



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 75 / 163874 din 17.06. 2025

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind: *consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în str. Sapienței, nr. 2A, sector 5, București*

Ca urmare a cererii adresate de **ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC** prin Director Executiv **Răzvan Munteanu**, cu sediul în municipiul București, cod poștal 020331, sectorul 1, Calea Vitan, nr. 6-6A, telefon 0740.584.215, mandatar al **U.A.T. mun. București**, împuternicit al proprietarilor imobilului cu NC 212367, conform Cererii de finanțare a PNCCRS, înregistrată cu nr. **163874** din **03.10.2024**, cu completarea din 17.10.2024,

- pentru imobilul - teren și construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **5**, cod poștal -, **str. SAPIENȚEI, nr. 2A**, identificat prin Extrasele de Carte Funciară nr. **212367** și **212367-C1**, planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,
- în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 și H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.),
- în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul cu NC 212367 este alcătuit din:

- teren intravilan, împrejmuit, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 150 mp din acte și o construcție edificată:
 - o 212367-C1 – bloc de locuințe – S.c. = 124,15 mp, S.d. = 629 mp, Rh = Ds+P+3Ep
- Conform cărții funciare colective nr. 212367-C1 se află următoare numere cadastrale în proprietatea numiților, după cum urmează:
 - o 212367-C1-U1 = – ap. 2, nivel 1, documentație neînscrisă în CF
 - o 212367-C1-U2 = NICOLAE MARIANA, NICOLAE ELENA ECATERINA, NICOLAE ION – garaj
 - o 212367-C1-U3 = – CF radiat
 - o 212367-C1-U4 = VLADILA FLORIN-VALENTIN – ap. 1, nivel parter, 3 cam.+dep., Su=88,27 mp, teren în folosință-18 mp
 - o 212367-C1-U5 = – CF radiat
 - o 212367-C1-U6 = – CF radiat
 - o 212367-C1-U7 = – CF radiat
 - o 212367-C1-U8 = NICOLAE MARIANA, NICOLAE ELENA ECATERINA, NICOLAE ION – ap. 2, nivel 1, cameră mansardă+wc, Su=11,95 mp, teren-2,81 mp
 - o 212367-C1-U9 = NICOLAE MARIANA, NICOLAE ELENA ECATERINA, NICOLAE ION – ap. 2, nivel 1, 2 boxe subsol, Su=10,42 mp, teren-8,39 mp
 - o 212367-C1-U10 = NICOLAE ELENA ECATERINA – ap. 2, nivel 1, 2 cam.+dep., Su=89,48 mp, teren-22,76 mp
 - o 212367-C1-U11 = CHEZAN VALERICA, CHEZAN GEORGETA – ap. 4, nivel 3, 2 cam.+dep., Su=60,86 mp, teren-16,34 mp
 - o 212367-C1-U12 = BLANDU CRISTOFOL, BLÂNDU SONIA – ap. 3, nivel 2, 3 cam.+dep., Su=91,30 mp, teren-25,12 mp
- conform Extraselor de C.F. pentru informare emise cu nr. cerere 62054/14.07.2024 și 39427/26.06.2024 proprietatea este înscrisă cu nr. cadastral 212367 și 212367-C1, **NU sunt sarcini înscrise.**

Imobilul **nu** figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren și construcție

Situația propusă: consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în str. Sapienței, nr. 2A, sector 5, București
Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în **CP1** - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată.

Destinația stabilită prin PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000: locuințe individuale și semicolective se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în **zona protejată nr. 76 - Biserica MIHAI VODĂ – SAPIENȚEI (fragment martor)**. Imobilul se supune următoarelor reglementări ale acestei zonei protejate:

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- zonă ce cuprinde spatele fronturilor de pe Splaiul Independenței, Bd. Națiunile Unite și include str. Sapienței, str. Vigilenței, str. Brutus și str. Poliției.

b. caracteristici:

- fragment al țesutului tradițional difuz rezultat în urma operațiunilor de demolare de la jumătatea anilor 1980

c. evoluție:

- spontană și nereglementată specific
- o porțiune din orașul premodern cu tramă stradală tradițională, rectificată la sf. sec. al XIX-lea
- înlocuire și densificare graduală și neomogenă a fondului construit.
- demolare la jumătatea anilor 1980

d. agresiuni:

- degradarea construcțiilor existente
- menținerea destrucției spațiilor învecinate

e. valoare:

- fragment martor al orașului tradițional și al agresiunii acestuia în anii 1980

f. grad de protecție:

- **maxim** - 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.

g. intervenții:

- restaurarea și conservarea construcțiilor și spațiilor existente
- refacerea spațiilor libere destrucțurate

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

b. utilizări admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță, cu următoarele condiții
 - (1) funcțiunea să nu stînjenească vecinătățile
 - (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
 - (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)
 - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public
- se admite amenajarea unor locuri baruri / restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus.

c. 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;
- 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

b. amplasarea față de aliniament:

- așezarea clădirilor se va face pe aliniament;
- așezarea clădirilor față de stradă: front închis sau grupat, conform situației existente

c. alinierea laterală și posterioară:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. 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.

c. 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.

d. spații libere și plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricărui elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avice de specialitate ca și construcțiile.

e. împrejuriri:

- se va menține caracterul existent al împrejuririlor 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.

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. 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.

- în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.
- 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.

b. 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 bulevardului, înscriindu-se, 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.

VI. OCUPAREA și UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 65 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2

c. zone non-aedificandi

- zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

d. alte servituți

- restructurarea spațiilor libere vecine va urmări și evidențierea semnificației fragmentului martor

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

- se păstrează traseul actual, conform planșei anexă.

b. profil transversal

- se păstrează profilul actual, conform planșei anexă.

c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

d. plantație

- intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.)
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative inclusiv pe fațade;

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

Lucrări propuse de solicitant:

Prin memoriul justificativ anexat cererii emiterii certificatului de urbanism întocmit de arh. Sebastian Petrescu, solicitantul propune efectuarea lucrărilor de construcții pentru: *"consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în str. Sapienței, nr. 2A, sector 5, București"*.

„Acordul proprietarilor” nr. 639/25.01.2024 mandatează Consiliul Local General al Municipiului București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS) pentru realizarea măsurilor de intervenție în vederea reducerii riscului seismic în cadrul Programului local multianual de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – Subprogramul Proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile multietajate cu destinația principală de locuință (Programul) conform prevederilor Art. 18 din Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 212/2022).

Finanțarea executării lucrărilor de intervenție este asigurată în conformitate cu prevederile art. 18 alin. 1 din Legea nr. 212/2022 cu modificările și completările ulterioare.

Condiții de autorizare specifice amplasamentului:

1. Intervenția de consolidare a clădirii de la adresa str. Sapienței nr. 2A se va realiza conform expertizei tehnice realizate de un expert atestat MLPAT și MC. Se va alege varianta minim-invazivă astfel încât să se conserve, dar în același timp să se consolideze, elementele de valoare arhitecturală. Clădire este realizată în perioada interbelică și prezintă elementele specifice epocii. Orice elemente noi, parazitare, care alterează imaginea originală a monumentului se vor elimina. Termoizolarea se va realiza astfel încât să nu altereze imaginea arhitecturală a fațadei principale.

2. Se va întocmi un Studiu arhitectural-istoric care va pune în evidență intervențiile permise și cele interzise.
3. Intervențiile propuse vor respecta recomandările expertizei tehnice și a avizului Ministerului Culturii obținut în urma Studiului arhitectural-istoric, precum și reglementări specifice zonei **Cp1**, stabilite prin P.U.G.-ul Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, scrise mai sus, care se vor respecta cumulativ.
4. Documentația tehnică se va elabora având la bază expertiza tehnică, un Studiu arhitectural-istoric, avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și alte studii, avize și acorduri solicitate de emitenți. Documentația tehnică va fi întocmită de specialiști atestați/autorizați de Ministerul Culturii și luată în evidență O.A.R. Lucrările propuse se vor putea realiza conform legislației, normelor și normativelor în vigoare, cu avizul Ministerul Culturii, potrivit Legii nr. 422/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.
5. 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.

În cazul în care expertiza tehnică va evidenția și alte lucrări față de cele solicitate și menționate în scopul certificatului, va fi necesară reluarea procedurii de autorizare prin solicitarea unui nou certificat de urbanism având scopul în concordanță cu lucrările de construire/destiințare solicitate. La depunerea cererii pentru obținerea autorizației de construire certificatul de urbanism trebuie să fie în termen de valabilitate, iar scopul eliberării sale să coincidă cu obiectul cererii pentru autorizare;

Anexa 4 și regulamentul PUZ Zona protejată nr. 76, disponibile pe site-ul <http://urbanism.pmb.ro>, sunt parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, toate prevederile conținute în anexă / regulamentul de urbanism urmând să fie respectate cumulativ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru/întrucât:
consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în str. Sapienței, nr. 2A, sector 5, București

**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:

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

Agentia pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii nr. 1, cod poștal 060841, sector 6

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

In 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.

In 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.

In 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării 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 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 impactului 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 VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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**

ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC

prin Director Executiv Răzvan Munteanu

consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în str. Sapienței, nr. 2A, sector 5, București

dispune altfel; ☒ Documentația cadastrală completă și actualizată; ☒ Acordul proprietarilor prin care s-a decis realizarea lucrărilor propuse, (hotărâre luată cu jumătate plus unu din numărul membrilor sau, în cazul în care proprietarii nu sunt constituiți în asociații de proprietari, cu acordul scris al jumătate plus unu din numărul acestora, conform Legii nr. 212/2022);

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

☒ D.T.A.C.☒ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (NUMAI în cazul suplimentării capacităților sau afectarea instalațiilor proprietatea deținătorilor de rețele) - (copie):

☒ alimentare cu apă☒ gaze naturale☒ telefonizare☒ canalizare☒ alimentare cu en. Electrică☒ salubritate

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 (copie):

☒ Aviz M.C.;☒ Aviz M.A.I.;☐ Aviz S.T.S.;☐ Aviz S.R.I.;☒ Aviz Primar Sector 5

☒ Administrația străzilor - ADP Sector 5 (pentru ocuparea domeniului public - trotuar cu schele de lucru la fațadele de la stradă ale clădirii); ☐ Aviz Comisia Tehnica de Circulație a PMB;

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

☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse întocmită de expert tehnic atestat MLPAT și MC;☒ Studiu arhitectural-istoric; ☒ Deviz general; ☒ Studiu de inserție (planuri, fațade);☒ Referate de verificare (verificatori de proiecte atestați MLPAT);☒ Calculul coeficientului de transfer termic "G";

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

f) abrogat

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

☒ Taxa Timbru de Arhitectură – 0,5‰ din valoarea investiției.☒ Dovada de luare în evidență a proiectului la OAR (1 exemplar original).

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

PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

~~Nicușor DAN~~



SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT ȘEF,
Arh. Matei DAMIAN

Întocmit arh. Anda Maria Simoc

Achitat taxa de: scutit conform Cod Fiscal

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

ANEXA 4 FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 75 / 163874 din 17.06.2025

Imobil situat în: București, Sect. 5, Str. SAPIENȚEI, nr. 2A

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/ monumente listate LMI

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, căroră, 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 ancadrame în zona gurilor, 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 servituțile 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 tâmplăriilor 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: piatră, 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 (ancadramele, soclurile, bosajele, frontoanele, stucaturile, etc.) să aibă o nuanță ușor mai închisă din aceeași gamă cromatică. Nuanțele de beige-gălbui, beige-maroni, orange, galben pai, maron și compozițiile contrastante bi- sau multicolore pentru tencuielile de fațadă 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 foi 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 cărămidă, 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 jgheaburilor 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 logii 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 firidele 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.

Împrejmuiuri

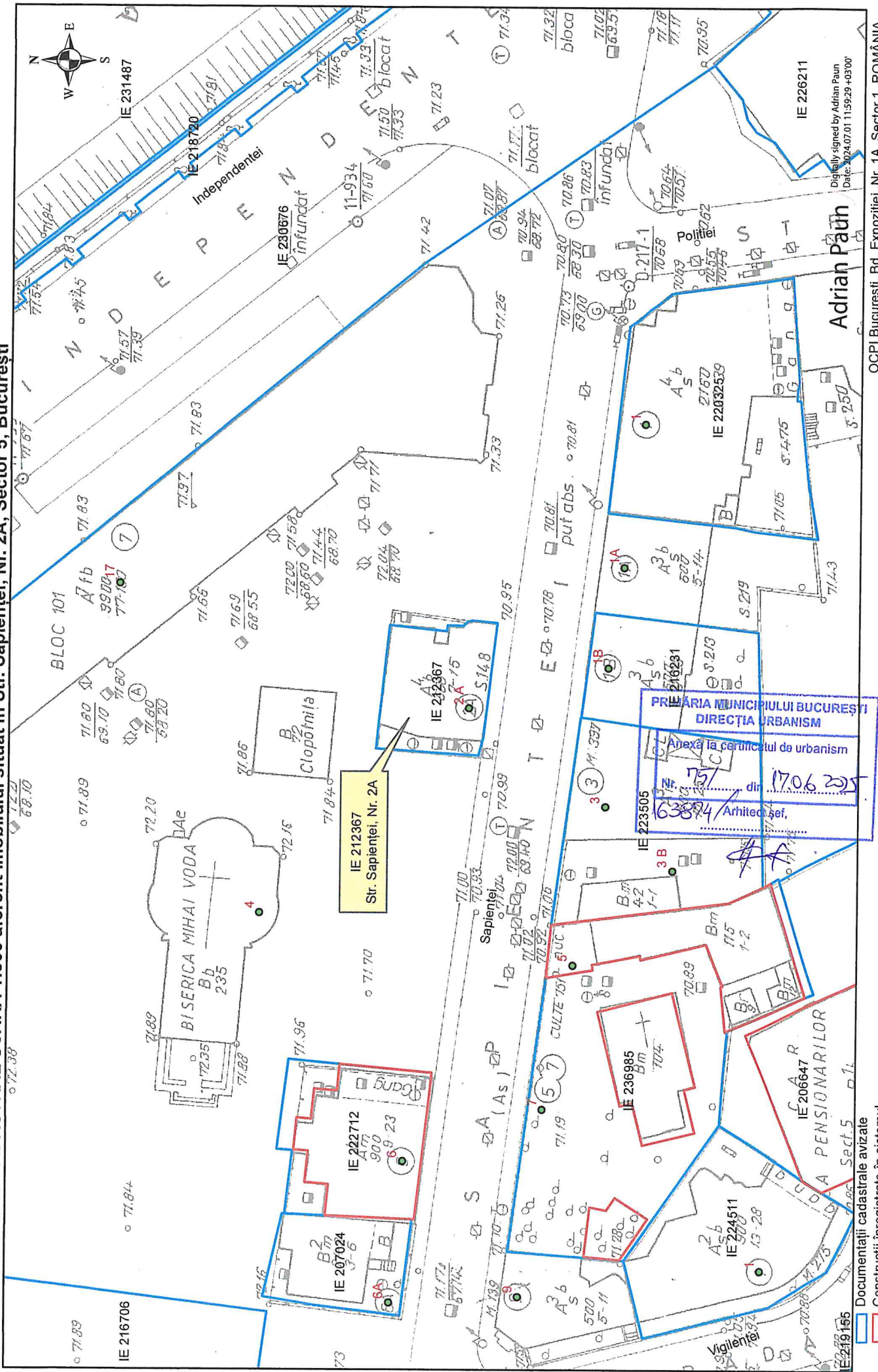
Gardurile frontale vor fi construite pe aliniament, vor avea un soclu opac de maxim 0,60m înălțime și grilaj metalic transparent, până la înălțimea totală de maximum 2,00m. Acestea vor putea fi dublate de gard viu. **Se interzice închiderea sau dublarea grilajelor metalice cu materiale translucide sau 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, parapeti și împrejmuiuri. 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 volumetrice, 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.**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Sapienței, Nr. 2A, Sector 5, București

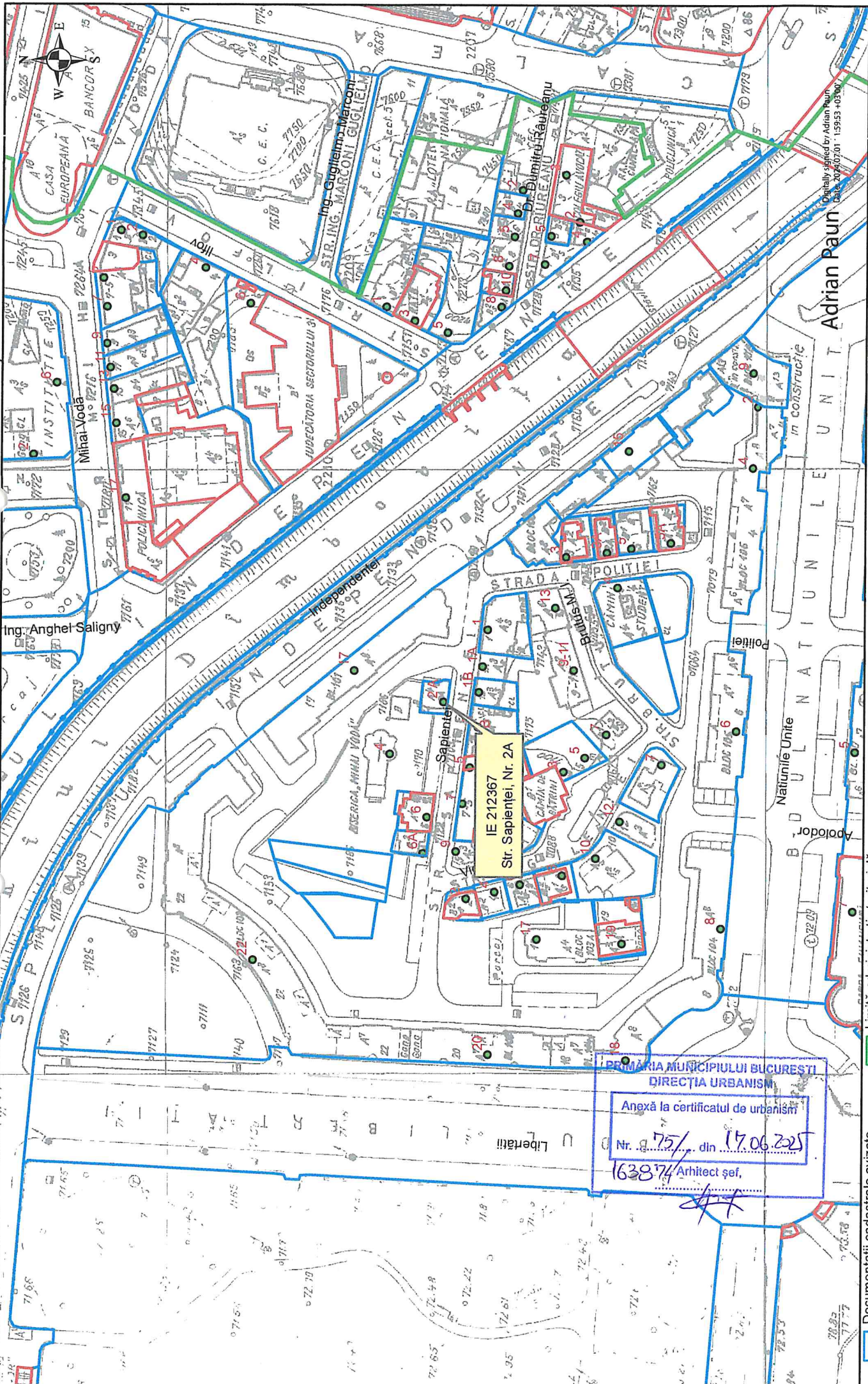


☐ Documentații cadastrale avizate

☐ Construcții înregistrate în sistem integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 01.07.2024
Întocmit: Adrian Păun

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferii mobilului situat în Str. Sapienței, Nr. 2A, Sector 5, București



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
Anexă la certificatul de urbanism
Nr. 75/ din 17.06.2025
163874 Arhitect șef,

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

Limită administrativ teritorială

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 01.07.2024
Întocmit: Adrian Păun



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

ROMÂNIA

Primăria Municipiului București

Arhitect Șef

Nr. 163874 din 03.10.2024

F 2

Domnului

PRIMAR AL SECTORULUI 5,

Având în vedere cererea nr. **163874** din **03.10.2024** pentru emiterea certificatului de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire, înaintată de **ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC**, cu sediul în municipiul București, cod poștal 020331, sector 1, Bd. Iancu de Hunedoara, nr. 48, ap. -, telefon 0740584215, e-mail: -, pentru imobilul - teren și/sau construcții situat în județul -, municipiul **București**, sectorul 2, cod poștal -, **Bd. SAPIENȚEI, nr. 2A**, identificat prin plan de situație 1/2000 și plan de situație 1/500 pentru imobil cu NC **212367**,

în scopul:

consolidarea seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Sapienței, nr. 2A, sector 5, București

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. 1) lit. a) din Legea nr. 50/1991 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. 75 / 163874 / 17.06.2025** emis de **Primăria Municipiului București**.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Matei DAMIAN



