



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI**  
Primar General

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 641 / 111548 din 04.10. 2024

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare seismică și creșterea eficienței energetice a clădirii cu destinația principală de locuință, situată în str. Căpitan Gheorghe Preoțescu nr. 24, sector 4, București.

Ca urmare a cererii adresate de **ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC** prin Director Executiv Răzvan Munteanu, cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna București, satul -, cod poștal ....., sectorul 1, Calea Vitan nr. 6-6A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. **111548** din **04.07.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 4, cod poștal....., **str. CĂPITAN GHEORGHE PREOȚESCU nr. 24**, 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:**

Imobilul intravilan este compus din teren și construcție; terenul este proprietatea **STATULUI ROMÂN**, conform extrasului de carte funciară nr. 218158, emis la cererea nr. 54254/02.07.2024; imobilul are nr. cad. 218158 și nu este grevat de sarcini.

Nu se prezintă extras de carte funciară pentru construcția C1 înscrisă în CF 218158-C1.

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 a clădirii cu destinația principală de locuință, situată în str. Căpitan Gheorghe Preoțescu nr. 24, sector 4, București.

**Destinația stabilită prin PUZ** Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000: locuințe individuale și semicolective; funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului în frontul străzii Principatele Unite; se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

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.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în **zona protejată nr. 97 - zona Principatele Unite - zonă rezidențială** cu o structură urbană liberă și cu o arhitectură variată, care ilustrează fenomenul de asimilare și adaptare a unor stiluri occidentale la tipologia locală și la o scară domestică, **cu grad de protecție - ridicat** (se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice). **Utilizări admise:** locuințe individuale și semicolective; funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului în frontul străzii Principatele Unite; se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. **Utilizări admise cu condiționări:** funcțiuni cu caracter comercial sau servicii cu următoarele condiții: funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile; funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului; să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori); să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public; ponderea acestor funcțiuni să fie egală cu ponderea reprezentată de locuințe. **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; depozitari 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. **Caracteristicile parcelelor:** se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente. **Amplasarea față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face pe aliniament cu excepția situațiilor precizate în planșa anexă; așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderent izolat sau cuplat, posibil însă și grupat în funcție de situația locală; la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a. **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 de 3,0 metri pentru clădirile cu  $h < 10,0$  metri, o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri, pentru clădirile cu  $h > 10,0$  metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar - 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. **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. **Staționarea autovehiculelor:** staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. **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 brânșamente 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 brânșament 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. **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. **Împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; 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 10 m, minimum 7 m, cu excepția clădirilor cuprinse în frontul străzii Principatele Unite care vor avea înălțimea maximă de 13m; 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 (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. **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 zonei, 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. **POT maxim admis: 50 %.** **Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 50 mp. CUT maxim admis: 1,8.**

Se solicită consolidare seismică și creșterea eficienței energetice a clădirii cu destinația principală de locuință, situată în str. Cpt. Gh. Preoteșcu nr. 24, sector 4, București, încadrată în clasa de risc seismic RSI în anul 2023 de ing Andrei Dragoș Marcu (și în categoria de urgență U1 în anul 1993 de Traian Popp).

Indicatorii urbanistici existenți nu se vor modifica.

Organizarea de șantier se va asigura în incintă/pe domeniul public.

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 MLPAT), care va sta la baza proiectului, cu avizul MC. În cazul în care expertiza tehnică va evidenția și alte lucrări față de cele solicitate și menționate în scopul certificatului (demolare, dezafectare sau dezmembrare), va fi necesară reluarea procedurii de autorizare prin solicitarea unui nou certificat de urbanism având scopul în concordanță cu lucrările de construire/desființare 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.

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 vor elimina elementele parazitare de pe fațade (aparate de climatizare, închideri balcoane, antene etc.), tâmplăria va reveni la forma, materialitatea și culoarea inițială etc.

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

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
obținerea Autorizației de Construire.**

**NOTE:**

- Conform legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, actualizată, Art. 1, alin (1): „Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, 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”.

- Anexa 4 și regulamentul PUZ Zona protejată nr. 87, 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.

**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 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 (copie legalizată), sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (atât pentru teren, cât și pentru corpul C1);  Documentația cadastrală completă și actualizat;  Hotărârea Adunării Generale a Asociației de Proprietari 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; [X] Acord (în formă autentică) al proprietarilor imobilelor vecine, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.); [X] Acorduri exprimate în formă autentică ale deținătorilor de sarcini conform CF, după caz; [X] Dovada de luare în evidență a proiectului la OAR.

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

[X] D.T.A.C.

[x] 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 în cazul suplimentării capacităților sau afectării instalațiilor proprietatea deținătorilor de rețele situație evidențiată și asumată de către arhitect/proiectanții de specialitate în memoriul tehnic parte din DTAC (copii):

[x] alimentare cu apă

[x] canalizare

[x] alimentare cu energie electrică

[x] alimentare cu energie termică

[x] gaze naturale

[x] telefonizare

[X] salubritate

[ ] transport urban

Alte avize/acorduri:

[ ] .....

[ ] .....

d.2) avize și acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu, după caz [ ] protecția civilă

[x] sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): [X] MC; [X] Aviz Primar Sector 4; [X] Avize AS/ADP Sector 4 și Comisia Tehnică de Circulație pentru organizare execuție lucrări pe domeniul public - șelă.

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

[X] Expertiză tehnică pentru lucrările propuse întocmită de expert tehnic atestat MLPAT;

[X] Referate de verificare (verificatori de proiecte atestați MLPAT);

[X] Deviz general;

[X] Calculul coeficientului de transfer termic "G";

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): [X] Taxa Timbru de Arhitectură – 0,5‰ din valoarea investiției.

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

PRIMAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Nicușor DAN



SECRETAR GENERAL,  
Georgiana ZAMFIR

*Georgiana Zamfir*  
ARHITECT ȘEF,  
Arh. Matei DAMIAN

Întocmit: arh. Alina Nicolae.

Achitat taxa de scutit.

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. <sup>641</sup>..... / 111548 <sup>04.10</sup>.....2024

Imobil situat București, sector 4, str. Cpt. Gh. Preotescu nr. 24

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, stucatură 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 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-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 reconditiona 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 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 fridele 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**

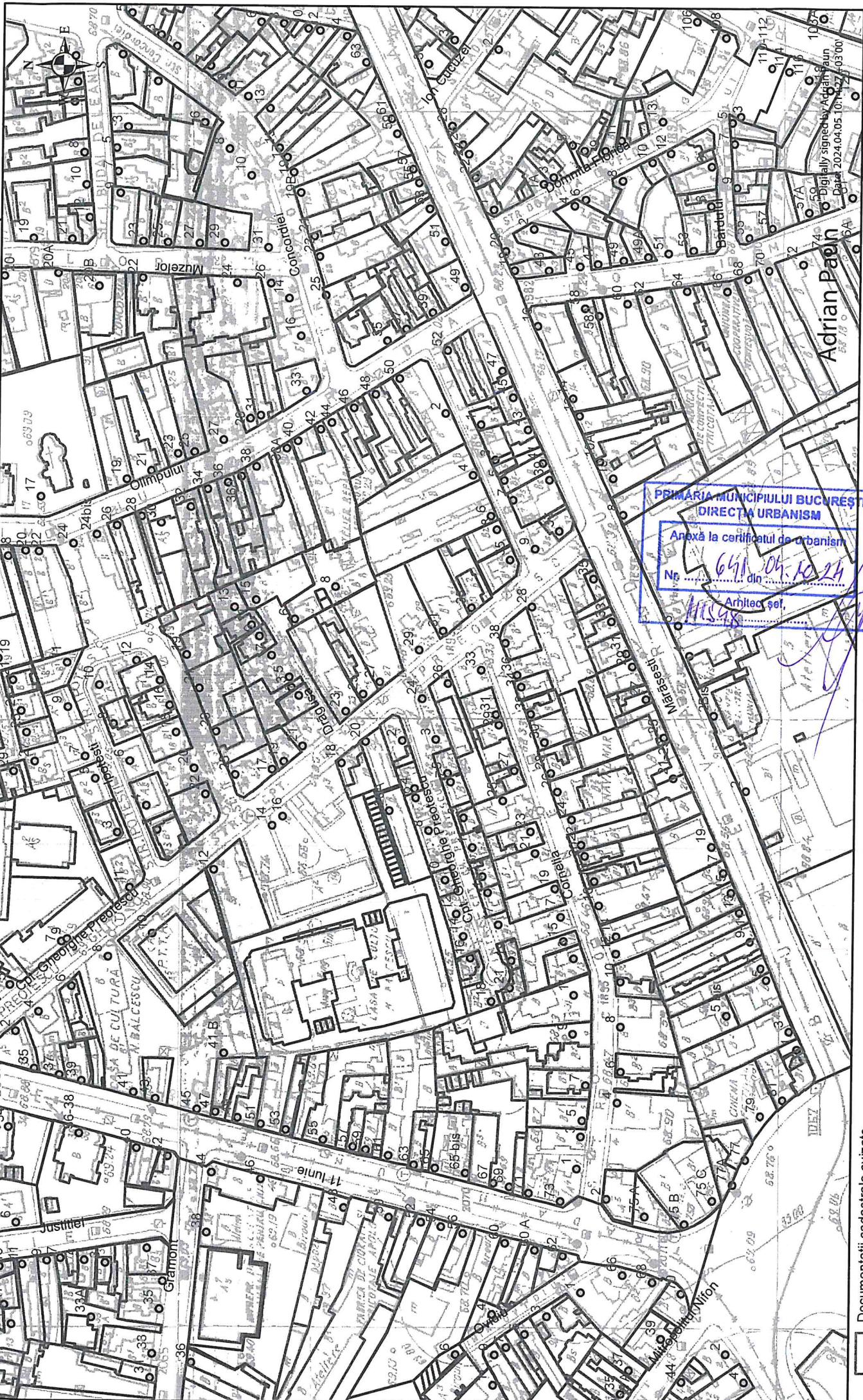
Gardurile frontale vor fi construite pe aliniament, vor avea un soclu opac de maxim 0,60m înălțime și grilaj metalic transparent, până la înălțimea totală de maximum 2,00m. Acestea vor putea fi dublate de gard viu. **Se interzice închiderea sau dublarea grilajelor metalice cu materiale translucide sau 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, parapeti 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 arhitectural 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 1:2000 afere... imobilului situat in Str. Preotescu Gheorghe, Cpt., Nr. 24, Sector 4, Bucuresti



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM  
Anexă la certificatul de urbanism  
Nr. 6671 din 04.10.2024  
Arhitect șef,  
M. S. G.

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

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA  
Data: 05.04.2024  
Intocmit: Adrian Păun

Adrian Paun

Digitally signed by Adrian Paun  
Date: 2024.04.05 10:11:22 +03:00









# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism

ROMÂNIA  
Primăria Municipiului București  
Arhitect Șef  
Nr. 111548 din 04.10.2024

F 2

Domnului  
PRIMAR \*) AL SECTORULUI 4,

Având în vedere cererea nr. 111548 din 04.07.2024, pentru emiterea certificatului de urbanism înaintată de <sup>1</sup> **ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC** prin Director Executiv **Răzvan Munteanu**, cu domiciliul/sediul <sup>2)</sup> în județul - municipiul/orașul/comuna București, sectorul 1, Calea Vitan nr. 6-6A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax ....., e-mail ....., pentru imobilul - teren și/sau construcții situat în județul -, municipiul **București**, sectorul 4, cod poștal ....., **str. CĂPITAN GHEORGHE PREOȚESCU nr. 24**, identificat prin <sup>3)</sup> planuri cadastrale scara 1 : 2000 și 1 : 500,

în scopul <sup>4)</sup>: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare seismică și creșterea eficienței energetice a clădirii cu destinația principală de locuință, situată în str. Căpitan Gheorghe Preoțescu nr. 24, sector 4, 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. 641/111548 din 04.10.2024 emis de PMB.**

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Matei DAMIAN



- 1) Numele și prenumele solicitantului
  - 2) Adresa solicitantului
  - 3) Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții
  - 4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- 7) Se completează, după caz :
- al municipiului .....
  - al orașului .....
  - al comunei