



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**
Primar General

F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 483 / 86165 din 21.10.2025

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, refuncționalizare, modificări interioare, refacere împrejurimi, organizare de șantier

Ca urmare a cererii adresate de **Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, reprezentată de Răzvan Munteanu**, cu sediu/domiciliul în jud. -, municipiul București, cod poștal -, sectorul 5, bd. Regina Elisabeta nr. 47, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr.86165/28.05.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 3, cod poștal -, **Calea Moșilor nr. 74**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și 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 și prin H.C.G.M.B. nr.321/13.08.2020 au fost aprobați indicatorii tehnico economici.

Se prezintă Extras de Carte Funciară emis la cererea nr. 76208 din 19.07.2022 pentru imobilul situate la adresa Calea Moșilor nr. 74, sector 3 (spațiu comercial parter + subsol) aparținând SC Nufărul SA, intabulat în Cartea Funciară nr. 221044-C1-U1.

Nu se prezintă acte de proprietate pentru întregul 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-I-m-B-19249, Casă, la adresa Calea Moșilor nr. 74, sector 3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren construit.

Situația propusă: consolidare, reabilitare, restaurare, refuncționalizare, modificări interioare, refacere împrejurimi, organizare de șantier.

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 subzona CP1- subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional. Conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, este situat în **zona protejată nr. 1 – Moșilor, cu 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. Regulamentul zonei protejate stabilește următoarele prevederi cu privire la: **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

FPS-2.3.1.1.1-03/1

minimum 50%); se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. **Utilizări admise cu condiționări:** **conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții:** (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile (2) funcțiunea să nu împieice 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. **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; depozități de materiale refolosibile; 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. **Împrejurimi:** se va menține caracterul existent al împrejurimilor 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 dac. 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 împrejurime, 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 Sănătatea populației, după caz.**

Organizarea executării lucrărilor se va realiza atât în incintă 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 execuției va fi adus la starea inițială.

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 și normativelor în vigoare, precum și în baza unei expertize tehnice (întocmită de expert tehnic atestat MC și MLPAT), care va sta la

FPS-2.3.1.1.1-03/1

baza proiectului și va menționa măsurile de siguranță și stabilitate atât pentru construcția existentă cât și neafectarea construcțiilor învecinate, cu avizul MC și acordul ISC-IRCB.

Documentația tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanți autorizați, luată în evidența OAR, conform legislației în vigoare.

NOTĂ: În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, 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.**

Pentru amplasamentul în cauză s-a obținut Certificatul de Urbanism cu785/108480 din 22.09.2022 și nr.1455/7968 din 26.09.2019 emis de Primăria Municipiului București, avizele obținute în baza acestor Certificate de Urbanism rămân valabile dacă emitentul nu stipulează altfel.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea Autorizației de Construire și Organizarea Execuției

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:

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

In 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.

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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

In 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.

In 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.

FPS-2.3.1.1.1-03/1

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, 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 (copie legalizată); Documentația cadastrală întabulată în Cartea Funciară; Acord notarial al tuturor coproprietarilor imobilului (inclusiv acordul (notarial) proprietarilor spațiilor cu altă destinație decât locuință de la parter), cu specificarea cotei indivize care o dețin sau acordul asociației de proprietari (după caz); Acordul notarial al tuturor proprietarilor imobilelor învecinate, lipite la clădirea existentă, numai dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea acestora (subzidiri, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate; Acordul deținătorilor de drepturi de ipotecă sau alte sarcini înscrise în cartea funciară (dacă este cazul); Acorduri notariale proprietari vecini perimetrali pentru refacerea gardului pe hotar, în lipsa acestora, declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că refacerea împrejuririi perimetrului se va realiza în interiorul limitelor proprietății, inclusiv fundațiile;

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 (copie):

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 (după caz)

protecția civilă

sănătatea populației (după caz)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): MC; ISC-IRCB; Aviz Primar Sector 3; Administrația Străzilor / ADP Sector 3, pentru montare schelă pe trotuar (lucrări la fațada spre stradă a imobilului); Comisia de circulație – PMB; Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

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

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților;

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

Taxa Autorizație de Construire – conform prevederilor legale la data solicitării autorizației.

Taxa Timbru de Arhitectură – 0,05% din valoarea investiției.

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Stelian BUJDUVEANU**



**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
arh. Matei DAMIAN**

Verificat, Șef Serviciu

Arh. Dana Maria RUȘANU

Întocmit: ing. Viorel Topîrceanu

Achitat taxa de: scutit - conform Cod Fiscal.

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

FPS-2.3.1.1.1-03/1