 6 (B)	4.000	0,38		6 zile
Giulești, Sector 6 (B)	4.000	0,25		168 zile
Gura Gârliței, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	3.700	1,00		414 zile
Gura Garlizei, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	3.700	1,00		135 zile
Odăi, Sector 1 (B)	3.260	0,80		169 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	3.146	1,27		100 zile
Bega, 4, Sector 5 (B)	3.000	3,00		291 zile
Nicolae Teclu, Unirii, Sector 3 (B)	3.000	0,33		172 zile
Iuliu Hateganu, prof. dr., Splaiul Unirii, Sector 4 (B)	2.628	1,60		216 zile
Cărmidăriei, Giulești, Sector 6 (B)	2.500	1,00		251 zile
Splaiul Unirii, Sector 3 (B)	2.500	1,00		51 zile
Sector 6 (B)	2.500	0,40		46 zile
16 Februarie, Bucureștii Noi, Sector 1 (B)	2.500	0,40		45 zile
Pogoanele, Berceni, Sector 4 (B)	2.136	0,94		511 zile
Olteniței, Sector 4 (B)	2.079	1,00		145 zile
Bucuresti-Targoviste, Străulești, Sector 1 (B)	2.000	2,00		69 zile
Lunca Cetatii, Splaiul Unirii, Sector 3 (B)	2.000	1,00		57 zile
Brătăriei, Titan, Sector 3 (B)	1.900	3,50		152 zile
Bucur Obor, Sector 2 (B)	1.809	0,17		145 zile
Sold. Anghel Ghetu, 26-28, Industriilor, Sector 3 (B)	1.530	1,18		52 zile
Prelungirea Ghencea, Sector 6 (B)	1.500	1,20		289 zile

Localizare	Suprafata	Pret unitar	Date contact	Perioada expunere
Electronicii, 44, Obor, Sector 2 (B)	1.328	0,40		11 344 zile
Gura Calmatui, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.250	1,00		8 zile
N. D. Cocea, Ferentari, Sector 5 (B)	1.250	0,56		698 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	1.250			469 zile
Iuliu Maniu, Militari, Sector 6 (B)	1.170	0,85		175 zile
Iuliu Hateganu, prof. dr., Splaiul Unirii, Sector 4 (B)	1.152	2,17		216 zile
Giurgiului, Sector 4 (B)	1.098	2,73		194 zile
Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.000	1,00		333 zile
Victor Brauner, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.000	1,00		310 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	1.000	1,00		203 zile
Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.000	1,00		61 zile
Alexandriei, Sector 5 (B)	1.000	1,00		308 zile

	pret unitar(euro/mp)	Expunere
Minim	0,11	6,00
Maxim	3,50	964,00
Mediana	1,00	194,00
Medie	1,12	239,28

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare:

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
Intrare CHINTALULUI 1	385	234	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-casa-sector-2-IDfPbHD.html?isPreviewActive=1&sliderIndex=0
Str. CRISTESCU MARIAN 7	150	200	FlexMls/F1-180526
Str. RAUSENI 38	217	184	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-bucuresti-sector-2/f7i4i619gg347777ei9fg2gfg79827g4.html
Dimitrie Grozdea	270	296	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/doamna-ghica/teren-constructii-de-vanzare-X1TN13029?lista=2349863&harta=1&imoidusr=813175
Str. BRADESCU BARBU 52	287	296	FlexMls/F1-160584
Str. CONSTANTA 5	155	419	FlexMls/F1-169273
strada Semnalului	235	378	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/iancului/teren-constructii-de-vanzare-

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
			X8340301V?lista=2349863&harta=1&imoidusr=813175
strada Padina Rosie	760	342	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/colentina/teren-constructii-de-vanzare-XANO1303F?lista=2349863&harta=1&imoidusr=813175
strada Cremenitei	310	371	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/colentina/teren-constructii-de-vanzare-XANO1303F?lista=2349863&harta=1&imoidusr=813175

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	419
Minim	184
Mediana	296
Medie	302

Cererea de terenuri la cumpărare

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea persoanelor fizice sau juridice, interesați de dezvoltare imobiliară. Având în vedere localizarea, și principalele caracteristici (suprafață, deschidere, indicatorii urbanistici) cererea este apreciată ca fiind medie.

2.3. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

În definirea CMBU pentru proprietățile subiect, trebuie să ținem cont și de următoarele considerente:

- utilizările rezonabil posibile sunt rezidențială și comercială.
- Art. 37 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că "utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"
- pentru terenul subiect este aprobat un PUD pentru dezvoltare rezidențială.

Având în vedere cele prezentate mai sus, utilizarea probabilă în mod rezonabil pentru terenul liber și pentru proprietatea construită este utilizarea curentă rezidențială.

3 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Procedura de calcul

Evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV 101, 102, 103, 104, 105 și cu reglementările referitoare la concesionarea terenurilor aflate în proprietate publică privată (art. 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ și conform art. 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

În conformitate cu scopul evaluării, procedura de calcul este următoarea:

1. **se estimează valoarea de piață a imobilului subiect teren conform art. 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ**
2. **se împarte valoarea de piață a imobilului subiect la perioada de recuperare de 25 ani, a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață conform art. 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**
3. rezultatul reprezintă valoarea redevenței anuale în vederea concesionării

3.2. Estimarea valorii terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode recunoscute:

1. Comparația directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare



6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată abordarea prin piață în ipoteza specială enunțată mai sus.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață.

Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice.

Marja de negociere estimată: conform informațiilor furnizate de platforma FlexMls pentru terenuri se estimează o marjă de negociere de 5%.

Statistical Market Analysis

Stare	# Listings	List Volume	Sold Volume	List Price	Sold Price	Sale/ List Price	Suprafata Teren (MP)	List Price Per Suprafata Teren (MP)	Sold Price Per Suprafata Teren (MP)	Days on Market
Precontract	2	336,375	0	Low 111,375	0	0.00	904	45.00	0.00	653
				Avg 168,188	0	0.00	1,690	146.95	0.00	1,051
				Med 168,188	0	0.00	1,690	146.95	0.00	1,051
				High 225,000	0	0.00	2,475	248.89	0.00	1,449
Vandut	319	89,739,706	36,068,103	Low 515	58	0.00	100	0.30	0.06	0
				Avg 281,316	201,498	1.44	1,588	328.36	269.47	751
				Med 133,000	105,000	0.96	480	255.81	223.33	367
				High 6,510,000	3,325,000	93.28	43,000	2,100.00	1,527.78	3,012
Overall	321	90,076,081	36,068,103	Low 515	58	0.00	100	0.30	0.06	0
				Avg 280,611	201,498	1.44	1,589	327.23	269.47	753
				Med 133,000	105,000	0.96	480	250.00	223.33	370
				High 6,510,000	3,325,000	93.28	43,000	2,100.00	1,527.78	3,012

Selection Criteria for Comparable Properties

Specified listings from the following search: Property types Terenuri, FSBO - Terenuri; Stare of 'Precontract', 'Vandut';

Data Precontract between '05/10/2021' and '05/10/2023'; Data Tranzacției between '05/10/2021' and '05/10/2023'.

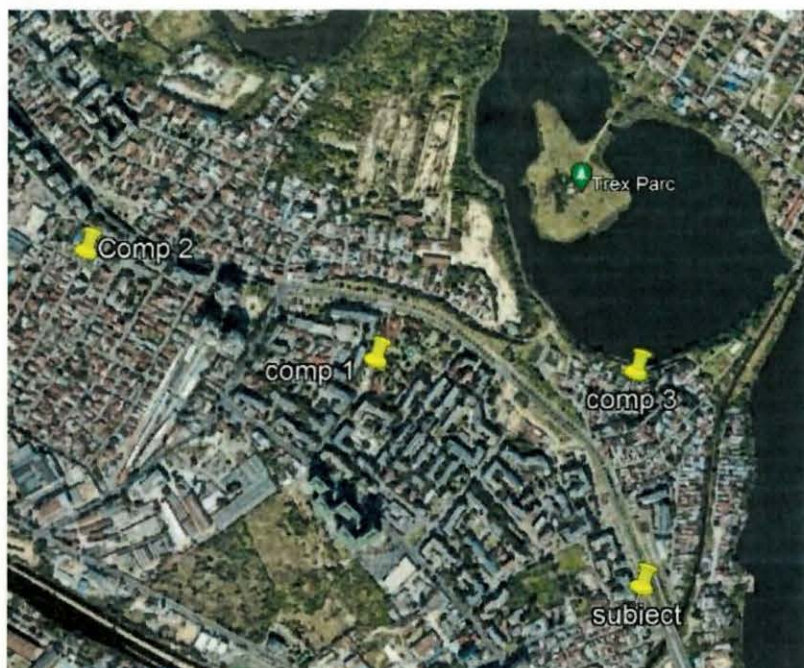
Din analiza de piață, pentru evaluarea terenului subiect, au fost selectate tranzacțiile și ofertele active comparabile prezentate în Anexa 2, care au următoarele caracteristici:



	Comparabila	Comparabila	Comparabila
	1	2	3
Tip (tranzactie/oferta)	oferta	oferta	oferta
Localizare	Dimitrie Grozdea	Str. BRADESCU BARBU 52	Intrare CHINTALULUI 1
Data ofertei	apr.22	oct.21	mai.22
Pret total oferta (euro)	79.900 €	85.000 €	90.000 €
Suprafata teren (mp)	270	287	385
Pret unitar (euro/mp)	296 €	296 €	234 €
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Utilitati	toate	toate	toate
Topografie	plana	plana	plana
Nr.deschideri	2 deschidere	1 deschidere	2 deschidere
Lungime deschidere (m)	10	10,5	15
Constructii pe teren	nu	nu	da
Suprafata construita la sol	0	0	100
Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/doamna-ghica/teren-constructii-de-vanzare-X1TN13029?lista=2349863&harta=1&imoidusr=813175	FlexMls/F1-160584	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-casa-sector-2-IDfPbHD.html?isPreviewActive=1&sliderIndex=0

Harta comparabilelor





	Euro	Lei
Valoarea de piață (euro/mp)	315	1.558
Valoarea de piață totală	57.015	282,048

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

16.05.2022
4,9469

3.3. Determinarea redevenței

1. se împarte valoarea de piață a imobilului subiect la perioada de recuperare de 25 ani, a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții respectiv $57.015/25=2.280,6$ euro echivalent a 11.279 lei. Valoarea este pe an.

3.4. Rezultatul obținut

În urma evaluării, în condițiile limitative privind documentarea, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise, a fost estimat următorul rezultat al redevenței anuale minime:

Valoarea redevenței anuale (euro)	2.281	11.282
-----------------------------------	-------	--------

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

16.05.2022
4,9469



4 Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea - abordarea prin piață este cea mai indicată metodă atunci când piața specifică are activitate și există informații din piață referitoare la oferte sau tranzacții cu proprietăți comparabile.
- Cantitatea – piața specifică furnizează suficiente informații despre oferte și tranzacții cu proprietăți similare
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Scopul evaluării este stabilirea valorii redevenței anuale în vederea concesiunii.

Raportul de evaluare reprezintă o deviere de la STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 (conform cap 60 SEV 100).

Evaluare s-a efectuat în conformitate cu SEV 101, 102, 103, 104, 105 și cu reglementările referitoare la concesiunea terenurilor aflate în proprietate publică privată (art 307, alin 5 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ și conform art 17 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Valoarea redevenței anuale în vederea concesiunii pentru teren în suprafață de 181 mp din acte și din măsurători cu număr cadastral 239521, înscris în Cartea Funciară 239521 a sectorului 2 București situat în strada Baicului nr FN.conform cerințelor Clientului,este:

	Euro	Lei
Valoarea de piață (valoare/mp) imobil (teren)	315	1.558
Valoarea de piață totală imobil (teren)	57.015	282,048
Valoarea redevenței anuale imobil(teren)	2.281	11,282

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

16.05.2022
4,9469



5 ANEXE

ANEXA 1 – Identificare proprietate, fotografii inspecție

ANEXA 2 – Grila de comparație, comparabile, informații piață

ANEXA 3 - Documente puse la dispoziție de Client



ANEXA 1 – Identificare proprietate, fotografii inspecție

Denumire imobil	Adresa	Numar CF	Numar cadastral	Suprafata masurata mp	Suprafata din acte mp	Observatii
Adresa	strada Baicului FN sector 2 Bucuresti	239521				
Teren			239521	181	181	Teren pe care este aprobat PUD Strada baicului și Strada Baicului FN sector 2

Notă: Suprafețe conform documentelor





Grila de piață

TERENURI COMPARABILE					
Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 270 mp [Amplasare Dimitrie Grozdea]	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 287 mp [Amplasare Str. BRADESCU BARBU 52]	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 385 mp [Amplasare Intrare CHINTALULUI 1]	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 310 mp [Amplasare strada Cremenitei]
Pret total oferta (euro)		79.900 €	85.000 €	90.000 €	115.000 €
Suprafata teren (mp)	181.00	270.00	287.00	385.00	310.00
Urbanism	PUD-L1a	0	0	0	0
Pret unitar (euro/mp)		296 €	296 €	234 €	371 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/doamna-ghica/teren-constructii-de-vanzare-X1TN130297?lista=2349863&hartaa=1&imoidusr=813175	FlexMls/F1-160584	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-casa-sector-2-IDFPbHD.html?isPreviewActive=1&sliderindex=0	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/colectina/teren-constructii-de-vanzare-X50V0300J?lista=2349863&hartaa=1&imoidusr=1500344
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		296 €	296 €	234 €	371 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Tranzactie fara marja de negociere
in %		-5%	-5%	-5%	-5%
in €		-14.80 €	-14.81 €	-11.69 €	-18.55 €
Pret ajustat (Euro/mp)	315 €	281 €	281 €	222 €	352 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		aprilie-22	octombrie-21	mai-22	mai-22
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	relativ similar. Din analiza de piață nu reiese o modificare semnificativă de prețuri pentru proprietăți comparabile fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		281.13 €	281.36 €	222.08 €	352.42 €
Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		281.13 €	281.36 €	222.08 €	352.42 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		281.13 €	281.36 €	222.08 €	352.42 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		281 €	281 €	222 €	352 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	strada Baicului FN sector 2 Bucuresti	Dimitrie Grozdea	Str. BRADESCU BARBU 52	Intrare CHINTALULUI 1	strada Cremenitei
Explicatie ajustari		Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona superioara ajustare pe baza analizei pe perechi de date intre C1 si C4
in %		0%	0%	0%	-20%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	-70.24 €
Destinație	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Explicatie ajustari		relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

Criterii de Comparatie		TERENURI COMPARABILE			
	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 270 mp Amplasare Dimitrie Grozdea	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 287 mp Amplasare Str. BRADESCU BARBU 52	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 385 mp Amplasare Intrare CHINTALULUI 1	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 310 mp Amplasare strada Cremenitei
Categorie de folosinta	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Explicație ajustări		relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Drum de acces	drum secundar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
in %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	181	270	287	385	310
Diferenta de suprafata		-89	-106	-204	-129
Explicație ajustări		inferior suprafata mai mare pret mai mic ajustare pe baza analizei datelor secundare	inferior suprafata mai mare pret mai mic ajustare pe baza analizei datelor secundare	inferior suprafata mai mare pret mai mic ajustare pe baza analizei datelor secundare	inferior suprafata mai mare pret mai mic ajustare pe baza analizei pe perechi de date intre C1 si C2
in %		12%	14%	28%	18%
In €		33.94 €	40.46 €	61.46 €	61.68 €
Constructii pe teren	da	nu	nu	da	nu
Suprafata constructii (mp)		0	0	100	0
Explicație ajustări	Ipoteza teren liber	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	inferior ajustare pe baza costului de demolare de 50 euro/mp	Similar fără ajustări
in %		0.0%	0.0%	5.8%	0.0%
In €		0.00 €	0.00 €	12.99 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		315 €	322 €	297 €	344 €
Ajustare totală netă		33.94 €	40.46 €	74.45 €	-8.57 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		12.07%	14.38%	33.52%	-2.43%
Ajustare totală brută		33.94 €	40.46 €	74.45 €	131.92 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		12.07%	14.38%	33.52%	37.43%
Preț ajustat (euro/mp)*	315 €	315 €	322 €	297 €	344 €
Numar ajustari		1	1	2	2

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	315	
Rezultat unitar rotunjit	315	1,558
Valoare totala	57,015	282,048

Rotunjire valoare unitara euro

0

Data evaluarii

16.05.2022

Curs BNR euro/lei

4.9469



Anexa 3 – Documente puse la dispoziție de Client



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 239521 București Sectorul 2

Nr. cerere 5229
Zisă 22
Lună 01
Anul 2020
Cod verificare
100076454039

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str. Baicului, Nr. F.N., Jud. București

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	239521	181	Teren împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87015 / 24/12/2019	
Act Normativ nr. 397, din 01/12/1986 emis de C.S.P.S.R.;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF 4267117

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

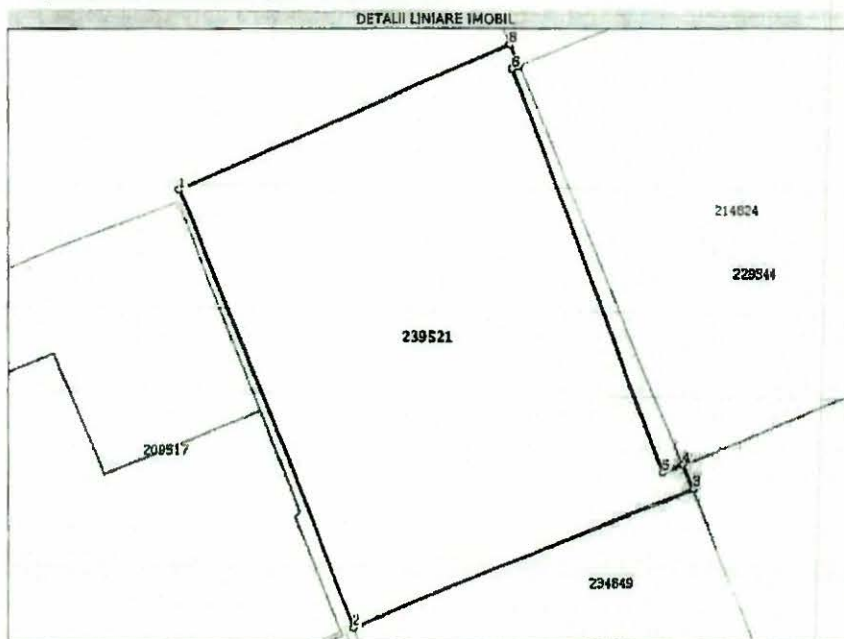


Carte Funciară Nr. 239521 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239521	181	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin construcții	DA	181	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.51
2	3	12.084
3	4	0.864
4	5	0.697
5	6	14.156
6	1	0.232



Carte Funciară Nr. 239521 Comuna/Oras/Municipiu Bucuresti Sectorul 2

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0.747
8	1	11.892

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/01/2020, 10:27



ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 066/10.05.2020 din 10.05.2020

În scopul organizării licitației publice în vederea concesiunii terenului cu numărul cadastral 239521

Cu urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA PATRIMONIULUI, cu demnitatea de județ în județul - municipiul București, sectorul 2, cod poștal - Rd. Regina Elisabeta nr.47, bl. -, et. -, ap. -, înregistrată în nr.34011 din 05.03.2020, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal - , str. BAICULUI F.N., identificat prin nr. cadastral 239521, în tabelul în CF nr.239521 și/sau identificat prin planșurile de situație scara 1 : 500 și scara 1 : 1000 anexate, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism face:

- PUG - „Municipiul București” (PUG-MB) aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019 și nr. 567/24.10.2019,

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 :

Situația imobilului: intravilanul municipiului București, UAT sector 2, cu adresa administrativă str. Baicului F.N.

Natura proprietății și titlul asupra imobilului, conform Extrașului de carte funciară pentru informare nr. 5229 din 22.01.2020: Imobilul constând în teren în suprafața de 181 mp constituie proprietatea Municipiului București.

Sarcini: nu se notează.

Zone asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție, asigurări sau interdicții:

Imobilul este situat în zone de protecție a infrastructurii feroviare care cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcțiilor acestora.

Imobilul nu este amplasat în zona protejată definită prin PUZ - „Zone Construcție Protejate - Municipiul București” aprobat prin HCGMB 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 :

Categorii de folosință teren: curți construcții (potrivă CF).

Zone fiscale: B.

Conform PUG-MB, imobilul este încadrat în UTR-ul L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcele tradițional-chiptane, cu următoarea utilizare funcțională:

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuă (înălțimi sau disconținuturi cuprind înaltă, echipamente publice specifice zonelor rezidențiale; servicii publice. Utilizări admise cu condiționări: funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atingă mai mult de 5 etajuri, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Funcțiunile comerciale, serviciile manufacturiere locale (dispunere, energie, învățământ, culte, sport-turism) și activitățile manufacturiere cu suprafața de construcție peste 250 mp se pot realiza cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie o falsă mansardare ci să se realizeze în volumul unei acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața supraetajului mansardat va fi de maxim 60% din aria unei etajuri existente. Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generând un trafic important de persoane și mijloci, cu program prelungit după orele 22.00, produse poluante; activități productive poluante, cu tehnologii noi care sunt însoțite prin faptul generat de transport greu sau peste 5 nivele de înălțime (pe etaj), prin utilizarea incinerării pentru depozitare și producție, prin deversii produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; anexa pentru creșterea animalelor pentru producție și comercializare; construcții provizorii; instalarea în curți a persoanelor pentru realizarea de pașeri de afișaj pe planșurile fațadelor, desigurând arhitectura și deteriorarea fațadelor acestora; depozitare on-gros; depozitarea de materiale refuzabile; platforme de proiectare a decorurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betonare; autobuze; stații de înregistrare auto cu capacitatea peste 3 mașini; spații de închiriere; 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 porțile vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul a fost studiat prin PUG-MB, fiind situat în UTR-ul L1a, subzona L1a, cu următoarele reglementări:

Condiții de construire a construcțiilor: se consideră construcțiile parcele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (1) - dimensiuni minime: 150mp și frontul străzii de minim 8,0m pentru regim de construcție înaltă (din limita în limita), 250mp și frontul minim 10m pentru regim de construcție cuprind și înălțimi 350mp și frontul minim de 14m pentru regim de construcție înaltă și (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Indicatori urbanistici: Procentul maxim de ocupare a terenului POT_{max} = 45%; Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT_{max} = 0,9 (pentru înălțimi P+1/2 și 1,3 (pentru înălțimi P+2/3); în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT_{max} proporțional cu suprafața mansardă ADC cu maxim 0,6 din AC. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2/3 (10 metri) H_{max} = 10,0 m - înălțimea maximă admisă în planul fațadelor, măsurată la nivelul teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și coincide sau linia superioră a pământului terenului; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;

Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii; în cazul regiunilor de construcție continuă (înălțimi) clădirile se dispun față de aliniament: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile; rețeaua față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul înălțimilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritatea condițiile de constructibilitate și ocupare edificare, iar străzile cu profile minime de 6,0 metri construcții cu înălțimi de 1,5 metri; distanțele se pot majora în cazul protecției unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I; banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construcție continuă nu va depăși adâncimea de 15,0 metri de la linia clădirilor. În lipsa unei modificări dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția înălțimilor.

258/2020



aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terenament. În cazul regimului de construire discontinuu (scapă, scapă) clădirile se dispun pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, retrăs față de aliniament cu minim 4,0 m pe străzi de categoria III și 5,0 m pe străzi de categoria II și I, retrăs față de aliniament cu minim 3,0 m în cazul lotizărilor existente cu puncte care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edificare, iar străzile au profile minime de 6,0 m curenbili cu trotuar de 1,5 m, disjuncte se pot majora în cazul protecției unor obiect sau în cazul alipirii în o clădire existentă situată mai departe, pentru a nu se crea noi calcești; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 m pe străzi de categoria III și 5,0 m pe străzi de categoria II și I;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcare de pe parcele învecinate pe o adâncime de minim 15,0 metri, cu excepția celor din care vor fi luate în calcul fațadele care vor fi situate în cazul segmentului înșiruit, spre intersecții se vor lăsa fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea în cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcție publică sau cu o unitate de refuzină, având regim de construire discontinuu; clădirile semi-capete se vor alipi de calcanii clădirilor de pe parcele învecinate și se vor retrage față de celelalte limite la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea în cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri reșase față de limitele proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim înșiruit; retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea în cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Amplasarea clădirilor unei fațade de către pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea în cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fațadele opuse nu au camere locuibile;

Circulații și accese: parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin acte din proprietățile învecinate; locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m.

Poziționare și aspect exterior: clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca înălțime și linie. Se interzice realizarea unor mansarde false, garaje și anexele vizibile din circulațiile publice se vor realiza în fațade și subterană cu clădirea principală. Se interzice folosirea arhitecturii și a tabeli strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi înalte ca grădina de față; spațiile necesare și neocupate de accese și intrare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbor la fiecare 100 mp, se recomandă cu pentru înălțimea microclimatului și pentru prevenirea construcției să se evite împănarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Împănarea: după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban, terenul va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un sector opus de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Grădini: după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban, terenul va avea înălțimea de maxim 2,50 metri.

Poziția determinărilor grafice în planul topografic scara 1 : 500 aneșit în zona învecinată studiului, strada Baicului are un profil transversal de cea.10m (carosabil și trotuar), fiind învecinată cu strada de categoria a III-a. Valoarea profilului străzii va fi confirmată prin Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație emis de Serviciul Protecție Urbană din Primăria Municipiului București, în baza cărui se va stabili zona aferentă de sistemare, după caz.

Consecințele terenurilor pentru construcții se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art.13-23. Potrivit Art.22 din Legea 50/1991, (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13 - 19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

Amplasarea unei construcții pe terenul cu suprafața de 181mp-str. Baicului FN ce necesită concesionare, se poate realiza în baza unei documentații de urbanism plan urbanistic de detaliu (PUD), necesar a fi elaborată, avizată și aprobată în condițiile Legii nr. 150/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere configurația parcelei, vecinătățile construite/existente, cu necesitatea explorării terenului pentru a se stabili reglementările cu privire la necesitatea unei și planului, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, funcțiunile aferente și se încadrează în utilizările admise/interzise cu condițiile pentru subzona L1a.

După aprobarea documentației de urbanism PUD și încheierea contractului de concesionare, se va solicita un nou certificat de urbanism necesar obținerii autorizației de construire.

Oraș modificarea de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate care se referă la regimul de construire, funcțiunea zonei, Hmax, CUFmax, PUFmax, retrageri față de aliniament, se poate stabili doar printr-o documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborată, avizată și aprobată conform Legii nr.150/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat no-este-a-utilizat pentru/înlocuit/organizare licențe publică în vederea concesiunii terenului cu numărul cadastral 239321

Certificatul de urbanism nu (ine for de autorizație de construire / de înălțare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții)

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de înălțare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

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 Decizia Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului în elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, la Directiva 85/337/CEE și la Directiva 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încheierea/înlocuirea 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 în autoritatea administrativă publică competentă. În vederea îndeplinirii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice și al formulării unei puncte 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 detaliilor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a investiției 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 sau pe lângă 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.



str. Buteului PN

5. CERERE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE - va fi însoțită de următoarele documente: **documente necesare** (fașa PUD)

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
c) documentația tehnică - D.T. (3 exemplare originale):

[] D.T.A.G. [] D.T.O.B. [] D.T.A.D.
D.T. se va conforma în măsura în care este în conformanță cu conținutul ordonanței de documentație tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

- d) vizitele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize, acorduri și contracte privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

[x] alimentare cu apă - Apa Nova S.A. [] transport urban - Societatea de Transport București STD S.A.
[x] canalizare - Apa Nova S.A. [] transport urban - Metrex S.A. și Metroul S.A.
[x] alimentare cu energie electrică - E-Distribuție Muntenia S.A. [x] telefonie - Telekom Romania Communications S.A.
[x] alimentare cu energie termică - Compania Municipală Termocentrală București S.A. [] fibră optică - Notcity Telecom S.R.L.
[x] gaze naturale - Distrigaz Sud Relele S.R.L. [] iluminat public - Luxten Lighting Company S.A. / Compeala Municipality Illuminal Public București S.R.L.
[] salubritate - Supercor S.A.

d.2) avize și acorduri privind:

[] securitatea la incendiu* [] protecția civilă* [] salubritate populației
*în cazul incendierii în HG 571/2016 *în cazul încazării în HG 862/2016

d.3) avize/acorduri/documente specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- [x] avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație - Serviciul Protecție Urbană din cadrul Primăriei Municipiului București;
[x] avizul Consiliului Județean de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului București - fașa PUD;
[x] Certificat de atribuire adresă poștală/industrială, emis de Primăria Municipiului București - Direcția Patrimoniu-Serviciul Cadastru pentru imobil teren cu numărul cadastral 239521 - fașa PUD;
[x] Avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. pentru executarea de lucrări în zona de protecție/siguranță a căii ferate - fașa PUD;

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

- [x] studiul geotehnic verificat la cerința fundamentală Af-fașa PUD;
[x] planul de rețea edilitară și memoria de rețea însoțit de specialități atestate IUR-fașa PUD;
d.5) alte avize/acorduri/documente:

e) punctul de vedere al administrației și autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) documentele de plată ale urzitoarelor taxe (copie)

- taxa timbru achiziționat de 0,05% din valoarea investiției, precum și dovada înregistrării proiectului în Ordinul Arhitecturii din România;
-taxa pentru autorizarea de construire/deșfințare: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe și 1% pentru spații cu altă destinație și impozitul pentru construire, respectiv 0,1% din valoarea de înregistrare a clădirii pentru deșfințare

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



SECRETAR GENERAL,
Elena NIK



ARHITECT SRP
arch. urb. AJM-ARHITECT BRATU

Achitat taxa de: autit conform legii.

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

Refuzat, înq. _____ ordin







ROMÂNIA
Municipiul București
Consiliul Local Sector 2

www.ps2.ro • Strada Christigilor nr. 11-12, Tel: +4021 208 60 60 Fax: +4021 208 62 62



HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism PUD
Strada Baicului nr. 116 și Strada Baicului FN, Sector 2, București*

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință ordinară, astăzi, 26.01.2022;

Luând în considerare proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București privind aprobarea documentației de urbanism PUD – Strada Baicului nr. 116 și Strada Baicului FN, Sector 2, București;

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 7934/17.01.2022 prezentat de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 7935/17.01.2022 întocmit pentru documentația de urbanism - PUD Str. Baicului nr. 116 și Strada Baicului FN, Sector 2, București, semnat de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 43 CA 4/7 din 28.09.2021, emis de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București în baza consultării în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2;
- Avizul Comisiei de Urbanism, Lucrări Publice și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Comisiei pentru Transparență, Reducerea Birocrației și Inovație din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Dispoziția nr. 2422/02.11.2021 privind prelungirea exercitării cu caracter temporar de către doamna NIȚĂ ELENA, Director Executiv al Direcției Juridice, Legislație, Contencios-Administrativ, a funcției publice de conducere de Secretar General al Sectorului 2 al Municipiului București.



Având în vedere reglementările cuprinse în:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

– Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de ministrul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în Monitorul Oficial nr. 47 din 19 ianuarie 2011, modificat cu Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 835/2014;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 3/13.01.2014 privind reactualizarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului a Sectorului 2 al Municipiului București, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 363/22.11.2018;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 248/27.08.2020 privind aprobarea „Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Sectorului 2” și a componenței nominale a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Sectorului 2.

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. „e”, coroborat cu art. 166 alin. (2) lit. „j” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – STR. BAICULUI NR. 116 ȘI STRADA BAICULUI FN, SECTOR 2, BUCUREȘTI - EXTINDEREA CONSTRUCTIEI P+1E+M EXISTENTE CU O CONSTRUCTIE PARTER, CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ DE SERVICIU PE TERENUL ADIACENT CE NECESITĂ CONCESIONARE, în conformitate cu anexele nr. 1 și 2, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare.

Art. 2. Se aprobă Raportul de informare și consultare a publicului reprezentând anexa 3.

Art. 3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. Planul urbanistic de detaliu este valabil 3 (trei) ani.



Art. 5. Anexele nr. 1-3 conțin 4 pagini și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Autoritatea executivă a Sectorului 2 al Municipiului București și direcțiile de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATEI VASILĂ SILVIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,
ELENA NIȚĂ

Hotărâre nr. 20
București, 26.01.2022

Prezenta Hotărâre conține un număr de 7 pagini, inclusiv anexele, și a fost adaptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința ordinară din data de 26.01.2022 cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



Proiectant general: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București
Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**EXTINDEREA CONSTRUCȚIEI P+1E+M EXISTENTE CU O
CONSTRUCȚIE PARTER CU DESTINAȚIA
LOCUIȚĂ DE SERVICIU PE TERENUL ADIACENT
CE NECESITĂ A FI CONCESIONAT**

**STR. BAICULUI FN, și STR. BAICULUI NR 116
Sector 2, BUCUREȘTI**

Beneficiar: S.C. UNCAS NICU S.R.L.

Data: 2021

Faza de proiectare: P.U.D.



Proiectant general: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București
Adresa mail



BORDEROU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC P.U.D.

PIESE DESENATE

Planșa U01 ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BUCUREȘTI
Planșa U02 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
Planșa U03 ANALIZA REGIM JURIDIC
Planșa U04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Planșa U05 REȚELE EDILITARE
Planșa U06 REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII
Planșa U07 ILUSTRARE TEMĂ
Panou Consultare Public - 01 Octombrie 2021

SCARA 1:500
SCARA 1:500
SCARA 1:500
SCARA 1:500
SCARA 1:500



PLAN URBANISTIC DE **DETALIU**

STR. BAICULUI FN
BUCUREȘTI, SECTOR 2

BENEFICIARI: S.C. UNCAS NICU S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
arh.

2021



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere:

- 1.1.1. Localizare: Str. Balcului FN, sector 2, București
- 1.1.2. Beneficiar: S.C. UNCAS NICU S.R.L.
- 1.1.3. Elaborator: SC N&G DECOR ART SRL – arh.
- 1.1.4. Data elaborării: 2021

1.2. Obiectul lucrării

Scopul elaborării prezentei documentații este stabilirea condițiilor urbanistice în care se poate extinde construcția P+1E+M existentă cu o construcție cu regim de înălțime Parter, cu destinația locuință de serviciu, pe terenul adiacent ce necesită a fi concesionat la adresa Str. Balcului FN (nr.118, conform adresei PMB), Sector 2.

Planul urbanistic de detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate; planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Prezenta lucrare a fost întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 indicativ GM-009-2000.

1.3. Regimul juridic al terenului

Terenul de la adresa str. Balcului FN (nr. 118, conform adresei P.M.B), Sector 2, în suprafață de 181,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului București, conform extrasului de carte funciară prezentat la documentație.

Imobilul nu este amplasat în zonă protejată așa cum este definită prin PUZ "Zone Construite Protejate – Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București.

Imobilul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare care cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de altă a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

1.4 Regimul economic

Pentru imobilul mai sus descris a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 470 / 56"B" din 05.03.2020.

Dimensiunile și vecinătățile totului studiat sunt următoarele:

- latura N – domeniul public – Strada Balcului;
- latura E – domeniul public – Strada Greblei;
- latura S – proprietari ai imobilului identificat cu IE 234849 (imobil din Str. Telia nr. 25);
- latura V – proprietari ai imobilului identificat cu IE 209517 (imobil din Str. Balcului nr. 146);

SRM 470/56"B



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în localitate:

Imobilul, teren și construcție, ce face obiectul prezentei documentații se află în intravilanul Municipiului București. Potrivit P.U.G. București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 224/2015 terenul este amplasat în zona "L", subzona "L1a" – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, pe parcele tradiționale/spontane. Indicatori urbanistici maxim admiși: P.O.T.=45%, C.U.T.=0,9 (pt. P+1E), C.U.T.=1,3 (pt. P+2E), Hc = P+2E (10metri); în cazul mansardelor se admite o depășire a C.U.T. proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC C.U.T. = 1,57 (pt. P+2E+M)

2.2. Elemente ale cadrului natural:

Clima: păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Nu există elemente ale cadrului natural susceptibile de a interveni în modul de organizare urbanistică (relief, climă, condiții geotehnice, alte tipuri de riscuri naturale).

Nu există necesitatea instituirii unor zone de protecție sanitară sau față de echipările tehnico-edilitare.

Seismicitatea: Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8, conform SR 11.100/193-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054/1977 teren de fundare – adâncimi maxime de îngheț, zonarea teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

2.3. Circulația:

Accesul pietonal/auto se face din Str. Baicului.

Accesul la toate loturile învecinate parcelei studiate se face direct din calea de circulație menționată, neexistând intersecții conflictuale sau alte elemente care să stănjenească circulația rutieră în zonă.

2.4. Ocuparea terenurilor și morfologia țesutului urban:

Majoritatea clădirilor din apropierea imobilului studiat sunt clădiri în stare bună, motiv pentru care studiul de față propune regulamentul de construire pentru parcela studiată.

Din punctul de vedere al tipologiei loturilor, este o zonă cu loturi cu suprafețe mici și foarte mari. Loturile sunt ocupate cu clădiri cu destinația de locuințe, fără o regulă urbanistică.

2.5. Probleme de mediu și riscuri:

Amplasarea terenului studiat precum și funcțiunea majoră adiacentă zonei (aceea de locuire) nu generează probleme deosebite de mediu.

Din punct de vedere geotehnic, terenurile îndeplinesc condițiile de constructibilitate.

Nu există riscuri antropice, dată fiind folosința actuală a terenurilor.

În parcela studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Condițiile climatice ale zonei nu impun restricții sau condiționări ale modului de organizare urbanistică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Ocuparea terenurilor și morfologia țesutului urban

Se propune extinderea construcției P+1E+M existente cu o construcție Parter, pe terenul adiacent ce necesită a fi concesionat. Se menține funcțiunea de locuire, funcțiune ce se încadrează în zonă. Parcarea se va asigura în incintă.

3.2. Împrejmuiți

Împrejmuirea incintei se va realiza conform legislației în vigoare.

3.3. Protecția mediului

Având în vedere funcțiunile propuse în zona studiată, nu se impun măsuri speciale de protecție a mediului.

Deșeurile vor fi colectate în europubele prevăzute cu capac etanș. Acestea vor fi amplasate pe o platformă special amenajată, prevăzută cu o sursă de apă pentru întreținerea acestora în condiții igienico-sanitare corespunzătoare. Deșeurile colectate vor fi evacuate periodic de către firmele de salubritate ce își desfășoară activitatea pe raza S2-București.

3.4. Bilanț teritorial

Suprafața teren = 181,00 mp

Suprafața construită la sol = 65,00mp

Suprafața construită desfășurată = 65,00mp

RH propus = Parter

P.O.T. maxim admis = 45 %; P.O.T. propus = 36%

C.U.T. maxim admis pt. P+1E = 0,9; C.U.T. propus = 0,36



Întocmit,
arh.



Proiectant general: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Georgeescu nr. 10, Sector 2, București
Adresa mail:



FOAIE DE SEMNĂTURI

Arhitect:





ROMANIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

www.ps2.ro - Strada Christopieșilor nr. 11-13, Tel: +4021 209.66.00 Fax: +4021 209.62.82

Anexa 1 HCL S 2 20126.01.2022

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 199920/16.12.2021

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. UNCAS NICU SRL prin reprezentant DI. I cu domiciliul/sediul *2) municipiul București, cod poștal Sector 2, Str. telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 91484/2021, completată cu nr. 113932/26.07.2021 și 199920/21.12.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

VIZAT
spre neșchimbare
SECRETAR

AVIZ

Nr. 43 CA 4/7 din 28.09.2021

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) **EXTINDEREA CONSTRUCTIEI P+1E+M EXISTENTE CU O CONSTRUCTIE PARTER, CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ DE SERVICIU PE TERENUL ADIACENT CE NECESITĂ CONCESIONARE, generat de imobilul din STR. BAICULUI NR. 116 ȘI STRADA BAICULUI FN, SECTOR 2, BUCUREȘTI.**

Inițiatori: S.C. UNCAS NICU SRL prin reprezentant DI

Proiectant: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.

- RUR - D, E, F6, G5, G6;

Amplasarea, delimitarea, suprafața zone studiate în P.U.D.: Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului București delimitat de următoarele repere urbane: str. Baicului x Doamna Ghica și proprietăți private care aparțin persoanelor fizice/juridice, format din teren în suprafață totală de 192 mp conform actelor (185 mp conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu numărul cadastral 209517 (conform extras de carte funciar) este proprietate privată persoana juridică și terenul în suprafață de 181 mp, proprietatea Municipiului București, identificat cu nr. Cadastral 239521, din care urmează a se concesiona în vederea extinderii construcției existente - suprafață 65,00 mp, conform plan anexat.
Prevederi P.U.G. - R.L.U. ** aprobate anterior: Terenul se încadrează în zona "J1a" - locuințe individuale și colective izolate cu maxim P+2 etajuri situate în zona perimetrului de protecție și în zona Perimetrului Central al Municipiului București, în care indicatorii urbanistici admisi sunt: P.O.T. = max. 45%; C.U.T. = 0,9 pentru P+1E, C.U.T. = 1,3 pentru P+2E, conform Planului Urbanistic General al Municipiului aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit valabilitate PUG cu H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2018 până la 30.12.2018, precum și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018 nr. 23023.04.2019 nr. 566/24.10.2019 și nr. 567/24.10.2019, conform certificatului de urbanism nr. 470/56"B" din 05.03.2020, terenul este încadrat în zona "J1a".

Funcțiunile predominante: locuințe individuale și colective izolate, etc.

- H. max. = P+2E

- POT max = 45%;

- CUT max = 1,3;

- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe stradă pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitecturală urbanistică;

- retragerea minimă față de limitele laterale = clădirile semi-cuplate se vor alina de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de calcanul limitat la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de linia proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- retragerea minimă față de limitele posterioare = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Prevederi P.U.D. necesare:

- retragerea minimă față de limitele laterale = extindere construcție existentă P+1E+M (cu destinație locuință conform cadastru) cu un corp parter, amplasat pe linia dreaptă a terenului solicitat pentru concesionare, retras cu min. 3,0m față de linia străzii, la aliniere cu înălțimea din drept, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil;

- retragerea minimă față de limitele posterioare = retras cu min. 3,0m față de limita posterioară, cu respectarea Codului Civil și conform planului de reglementări anexat. Retragerea de 3,0m se justifică datorită calcanului existent pe linia dreaptă și obligativitatea preluării acestuia astfel încât acesta să fie cât mai puțin vizibil din domeniul public, conform Regulament PUG, art. 6.

- circulația și accesul: scosul auto și pietonal se va realiza din str. Baicului, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1699427/14.08.2021.10.2021 și a planului anexat;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile din avizele de utilități prezentate și vizat "Compania Națională Calor S.A." nr. R.2/5227/13.05.2021.

- P.O.T. = 36%, CUT = 0,36; H. max. = 5,0m, R.L. max. propus = P;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.09.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări urbanistico anexat și vizat spre neșchimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrinerilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. cu respectarea avizelor prezente în dosar, precum și a Codului Civil. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate înlocui numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 470/56"B" din 05.03.2020 (valabilitate menționată cf. Legii nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID 19, art. 4, Alin. 5), emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează la 15,0 lei conform căduțele seriei AF nr. 8089/22.06.2021.

Arhitect-șef
arh. urb. Alina ADINA BRATU

Director executiv,
ing. Irina ELENA ȘERCIU

Șef Serviciu,
ing. Nicoleta MACOVEI

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2: prof. dr. ing. Florin MACHEDON, prof. dr. arh. Angelica STAN, prof. dr. arh. Mihai COCECI, prof. dr. arh. Mihaela SILVIA CHERA, conf. dr. arh. Georgiana MITRACHE, conf. dr. arh. Cristian ZARBU, conf. dr. arh. Sebastian NICOLAE GUȚĂ
Intermit: ing. Alexandru Lăzărescu
Ediția 2/Revizua 0

Cod SADI - AVA

PRECIZĂRI

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Se precizează condițiile pentru:

- completarea P.U.D., în cazul avizului cu condiții; sau

- refacerea P.U.D., în cazul avizului nefavorabil; pentru revizarea ulterioară a P.U.D.

⁶⁾ Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

^{**}) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

^{***}) Referitor la aliniatul -Prevederile PUG-RLU aprobate anterior, pentru Certificatele emise în baza PUZ S2 -respectiv HCL S2 117 aflate în perioada de valabilitate sau de prelungire a acesteia, se vor descrie prevederile PUZ S2-RLU.



Proiectant generat: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Gheorghiu nr. 10, Sector 2, București
Adresa mail:



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea
proiectului:

**PUD: EXTINDEREA CONSTRUCȚIEI P+1E+M
EXISTENTE CU O CONSTRUCȚIE PARTER CU
DESTINAȚIA LOCUINȚĂ DE SERVICIU PE TERENUL
ADIACENT CE NECESITĂ A FI CONCESIONAT**

Beneficiar:

S.C. UNCAS NICU S.R.L.

Amplasament:

**STR. BAICULUI FN SI STR. BAICULUI NR. 116.
SECTOR 2, BUCUREȘTI**

Proiectant:

S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Data elaborării:

2021

Faza de proiectare:

P.U.D.





S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320

DIRECTIA: TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Data: 23.11.2020

Numar de Inregistrare: 100/05/03/01/3921

CĂTRE I reprezentant al
S.C. UNCAS NICU S.R.L.

AVIZ – P.U.D.

SUBIECT :

Aviz „P.U.D. – Extinderea constructiei P+1E+M existente cu o constructie parter, pe terenul adiacent ce necesita concesionare”, str. Baicului nr. 116 (nr. cad. 209517) si str. Baicului F.N. (nr. cad. 239521), sector 2, Bucuresti.

Urmare adresei dvs., vă restituim planul de situație anexat făcându-vă cunoscute următoarele:

În zonele menționate în subiect nu există instalații de telecomunicații.

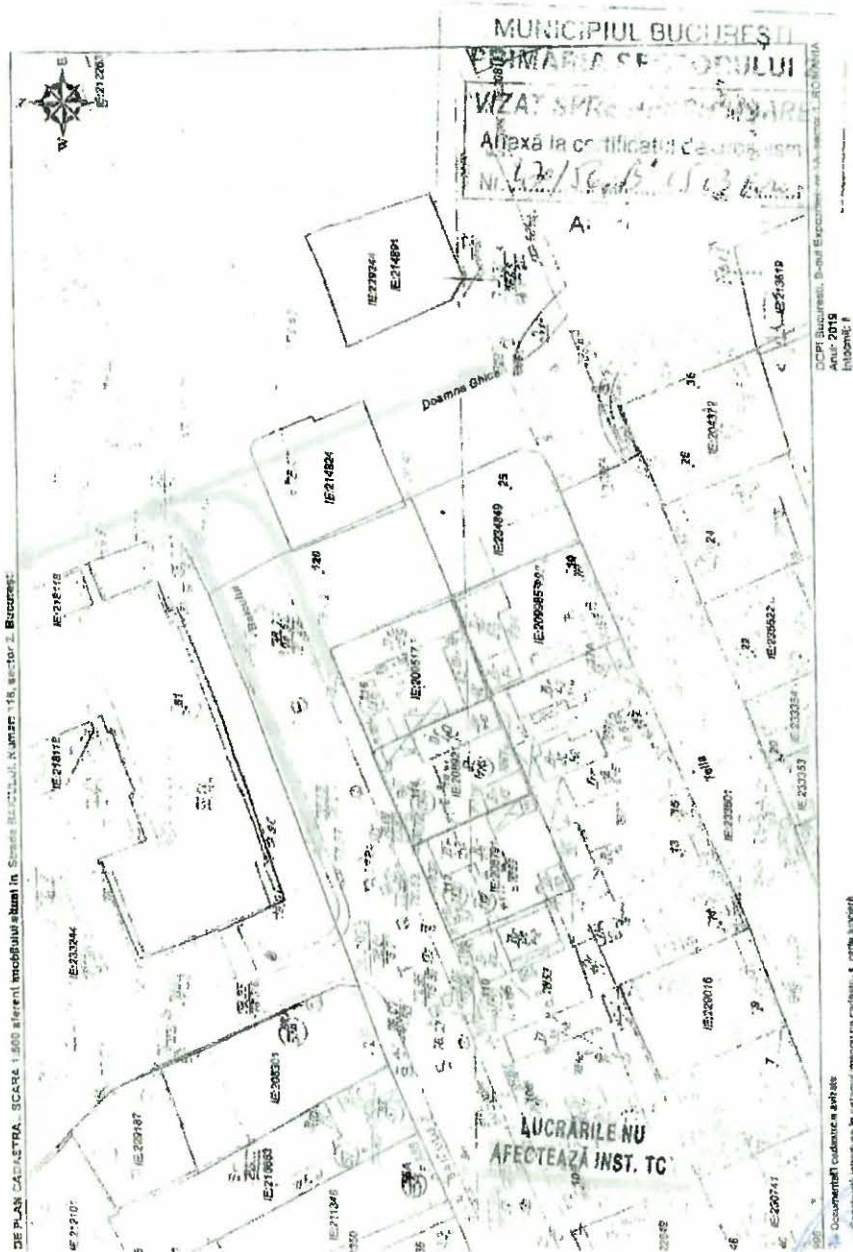
Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.

În vederea obținerii acordului, veți reveni cu o nouă cerere însoțită de copii după prezentul aviz de principiu și după planul de situație pe care se va figura edificabilul propus.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului București nr.16 din 1994 anexa nr.1 a prezentul acord este valabil 1 an de la data emiterii.

Responsabil eliberare Avize Tehnice





OCPI București, Scara Expunere în Publicitate, ROMANIA
Anul 2019
Intabulare



e-distribuție
Muntenia

Nr. înregistrare 333168272 / 19.11.2020
București, Str. Braziliei, Nr.2-4
Tel. 021 2065332 Fax. 021 3173900

Spre stinta CRC 5

CATRE

UNCAS-NICU SRL

adresa: **STRADA Balcului, Nr. 116, Loc. SECTOR 2, Jud. BUCUREȘTI**

Referitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 333168272 / 19.11.2020 pentru obiectivul **EXTINDEREA CONSTRUCȚIEI P+1E+M de la adresa: STRADA Balcului, Nr. FN, Loc. SECTOR 2, Jud. BUCUREȘTI CONFORM C.U. 470/56B/05.03.2020.**

În urma analizării documentației pentru amplasamentul obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 333168272 / 25.11.2020
fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, sa poata face cu respectarea urmatoarelor conditii:*
- SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECHINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr.48/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE 007/08/00, SR 5691/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012.**
- Traseele retelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comanda dată de solicitant (executanți) UTR BUCUREȘTI asigură asistență tehnică suplimentară - **
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UTR BUCUREȘTI cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executanții va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură - **
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cel ce se face vinovat de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UTR BUCUREȘTI aviz tehnic de racordare **

Informații privind alimentarea cu energie electrică:

*** În zona de aparținere a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție.....

DA ☒

NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă

DA ☒

NU ☐

Informațiile de la pct. 1 și 2 sunt orientative. Soluția de alimentare cu energie electrică se va defini în cadrul Fișei de soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110KV, MT sau extindere de rețea în JT.

La depunerea documentației în vederea obținerii autorizației de construire a obiectivului, proiectantul general va menționa solicitarea obținerii sau nu a autorizației de construire pentru instalațiile de alimentare cu energie electrică.

Legenda:

* 1. pentru aviz favorabil fără condiții se va înscrie "Nu este cazul"

* 2. pentru aviz favorabil cu condiții se vor înscrie distanțele minime de apropiere și încrucișare între obiectivul propus și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zonă, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare

** dacă nu sunt condiții se va înscrie "Nu este cazul"

*** se bifează casuța corespunzătoare situației

F03/P-01-11 rev 1



2210000033316827219112000000000003



211

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin SC ENEL Distribuție Muntenia SA, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deținători de instalații, după caz).
- Tariful de emisie a avizului de amplasament, în valoare de 113,05 lei, s-a achitat cu chitanța nr. 6808 / 20.11.2020
- Prezentul aviz este valabil până la data de 05.03.2022
- Prezentul aviz își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.
- Se anexează ...1... planuri de situație vizate de UTR BUCUREȘTI

Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

ISR,

~~Verificat~~

Intocmit,

F03/P-01-11 rev 1



22100000333166272191120000000003

Raport de evaluare teren comanda 61025 din 16.05.2022





0039122



reprezentant al
S.C. UNCAS NICU
reprezentant

Adresa de corespondență
Str. Verbinelor nr. 46, sector 1, București

București, 07 decembrie 2020

Ref: RG 92011100; S2-20546576 din 03.12.2020.
Obiect: **CONSULTARE – PUD**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S2-20546576 din 03.12.2020, privind întocmirea și aprobarea documentației PUD pentru extinderea construcției P+1E+M existente cu o construcție parter, pe terenul adiacent ce necesită concesionare, conform certificatului de urbanism nr. 470/56B din 05.03.2020, valabil 24 luni, eliberat de Primăria Sectorului 2, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului: se referă strict la imobilul în suprafață de 192 (din acte și 185 mp (din măsurători) înabulat în CF cu nr. 209517 situat pe str. Baicului nr. 118 și imobilul în suprafață de 181 mp ce constituie proprietatea Municipiului București de la adresa str. Baicului F.N., sector 2, București.

Precizări:

Pe planul cadastral sc. 1:500, anexă la certificatul de urbanism nr. 470/56B din 05.03.2020, nu este schițat viitorul imobil supus studiului PUD.

Conform certificatului de urbanism, suprafața care se va concesiona va fi determinată cadastral, în funcție de edificabilul aprobat prin documentația PUD.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normei speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică aprobată prin HG nr. 930/2005;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996;
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare, al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/21.11.2018;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/15.07.2020 - privind aprobarea "Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnică - edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București".

APA NOVA BUCUREȘTI S.A.
Str. Turzii nr. 65A, clădirea Ștefan cel Mare,
Etajele 6-9, Sector 2, București
Capital Social subscris, integral vărsat: 53.497.400 Lei
C.I.E.: RO 19278943, O.R.C.: J40/0005/1999
Tel: 0210/27.77.77, Fax: 0210/12.44.37
E-mail: relatii.clienti@apnovabucuresti.ro
Web: www.apnovabucuresti.ro





Responsabilități beneficiar:

Pentru emiterea avizului solicitat este necesar să completați documentația cu două planuri cadastrale scara 1:500, eliberate de ANCP, anexă la certificatul de urbanism nr. nr. 470/56B din 05.03.2020, pe care să figurați cotaț față de cele patru laturi ale proprietății amplasamentul imobilului supus studiului POD.

Valabilitate:

Prezentă adresă a fost redactată pe 2 (două) pagini și nu constituie aviz, reprezintă o consultare și nu poate fi folosită pentru solicitarea autorizației de construire.

S-a aplicat holograma numărul 0039122.

Rămânem bineînțeles la dispoziția dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le considerați necesare la:

• Serviciul Relații Clienți din str. Dinu Vintilă nr. 11, sector 2, clădirea Euro Tower, parter, program de luni până vineri între orele 07:30 – 18:30

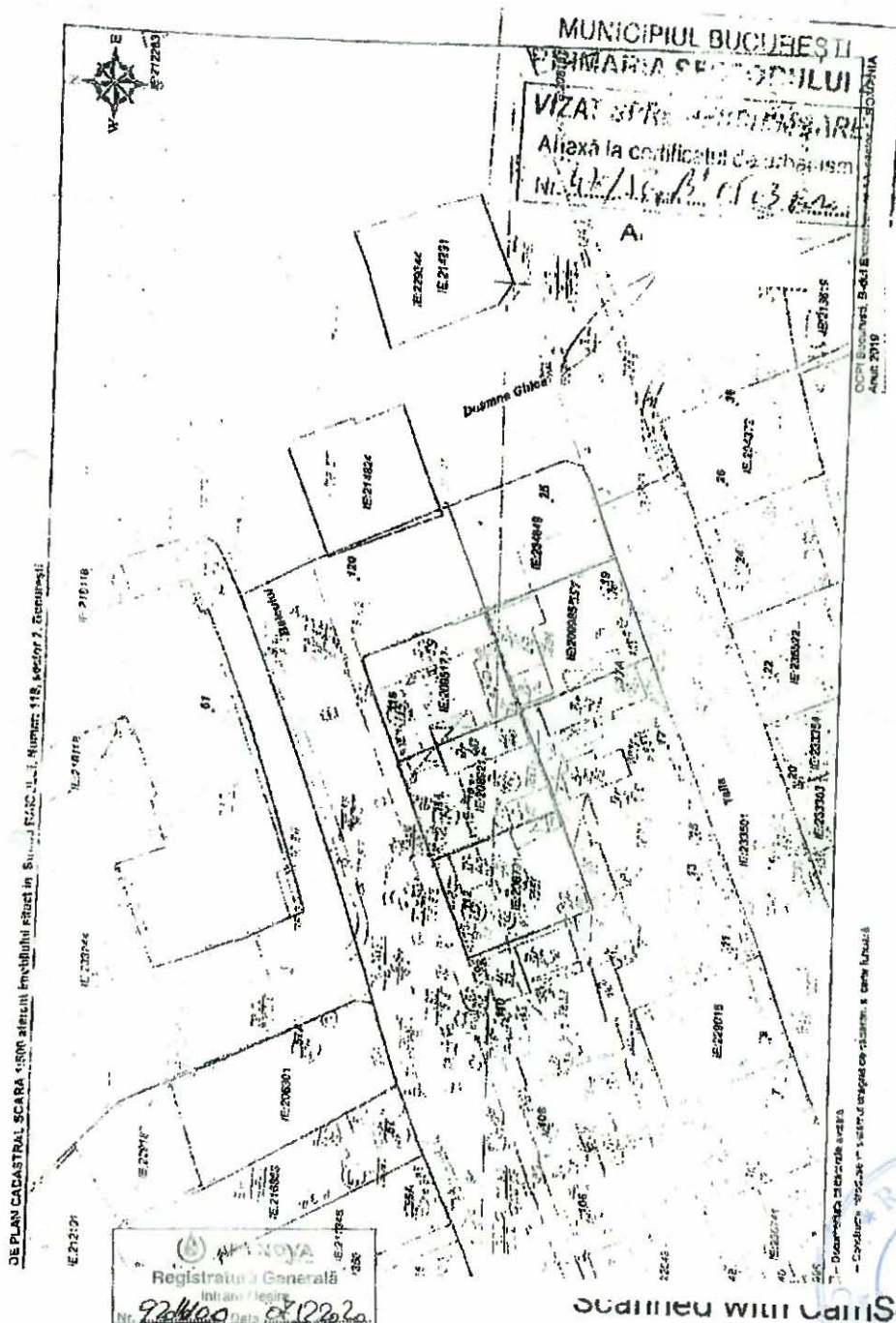
[telefon 021.207.77.77 sau *7777

@ online relații clienti@apanovabucuresti.ro sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul www.apanovabucuresti.ro

Apa Nova București S.A. prin împuternicit

Andi Bogdan MORARU
Director Direcția Rețea Apă





DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Directia Operatiionala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor:

reprezentant al UNCAS
NICU SRL

Str. Balcului, nr. 16,
Sector 2, Bucuresti

Nr/data: 315.706.476 / 26.11.2020 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastra Inregistrata cu nr. 315.706.476 din 20.11.2020, privind eliberarea avizului de amplasament in scopul autorizarii lucrarilor de construire – extinderea constructiei P+1E+M existente cu o constructie parter, pe terenul adiacent ce necesita concesionare - in loc. Bucuresti, str. Balcului, nr. 116 identificat prin nr. cadastral 209517, str. Balcului F.N. identificat prin nr. cadastral 239621, sector 2, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara 1:500 vizat de societatea noastra, proiect nr. nespecificat, elaborat de P.F.A. Dumitrascu B. Ionut, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Prin lucrarile propuse pot fi afectate racordul de distributie gaze naturale, postul de reglare – masurare (PRM) si/sau instalatia de utilizare gaze naturale (IUGN), care alimenteaza imobilul existent; dupa caz, acestea se vor inchide inaintea inceperii lucrarilor si se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 si a Legii nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, prin grija dvs.

Instalatia de utilizare gaze naturale care alimenteaza imobilul se afla in intretinerea si exploatarea consumatorului.

Atat dvs. cat si constructorul aveti obligatia de a proteja instalatiile de utilizare interioare si exterioare gaze naturale, racordul si postul de reglare – masurare existente pe toata durata lucrarilor.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Conditionat de respectarea urmatoarelor masuri de siguranta

1. Inainte de inceperea lucrarilor propuse se va solicita in scris cu minim 48 de ore Distrigaz Sud Retele SRL, Sector Exploatare Retea 1, FOL COMPLEX 2 B, si la telefon 0757108769 – pe d-ul Negoita Alexandru pentru sistarea furnizarii gazelor naturale si ridicarea aparatului de masura, a postului de reglare cu/fara dezafectare/reampasare racord (dupa caz, in functie de situatia din teren), pe durata executarii lucrarilor.
2. Lucrarile de reampasare racord gaze naturale (daca situatia din teren o impune) se realizeaza conform prevederilor Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE 178/2020 si Ordinul ANRE 156/2020 cu modificarile si completarile ulterioare.
3. Este interzisă utilizarea conductelor /instalatiilor de utilizare gaze naturale aparente pentru orice alte scopuri, cum ar fi:
 - legarea la pământ a altor instalatii;
 - realizarea prizei de protecție electrică;
 - susținerea cablurilor și / sau conductorilor electricei, indiferent de tensiune și curent;
 - agățarea sau rezemarea unor obiecte.

Distrigaz Sud Retele S.R.L.
Ro Marasesti, Nr 4-6, Corp B
Sector 4, Bucuresti, 040254
Csi Center: 021 9378

distrigazsud-retele.ro

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308633
Capital social: 78 201 910 lei



DISTRIGAZ SUD
REȚELE

4. Conductele instalațiilor de utilizare gaze naturale vor fi protejate împotriva degradării prin:
 - lovire directă sau trepidajii;
 - contactul cu lichide corozive;
 - contactul îndelungat cu apă;
 - radiație sau conducție termică.
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (în cazul rețelelor de distribuție distanțele minime admise se stabilesc pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
6. Amplasările interioare și/sau exterioare în cazul în care vor afecta instalația de utilizare a gazelor naturale și/sau postul de reglare măsurare, atât ca traseu cât și ca destinație a receptorilor sau modificare a debitului existent conduc la modificarea proiectului tehnic a instalației de gaze naturale, conform prevederilor din legislația specifică.
7. În vederea proiectării, validării, execuției și recepției instalației de utilizare modificate veți contacta un operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei pentru lucrări de gaze. Lista cu operatori economici autorizați o puteți găsi pe site-ul www.anre.ro sau afișată în Birourile Informare și Relații cu publicul ale societății noastre.
8. La întocmirea documentației și execuția lucrării se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 și prevederile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.
9. Contravaloarea lucrărilor de modificare va fi suportată de beneficiarul prezentului aviz.
10. În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, veți suporta consecințele legislației în vigoare, societatea noastră fiind exonerată de orice răspundere în cazul producerii de accidente.
11. Avizul nu este valabil și pentru bransamente (racord la utilități).
12. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 470 / 56 „B” din 05.03.2020 eliberat de Primăria Sectorului 2 al Municipiului București.

Adrian Dobrea
Șef Departament,

DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Operator Cereș Informații

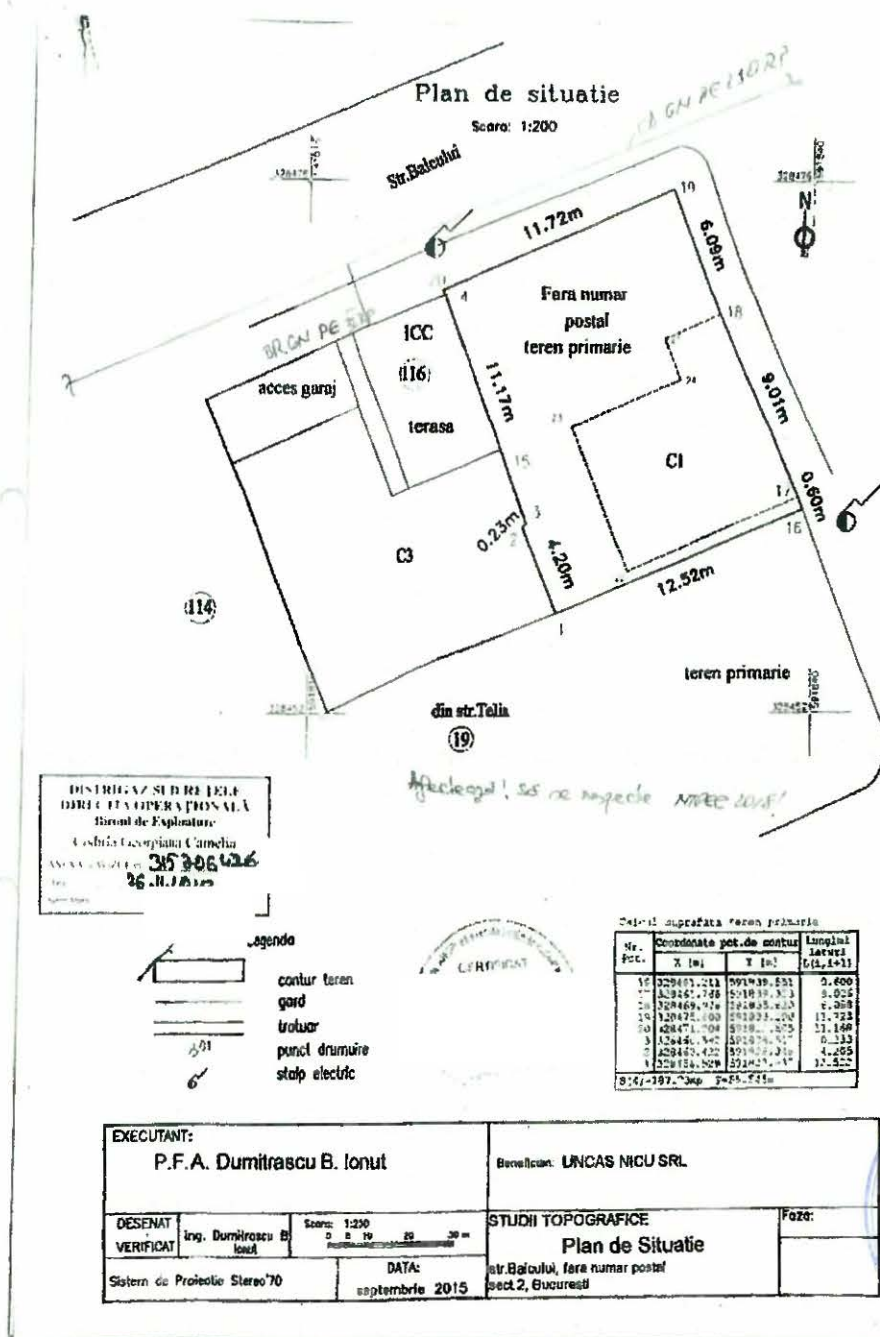
Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:500;
Achitat cu chitanța nr. 225490 din data 20.11.2020, factura nr. 1904517762.

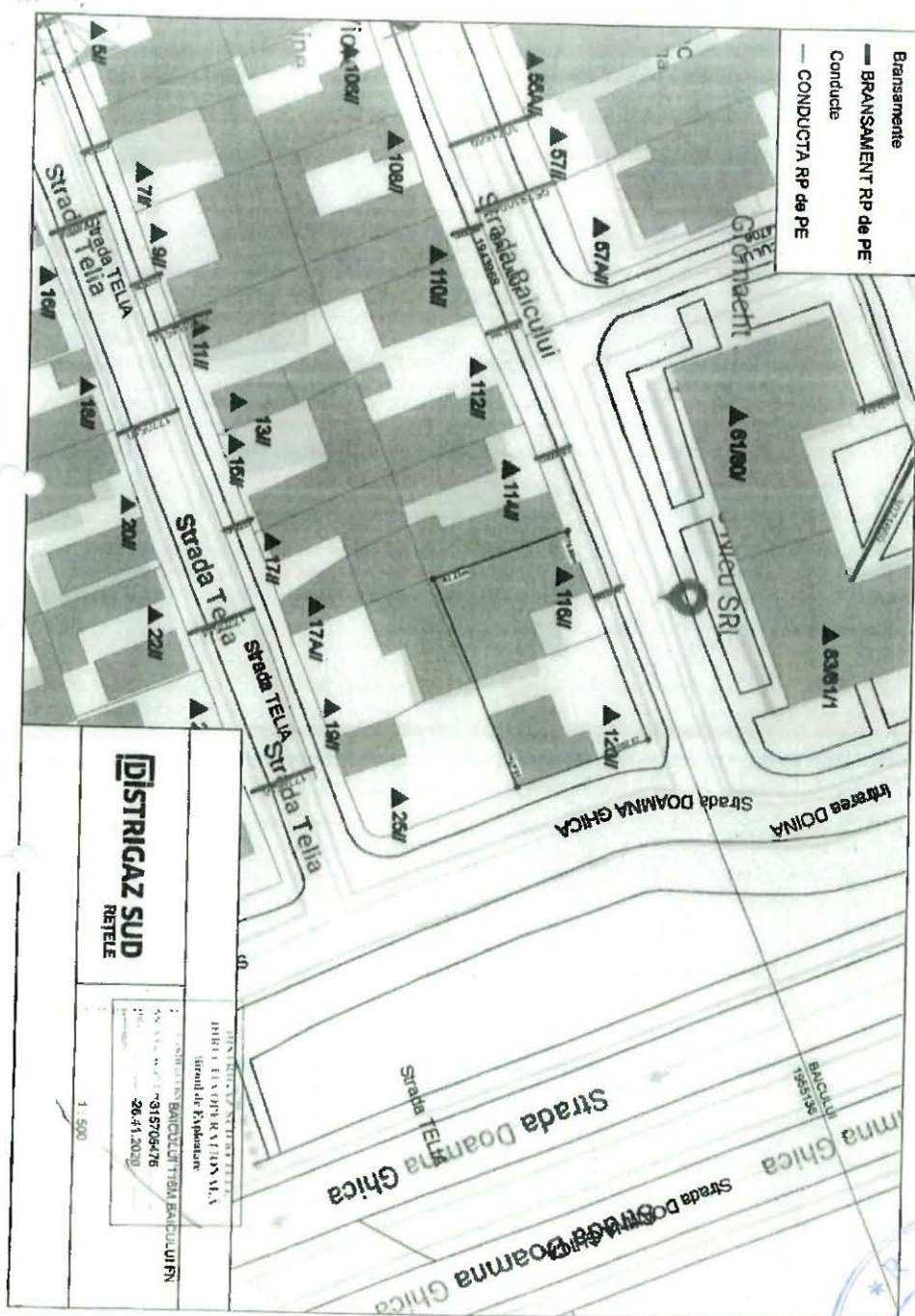
Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

distrigazsud-retele.ro

Nr. Reg. Cpm.: J40/2726/2008
CUI: RO 23306633
Capital social: 78.201.910 lei









PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. Intrare PMB: 1916858/14.01.2021; Nr. 1916858/80/32/1248/11.02.2021
Nr. ieșire PMB: 1916858/80/32/1248/11.02.2021

Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 32/20.05.2021
Categoria A1 - "Lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. UNCAS NICU S.R.L.
București, sector 2, Str. Baicului nr. 116

Spre știință: Primăria Sectorului 2 al Municipiului București
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
București, Sector 2, Strada Christigilor nr. 11-13

Amplasament: București, Sector 2, Strada Baicului FN (NC 239521)

1. Situația existentă

Amplasamentul cu adresa poștală în București, Sector 2, Strada Baicului FN (NC 239521) care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii este adiacent Străzii Baicului la partea N-E și Străzii Doamna Ghica la partea E.

Conform adresei Direcției de Patrimoniu - Serviciul Cadastru din cadrul Primăriei Municipiului București nr. 1916858/80/32/1248/11.02.2021 „imobilul cu NC 239521 [...] se învecinează pe latura de est cu imobilul cu NC 229344 (Strada Doamna Ghica)”, iar imobilul cu NC 214824 figurat pe planul cadastral sc. 1:500 (anexat documentației depuse) adiacent amplasamentului analizat la partea estică „se expropriează pentru lucrarea de utilitate publică de interes local <<artera de circulație între B-dul Doamna Ghica și B-dul Chișinău>>, imobil ce devine proprietatea Municipiului București” (conform Dispoziției Primarului General nr. 851/19.08.2013).

Având în vedere că din planul cadastral sc. 1:500, anexat documentației depuse, reiese că întabularea arterei Str. Doamna Ghica cu NC 229344 include și pasajul rutier supradus nu se poate determina prospectul existent al arterei situată la partea estică a amplasamentului analizat.

Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Strada Baicului este o arteră de circulație cu un profil transversal variabil care are, în dreptul amplasamentului analizat, un profil transversal de circa 11,00m lățime

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 6, București, România
Tel: 021.306.55.00
http://www.pmb.ro



între limitele de proprietate (conform planurilor cadastrale, semnate digital de O.C.P.I. la data de 06.11.2020, anexate documentației depuse).

2. Paliere de reglementare ale dezvoltării urbane în teritoriul de referință – conform documentațiilor aprobate

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită cu H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Strada Baicului nr. 55, Sector 2, București”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 32/29.01.2020;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 2, București”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 339/13.08.2020, a fost suspendat pe o perioadă de 12 luni prin H.C.G.M.B. nr. 65/26.02.2021;
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006;
- STAS 10144/3-91 „Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/Norme/STAS sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în „palierele” strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilurilor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- În Dosarul cererii de aviz a fost depus Certificatul de urbanism nr. 470/56”B” din 05.03.2020 eliberat de Primăria Sectorului 2, în care s-au făcut cunoscute beneficiarului reglementările urbanistice care se aplică amplasamentului situat în Strada Baicului-FN, acestea fiind cele prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului București.
- Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic, ce trasează evoluția în perspectivă a localității, precum și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementări de ordin general. Din planșa de Unități Teritoriale de Referință-carou K15 (scara 1:5000) aferentă P.U.G., se observă că lucrarea de utilitate publică de interes local „Artera de circulație între B-dul Doamna Ghica și B-dul Chișinău” nu este prevăzută a fi realizată în vecinătatea amplasamentului analizat. De asemenea, pe aceeași planșă este figurată la partea estică a amplasamentului analizat o arteră ce face legătura între Strada Baicului și Strada Florica Pantazi.
- Reglementările de circulație aprobate prin „PUZ Strada Baicului nr. 55, Sector 2, București” prevăd următoarele:
 - Pentru Strada Baicului - menținerea încadrării la artere de categoria a III-a și a prospectului existent curent de 12,00m, compus din carosabil de 7,50m (o bandă de circulație pe sens), trotuar de 2,50m adiacent numerelor postale impare și trotuar de 2,90m adiacent numerelor postale pare (conform profil A-A din Planșa de Reglementări urbanistice).
 - Pentru Străzile Doamna Ghica - prospectul în zona amplasamentului analizat este compus din pasaj și artere locale de o parte și de cealaltă a prospectului existent obiectiv

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel. 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



de utilitate publică ce a fost realizat anterior acestui PUZ, nu este detaliat pe planșa de reglementări urbanistice, dar se observă că este adiacent amplasamentului analizat la partea estică.

• Având în vedere că amplasamentul analizat se află la intersecția a două artere de circulație este necesară realizarea unei raze de racordare a bordurii părții carosabile în funcție de categoriile de străzi, conform STAS 10144/3-91 (art. 3.8 – tabelul 8).

• H.C.G.M.B. nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: "Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București".

4. Concluzii și recomandări

• Certificatul de Urbanism nr. 470/56"B" din 05.03.2020 eliberat de Primăria Sectorului 2 a fost emis pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUD și a obținerii contractului de concesiune în scopul construirii unei clădiri P+1E cu funcțiune administrativă (sediu firmă cu garaj la parter). Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările documentațiilor de urbanism aprobate.

• Datele conținute în prezentul Aviz de consultanță preliminară de circulație au un caracter informativ (consultativ), fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform H.C.G.M.B. nr. 136/30.05.2002; Informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare.

• Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 2.

• Avizul de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 257949 din 14.01.2021, în valoare de 41,00 lei.

PRIMAR GENERAL,
Nicușor DAN



SEF SERA
Elena BA

Întocmit în 3 (trei) exemplare; arh. Andreea ASANACHE

Bd. Reginei Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021 3035 55 00
<http://www.mmb.ro>

