



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 606 / 98839 din 03 07 2023

În scopul: consolidare seismică și creșterea eficienței energetice, clădire de interes și utilitate publică (Corp C1)

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BUCUREȘTI - ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC, cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna București, satul -, cod poștal -, sectorul 3, Calea Vitan nr. 6-6A, bloc Phoenix Tower, et. 5, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 98839 din 12.06.2023, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București, Sectorul 1**, cod poștal -, **Calea Griviței nr. 7**, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungită, cu modificările și completările ulterioare,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul intravilan din **Calea Griviței nr. 7, Sector 1**, cu număr cadastral 203553, alcătuit din teren cu suprafața măsurată de 1.653 mp (1.678 mp din acte) și construcții edificate pe acesta: Corp C1 (203553-C1) – construcție de locuințe, cu suprafață construită la sol de 508,56 mp, regim de înălțime S+P+1E, Corp C2 (203553-C2) – magazie, cu suprafață construită la sol 54,63 mp, Corp C3 (203553-C3) – magazie, cu suprafață construită la sol 12,60 mp, Corp C4 (203553-C4) – garaj, cu suprafață construită la sol 43,40 mp, este proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu drept de administrare ADMINISTRAȚIA SPITALELOR ȘI SERVICIILOR MEDICALE BUCUREȘTI, conform actelor menționate în Extrasul de Carte Funciară pentru Informare emis de O.C.P.I. București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1, la cererea nr. 60837 din 30.05.2023.

Conform extrasului de carte funciară sus-menționat imobilul este liber de sarcini.

Imobilul este cuprins în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București, actualizată în 2015, astfel:

- monument istoric, poziția 1119, cod LMI: B-II-m-B-18839 - Casa Șuțu (Lahovary) (Calea Griviței 7);

- ansamblu de arhitectură, poziția 1116, cod LMI: B-II-a-B-18836 - Ansamblul de arhitectură "Calea Griviței" (Calea Griviței, între Calea Victoriei și str. Atelierului);

- sit de arhitectură, poziția 188, cod LMI: B-II-s-B-17910 - Sit I (delimitare: Splaiul Independenței - Str. Vasile Pârvan - Str. Berzei - Str. Buzești - Str. Sevastopol - Str. Grigore Alexandrescu - Str. Polonă - Str. Mihai Eminescu - Str. Traian - Str. Popa Nan - Str. Țepeș Vodă - Str. Traian - Str. dr. Maximilian Popper - Str. Anton Pann - Bd. Mircea Vodă - Bd. Corneliu Coposu - Str. Halelor).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren intravilan și construcții

Destinația stabilită prin planurile de urbanism: conform P.U.Z. Zona protejată nr. 02 – Calea Griviței, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000 – subzona: Cp1c, stradă tradițională comercială; conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 – subzona: Cp1, subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată.

Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul:

- H.C.G.M.B. nr. 130 din 25.02.2022 privind aprobarea derulării obiectivului de investiții – realizare lucrări de restaurare, conservare și consolidare la Casa Șuțu (Lahovary) – Corp 1 - situat în București, Calea Griviței nr. 7, Sector 1 de către Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic;

- H.C.G.M.B. nr. 511 din 29.09.2022 pentru modificarea și completarea H.C.G.M.B. nr. 130 din 25.02.2022.

Situația propusă de solicitant: lucrări de consolidare seismică și creșterea eficienței energetice

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

1/6

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. „Zone Construite Protejate” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul din Calea Griviței nr. 7 se află în Zona protejată nr. 02 – Calea Griviței, subzona Cp1c – martor al evoluției orașului premodern (stradă tradițională comercială - ax structurant fundamental) împreună cu țesutul difuz adiacent și element definitoriu pentru identitatea orașului. **Gradul de protecție este maxim prin care se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.**

Extras din regulamentul de urbanism aferent Zonei protejată nr. 02 – Calea Griviței: Intervenții: revitalizarea și recuperarea identității urbane a Căii Griviței prin: - restaurarea și conservarea construcțiilor și spațiilor existente; - transformarea în traseu pietonal combinat cu linie de tramvai; - reconfigurarea spațiilor de contact cu str. G-ral Budișteanu și str. Buzești. **Utilizări admise:** la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 50%); se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. **Utilizări interzise:** activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare; depozitare en-gros; depozitare 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; depozitari de materiale refofosibile; platforme de precollectare a deșeurilor urbane; staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate; 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. **Staționarea autovehiculelor:** staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri. **Condiții de echipare edilitară:** toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV; se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor; se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare. **Împrejmuiri:** se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente. **Înălțimi admise:** maximum 13 m, minimum 10 m; peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei; atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent. **Aspectul exterior:** orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor; se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

POT maxim admis = 80%. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp.

CUT maxim admis = 2,5.

NOTĂ:

- În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 1, Autorizația de Construire/Desființare se emite la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

- Potrivit Art. 7 alin. (1^2) din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se depune și se înregistrează la autoritatea administrației publice competente numai dacă solicitantul prezintă toate documentele specifice obiectului, solicitate prin certificatul de urbanism.**

- Art. 11 alin. (2) din Legea nr. 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare: “Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”

- Conform art. 17 din Legea nr. 422/2021, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ***Obligația privind folosința monumentului istoric***, este un document obligatoriu care are caracter permanent și însoțește actele de proprietate ale imobilelor clasate ca monument istoric.

Lucrări propuse de solicitant

Solicitantul propune efectuarea lucrărilor de consolidare seismică și creșterea eficienței energetice, clădire de interes și utilitate publică, Corp C1, clasată monument istoric Casa Șuțu (Lahovary), cod LMI: B-II-m-B-18839.

Condiții de autorizare a lucrărilor solicitate

1. Având în vedere edificiul construit clasat monument de istoric Casa Șuțu (Lahovary), cod LMI: B-II-m-B-18839, pentru intervențiile propuse este obligatorie elaborarea unui studiu istorico-arhitectural de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de conservare-restaurare) prin care se va evidenția explicit toate elementele de valoare istorică și arhitecturală ale clădirii, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise, astfel încât să se asigure protecția și punerea în valoare a acestora. Studiul istorico-arhitectural va fi întocmit de un specialist atestat de Ministerul Culturii și va sta la baza definirii scenariilor de intervenție propuse prin expertiza tehnică.

2. Potrivit art. 18 alin. (2) din Legea nr. 10/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru de orice fel de intervenții asupra clădirii este necesară realizarea unei expertize tehnice asumată de un expert tehnic atestat de Ministerul Culturii, în vederea îndeplinirii cerinței fundamentale „rezistență mecanică și stabilitate”, cu respectarea conținutului cadru al Indicativului C 254/2022, aprobat prin O.M.D.L.P.A. nr. 3275/2022. Aceasta va avea ca scop evaluarea calitativă și cantitativă a efectelor sau degradărilor produse de acțiunile gravitaționale și indicarea măsurilor necesare pentru îndeplinirea cerinței fundamentale „rezistență mecanică și stabilitate”. Suplimentar, cu respectarea prevederilor precizate în O.M.D.L.P.A. nr. 625/2023, se va realiza și evaluarea seismică a construcției, conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică — Partea a III-a — Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019”, aprobat prin O.M.D.R.A.P. nr. 2834/2019. Raportul expertizei tehnice trebuie să conțină concluzii și informații care fundamentează decizia de încadrare a construcției în clasa de risc seismic și propuneri pentru realizarea lucrărilor de intervenție pentru creșterea eficienței energetice în concordanță cu recomandările studiului istorico-arhitectural.

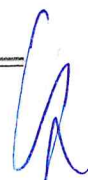
3. Reabilitarea termo-energetică a clădirii se fundamentează în raportul de audit energetic care va cuprinde **soluții tehnice non-invazive pentru termoizolarea clădirii fără afectarea elementelor arhitecturale ale fațadelor.** În contextul intervențiilor non-invazive din punct de vedere al eficienței energetice se va avea în vedere prevederile din Metodologia de intervenție pentru abordarea non-invazivă a eficienței energetice în clădirile cu valoare istorică și arhitecturală, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 3.568/2022. Promovarea măsurilor de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii cu valoare arhitecturală, în vederea creșterii calității vieții și a durabilității zonelor istorice, se va face din faza elaborării studiului istoric, care va include și concluzii care vizează evaluarea clădirii din punct de vedere energetic, oferind în mod clar și riguros restricțiile și permisivitățile cadrului de intervenție non-invazivă de eficiență energetică. Auditul energetic se realizează de către un auditor energetic pentru clădiri, persoana fizică atestată grad profesional I, specialitatea construcții și instalații.

4. În categoria lucrărilor de intervenție pentru creșterea eficienței energetice, ce pot fi autorizate pentru obiectivul propus intră, după caz, următoarele tipuri de lucrări, astfel cum sunt ele precizate în O.M.D.L.P.A. nr. 625/2023:

- reabilitarea termică non-invazivă a clădirii conform Ordinul Ministerului Culturii nr. 3.568/2022;
- reabilitarea termică a sistemului de încălzire/a sistemului de furnizare a apei calde de consum;
- instalare/reabilitare/modernizare a sistemelor de climatizare și/sau ventilare mecanică pentru asigurarea calității aerului interior;
- reabilitare/modernizare a instalațiilor de iluminat în clădire;
- sisteme de management energetic integrat pentru clădiri, respectiv modernizarea sistemelor tehnice ale clădirii, inclusiv în vederea pregătirii clădirii pentru soluții inteligente;
- infrastructura necesară asigurării electro-mobilității;
- sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru consum propriu; utilizarea surselor regenerabile de energie;
- alte tipuri de lucrări conexe.

5. Lucrările propuse vor respecta, atât recomandările studiului istorico-arhitectural, cât și reglementările specifice zonei, stabilite prin P.U.G., și în mod expres fără a se limita la acestea (inclusiv Anexa nr. 4, parte componentă a prezentului certificat de urbanism), următoarele:

- se va păstra volumetria, silueta și amprenta la sol în varianta existentă în prezent *in situ*;
- aspectul exterior al clădirii trebuie să respecte imaginea de ansamblu a clădirii în varianta originală, cu refacerea elementelor arhitecturale componente ale fațadelor prin asigurarea lucrărilor de conservare necesare; imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) și utilizarea culorilor stridente sunt interzise;



- se vor păstra și recondiționa tâmplăriile originale la uși și ferestre, se încurajează refacerea lor identică din materialul original; se acceptă schimbarea materialității noilor tâmplării doar cu păstrarea dimensiunilor, a împărțirii golurilor și a cromaticii inițiale;
- învelitoarea va fi din materiale ceramice, țiglă, olane, tablă fâltuită zincată sau tablă, conform recomandărilor precizate în studiul istoric;
- se interzice amplasarea/montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale vizibile spre stradă;
- toate instalațiile de curenți slabi vor fi ascunse; pozarea bransamentelor pentru gaze, electricitate și telecomunicații pe fațadele clădirii sunt interzise; firidele de bransament vor fi montate în zone accesibile pe părțile laterale ale clădirii, nevizibile din stradă, fără depășirea aliniamentului;
- se interzice amplasarea de construcții provizorii de orice natură și dimensiune (inclusiv copertine), indiferent de modalitatea lor de montare, atât în curtea interioară, cât și pe fațadele clădirii.

6. Documentația tehnică se va elabora având la bază *Obligația privind folosința monumentului istoric*, studiul istoric, expertiza tehnică, auditul energetic, avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și alte studii, cercetări, avize și acorduri solicitate de emitenți. Lucrările propuse se vor putea realiza conform legislației, normelor și normativelor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii, potrivit Legii nr. 422/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică (inclusiv proiectul de restaurare/reabilitare/conservare a elementelor cu valoare arhitecturală și istorică – componente ale clădirii) va fi elaborată, avizată și însoțită de specialiști, experți și verificatorilor tehnici atestați de Ministerul Culturii în domeniul protejării monumentelor istorice, pe domenii de competență (șef proiect complex, șef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istorice, componente artistice și/sau urbanism istoric, după caz), și luată în evidența O.A.R. Documentația tehnică va conține, în mod obligatoriu, elementele urbanistice existente și elementele urbanistice propuse: suprafețele - construită desfășurată, construită la sol; înălțimea; procentul de ocupare a terenului - P.O.T. (existent și menținut); coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T. (existent și propus). Aceasta va fi depusă la autoritatea emitență, în două exemplare și pe suport electronic (CD/DVD) în format .pdf (forma finală scanată cu ștampile și semnături).

7. Organizarea executării lucrărilor se va realiza atât în incinta proprie cât și pe domeniul public, protejându-se circulația pe tot parcursul lucrărilor. Ocuparea domeniului public - trotuar (suprafață minimă necesară) pentru lucrări la aliniamentul stradal, se va realiza cu acordul Administrației Străzilor. La terminarea lucrărilor, terenul afectat de organizarea execuției va fi adus la starea inițială. Se interzice defrișarea arborilor de pe amplasament, fără avizul Direcției de Mediu - P.M.B.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:
consolidare seismică și creșterea eficienței energetice, clădire de interes și utilitate publică (Corp C1),
pentru obținerea Autorizației de Construire**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului European 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism - copie;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții – copie, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel; Obligația privind folosința monumentului istoric – copie; Documentația cadastrală intabulată în Cartea Funciară – copie (planul de amplasament și delimitarea imobilului, planul de încadrare în zonă, fișa bunului imobil, coordonatele zonei în care se află imobilul; RLV cadastral); Acordul notarial al deținătorilor de drepturi de ipotecă sau alte sarcini înscrise în cartea funciară, dacă e cazul - original; Acordul notarial al proprietarilor imobilelor situate la calcan/limita de proprietate, în situația în care lucrările pot induce influențe asupra construcțiilor existente la calcan/limita de proprietate, dacă e cazul, conform expertizei tehnice – copie autentificat conform cu originalul;

c) documentația tehnică - D.T. (2 exemplare originale și pe suport electronic CD/DVD) întocmită conform Anexei nr.1 la Legea 50/1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism - copie:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură (cf. Legii nr. 123/2012 pentru executare lucrări de construcții, de orice fel, în zona de siguranță a rețelelor):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

.....

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: Aviz M.C. (inclusiv planșe ale fațadelor, vizate spre neschimbare); Aviz Primar Sector1; Acord I.S.C.-I.C.B. în situația în care lucrările pot induce influențe asupra construcțiilor existente la calcan/limita de proprietate vecine, conform expertizei tehnice, dacă e cazul; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație pentru organizarea execuției pe domeniul public; Acord Administrația Străzilor; Aviz Compania Municipală Iluminat Public București; Aviz Direcției de Mediu - P.M.B., dacă e cazul;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Studiul istoric; Expertiză tehnică; Audit energetic; Referate de verificare (verificatori atestați M.L.P.A.T. și M.C.); Studiu Geotehnic; Referat verificare la exigența Af.; Calculul coeficientului de transfer termic "G"; Deviz general întocmit conform modelului conținutului-cadru din H.G. nr. 907/2016;

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

f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. - copie;

g) documentele de plată ale următoarelor taxe - copie: scutit

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

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Nicușor DAN**

**SECRETAR GENERAL,
CORINA ZAMFIR**

ARHITECT SEE

Întocmit: Ing. Genoveva SANDU

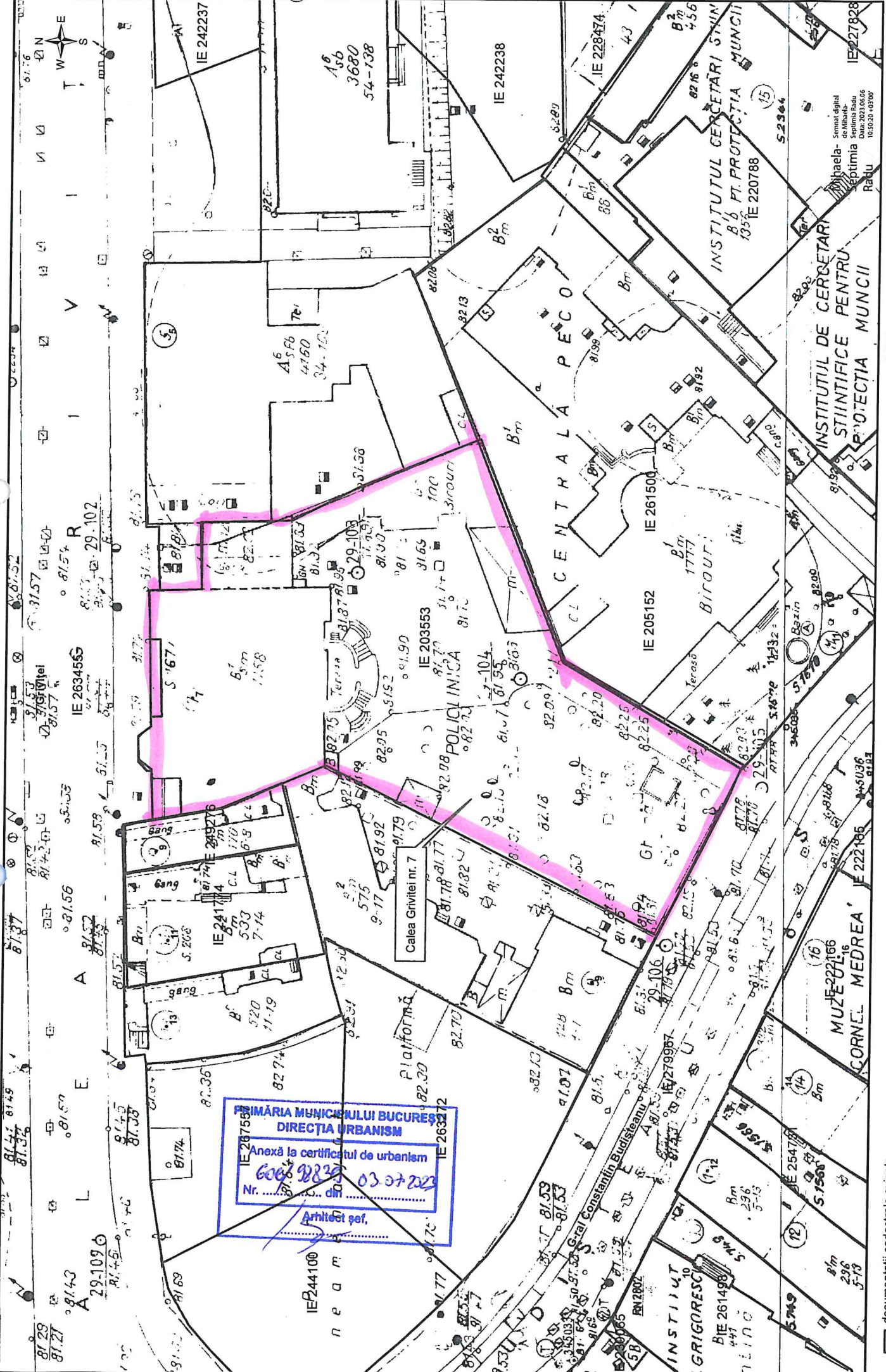
Achitat taxa de: scutit

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin pc

5/6



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Calea Grivitei nr. 7, sector 7, Bucuresti

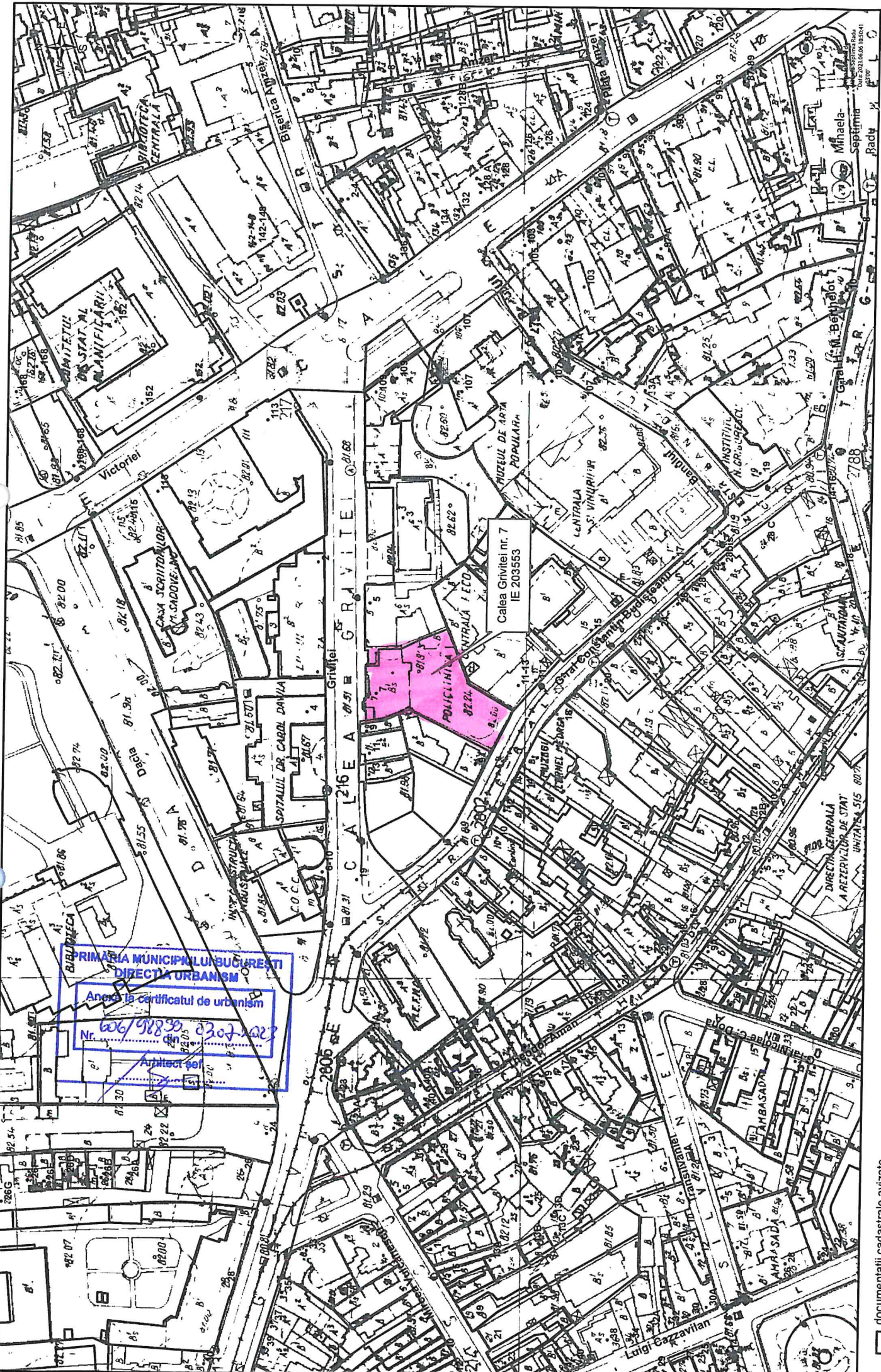


documentatii cadastrale avizate
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2023
Intocmit: Mihaela Radu

MIHAELA-SEPTIMIA RĂDU
Semat digital
de Mihaela-
Septimia
Rădu
Data: 2023.06.06
10.26.26-01.00

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Calea Grivitei nr. 7, sector 1, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2023
Intocmit: Mihaela Radu

documentatii cadastrale avizate
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Arhitect Șef
Nr. 606 / 03.07.2023

Domnului
PRIMAR *) AL SECTORULUI 1,

Având în vedere cererea pentru emiterea certificatului de urbanism, înaintată de **MUNICIPIUL BUCUREȘTI - ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC**, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna București, cod poștal -, Sectorul 3, Calea Vitan nr. 6-6A, bl. Phoenix Tower, sc. -, et. 5, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 98839 din 12.06.2023, pentru imobilul - teren și/sau construcții situat în județul -, municipiul **București, sectorul 1**, cod poștal -, **Calea Griviței nr. 7**, identificat prin planuri cadastrale scara 1:2000 și 1:500

în scopul: consolidare seismică și creșterea eficienței energetice, clădire de interes și utilitate publică (Corp C1)

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. 1) lit. c) din Legea nr. 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, vă rugăm să ne comunicați **avizul** dvs. în termen de **5 zile** de la data înregistrării prezentei.

Anexăm Certificatul de Urbanism nr. 606 / 98839 din 03.07.2023, emis de P.M.B.

ARHITECT ȘEF,



Red: G.S.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

ANEXA 4 FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 606/92839 / 03.07.2023

Imobil situat

Calea Grivitei Nr. 7, Sector 1

Anexa cuprinde informații extrase din Legea nr. 350/2001 (anexa 2), Legea nr. 372/2005 (art. 8), documentațiile de urbanism, regulamentele de urbanism aferente Zonelor Construite Protejate, precum și restricțiile impuse asupra unui imobil cu regim urbanistic special, interdicții temporare sau definitive de construire.

Intervențiile asupra imobilelor existente în Zone Construite Protejate

În virtutea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care prevede în anexa 2: „Zonă protejată – zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate”

și a Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, care prevede la art.8:

“Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri:

a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;

b) clădiri utilizate ca lăcașuri de cult sau pentru alte activități cu caracter religios; [...]”

se interzice utilizarea sistemelor de anvelopare exterioară pentru imobilele existente din zone protejate - care au fațade caracteristice epocii în care au fost ridicate (de ex: fațade cu elemente în relief sau cu diferite tipuri de tencuială, fațade texturate, fațade cu beton aparent sau cărămidă aparentă, cu ancadramente în zona golurilor, profilaturi la cornișă, bosaje în zona soclului sau în registrul superior, fațade cu coloane, arcuri sau frize, fațade cu elemente decorative, stucaturi din ipsos sau elemente în consolă din grinzi de lemn, fațade cu grilaje din fier forjat în dreptul ferestrelor... etc.). Pentru imobilele cu valoare arhitecturală se recomandă soluțiile tehnice care prevăd termoizolarea la interior.

Lucrările de eficientizare energetică a imobilelor cu funcțiunea de locuință colectivă se vor putea realiza de către asociațiile de proprietari și/sau de către primăriile de sector în urma unei analize de încadrare a arhitecturii imobilului în serviciile menționate mai sus. Anveloparea exterioară cu vată bazaltică a imobilelor având funcțiunea de locuință colectivă este permisă numai în zona calcanelor (cu acordul vecinilor) sau în cazul în care fațadele sunt lise și nu afectează imaginea de ansamblu. Dacă fațadele au caracteristicile arhitecturale descrise în paragraful anterior, lucrările de eficientizare energetică nu vor prevedea anveloparea exterioară! Astfel, lucrările vor putea consta în schimbarea integrală a tâmplărilor exterioare cu unele eficiente energetic, termoizolarea terasei/acoperișului și repararea/renovarea integrală a fațadelor existente, care vor fi aduse la starea inițială. Eficientizarea energetică poate prevedea și termoizolarea spațiilor la interior în baza unei soluții tehnice agrementate. Fațada (inclusiv configurația tâmplăriei) va avea un caracter unitar pentru tot imobilul, închiderea aleatorie a balcoanelor nefiind permisă. Aceasta va fi menținută doar în cazul în care proprietarii apartamentelor dețin o autorizație de construire emisă în acest sens, care va fi atașată dosarului la faza DTAC.

Materialele și cromatica exterioară

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să respecte principiul simplității și sobrietății. În acest sens, pentru finisajul volumelor se vor utiliza, de preferință, materiale naturale (de exemplu: piatra, lemn, cărămidă aparentă) sau tencuieli în culori din gama tonurilor de alb, alb perlat, gri deschis sau greige. Ca principiu compozițional, fondul fațadei va avea o nuanță deschisă, urmând ca elemente secundare (ancadramentele, soclurile, bosajele, frontoanele, stucaturile, etc.) să aibă o nuanță ușor mai închisă din aceeași gamă cromatică. Nuanțele de beige-gălbui, beige-maroniu, orange, galben pai, maron și compozițiile contrastante bi- sau multicolore pentru tencuielile de față nu sunt admise. Imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) și utilizarea culorilor stridente sunt interzise. Panourile compozit din aluminiu precum și suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină) nu sunt admise ca finisaje exterioare în Zonele Construite Protejate. În cazul unei consolidări / renovări / restaurări / completări, fațadele păstrate vor fi aduse la forma și materialitatea originală, conform autorizației primare sau studiului istoric.



Tâmplării exterioare

Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile originale, la uși și ferestre. Dacă tâmplăriile inițiale au fost schimbate în decursul timpului și se dorește înlocuirea lor, proprietarii vor reveni la forma și configurația originală. În cazul în care tâmplăriile din lemn sau metal sunt grav deteriorate și nu pot fi recuperate, se încurajează refacerea lor identică din materialul original. Se acceptă schimbarea materialității noilor tâmplării doar cu păstrarea dimensiunilor, a împărțirii golurilor și a cromaticii inițiale. Se recomandă păstrarea și recondiționarea tâmplăriilor interioare valoroase. Ca principiu cromatic, tâmplăriile vor avea întotdeauna o nuanță mai închisă decât fațada. Tâmplăriile din PVC de culoarea albă precum și parapetul, balustrada și mâna curentă din inox nu sunt admise în Zonele Construite Protejate. În cazul ferestrelor franțuzești, deschiderea foii de ușă se va face până la baza golului iar parapetul va fi asigurat de un grilaj simplu din platbandă metalică. Grilajul va respecta toate normele de siguranță în exploatare iar cromatica va fi din aceeași gamă cu tâmplăria.

Sistem de acoperire și sistem de scurgere a apei pluviale

În cazul înlocuirii sistemului de acoperire și a celui de scurgere a apei pluviale, proprietarii vor folosi materiale de învelitoare sau finisaje care sunt din gama celor originale, păstrând caracterul epocii în care imobilul a fost construit. Învelitoarea va fi din materiale ceramice, țiglă, olane, tablă fâltuită zincată sau tablă în culori naturale de cărămiziu, brun, roșcat sau gri antracit.

Instalații și echipamente

Toate instalațiile sanitare, electrice, termice, de aer condiționat și de curenți slabi vor fi ascunse, cu excepția jgheburilor și burlanelor pentru evacuarea apelor pluviale, care pot fi montate aparent.

Unitățile exterioare de aer condiționat și alte asemenea echipamente vor fi montate exclusiv pe fațada posterioară, în balcoane și loji sub cota parapetului opac al acestora, sau în curtea posterioară, astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Alimentarea cu gaze naturale se va face îngropat, pe trasee cât mai scurte din stradă până în interiorul construcției, iar frizele de bransament vor fi montate numai încastrat în soclul gardului, fără depășirea aliniamentului.

Spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile dinspre circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Împrejmuiri

Gardurile frontale vor fi construite pe aliniament, vor avea un soclu opac de maxim 0,60m înălțime și grilaj metalic transparent, până la înălțimea totală de maximum 2,00m. Acestea vor putea fi dublate de gard viu. **Se interzice închiderea sau dublarea grilajelor metalice cu materiale translucide sau opace, de tip policarbonat, plastic, tablă, sau alte produse similare.** Gardurile laterale și cele posterioare pot fi transparente (grilaj metalic simplu sau plasă împletită) sau opace, până la înălțimea maximă de 2,00m, pe limita de proprietate. Nu sunt admise panourile de gard bordurat pentru împrejmuirea imobilelor din zone construite protejate precum și opacizarea gardurilor existente cu mesh-uri sau panouri de orice formă și culoare.

Note finale

Documentația tehnică depusă la faza de autorizare trebuie să conțină atât în partea scrisă cât și în planșele desenate specificații cromatice precise (codul RAL) pentru fațadă, tâmplăriile exterioare, sistemul de acoperire și scurgere a apei pluviale, parapeți și împrejmuiri. Fațadele trebuie redactate cromatic conținând referiri la materialitate și textură. Planșele de arhitectură vor conține obligatoriu o tabelă însoțită de o schemă grafică cu suprafețele care generează POT și CUT, pentru fiecare nivel în parte. La dosarul de autorizare arhitectul va atașa un stick USB/CD cu toate planșele de arhitectură salvate în format PDF (direct din softul CAD, nu planșe scanate).

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 (Art. 36, alin. 3), "Arhitectul-șef desfășoară o activitate de interes public, ale cărei scopuri principale sunt dezvoltarea durabilă a comunității, coordonarea activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu și a calității arhitecturale la nivelul unității administrativ-teritoriale." Acest deziderat se poate îndeplini la începutul sau pe parcursul procesului de autorizare. În acest sens Direcția de Urbanism oferă încă de la faza CU un cadru opțional, care va garanta beneficiarului / proiectantului un timp redus de prelucrare și parcursul firesc al documentației, prin asigurarea acurateții informației și înțelegerea corectă a contextului urbanistic. În vederea informării Arhitectului Șef, se recomandă ca, ÎNAINTE de obținerea avizelor necesare și elaborarea DTAC, propunerile volumetric, planurile nivelurilor și imaginile cu fațadele să fie transmise întocmitorilor pe email sau prezentate în timpul programului de lucru cu publicul. **La emiterea Autorizația de Construire se va ține cont de modul în care propunerea de arhitectură va respecta cerințele legale, recomandările și restricțiile pentru Zonele Construite Protejate, precum și normativele în vigoare.**

Anexa 3

OPIS

AC / AD nr..... din.....

Titlu proiect: _____

Adresa imobil: _____

Zona Protejată: _____ Monument istoric: da / nu

Beneficiar: _____

Şef proiect + birou de arhitectură: _____

1. Opis..... 1 foaie
2. Autorizația de construire..... 3 foi
3. Cerere pentru emiterea AC..... 3 foi
4. Certificatul de urbanism inclusiv anexa, planul de încadrare și de situație..... 5 foi
5. Avizele și acordurile cerute în CU în ordinea cronologică..... foi
6. Dovada titlului asupra imobilului..... foi
7. Deviz general al investiției..... foi
8. Grafic de execuție a lucrărilor..... foi
9. Dovada luării în evidență a proiectului la OAR..... 1 foaie
10. Corespondența cu beneficiarul/proiectantul (dacă este cazul)..... foi
11. Expertiza tehnică (dacă este cazul)..... foi
12. Studiul GEO (dacă este cazul)..... foi
13. Studiul TOPO (dacă este cazul)..... foi
14. Scenariul de securitate la incendiu SSI (dacă este cazul)..... foi
15. Documentația de ARHITECTURĂ cu opis aferent
 - Referat verificare..... foi
 - Piese scrise..... foi
 - Piese desenate..... planșe
16. Documentația de STRUCTURĂ cu opis aferent
 - Referat verificare..... foi
 - Piese scrise..... foi
 - Piese desenate..... planșe

17. Documentația de instalații HVAC cu opis aferent
- Referat verificare..... foi
- Piese scrise..... foi
- Piese desenate..... planșe
18. Documentația de instalații ELECTRICE cu opis aferent
- Referat verificare..... foi
- Piese scrise..... foi
- Piese desenate..... planșe
19. Documentația de instalații SANITARE cu opis aferent
- Referat verificare..... foi
- Piese scrise..... foi
- Piese desenate..... planșe
20. Dovada achitării taxei de timbru arhitectură la OAR sau UAR..... 1 foaie
21. Dovada achitării taxei AC..... 1 foaie
22. CD / stick USB cu proiectul de arhitectura integral in format PDF , salvat direct din CAD (nu pagini scanate)

De atașat în documentația care rămâne la Primărie după momentul emiterii AC:

23. Comunicarea către Primărie pentru începerea lucrărilor data:..... foi
24. La comunicarea începerii lucrărilor, beneficiarul va veni obligatoriu cu un CD / stick USB care conține toate planșele de arhitectură vizate spre neschimbare SCANATE in format PDF
25. Comunicările privind dispozițiile de șantier și răspunsul/decizia Primăriei..... foi
26. Comunicarea către Primărie pentru finalizarea lucrărilor data:..... foi
27. Invitație către Primărie de a participa la recepția lucrărilor data:..... foi
28. Documentul însușit la recepția finală de către Primărie data:..... foi
29. Poze caracteristice ale construcției (7 interioare și 7 exterioare)..... foi
- Persoana prezenta la recepție din partea PMB / semnătura
-
30. Nota de constatare a Poliției Locale..... foi
31. Certificatul de edificare emis de PMB..... foi

