CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1455 / 7968 din 06.09.2019

În scopul: elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii privind consolidare, reabilitare, restaurare, refuncționalizare, modificări interioare, refacere împrejmuire, organizare de șantier

Ca urmare a cererii adresate de **Administraţia Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, reprezentată de Lucian Voicu – director executiv,** cu sediu/~~domiciliul~~ în jud. -, municipiul Bucureşti, cod poştal -, sectorul 5, bd. Regina Elisabeta nr. 47, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 7968 din 03.07.2019, completată la data de 06.09.2019,

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul **3**, cod poştal -, **Calea Moşilor nr. 74**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 şi 1:500,

în temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 269/21.12.2000,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat la adresa Calea Moșilor nr. 74, sector 3, a fost transmis din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, în proporție de 65%, pe perioada executării lucrărilor de punere în siguranță și consolidare a acestuia, conform HCGMB nr. 134 din 28.03.2018.

Se prezintă Extras de Carte Funciară emis la cererea nr. 77648 din 03.09.2019 pentru imobilul situate la adresa Calea Moșilor nr. 74, sector 3 (spațiu comercial parter + subsol) aparținând SC Nufărul SA, intabulat in Cartea Funciară nr. 221044-C1-U1.

Nu se prezintă acte de proprietate pentru intregul imobil și nici extras de carte funciară colectivă. Situația juridică a imobilului va fi stabilită la faza de autorizare.

Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 la poziția 1547, cod B-II-m-B-19249, Casă, la adresa Calea Moșilor nr. 74, sector 3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situaţia existentă: teren construit.

Situaţia propusă: consolidare, reabilitare, restaurare, refuncționalizare, modificări interioare, refacere împrejmuire, organizare de șantier

Imobilul este cuprins în zona fiscală **„A"** a Municipiului Bucureşti.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona **CP1-** subzonă centrală situată in limitele zonei de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice în care se menţine configuraţia ţesutului urban tradiţional. Conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, este situat în **zona protejata nr. 1 – Moşilor,** cu **grad de protecţie: maxim -** se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice şi de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul şi valoarea urbanistică; sunt permise intervenţii care conservă şi potenţează valorile existente. Regulamentul zonei protejate stabileşte următoarele prevederi cu privire la: **Utilizări admise**: la nivelul parterului: comerţ, alimentaţie publică, turism, cultură sau orice alte funcţiuni destinate publicului; - la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuinţe (într-o proporţie de minimum 50%); se menţin neschimbate acele utilizări iniţiale ale clădirilor care corespund cerinţelor actuale sau se admite revenirea la acestea. **Utilizări admise cu condiţionări: conversia funcţională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiţii:** (1) funcţiunea să nu stânjenească vecinătăţile (2) **funcţiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului** (3) să nu afecteze vegetaţia existentă (curţi de faţadă şi arbori); **(4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public. Utilizări interzise:** activităţi care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcţii provizorii de orice natură - inclusiv chioşcuri şi panouri publicitare, de orice dimensiune şi indiferent de modalitatea lor de montare; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; staţionarea şi gararea autovehicolelor 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. **Împrejmuiri:** se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor; gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri. **Înălțimi admise:** maximum 13 m, minimum 10 m. **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;** arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii, înscriinduse, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente; 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. **Procent maxim de ocupare al terenului (POT): maxim admis: 80 %.** Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp. **Coeficient de utilizare al terenului (CUT): - maxim admis: 2,5. Condiții de avizare** - în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete. În condițiile respectării prezentului regulament: se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii; pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii; în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament: se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizele Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii. Pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

Beneficiarul solicită: autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, refuncționalizare, modificări interioare, refacere împrejmuire, organizare de șantier.

Lucrările propuse se pot autoriza funcție de Avizul Ministerului Culturii cu respectarea cumulativă a tuturor prevederilor regulamentului de urbanism al zonei protejate nr. 1 – Moșilor**. În cazul schimbării de funcțiune se vor obține avizele ISU și Sănatatea populației, după caz.**

Organizarea executarii lucrarilor se va realiza atât în incină cât și pe domeniul public/trotuar pentru amplasare schele de lucru la fațada de la stradă. Ocuparea domeniului public - trotuar (cu schele pentru lucrări la fațada de la stradă, care vor ocupa minimum necesar din trotuar/domeniu public), se va realiza cu acordul Administrației Străzilor/ADP sector, iar la terminarea lucrărilor terenul afectat de organizarea execuţiei va fi adus la starea iniţială.

Se menține POT existent și H existent. Nu se va depăși CUT max. admis în zona protejată.

Amplasament conform plan anexă.

Lucrările solicitate se vor putea realiza conform legislației, normelor şi normativelor în vigoare, precum şi în baza unei expertize tehnice (întocmită de expert tehnic atestat MC și MLPAT), care va sta la baza proiectului şi va menționa măsurile de siguranţă şi stabilitate atât pentru construcţia existentă cât și neafectarea construcțiilor învecinate, cu avizul MC şi acordul ISC-IRCBI.

Documentaţia tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanţi autorizaţi, luată în evidenţa OAR, conform legislației în vigoare.

NOTĂ: În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare, art. 1, **Autorizaţia de Construire/Desfiinţare se emite la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren şi/sau construcţii** – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obţinerea Autorizaţiei de Construire și Organizarea Execuţiei

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE *AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE* ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia pentru Protecţia Mediului Bucureşti, Aleea Lacul Morii nr. 1 cod poştal 060841, sector 6

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

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. In aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului in vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

In situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

In situaţia in care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

Administraţia Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, reprezentată de Lucian Voicu – director executiv.
consolidare, reabilitare, restaurare, refuncţionalizare, modificări interioare, refacere împrejmuire, organizare de şantier –
Calea Moşilor nr. 74, sector 3.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINŢARE~~ VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) [X] certificatul de urbanism (copie);

b) [X] dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); [X] Documentaţia cadastrală întabulată în Cartea Funciară; [X] Acord notarial al tuturor coproprietarilor imobilului (inclusiv acordul (notarial) proprietarilor spaţiilor cu altă destinaţie decât locuinţă de la parter), cu specificarea cotei indivize care o deţin sau acordul asociaţiei de proprietari (după caz); [X] Acordul notarial al tuturor proprietarilor imobilelor invecinate, lipite la clădirea existentă, numai dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora (subzidiri, consolidări, etc.) şi dacă prin proiect se menţine această obligativitate; [X] Acordul deţinătorilor de drepturi de ipotecă sau alte sarcini înscrise în cartea funciară (dacă este cazul); [X] Acorduri notariale proprietari vecini perimetrali pentru refacerea gardului pe hotar, în lipsa acestora, declaraţie notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că refacerea împrejmuirii perimetrale se va realiza în interiorul limitelor proprietăţii, inclusiv fundaţiile;

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[X] D.T.A.C. **[X] D.T.O.E.** [ ] D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie): numai în cazul suplimentarii sau afectării instalaţiilor proprietatea deţinătorilor de reţele:

[X] alimentare cu apă
[X] canalizare
[X] alimentare cu energie electrică
[ ] alimentare cu energie termică
[X] gaze naturale
[X] telefonizare
[X] salubritate
[ ] transport urban

Alte avize/acorduri:
[ ] .....
[ ] .....

d.2) avize şi acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu (după caz) [ ] protecţia civilă **[X] sănătatea populaţiei (după caz)**

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): [X] MC; [X] ISC-IRCBI; [X] Aviz Primar Sector 3; [X] Administraţia Străzilor / ADP Sector 3, pentru montare schelă pe trotuar (lucrări la faţada spre stradă a imobilului); [X] Comisia de circulaţie – PMB; [X] Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original).

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): [X] Expertiză tehnică pentru lucrările propuse, cu concluzii privind neafectarea clădirilor cuplate la calcan, întocmită de expert atestat MC şi MLPAT; [X] Referate de verificare (verificatori atestaţi MC şi MLPAT); [X] Deviz general; [X] Calculul coeficientului de transfer termic "G";

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

[X] Taxa Autorizaţie de Construire – conform prevederilor legale la data solicitării autorizaţiei.
[X] Taxa Timbru de Arhitectură – 0,05% din valoarea investiţiei.

PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
Gabriela FIREA

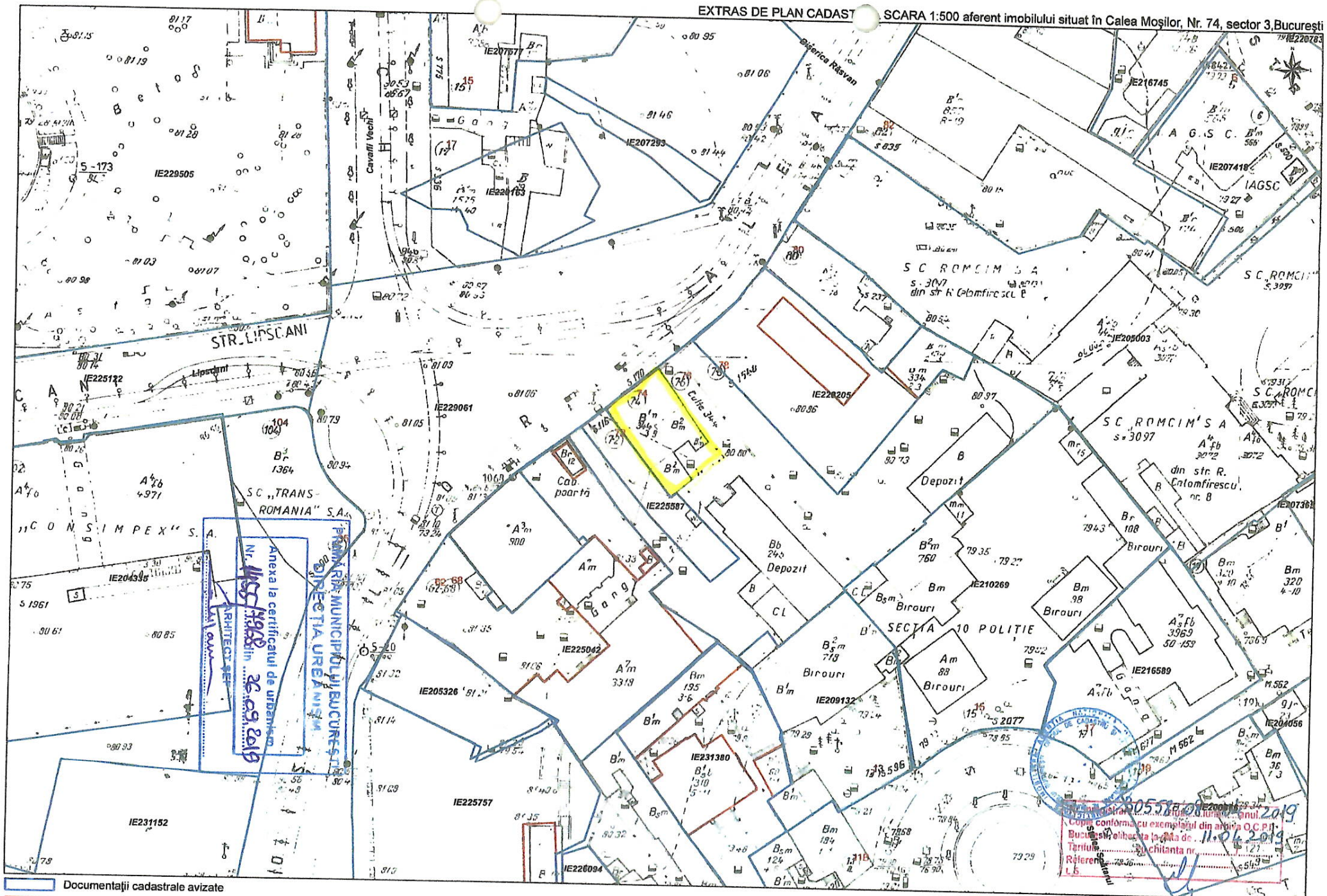
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
PRIMAR GENERAL
ROMÂNIA

SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT ŞEF,
arh. Ştefan Călin DUMITRAŞCU

Întocmit: Valentin Chişamera
Achitat taxa de: scutit - conform Cod Fiscal.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

EXTRAS DE PLAN CADAST[illegible] SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Calea Moşilor, Nr. 74, sector 3,Bucureşti



Documentaţii cadastrale avizate

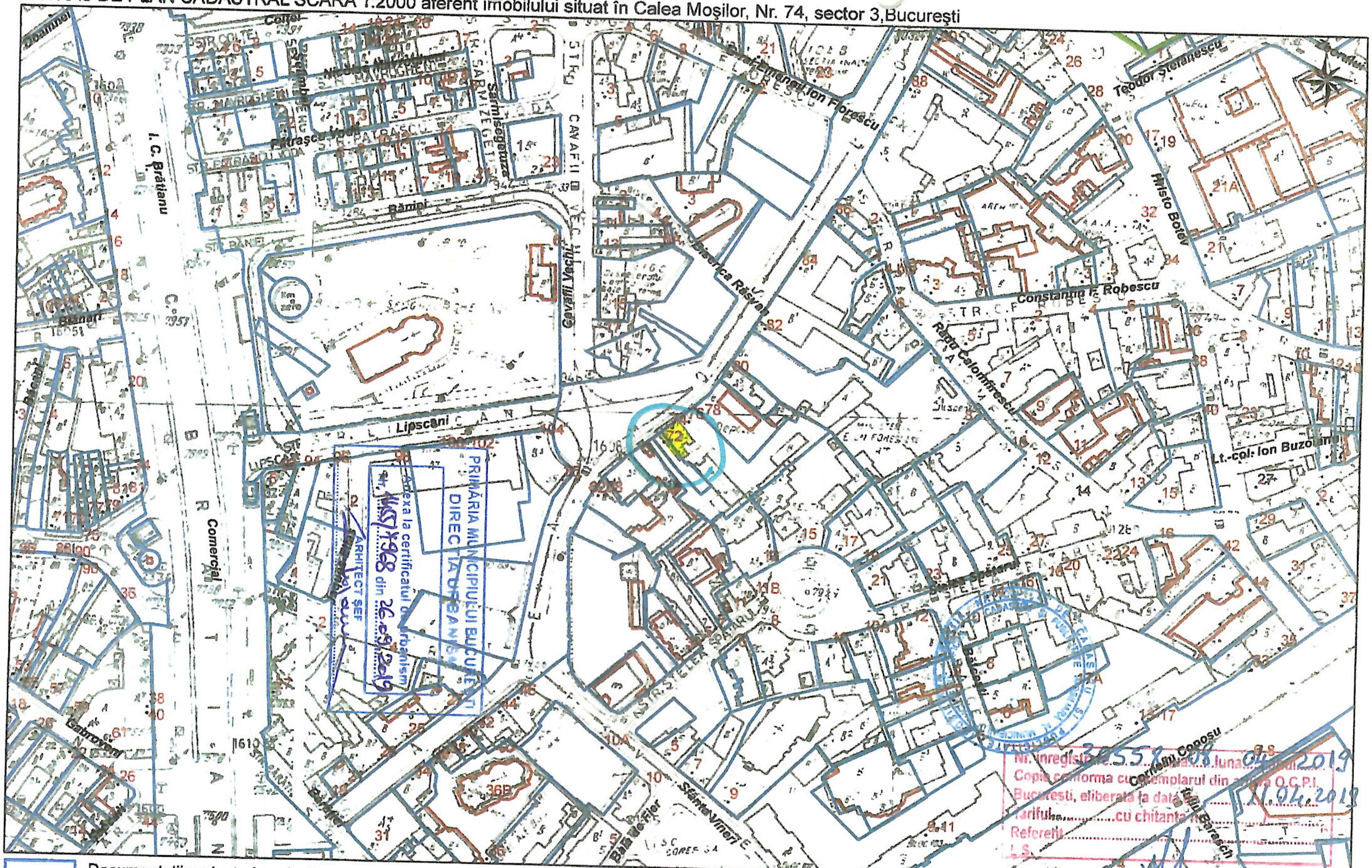
Construcţii introduse în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară

Anexa la certificatul de urbanism Nr. 1188 din 26.09.2018
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA URBANISM
ARHITECT ŞEF

Copie conformă cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. Bucureşti, eliberată la data de 11.04.2019
Tarifiat cu chitanţa nr.
Referent
L.Ş.

OCPI Bucureşti, Bd.Expoziţiei, nr.1A, sector 1, România
Data: 10.04.2019
Întocmit: Marius Macovei

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Calea Moşilor, Nr. 74, sector 3,Bucureşti



Documentaţii cadastrale avizate

Construcţii introduse în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară

OCPI Bucureşti, Bd.Expoziţiei, nr.1A, sector 1, România
Data: 10.04.2019
Întocmit: Marius Macovei