



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1013 / 148000 din 13.10. 2023

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică, situată în str. Batiștei nr. 14, sector 2, 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 5, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **148000** din **05.09.2023**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **2**, cod poștal....., **STR. BATIȘTEI nr. 14**, 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, compus din teren în suprafață de **700,00 mp** din acte (686,00 mp din măsurători) și **corpul C1** – construcție administrativă și social culturală (în suprafață construită la sol de 624,00 mp, compusă din 2 subsoluri, parter, 3 etaje cu suprafețe variabile, un plan intermediar deasupra scenei și pod), este proprietatea **MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, în administrarea **TEATRULUI STELA POPESCU**, conform cărții funciare nr. 216720, emise la data de 18.08.2023. Imobilul are nr. cad. 216720-teren, respectiv 216720-C1-construcția. Conform extrasului de carte funciară colectivă nr. 228029-C1, la subsolul, demisolul și parterul imobilului situat pe str. Batiștei nr. 14 există un spațiu comercial, în suprafață utilă de 456,46 mp, cu nr. cad. 228029-C1-U1, proprietate a **MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, în administrarea **TEATRULUI STELA POPESCU**.

Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 la **poziția 356, cod B-II-m-B-21043- Palatul Arta, actual sediu ArCub** și este situat în zona de protecție a Casei Nicolae Filipescu (poziție 355, cod LMI B-I-s-B-18094) și a Bisericii Sf. Nicolae- Batiște (poziție 357, cod LMI B-II-m-A-18095).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren și construcție.

Situația propusă: consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică, situată în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

Destinația stabilită prin PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate

publicului; la nivelurile peste parter: locuințe; 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 CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 20 – Batiștei, axă tradițională structurată la nivel local pentru țesutul istoric difuz, 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 potențiază valorile existente; sunt permise intervenții care conservă clădirilor valoroase și a spațiile constituite existente, de restructurare a unor porțiuni pentru amplificarea continuității de-a lungul întregului traseu, preluarea adiferențelor de înălțime prin formule de legătură și interzicerea rupturii de scară/ gabarit, de deschidere a perspectivelor spre biserica Batiștei. 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 vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusive prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor. Indicatorii urbanistici maxim admiși în zonă sunt: POT maxim admis = 65%, CUTmaxim admis = 2,5.

Conform legii 422/2001, cu modificările și completările ulterioare, actualizată privind protejarea monumentelor istorice, art. 11, alin. (1) prevede: „Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite de prezenta lege” și în alin. (2) este stipulat că: „Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii”.

Potrivit art. 23, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii. Ele sunt: toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice, executarea de muleje de pe componente ale monumentelor istorice, amplasarea de împrejurimi, piese de mobilier fix, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumentele istorice. Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, amenajări de căi de acces pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare. Autorizația de construire se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și alte avize potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Autorizațiile emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora sunt nule de drept. Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau destinației, de întreținere sau reparații curente, indiferent de sursa de lor de finanțare și de regimul de proprietate al imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu al Ministerului Culturii, în condițiile legii.

Se solicită consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică, situată în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București, încadrată în categoria de risc seismic 1 conform Expertizei Tehnice din 2015 întocmită de exp. teh. MDLPA Tudor Andrițoiu, în baza cererii de finanțare nr. 8121/10.08.2023 în cadrul Planul Național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat/ Subprogramul Proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică aflate în proprietatea autorităților și instituțiilor administrației publice centrale sau locale.

Indicatorii urbanistici existenți nu se vor modifica.

Se vor proteja coloanele de instalații și ghețele de ventilații comune ale imobilului.
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 MLPATși MC), care va sta la baza proiectului, cu avizul MC. Dacă expertiza tehnică va evidenția și alte lucrări necesare, ele vor fi cuprinse în DTAC.

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

NOTĂ: 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”.

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

NOTĂ - Anexa 4 și regulamentul PUZ Zona protejată nr. 20, 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, 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); [X] Documentația cadastrală completă; [X] Acord (notarial) al proprietarilor imobilelor vecine/acordul Asociației de Proprietari (dacă există) dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.).

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 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):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

.....

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): [X] MC; [X] Aviz Primar Sector 2; [X] Avize AS/ADP Sector 2 și Comisia Tehnică de Circulație pentru organizare execuție lucrări pe domeniul public - șelă.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): [X] Studiu istoric; [X] Expertiză tehnică pentru lucrările propuse întocmită de expert tehnic atestat MLPAT și MC; [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

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 13.10.2025 până la data de 12.10.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă,
solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

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



**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Matei DAMIAN**

Verificat, Șef Serviciu, arh. Dana Maria Rușanu

Întocmit: arh. Alina Nicolae

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa - scutit.

Transmis solicitantului la data dedirect / prin poștă.

