



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

F.6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 875/156725 din 04.12.2025

În scopul: Lucrări de construire, reabilitare, restaurare, conservare, refuncționalizare, extindere, desființare elemente și construcții parazitare, punere în valoare a construcțiilor și a grădinii din CURTEA Casei Universitarilor – monument istoric, în vederea integrării ansamblului în circuitul urban prin CONCURS DE SOLUȚII

Ca urmare a cererii adresate de **UNIVERSITATEA DIN BUCUREȘTI** cu domiciliul/ sediul în județul -, municipiul/orașul/ comuna București, satul -, sectorul 5, cod poștal -, Șos. Panduri nr. 90, înregistrată la nr. **156725** din **22.09.2025**,

pentru imobilul - teren și construcții, situat în municipiul **București**, **sectorul 2**, cod poștal 020022, **Str. Dionisie Lupu nr. 46**, identificat prin nr. cadastral 214529, nr. Carte Funciara 214529 Sector 2, extras de plan cadastral de pe ortofotoplan,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism PUG, aprobată prin HCGMB nr. 269/2000, prelungită, cu modificările și completările ulterioare și a Documentației de urbanism PUZ Zone Construite Protejate aprobată prin HCGMB nr. 279/2000,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Situarea terenului și natura proprietății (conform titlului asupra imobilului): Imobil compus din Teren intravilan-curți construcții identificat cu nr. cadastral 214529, în suprafață de 14.555mp din acte (14.554 măsurată) și Construcții: C1(214529-C1) cu Sc 11mp - construcții anexă (trepte), C2(214529-C2) cu Sc 1mp - construcții anexă (bransament gaz), C3(214529-C3) cu Sc 8mp și Scd 8mp - construcții anexă (terasă), C4(214529-C4) cu Sc 4mp și Scd 4mp - construcții anexă (magazie), **C5(214529-C5) cu Sc 921mp și Scd 921mp** - construcții administrative și social culturale (Casa Universitarilor), C6(214529-C6) cu Sc 39mp și Scd 39mp - construcții anexă (terasă), C7(214529-C7) cu Sc 38mp și Scd 38mp - construcții anexă (clădire pază), C8(214529-C8) cu Sc 96mp și Scd 96mp - construcții anexă (depozit), C9(214529-C9) cu Sc 282mp și Scd 282mp - construcții anexă (terasă), C10(214529-C10) cu Sc 344mp și Scd 344mp - construcții anexă (terasă acoperită), C11(214529-C11) cu Sc 61mp și Scd 61mp - construcții anexă (terasă), C12(214529-C12) cu Sc 43mp și Scd 43mp - construcții anexă (magazie), C13(214529-C13) cu Sc 256mp și Scd 256mp - construcții anexă (bucătărie), C14(214529-C14) cu Sc 26mp și Scd 26mp - construcții anexă (garaj), C15(214529-C15) cu Sc 28mp și Scd 28mp - construcții anexă (bazin), C16(214529-C16) cu Sc 12mp și Scd 12mp - construcții anexă (foișor), C17(214529-C17) cu Sc 378mp și Scd 378mp - construcții anexă (bucătărie), C18(214529-C18) cu Sc 99mp și Scd 99mp - construcții anexă (polată), C19(214529-C19) cu Sc 14mp și Scd 14mp - construcții anexă (anexa), C20(214529-C20) cu Sc 282mp și Scd 282mp - construcții anexă (bucătărie), C21(214529-C21) cu Sc 9mp și Scd 9mp - construcții anexă (magazie), C22(214529-C22) cu Sc 83mp și Scd 83mp - construcții anexă (magazie), C23(214529-C23) cu Sc 38mp și Scd 38mp - construcții anexă (seră), C24(214529-C24) cu Sc 34mp și Scd 34mp - construcții anexă (seră), C25(214529-C25) cu Sc 441mp și Scd 441mp - construcții anexă (seră), C26(214529-C26) cu Sc 85mp și Scd 85mp - construcții anexă (seră), C27(214529-C27) cu Sc 45mp și Scd 45mp - construcții anexă (seră), C28(214529-C28) cu Sc 145mp și Scd 145mp - construcții anexă (anexă), C29(214529-C29) cu Sc 21mp și Scd 21mp - construcții anexă (anexă). Pentru corpul C5 este notată edificarea în 1860.

FPS-2.3.1.1.1-03/1



Pentru teren și construcții este intabulat dreptul de proprietate cotă 1/1 pentru UNIVERSITATEA DIN BUCUREȘTI.

Restricții instituite asupra imobilului (servitute, zonă de utilitate publică sau alte restricții): conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.214529 emis de O.C.P.I. București Sector 2, în data de 11.09.2025, ca răspuns la cererea nr.79447, imobilul este liber de sarcini.

Instituirea unui regim de protecție asupra imobilului (Includerea în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, sau în zona protejată după caz):

Imobilul este monument istoric de interes național (grupa valorică A), înscris individual în lista monumentelor istorice actualizată în 2015 (anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015), **la poziția 1386 cod B-II-m-A-19107 Casa Librecht-Filipescu, azi Casa Universitarilor sec. XIX.**

Imobilul se află în zona de protecție a următoarelor monumente istorice înscrise individual în lista monumentelor istorice actualizată în 2015 (anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015):

- poziția 188 cod B-II-s-B-17910 situl **Sit I** (delimitat de Splaiul Independenței-str. Vasile Pârvan-str. Berzei-str. Buzești-str. Sevastopol-str. Grigore Alexandrescu-str. Polonă-str. Mihai Eminescu-str. Traian-str. Popa Nan-str. Țepeș Vodă-str. Traian-str. dr. Maximilian Popper-str. Anton Pann-Bd. Mircea Vodă-Bd. Corneliu Coposu-str. Halelor);
- poziția 578 cod B-II-a-B-18301 **ansamblul Grădina Icoanei**, sf. sec. XIX – înc. XX, Piața Cantacuzino Gh. f. n. sector 2 (delimitată de str. pictor Arthur Verona-str. D. A. Xenopol-str. J. L. Calderon);
- poziția 2175 cod B-II-m-A-19833 monument istoric de interes național **Biserica „Învierii” Anglicană**, înc. sec. XIX, Str. pictor Arthur Verona nr.3 sector 1;
- poziția 1199 cod B-II-m-A-18924 monument istoric de interes național **Școala Centrală de Fete**, 1890, Str. Icoanei nr. 3-5 sector 2;
- poziția 1200 cod B-II-m-B-18925 **Biserica „Adormirea Maicii Domnului”-Icoanei**, 1784-1785, Str. Icoanei nr.12; poziția 2451 cod B-IV-m-B-20102 Monumentul funerar al gen. E. Odobescu în curtea Bisericii Icoanei, Str. Icoanei nr.12;
- poziția 586 cod B-II-m-B-18308 **Casă** sf. sec. XIX prima jum. sec. XX, Str. I.L.Caragiale nr. 32;
- poziția 1951 cod B-II-m-B-19624 **Casă** sf. sec. XIX, Str. C.A. Rosetti nr. 33;
- poziția 1952 cod B-II-m-B-19625 **Casă** sf. sec. XIX, Str. C.A. Rosetti nr. 35;
- poziția 1385 cod B-II-m-B-19106 **Casa** prof. dr. Turnescu sf. sec. XIX, Str. Dionisie Lupu nr.37;
- Ansamblului **Bisericii „Adormirea Maicii Domnului”-Pitar Moșu**, cod B-II-a-B-21199, categoria ansamblu arhitectură grupa B, str. Dionisie Lupu nr.45, clasat cu OMC nr. 2564 /26.01.2023 (M.Of. al României nr. 121 din 13.02.2023);

Potrivit PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în **Zona construită protejată nr. 21 – Jean-Louis Calderon-Polonă**, stradă de țesut tradițional majoră, subzona Cp1b și Cp1c, porțiunea de stradă care unește bd. Carol și bd. Dacia și care include Casa Universitarilor, Grădina Icoanei, Piața Gh. Cantacuzino, Intr. Polonă și porțiuni ale străzilor Tudor arghezi, Diane, Dr. E. Bacaloglu, Pictor Arthur Verona, A.D. Xenopol. **I.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 potentează valorile existente.

Potrivit PUG al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare, imobilul se află în **subzona M1, subzona mixtă situată în zona protejată**. RLU aferent, la secțiunea **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI** par.3 prevede: se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens: (a)localizarea și gabaritul noilor inserții, (b)modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c)condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d)modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren intravilan curți construcții și construcții administrative și social culturale (C5) și construcții anexa (de la C1 la C4 și de la C6 la C29);

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

Conform P.U.Z. - **Zona construită protejată nr. 21 – Jean-Louis Calderon-Polonă**, aprobat cu H.C.G.M.B nr. 279/2000 prelungită, cu modificările și completările ulterioare, subzona Cp1b și Cp1c;

II.a.UTILIZĂRI ADMISE: (1)la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; (2)la nivelurile peste parter: locuințe; (3)se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

II.b.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: (1)conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții: (a)funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile; (b)funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului; (c)să nu afecteze vegetația existentă (curți de față și arbori); (d)să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public; (2) pentru construcțiile noi și în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură sunt admise funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul publicului la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii (magazine, restaurante, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, entertainment, ateliere manufacturiere) cu condiția ca la nivelele superioare să fie dispuse locuințe într-o proporție de minimum 30%.

II.c.UTILIZĂRI INTERZISE: (1)activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; (2)activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (3)construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare; (4)depozitare en-gros; (5)depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; (6)activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; (7)depozitari de materiale re folosibile; (8)platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; (9)staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate; (10)lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; (11)orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Conform PUG al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare: **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE:** (1)sunt admise următoarele utilizări: (a)instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; (b)sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; (3)servicii sociale, colective și personale; (4)sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; (5)lăcașuri de cult; (6)comerț cu amănuntul; (7)activități manufacturiere; (8)depozitare mic-gros; (9)hoteluri, pensiuni, agenții de turism; (10)restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; (11)sport și recreere în spații acoperite; (12)parcaje la sol și multietajate; (13)spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; (14)spații plantate - scuaruri; (15)locuințe cu partiu obișnuit; (16)locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. **ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** (1)clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; (2)se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; (3)pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; (4)în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor

în proporție de minim 30 % din ADC; (5) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale referitoare la imobil - imobilul este cuprins în zona fiscală "A" a municipiului București.

Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - Anexa la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 - norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București. HCGMB nr.458/30.10.2025 pentru modificarea HCGMB nr.304/31.08.2009 – norme de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform P.U.Z. Zone Construite Protejate, aprobat cu H.C.G.M.B nr 279/2000 prelungită, cu modificările și completările ulterioare, terenul se află în **Zona construită protejată nr. 21 – Jean-Louis Calderon-Polonă**, subzona **Cp1b** și **Cp1c**. **I.b.CARACTERISTICI:** stradă care este mărginită de construcții și spații caracteristice pentru țesutul istoric difuz; ea se deosebește de celelalte străzi de țesut prin situarea centrală, prin sinuozitatea traseului și prin faptul că leagă o serie de clădiri cu caracter monumental. **I.c.EVOLUȚIE:** (1) stradă care face parte din trama stradală premodernă; (2) operații majore: rectificarea traseului (preluare cu cât mai puține modificări a existentului) la sfârșitul secolului al XIX-lea, densificarea și înlocuirea graduală și neomogenă a fondului construit; **I.d.AGRESIUNI:** (1) lipsa de întreținere și de echipare a spațiilor publice; (2) discontinuități ale țesutului învecinat și ale calității arhitecturale a fronturilor; **I.e.VALOARE:** axă tradițională structurantă la nivel local pentru țesutul istoric difuz.

Extras din regulamentul de urbanism aferent zonei:

I.g.INTERVENȚII: (1) conservarea clădirilor valoroase și a spațiilor constituite existente; (2) restructurarea unor porțiuni pentru amplificarea continuității de-a lungul întregului traseu; (3) preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură și interzicerea rupturii de scară / gabarit. **III.a.CARACTERISTICILE PARCELELOR:** se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor; **III.b.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:** (1) în cazul monumentelor de arhitectură se menține neschimbată situația actuală; (2) clădirile vor fi aliniate la stradă cu excepțiile prezentate în planșa anexă; (3) 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. (4) clădirile vor fi dispuse în regim închis, grupat sau izolat conform cu precizările din planșa anexă; **III.c.ALINIAREA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ:** (1) 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; (2) 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; (3) 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. **III.d.AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ:** (1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; (2) distanța se poate reduce la ¼ 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.a.CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** (1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; (2) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

IV.b.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: (1)staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2)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. **IV.c.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** (1)toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; (2)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; (3)se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; (4)toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; (5)se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV; (6)se interzice amplasarea firidelor de brânșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor; (7)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. **IV.d.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** (1)spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (2)spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; (3)se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; (4)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 **IV.e.ÎMPREJMUIRI:** se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: (1)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; (2)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. **V.CONFORMAREA CLĂDIRILOR. V.a.ÎNĂLȚIMI ADMISE:** (1)maximum 16 m, minimum 13 m; (2)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 (16 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei; (3)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; (4)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. **V.b.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** (1)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; (2)arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. (3)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: VI.a.Procent maxim de ocupare al terenului (POT):** P.O.T maxim admis 65%. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp. **VI.b.Coeeficient de utilizare al terenului (CUT):** C.U.T. maxim admis = 3,25; **VI.c.Zone non-aedificandi:** zone neconstruibile pentru spații publice, conform planșei anexă. **VI.d.Alte servituți:** servituți de înălțime (non altius tollendi) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserici, cupole ale clădirilor publice). De asemenea trebuie introduse criterii de utilizare a materialelor, a împrejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaie, a esențelor vegetale etc (a se vedea Anexa 4). **VII.SPAȚII PUBLICE: VII.a.TRASEU:** se păstrează traseul actual; **VII.b.PROFIL TRANSVERSAL:** se rectifică

profilul actual (lățimea carosabilului = 7m, lățimea trotuarului = 3m) conform planșa anexă – nu se aplică la imobilul din str. Dionisie Lupu nr.46. **VII.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. **VII.d.PLANTAȚIE:** (1) intervențiile asupra scuarurilor existente (Casa Universitarilor, Grădina Icoanei) vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse acelorași avize de specialitate ca și construcțiile; (2) intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.); (3) curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative inclusiv pe fațade; **VIII. CONDIȚII DE AVIZARE:** (1) în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete. (2) În condițiile respectării prezentului regulament: (a) se eliberează Certificatul de Urbanism fără avizul prealabil al ministerului Culturii; (b) pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B nr 269/2000 prelungită, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în subzona M1 - **subzona mixtă situată în zona protejată.**

Extras din RLU aferent PUG al municipiului București corespunzător subzonei M1 (se vor aplica pentru categoriile de reglementări specifice care lipsesc din PUZ ZCP sau după caz, în situația unor reglementări mai permissive în PUZ față de PUG). **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată; **ART.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament; **ART.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelor; **ART.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice; **ART.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate; **ART.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** (1) staționarea vehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri; (3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. **ART.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** (1) în zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de 100 metri, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a Bucureștilor; (2) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; (3) pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornişele Dâmboviței și Colentinei; (4) în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior); (5) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. **ART.11 ASPECTUL EXTERIOR AL**

CLĂDIRILOR: (1) orice intervenții vor necesita studii de inserție avizate conform legii; (2) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel; **ART.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; (3) se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; (4) dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; (5) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; (6) se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; (7) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. **ART.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** (1) se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; (2) în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte; (3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; (4) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; (5) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime; (6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare. **ART.14 ÎMPREJMUIRI:** se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional. **ART.15 POT:** conform caracterului zonei protejate; **ART.16 CUT:** conform caracterului zonei protejate;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Conform P.U.Z. Zone Construite Protejate, aprobat cu H.C.G.M.B nr 279/2000 prelungită, cu modificările și completările ulterioare: **VIII. CONDIȚII DE AVIZARE:** (3) în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament: se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui P.U.Z. având avizele Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii, iar pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii. (4) pentru intervenții în spațiu public (mobiliu 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 Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B nr 269/2000 prelungită, cu modificările și completările ulterioare: **TITLUL I. PRESCRIPTII GENERALE. 4.DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI:** (4.1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. (4.2) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: (i) condiții dificile de fundare; (ii) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului; (iii) obiective cu destinații semnificative pentru Capitală sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului. (4.3) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: (i) modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU-DGUAT și CULPAT precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii; (ii) modificarea uneia dintre condițiile

stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale-PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii. **5.CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR:**
(5.5) Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

Nota: au fost marcate prin subliniere prevederile considerate a avea aplicabilitate directă conform solicitării de la momentul emiterii CU;

Anexa nr.4 și Regulamentul P.U.Z Zone Construite Protejate - Zona nr. 21 - Jean-Louis Calderon-Polonă, împreună cu regulamentul R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului București, disponibile pe site-ul <http://urbanism.pmb.ro>, sunt parte integrantă a certificatului de urbanism, toate prevederile conținute în acesta urmând să fie respectate cumulativ.

Lucrările solicitate se vor putea autoriza numai în condițiile respectării integrale și cumulative a regulamentelor de urbanism și a întregii legislații incidente - în special Legea 350/2001 republicată, Legea 50/1991 republicată, Ordin 839/2009 Norme Metodologice de aplicare ale Legii 50/1991, Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Legea 212/2022 - unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, Legea 153/2011 - măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, Legea 372/2005 - performanța energetică a clădirilor, fără a se limita la acestea.

LUCRĂRI SOLICITATE prin tema de concurs:

1. amenajarea completă a grădinii (parc) Casei Universitarilor (cca 1,1 ha) ca spațiu de plimbări, socializare, organizare de evenimente culturale în aer liber. Reconfigurare/desființare platforma din zona de acces (din str. Dionisie Lupu), platforma C9 și amenajare a unui teatru de vară max.150p (modular și amovibil) în zona de est cu acces din str. J.L. Calderon;
2. refuncționalizarea serelor în spațiu expozițional (C23, C24, C26, C27-sere istorice, C25-sera nouă) și pentru evenimente culturale;
3. reactivarea funcțiunii de restaurant la terasa de vară (C10) și intervenții de desființare/construire și adaptare arhitecturală a construcțiilor (bucătărie C13 și terasă C10);
4. intervenții la împrejmuire și pentru noi accesuri auto și pietonale;
5. desființări pentru construcțiile identificate ca nocive (C14, C12, C11, C18, C19, C20, C22, parțial C7);
6. intervenții asupra construcțiilor existente fără valoare arhitecturală (C8, C28, C29, C17);
7. extinderi sau clădiri noi – hub inovare și cercetare destinat studenților și clădiri administrative;

În considerarea:

- statutului de monument istoric de interes național al imobilului construcție C5 pentru care nu se solicită lucrări de restaurare, consolidare, reabilitare, punere în valoare;
- intervenției solicitate în ansamblul imobilului teren și categoriilor de lucrări preconizate;
- prevederilor art.16 alin.(7) din Legea 24/2007 republicată (*Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde*);
- prevederilor de la pct. VIII.(2) și VIII.(3) din regulamentul PUZ ZCP nr.21 raportat la respectarea II.b.(1).c, II.b.(1).d, II.c.(3), III.c.(1), III.c.(3), III.d, IV.b.(2), IV.e.(1);
- prevederilor de la Titlul I. cap.4, art.4.2.(ii) și art.4.2.(iii) și Titlul I.cap.4 art.4.3.(ii) din RLU aferent PUG, raportat la respectarea art.2.(2) din regulamentul aferent zonei M1 din PUG;
- prevederilor de la Titlul I. cap.5, art.5.5 din RLU aferent PUG (*Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z*)

Autorizarea directă poate fi acordată în condițiile unei soluții (câștigătoare a CONCURSULUI de SOLUȚII) care să presupună **numai** intervenții de restaurare, consolidare, reabilitare cu revenirea la situația inițială a imobilului (inclusiv la nivel de funcțiune), respectiv situația de la momentul clasării

„Casei și grădinei Filipescu”, la nivelul anului 1947 (studiul istoric pg 78 par.1) și situația imobilului „Casei Filipescu” la nivelul anului 1958 (studiul istoric pg 83 par.1, fig.24) și fără afectarea vegetației.

Pentru realizarea LUCRĂRILOR SOLICITATE,

- în conformitate cu reglementările mai sus enunțate și
- în baza prevederilor art.32 alin.(1) și art.36 alin.(3) din Legea 350/2001 republicată,

se va elabora o **documentație de urbanism de nivel PUZ**, în conformitate cu Normele Metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 aprobate cu Ordin 233/2016 și cu *Metodologia de elaborare și conținutul cadru* emis MLPAT, indicativ GM-010-2000,

iar în urma stabilirii unei soluții (câștigătoare a CONCURSULUI de SOLUȚII), autoritatea publică va decide asupra oportunității de promovare a acesteia, prin încadrarea în prevederile art.32 alin.(1) lit.b) din Legea 350/2001, de către Primăria Municipiului București (în considerarea art.37 alin.(1) din Legea 422/2001) sau prin încadrare în prevederile art.32 alin.(1) lit.c), de către solicitant, în baza avizului de oportunitate al arhitectului-șef.

În considerarea:

- densității de monumente istorice a căror zone de protecție se suprapun peste amplasamentul încadrat la rândul său ca monument istoric,
- funcțiunii preponderent culturale a acestor monumente (zona de protecție a trei lăcașuri de cult încadrate ca monument și a unei instituții de învățământ),
- vecinătății directe cu un alt imobil monument cu regim de spațiu verde, Parcul Icoanei

se recomandă extinderea limitelor de studiu pentru documentația urbanistică de nivel PUZ cel puțin cu: (1)înglobarea monumentelor istorice în a căror zonă de protecție se află amplasamentul, (2)cu analizarea disfuncționalităților arhitectural-urbanistice și de accesibilitate din zona intersecției din partea de est a amplasamentului (str. J.L. Calderon-str. Arthur Verona-str. Icoanei-str. I.L.Caragiale), (3)cu intervenții asupra porțiunii din str. Arthur Verona corespunzătoare legăturii cu Parcul Ioanid precum și cu (4)integrarea reglementărilor și studiilor elaborate în cadrul PIDU - Plan Integrat de Dezvoltare Urbană, disponibile la <http://urbanism.pmb.ro>.

Alte prevederi legislative pentru informare:

- Art. 11 alin.(3) și alin.(4) din Legea 422/2001, republicată: *autoritățile administrației publice (...) pot autoriza, aproba sau aviza, după caz, desființarea unor componente, elemente de construcție și corpuri, atunci când acestea sunt nocive sau fără valoare culturală, în condițiile legii; Identificarea componentelor, elementelor de construcție și corpurilor (...) se face prin documentația tehnică, de amenajare a teritoriului sau de urbanism, după caz, avizată de Ministerul Culturii (...), elaborată în baza studiilor de fundamentare prevăzute la art.24¹.*
- Art. 24 alin.(4) din Legea 422/2001, republicată: *Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de personal de specialitate atestat de către Ministerul Culturii, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.*
- Art. 7 (1²) din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se depune și se înregistrează la autoritatea administrației publice competente numai dacă solicitantul prezintă toate documentele prevăzute în lege și în Certificatul de Urbanism, inclusiv respectarea integrală a conținutului din Anexa nr.1 la Legea 50/1991 republicată și a recomandărilor din anexa nr. 4 la prezentul Certificat de Urbanism*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat, pentru întocmirea documentației în vederea obținerii AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În 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

În 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 legătura 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.

În 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.

În 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. În 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. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În 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.

În 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE (Nota: în situația promovării PUZ, lista se va putea modifica conform noii reglementări urbanistice):

a) certificatul de urbanism (copie); ■PUZ aprobat CGMB (după caz);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și construcții și extrasul de plan cadastral (ortofotoplan) și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi; ■certificat de rol fiscal (pentru corpurile care se desființează total); ■obligația privind folosința monumentului istoric (construcție și grădină); ■acorduri autentice vecini pentru intervenții la calcan (la corpurile de clădire pentru care se aplică, în condițiile art.612 Cod Civil sau dacă se impun măsuri de protecție a construcțiilor învecinate);

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

■ D.T.A.C.

■ D.T.O.E.

■ D.T.A.D. (corpuri desființate total/parțial)

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

■ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

■ canalizare

■ telefonizare

■ alimentare cu energie electrică

■ salubritate

■ aviz STS

□ alimentare cu energie termică

□ transport urban

■ aviz MAI

Notă: avizele de utilități sunt necesare în cazul suplimentării capacităților existente sau în cazul posibilelor afectări ale instalațiilor aflate în administrarea deținătorilor de rețele pentru lucrările DTAC și DTAD și DTOE

d.2) avize și acorduri privind:

■ securitatea la incendiu (după caz) ■ protecția civilă (după caz) ■ sănătatea populației (după caz)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ■Aviz Ministerul Culturii; ■Aviz Primar Sector 2; ■Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B; ■Aviz Brigada Rutieră (după caz);

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): ■Studiu Istoric (construcții și grădină, întocmit conform art.24¹ din legea 422/2001); ■Documentar fotografic (int/ext); ■Expertiza tehnică cu evaluare seismică (după caz, pentru corpuri asupra cărora se intervine cu lucrări de construire),

UNIVERSITATEA DIN BUCUREȘTI
STR. DIONISIE LUPU nr. 46

Lucrări de construire, reabilitare, restaurare, conservare, refuncționalizare, extindere,
desființare elemente și construcții parazitare,
punere în valoare a construcțiilor și a grădinii din CURTEA Casei Universitarilor – monument istoric,
în vederea integrării ansamblului în circuitul urban prin CONCURS DE SOLUȚII

F.6

cu expertizarea clădirilor adiacente și identificarea măsurilor de protecție necesare (după caz, în zonele de calcan)-expert MC; ■Expertiza tehnică pentru lucrări de desființare (după caz, pentru corpuri asupra cărora se intervine cu lucrări de desființare), cu expertizarea clădirilor adiacente și identificarea măsurilor de protecție necesare (după caz, în zonele de calcan)-expert MC; ■Deviz general; ■Referate de verificare pe specialități; ■Studiu geotehnic, verificat conform cerințelor legale; ■Studiu topografic (cu identificarea arborilor); ■Raport de audit energetic (după caz); ■Studiu privind sisteme alternative de producere a energiei (după caz); ■Dovada înscrierii proiectului la OAR;

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

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

- ☐ Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire - *scutit cf. art. 476 alin.(1) lit.(f) Cod Fiscal*
- ☐ Taxa pentru emiterea Autorizației de Desființare - *scutit*
- ☐ Taxa pentru Organizarea Execuției - *scutit*

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

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

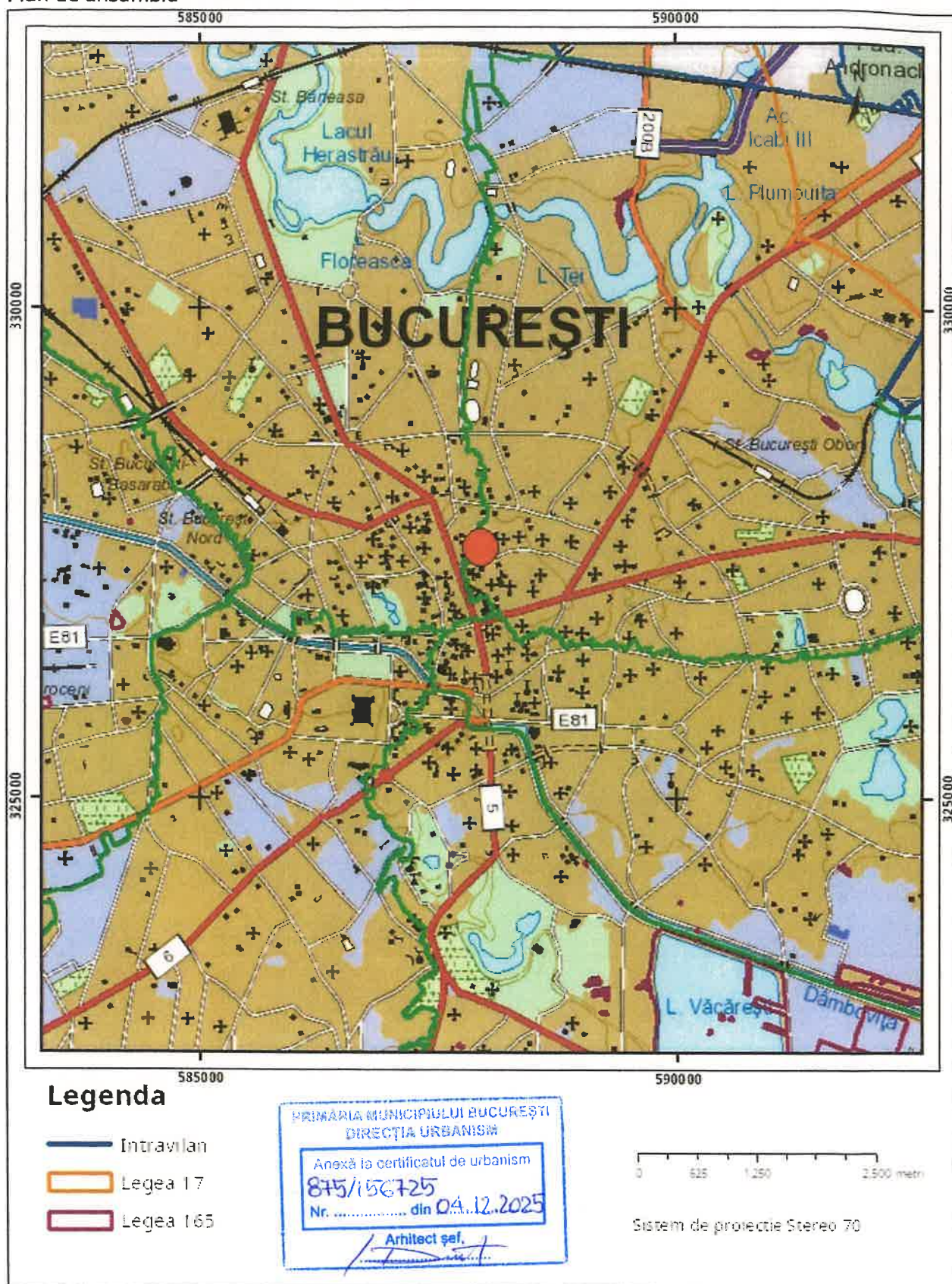
**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Matei DAMIAN**

Verificat, Șef serviciu arh. Dana-Maria RUȘANU.....
Întocmit, arh. Ana-Maria Dinuță, 2 exemplare 25.11.2025
Achitat taxa de: *scutit cf. art.476(1)f. Cod Fiscal -Legea 227/2015*
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

FPS-2.3.1.1.1-03/1

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-07-2017
Data și ora generării: 11-09-2025 23:46

Cod verificare



100194626435

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 214529, UAT Bucuresti Sectorul 2 /
BUCUREȘTI, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str. Lupu Dionisie,
Nr. 46

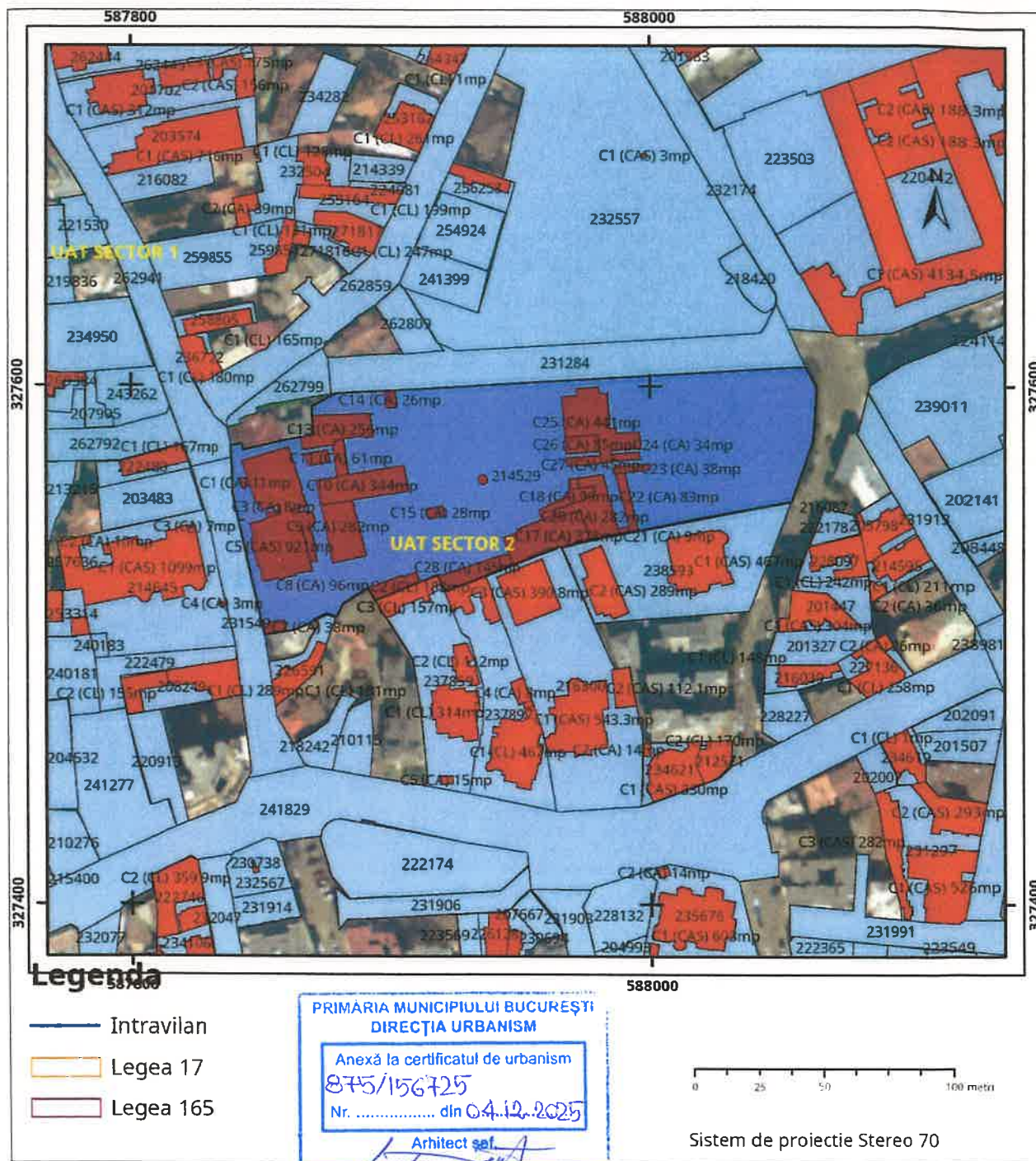
Nr.cerere	79448
Ziua	11
Luna	09
Anul	2025

Teren: 14.554 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 14554mp

Plan detaliu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

ANEXA 4

(6 pagini) face parte integrantă din
CERTIFICATUL de URBANISM nr. 875 / 156725 din 04.12.2025

Imobil situat în București, **STR. DIONISIE LUPU NR. 46**



Anexa cuprinde informații și extrase din **Legea nr. 50/1991, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 372/2005** în vederea clarificării aspectelor ce țin de: scopul solicitat prin cererea de emitere a certificatului de urbanism, tipul de lucrări de construcții definite de legislația în vigoare, intervensiile posibile asupra construcțiilor din Zone Construite Protejate aprobate prin documentații de urbanism, cu precizarea restricțiilor impuse asupra acestora, interdicții temporare sau definitive de construire.

a.) Intervențiile asupra imobilelor existente în Zone Construite Protejate

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 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 servitute 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”

Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii. Documentația tehnică - D.T. se elaborează în conformitate cu **conținutul-cadru** prevăzut în **anexa nr. 1**, în concordanță cu **cerințele certificatului de urbanism**, cu conținutul actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, al avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

Intervențiile la imobilele existente situate în zone construite protejate sau care sunt monumente istorice, care constau în modificări ale construcției cu privire la fațade și/sau reconfigurări ale elementelor constructive interioare, se realizează conform concluziilor studiului istoric sau de fundamentare, care stabilește restricțiile și permisivitățile privind lucrările de construcții posibile.

b.) Precizări privind desființarea

Intervențiile asupra construcțiilor existente din Zone Construite Protejate sau care sunt Monumente Istorice implică pe lângă respectarea reglementărilor urbanistice și grija privind conservarea și protejarea patrimoniului construit. Intervențiile declarate pentru care se poate începe procedura de autorizare trebuie să se refere strict la lucrări de construire definite conform Legii 50/1991. Termenul „remodelare” nu este specific legislației privind construcțiile și termenul „refacere” este o operațiune care poate însemna atât desființare cu reconstruire cât și mentinere cu

reparare, ceea ce schimbă semnificativ tipul de intervenție asupra construcției. Aceste termene vor fi evitate de către proiectant în titlul solicitării privind eliberarea certificatului de urbanism.

Pentru lucrările de **recompartimentări interioare / modificări interioare** sunt necesare clarificări din partea beneficiarului astfel încât să se specifice fără echivoc că se referă la elemente cu rol neportant. Astfel, prin lucrări de modificări interioare se înțeleg doar intervențiile asupra unor elemente nestructurale, respectiv asupra compartimentărilor ușoare (pereți neportanți) sau intervenții punctuale (de creare a unor goluri de acces în elementele structurale care se păstrează - pereți portanți și planșee) și în nici un caz demolarea unor elemente structurale în totalitatea lor.

Intervențiile asupra elementelor cu rol structural implică lucrări de desființare parțială. În cazul în care se dorește realizarea de lucrări care presupun desființarea unor elemente constructive structurale cum ar fi pereți portanți, planșee, grinzi, pereți exteriori, scări de acces, etc., în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 rep., art. 8 alin. (1) "Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatare de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile prevăzute la art. 4.", va fi necesară reluarea procedurii de autorizare prin solicitarea unui nou certificat de urbanism în concordanță cu lucrările de construcții reale ce urmează a fi efectuate la imobilul în cauză.

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/ desființare solicitate.

La depunerea cererii pentru obținerea autorizației de construire certificatul de urbanism trebuie să fie în termen de valabilitate, iar obiectul cererii pentru autorizare să coincidă cu scopul în care certificatul de urbanism a fost eliberat.

Pentru toate documentațiile tehnice privind intervenții asupra construcțiilor existente, se vor prezenta în vederea autorizării **3 (trei) seturi de planșe**, respectiv planșe cu toate nivelurile, cel puțin 2 secțiuni caracteristice și toate fațadele, astfel:

- **planșe de relevu cu situația reală din teren** – toate nivelurile, secțiunile caracteristice și fațadele
- **planșe de intervenție (marcarea cu galben a elementelor propuse spre desființare)** – toate nivelurile, secțiunile caracteristice și fațadele
- **planșe de propunere (marcarea cu roșu a elementelor constructive noi propuse)** – toate nivelurile, secțiunile caracteristice și fațadele

Reprezentarea cromatică a gradul de rezistență la foc a elementelor constructive se va face doar pe planșele avizate de către ISU, după caz, și nu face obiectul proiectului specialitatea arhitectură, acesta urmând să fie redactat conform descrierii de mai sus, cu trei seturi de planșe: planșe relevu, planșe intervenție și planșe propunere.

c.) Precizări privind eficientizarea energetică a imobilelor

Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor prevede la art.8:

"Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri:

a) clădiri și monumente protejate care fie 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; [...]"

În virtutea Legii 350/2001 anexa 2 și a Legii 372/2005 art.8 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, 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 servitutile 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 și se va reveni la arhitectura inițială a imobilului conform regulamentului de urbanism, închiderea balcoanelor, logiilor și teraselor nefiind permisă.

d.) Precizări privind 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 gri deschis. 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. Nuantele de beige-gălbui, beige-marونی, 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.

e.) Precizări privind tâmplăriile, sistemul de acoperire și sistemul de scurgere a apei pluviale

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.

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.

f.) Precizări privind instalațiile, echipamentele, spațiile libere și plantate și a împrejuririlor

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 sau al elementelor de fațadă, fără depășirea aliniamentului.

Spațiile libere vizibile dinspre circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

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 împrejurirea imobilelor din zone construite protejate precum și opacizarea gardurilor existente cu mesh-uri sau panouri de orice formă și culoare.

g.) Precizări privind solicitările de modificare de temă în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației

Pentru solicitările de certificat de urbanism pentru "modificare de temă" depuse la registratura Primăriei Municipiului București, se vor aplica strict prevederile **Legii 50/1991**, art. 7 alin. 15, 15^{^1} și 15^{^2} după cum urmează.

15) "În situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire **survin modificări de temă** privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligatia de a solicita o nouă autorizație de construire, potrivit prevederilor prezentei legi.

(15^{^1}) Pentru obținerea unei noi autorizații de construire, potrivit prevederilor alin. (15), solicitantul va depune o nouă documentație tehnică - D.T., elaborat în condițiile modificărilor de temă survenite, urmând ca autoritatea administrației publice locale competente să decidă, după caz:

a) emiterea noii autorizații de construire, dacă lucrările corespundătoare modificărilor de temă se înscriu în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială;

b) reluarea procedurii de autorizare în condițiile prezentei legi, **dacă** lucrările corespundătoare modificărilor de temă depășesc limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială.

(15^{^2}) Verificarea încadrării lucrărilor corespundătoare modificărilor de temă în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială se realizează de către structurile de specialitate ale autorității administrației publice competente, precum și de verificatorii de proiecte atestați în condițiile legii, pentru fiecare cerință esențială de calitate în construcții, cu participarea reprezentanților instituțiilor avizatoare."

Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 menționează la art. 67:

"**Schimbarea soluțiilor tehnice din proiect pe parcursul execuției** (1) În situația în care, înainte de începerea executării lucrărilor de construcții sau pe parcursul derulării acestora, devine necesară modificarea soluțiilor tehnice din documentația tehnică-D.T. autorizată, beneficiarul / investitorul / administratorul / managerul de proiect are obligația de a

nu începe sau, de a opri lucrările, după caz, și de a solicita emiterea unei noi autorizații de construire corespunzător modificărilor aduse proiectului, materializate prin documentații - piese scrise și desenate - cu condiția ca documentația tehnică - D.T. astfel modificată să se încadreze în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, urmând să se aplice în mod corespunzător prevederile art. 54 alin. (6). În aceste condiții, taxa de autorizare se va regulariza după recepția la terminarea lucrărilor de construcții, potrivit legii."

În situația încadrării în prevederile Legii 50/1991, art. 7 alin. 15, 15¹ și 15², se vor depune la registratura Primăriei Municipiului București de către proiectant următoarele seturi de documentații în format fizic, cu acordul expres al beneficiarului:

1.) **documentația tehnică inițială cu planșele vizate spre neschimbare** în integralitatea lor, inclusiv memoriul de arhitectură inițial, în copie color

2.) **memoriu explicativ cu planșe de intervenție** în care sunt marcate zonele de intervenție și evidențiate elementele care se doresc a fi modificate

3.) **documentația tehnică actualizată**, elaborată în condițiile modificărilor de temă, partea scrisă și desenată cu schimbările propuse integrate în proiectul inițial (planuri, secțiuni și fațade cotate, la aceeași scară cu documentația inițială), verificată și ștampilată.

În urma analizării documentației tehnice, autoritatea publică locală urmează să decidă, după caz, emiterea directă a unei noi autorizații de construire sau necesitatea reluării procedurii de autorizare prin solicitarea unui nou certificat de urbanism, dacă lucrările propuse nu se înscriu în prevederile autorizației inițiale.

h.) Precizări privind dispozițiile de șantier în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației

Pentru solicitările privind dispozițiile de șantier având drept scop depunerea cu rol de martor la dosarul autorizației de construire se vor aplica strict prevederile **Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991** care stipulează la art. 67: **Schimbarea soluțiilor tehnice din proiect pe parcursul execuției**

"(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe bază de dispoziție de șantier dată de proiectantul lucrărilor și verificată de către un verficator de proiecte atestat în condițiile legii, precum și cu acordul scris al beneficiarului / investitorului / administratorului / managerului de proiect, după caz, se pot admite modificări locale ale soluțiilor tehnice din documentația tehnică - D.T. autorizată fără emiterea unei noi autorizații de construire, dacă:

a) nu se modifică funcțiunea consemnată în autorizația inițială; b) se asigură respectarea prevederilor avizelor/acordurilor/punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale actului administrativ al acesteia după caz, anexe la autorizația inițială; c) se asigură respectarea prevederilor Codului civil; d) nu se modifică condițiile de amplasament (regim de înălțime, POT, CUT, aliniament, distanțele minime față de limitele proprietății, ori aspectul construcției); e) nu sunt periclitate rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate; f) se asigură respectarea prevederilor reglementărilor tehnice în domeniul securității la incendiu. g) se asigură economia de energie.

(3) Se încadrează în prevederile alin. (2) și lucrările devenite necesare în cazuri speciale determinate de luarea în considerare a unor situații imprevizibile la faza de proiectare (ca umare a unor decopertări, relevee de fundații etc.), care se execută la construcții existente, inclusiv la monumente istorice (cu avizul organismelor abilitate ale Ministerului Culturii și Cultelor).

(4) În situațiile prevăzute la alin. (1), (2) și (3) responsabilitatea privind corectitudinea tehnică a soluției modificatoare aparține proiectantului, în solidar cu verficatorul/verficatorii de proiect, iar titularul autorizației are obligația de a depune (în copie) la emitentul autorizației documentațiile și/sau documentele specificate, ca martor."

În situația înscrierii dispozițiilor de șantier în prevederile Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, art. 67, alin (2), (3), se vor depune la registratura Primăriei Municipiului București de către proiectant următoarele seturi de documentații în format fizic, cu acordul expres al beneficiarului:

1.) **documentația tehnică inițială cu planșele vizate spre neschimbare** în integralitatea lor, inclusiv memoriul de arhitectură inițial, în copie color

2.) **memoriu explicativ cu planșe de intervenție** în care sunt marcate zonele de intervenție (de ex. fundații, suprastructură, fațadă, elemente interioare) și evidențiate elementele care se doresc a fi modificate local

3.) **documentația tehnică actualizată**, partea scrisă și desenată cu schimbările propuse integrate în proiectul inițial (planuri, secțiuni și fațade cotate, la aceeași scară cu documentația inițială), verificată și șampilată.

În urma analizării documentației tehnice, **autoritatea publică locală urmează să decidă, după caz, acceptarea dispozițiilor de șantier cu rol de martor la dosarul de autorizare sau necesitatea reluării procedurii de autorizare** prin solicitarea unui nou certificat de urbanism, dacă lucrările propuse nu se înscriu în prevederile art. 67 (2),(3) din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 rep. Toate dispozițiile de șantier vor fi însoțite de referate de verificare, iar pentru intervențiile la construcțiile existente se va depune nota tehnică întocmită de expert tehnic privind influența modificărilor asupra construcției existente și/sau învecinate, completare la expertiza tehnică inițială. **Documentația privind dispozițiile de șantier se depune în două exemplare originale, un exemplar urmând a fi returnat, în cazul unui răspuns favorabil, vizat cu ștampila de către compartimentul de specialitate.**

Note finale

Documentația tehnică depusă la faza de autorizare trebuie să respecte cu strictețe Anexa 1 a Legii 50/1991 și 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, parapet 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 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 cărui 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 Urbanism oferă încă de la faza certificatului de urbanism posibilitatea ca proiectantul să prezente propunerea preliminară a proiectului aparatului de specialitate al Arhitectului Șef în vederea asigurării înțelegerii corecte a contextului urbanistic.

După emiterea certificatului de urbanism se recomandă ca, în vederea informării Arhitectului Șef și înainte de obținerea avizelor necesare și elaborarea DTAC, propunerile volumetrice, planurile nivelurilor și imaginile cu fațadele să fie transmise întocmitorilor pe email sau depuse la registratură în vederea analizării concordanței propunerii cu permisivitățile de intervenție și cu regulamentul de urbanism în vigoare. Avizele obținute de la autoritățile precizate în certificatul de urbanism nu condiționează autoritatea publică locală de emiterea autorizației de construire, dacă proiectul nu respectă cu strictețe regulamentul de urbanism, certificatul de urbanism și legile în vigoare.

La emiterea Autorizației de Construire se va ține cont de modul în care propunerea de arhitectură va respecta cumulativ toate cerințele legale, regulamentul de urbanism în integralitatea lui, recomandările și restricțiile pentru Zonele Construite Protejate, certificatul de urbanism precum și normativele în vigoare.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

F.2

ROMÂNIA

Primăria Municipiului București

Arhitect-șef

Nr. 156725 din 04.12.2025

Domnului
PRIMAR al SECTORULUI 2,

Având în vedere Cererea pentru emiterea Certificatului de **UNIVERSITATEA DIN BUCUREȘTI** cu domiciliul/ sediul în județul -, municipiul/orașul/ comuna București, satul -, sectorul 5, cod poștal -, Șos. Panduri nr. 90, înregistrată la nr. 156725 din 22.09.2025, pentru imobilul - teren și construcții - situat în municipiul **București, sectorul 2**, cod poștal 020022, **Str. Dionisie Lupu nr. 46**, identificat prin nr. cadastral 214529, nr. Carte Funciara 214529 Sector 2, extras de plan cadastral de pe ortofotoplan,

în scopul : **Lucrări de construire, reabilitare, restaurare, conservare, refuncționalizare, extindere, desființare elemente și construcții parazitare, punere în valoare a construcțiilor și a grădinii din CURTEA Casei Universitarilor – monument istoric, în vederea integrării ansamblului în circuitul urban prin CONCURS DE SOLUȚII**

În conformitate cu prevederile art.4 alin.1) lit.c) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să ne comunicați **avizul** dvs. în termen de **5 zile** de la data înregistrării prezentei.

Anexăm **Certificatul de Urbanism nr.875 / 156725 din 04.12.2025, emis de Primăria Municipiului București.**

ARHITECT ȘEF,
Arh. Matei DAMIAN



SERVICIUL DE AUTORIZARE

OPIS DOCUMENTE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE

ADRESĂ IMOBIL _____

OBIECT AC/AD _____

SCOP CU _____

OPIS	Exista (DA/NU/Nu este cazul)	Pag	Nr. file/format
CERERE EMITERE AC/ AD			
CERTIFICATUL DE URBANISM ÎN TERMEN DE			
ACT IDENTITATE			
ÎMPUTERNICIRE DUPĂ CAZ			
DOVADA TITLULUI ASUPRA IMOBILULUI			
DOVADĂ TAXĂ			
AVIZE ȘI ACORDURI STABILITE PRIN CU			
EXTRAS CF LA ZI			
DOCUMENTAȚIE NR. CADASTRAL			
ACORDURI NOTARIALE COPROPRIETARI			
ACORD ASICIAȚIE DE PROPRIETARI			
ACORD NOTARIAL VECINI ÎMPREJMUIRE			
ACORD PROPRIETARI TEREN ORGANIZARE SANTIER			
ALTE ACORDURI, DUPĂ CAZ			
AVIZE UTILITAȚI URBANE			
ALIMENTARE CU APĂ			
CANALIZARE			
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA			
ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA			
GAZE NATURALE			
TELEFONIZARE			
SALUBRITATE			
TRANSPORT URBAN			
AVIZE ȘI ACORDURI PRIVIND			
SECURITATEA LA INCENDIU			
PROTECȚIA CIVILA			
SĂNĂTATEA POPULAȚIEI			
AVIZE/ACORDURI SPECIFICE ALE ADMINISTRAȚIEI			
MC			
AVIZUL PRIMĂRIEI SECTORULUI			
AVIZ AERONAUTICA			
CFR			
MAI			
MAPN			
SRI			
STS			
STUDII DE SPECIALITATE (1 EXEMPLAR ORIGINAL)			
EXPERTIZĂ TEHNICĂ			
STUDIU GEOTEHNIC			
STUDIU HIDROLOGIC			
CALCUL G/REFERAT ENERGETIC			

STUDIU DE ÎNSORIRE			
DEVIZ GENERAL			
REFERATE DE VERIFICARE			
ADMINISTRAȚIA STRĂZILOR-ADP SECTOR			
AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE PENTRU OE			
COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE			
STUDIU PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR			
DOVADA ÎNREGISTRĂRII PROIECTULUI LA OAR			
PUNCTUL DE VEDERE/ ACTUL ADMINISTRATIV AL			
DOVADA PRIVIND ACHITAREA TAXELOR LEGALE			
ALTE DOCUMENTE/AVIZE/ACORDURI-DUPĂ CAZ			
D.T. ÎN DOUĂ EXEMPLARE ORIGINALE			
D.T.A.C.			
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR			
MEMORIU CU DATE GENERALE			
MEMORII PE SPECIALITĂȚI			
ARHITECTURĂ			
REZISTENȚĂ			
INSTALAȚII			
DEVIZUL GENERAL AL LUCRĂRILOR			
REFERATELE DE VERIFICARE			
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU			
PLAN DE SITUAȚIE PRIVIND AMPLASAREA			
PLANUL PRIVIND CONSTRUCȚIILE SUBTERANE			
PLANȘE PE SPECIALITĂȚI			
ARHITECTURĂ			
STRUCTURĂ			
INSTALAȚII			
D.T.A.D.			
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR			
MEMORIU CU DATE GENERALE			
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU			
PLAN DE SITUAȚIE A IMOBILELOR			
PLANUL PRIVIND CONSTRUCȚIILE SUBTERANE			
RELEVEUL CONSTRUCȚIILOR CARE URMEAZĂ SĂ FIE			
D.T.O.E.			
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR			
MEMORIU			
PLAN GENERAL OE			
NUMĂR TOTAL FILE		

DATA

SEMNĂTURA

Declar că documentele depuse sunt conform OPIS-ului

Numele și prenumele persoanei care depune documentele _____

În calitate de _____