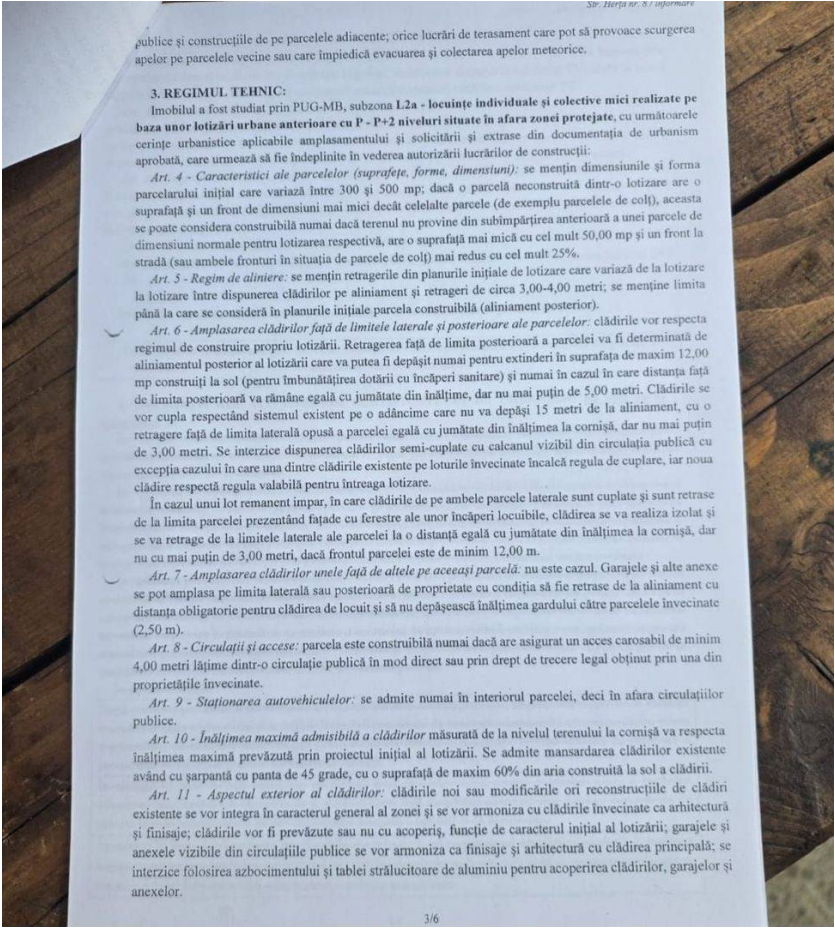


Vanzare teren, in Bucuresti, Chisinau, 120 mp

275.000 €

1078.43 €



Localizare:

 Mapbox Map of -73.7638,42.6564

Oportunitate unică de investiție în București – teren intravilan de 255 mp

- Localizare privilegiată:

Situat în imediata apropiere a Mega Mall București, unul dintre cele mai importante centre comerciale ale orașului, asigurând acces facil și vizibilitate crescută.

- Caracteristici tehnice:

Terenul are o formă atipică, dar o deschidere generoasă de 30 metri la două străzi, facilitând multiple opțiuni de dezvoltare.

- Infrastructură existentă:

Pe proprietate se află trei imobile construite, înscrise în cartea funciară, cu o amprentă totală de 120 mp, ce pot fi valorificate sau renovate.

- Potencial de dezvoltare:

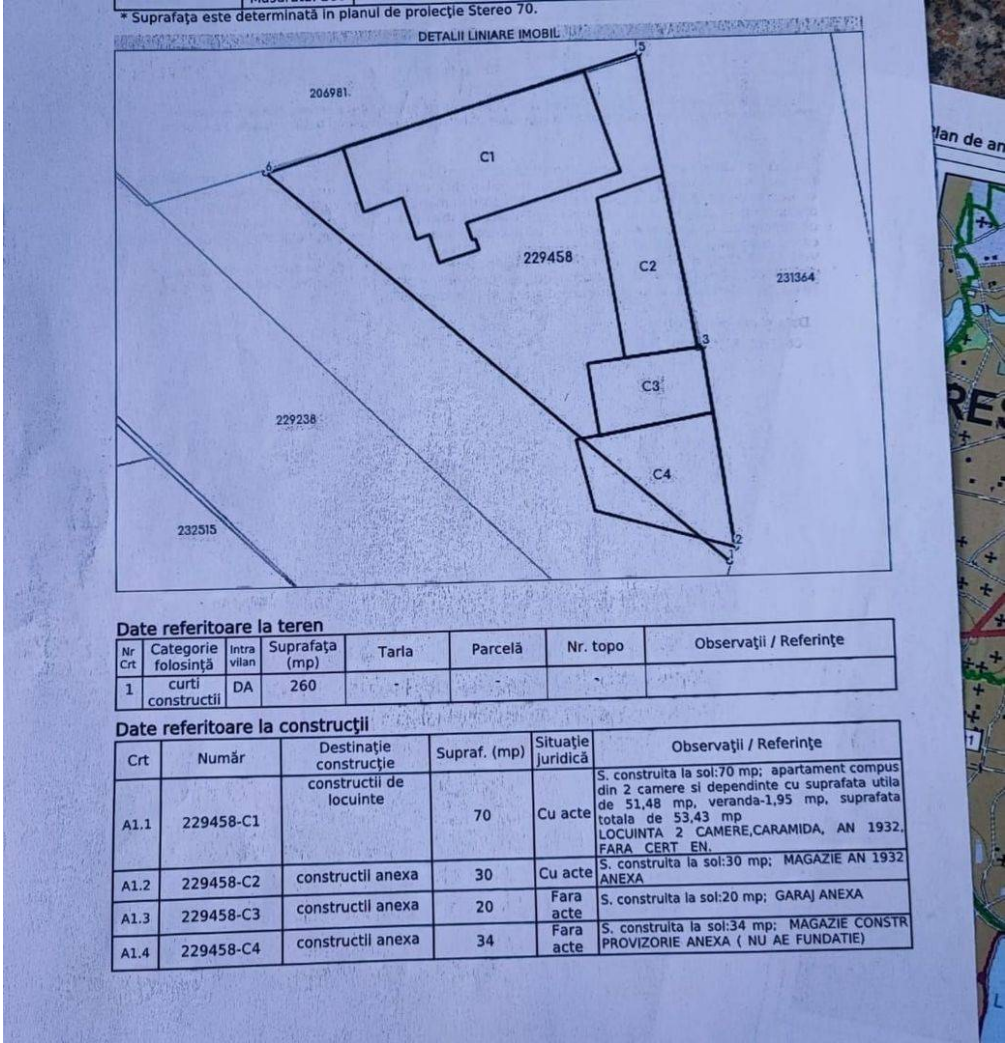
Certificatul de urbanism atestă posibilitatea construirii unui imobil cu regim de înălțime P+2, atât pentru proiecte rezidențiale, cât și comerciale, sporind valoarea și atractivitatea terenului.

- Valoare de piață:

Prețul de achiziție este de 275.000 euro, reprezentând o investiție excelentă pentru dezvoltatori sau investitori imobiliari.

Contactați-ne pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare!

Poze



onarea definitivă a cauzei. Facem precizarea că Sentința civilă nr. 3329/07.06.2023 a fost recuată, arul aflându-se înregistrat pe rolul Curții de Apel București.

Notă 3: În considerarea faptului că prin Sentința civilă nr. 3329/07.06.2023 pronunțată în Dosarul nr. 27283/3/2020, instanța de fond a admis cererea de anulare și suspendare a HCGMB nr. 339/13.08.2020 până la soluționarea definitivă a cauzei, arătăm că potrivit dispozițiilor art. 14 alin. (4) din Legea nr. 554/2004 astfel cum a fost modificată și completată: „*Hotărârea prin care se pronunță suspendarea este executorie de drept. Ea poate fi atacată cu recurs în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul nu este suspensiv de executare.*”.

Notă 4: prin Sentința civilă nr. 3605/24.06.2022 pronunțată în Dosarul nr. 9613/3/2018, Tribunalul București a admis acțiunea formulată, dispunând anularea HCGMB nr. 269/21.12.2000 prin care a fost aprobat PUG-MB. În recurs, dosarul a fost înregistrat cu nr. 8446/2/2022, iar prin Decizia civilă nr. 1192/03.05.2023 Curtea de Apel s-a pronunțat în sensul „*la act de renunțarea la judecata acțiunii. Admite recursurile. Anulează sentința. Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare*”. Împotriva acestei soluții a fost declarat recurs, Dosarul nr. 8446/2/2022 aflându-se înregistrat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Zonă fiscală: B, conform HCGMB nr. 143/29.05.2003.

Categorie de folosință teren: curți-construcții (conform extras C.F. pentru informare).

Folosință actuală clădiri C1-C4: locuire și anexe (conform extras C.F. pentru informare).

Conform PUG-MB, imobilul este încadrat în subzona **L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate**. Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclave de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă, cu următoarea utilizarea funcțională:

Art. 1 - *Utilizări admise:* locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Art. 2 - *Utilizări admise cu condiționări:* se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de urbanism palier PUD. Se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00 mp. Se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări.

Art. 3 - *Utilizări interzise:* funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22:00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacități de peste 3 mașini; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precollectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor pentru subzistență; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; stații de betoane; 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 parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul a fost studiat prin PUG-MB, subzona **L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate**, cu următoarele cerințe urbanistice aplicabile amplasamentului și solicitării și extrase din documentația de urbanism aprobată, care urmează să fie îndeplinite în vederea autorizării lucrărilor de construcții:

Art. 4 - *Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimenstuni):* se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 500 mp; dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), acestea se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50,00 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%.

Art. 5 - *Regim de aliniere:* se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,00-4,00 metri; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

Art. 6 - *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:* clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,00 mp construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri. Clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri. Se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate înalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare.

În cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12,00 m.

Art. 7 - *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* nu este cazul. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m).

Art. 8 - *Circulații și accese:* parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăjime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art. 9 - *Staționarea autovehiculelor:* se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art. 10 - *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor* măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării. Se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Art. 11 - *Aspectul exterior al clădirilor:* clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.





anexate,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

• PUG - „Municipiul București” (PUG-MB) aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 251/29.05.2008, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019, nr. 567/24.10.2019 și nr. 266/02.06.2022,

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:

Situare: intravilanul subdiviziunii administrativ-teritoriale Sectorul 2 al Municipiului București.

Natura proprietății/titlul asupra imobilului, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 56583 din 08.07.2024: imobilul compus din teren în suprafață de 260 mp din măsurători (255 mp din acte) și patru construcții (din care C3 și C4 înscrise fără acte) constituie proprietate privată persoane fizice. Notă: construcția C4 depășește limitele cadastrale ale terenului, conform geometriei rezultate din extrasul de CF pentru informare. Sarcini: se notează patru urmări silite.

Imobilul nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin PUZ - „Zone Construite Protejate” aprobat prin HCGMB nr. 279/21.12.2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul MC nr. 2828/2015, sau în raza/zona de protecție a acestora stabilite conform art. 9 sau art. 59 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Zone de protecție/de siguranță (condiții, restricții, obligații impuse, recomandări etc.) reglementate prin documentații de urbanism aprobate sau de alte acte normative, prin care imobilul este situat în:

- zona de interes a serviciilor de telecomunicații speciale (S.T.S.), în cazul clădirilor cu H > 10 m.
- zonă cu servituți aeronautice civile – zona de referință III, conform RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

Notă 1: prin Sentința civilă nr. 1000/28.02.2023 pronunțată în Dosarul nr. 32674/3/2022, Tribunalul București s-a pronunțat în sensul respingerii acțiunii în anulare și suspendarea HCGMB nr. 339/13.08.2020 ca neîntemeiată. De la data pronunțării Sentinței civile nr. 1000/28.02.2023, HCGMB nr. 339/13.08.2020 a reînceput să-și producă efectele. Facem precizarea că Sentința civilă nr. 1000/28.02.2023 a fost recurată, dosarul aflându-se înregistrat pe rolul Curții de Apel București.

Notă 2: prin Sentința civilă nr. 3329/07.06.2023 pronunțată în Dosarul nr. 27283/3/2020, Tribunalul București a admis cererea de anulare și suspendare a executării HCGMB nr. 339/13.08.2020 până la