

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1232 1758150 din 23.06 2019

**În scopul:** obținerea unui aviz de oportunitate, în vederea elaborării/avizării –PUZ, pentru lucrări de construire complex multifuncțional de birouri și funcțiuni comerciale.

Urmare cererii adresate de **H VICTORIA ȘTIRBEI GALLERIES S.R.L. prin reprezentant proiectant - KXL S.R.L.**, cu sediul ...- în județul ..- municipiul **București**, cod poștal ..-, sectorul **1**, strada **Calea Victoriei/Nicolae Capșa**, nr. **109/6**, bloc -, sc. -, et. -, ap. **Birou nr.66/-**, telefon/fax e-mail ... înregistrată la **1758150 din 24.07.2019**,

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **1**, cod poștal -, strada **Calea Victoriei**, nr. **107**, bloc -, sc-, et.-, ap. -, sau identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500.

În temeiul reglementarilor 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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul din Calea Victoriei nr.107, sector 1, compus din teren intravilan cu suprafața de 7.792,5mp din măsurători cadastrale ( pt. suprafața de 324,00mp nu se prezintă acte de proprietate) și construcție P+E+M cu suprafața construită la sol de 796,00mp și suprafața construită desfășurată de 1999,00mp este proprietate persoană juridică conform Act Administrativ nr.103E din 13.07.2018 emis de BEJ Peticaru Eduard, întabulat cu încheierile nr.68302 din 01.08.2018, nr.50150 din 28.05.2019 la OCPI Bucuresti Sector 1.

Conform Extras de Carte Funciară informativ emis de OCPI București Sector 1, obținut cu cererea nr.68146 din 16.07.2019, imobilul cu Cartea Funciară nr.227828, imobilul ARE înscrisă sarcină de ipotecă în favoarea Yelin –Lapidot Provident Funds Management LTD.

Imobilul de la adresa **Calea Victoriei nr.107** este înscris în **Lista monumentelor istorice actualizată în 2015**, la poziția **2204 B-II-m-A-19860-Palatul Știrbei**.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Situația existentă:** teren și construcție monument istoric.

**Situația propusă:** construire complex multifuncțional de birouri și funcțiuni comerciale.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

#### 3. REGIMUL TEHNIC

În prezent pe teren se află o construcție nominalizată monument istoric- Palatul Știrbei, în regim de înălțime P+E+M. Se solicită construire complex multifuncțional de birouri și funcțiuni comerciale.

Conform RLU aferent PUG - Municipiul București, amplasamentul face parte din «CP1» - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional și este cuprins, conform PUZ – Zone construite protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 prelungit, **parțial** în zona protejată nr. 16 – **Calea Victoriei** (zona 2), **parțial** în zona protejată nr. 44- **Zona Temișană și parțial** în zona protejată nr. 02- **Calea Griviței**.

În zona protejată nr. 16 – zona **Calea Victoriei** tronson 2- zona bd. Dacia-bd. Elisabeta, sunt admise utilizările: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului, la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (intr-o proporție de minimum 30%); se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții: funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile, funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului, să nu afecteze vegetația existentă, să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public indicatorii maxim admiși sunt: **POTmax.=80%** și **CUTmax.=5**. **Înălțimi admise: Hmax.=22m și Hmin.=19m** (peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza r=4 m continuată cu tangenta la 450 față de orizontală. 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 (16/19/22 m), desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei

**În zona protejată nr. 44 – zona Temișană**, sunt admise utilizările: locuințe individuale și semicolective și se mențin acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Indicatorii urbanistici prevăzuți în zonă sunt : **POTmax.=65% și CUT maxim admis= 1,8 (2,5 în cazul clădirilor situate pe fronturile străzilor Mircea Vulcănescu și Popa Tatu) și înălțimea maximă= 10 m și, minimă= 7 m (cu excepția clădirilor situate pe fronturile străzilor Mircea Vulcănescu și Popa Tatu unde înălțimea maximă poate fi 13m)** iar peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

**În zona protejată nr. 02 – Calea Griviței** sunt admise utilizările: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 50%); se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Indicatorii urbanistici prevăzuți în zonă sunt: **POT maxim va fi de 80%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; CUT maxim admis=2,5; Hmax=13,00m, Hmin=10,00m.** Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza r=4 m continuată cu tangenta la 450 grade față de orizontală. 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), desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

**Condițiile de construibilitate ale acestui teren cu suprafața mai mare de 3000,00mp, amplasat în trei zone protejate care au reglementări urbanistice diferite, se vor stabili printr-o documentație de urbanism PUZ aprobată conform legii.** Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare: prin PUZ se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

**NOTĂ-** Elaborarea documentației pentru autorizarea lucrărilor, va fi făcută numai după obținerea unui aviz de oportunitate și aprobarea HCGMB –PUZ. În conformitate cu art. 11, alin. (2) din Legea 422/2001(r1) republicată în MO 938/2006: «desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii».

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea Avizului de Oportunitate în vederea elaborării/avizării –documentației de urbanism PUZ .

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE  
CONSTRUIRE/DESFIINTARE  
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII.**

**4. OBLIGATIILE 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 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 comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.*

*In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. In aceste condiții:*

**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

**In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:

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

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 stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura și pentru debransare:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

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:

d.4) studii de specialitate:

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

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

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

**PRIMAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Gabriela FIREA**



**SECRETAR GENERAL,  
Georgiana ZAMFIR**

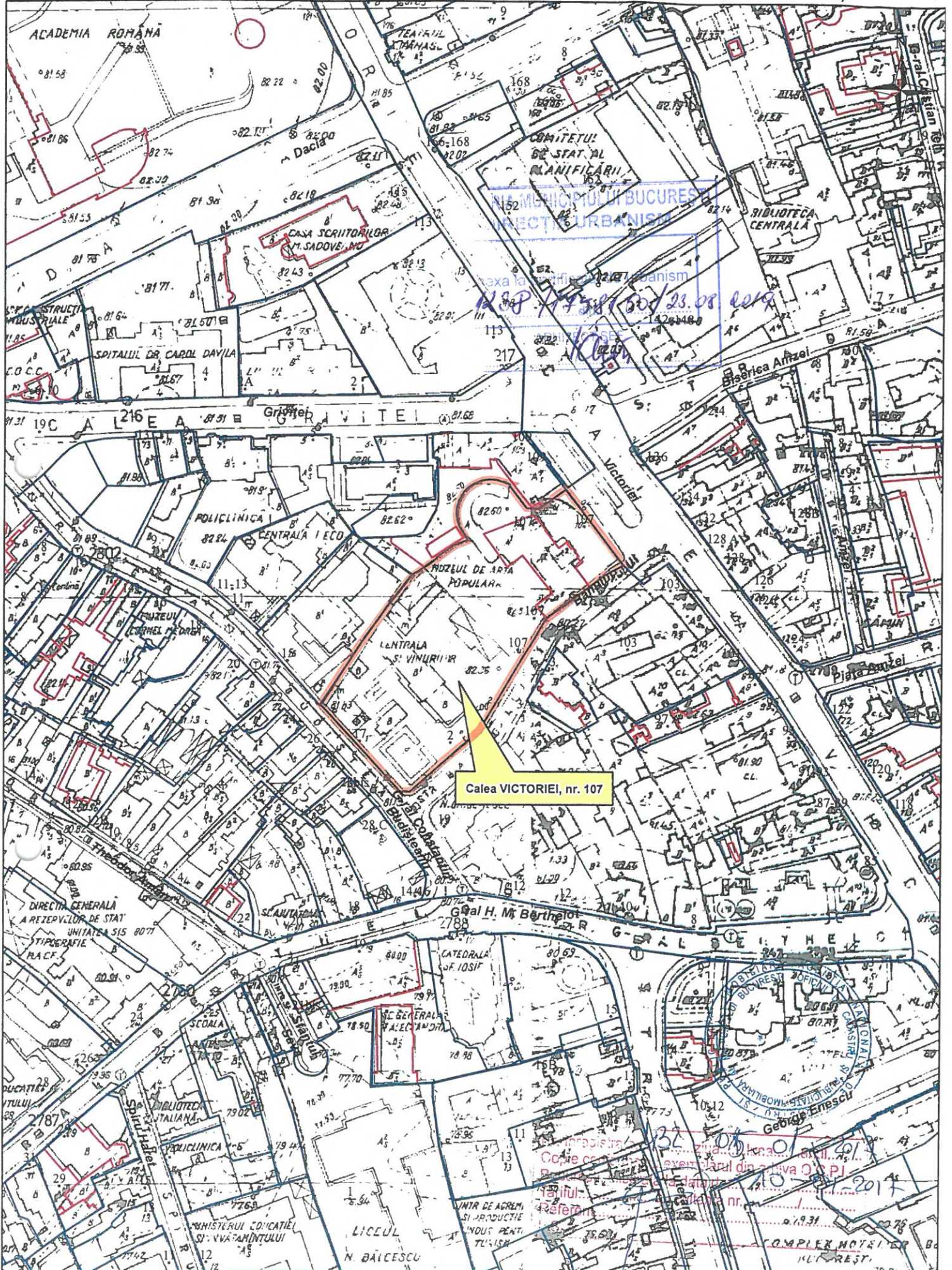
**ARHITECT ȘEF,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

Întocmit ing. Tudora Ocnaru

Achitat taxa de: **82,00 Lei**, conform chitanței nr.229691 seria **A07** din 24.07.2019.....

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

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Calea VICTORIEI, nr. 107, sector 1, București



CONSILIUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECTIA URBANISM

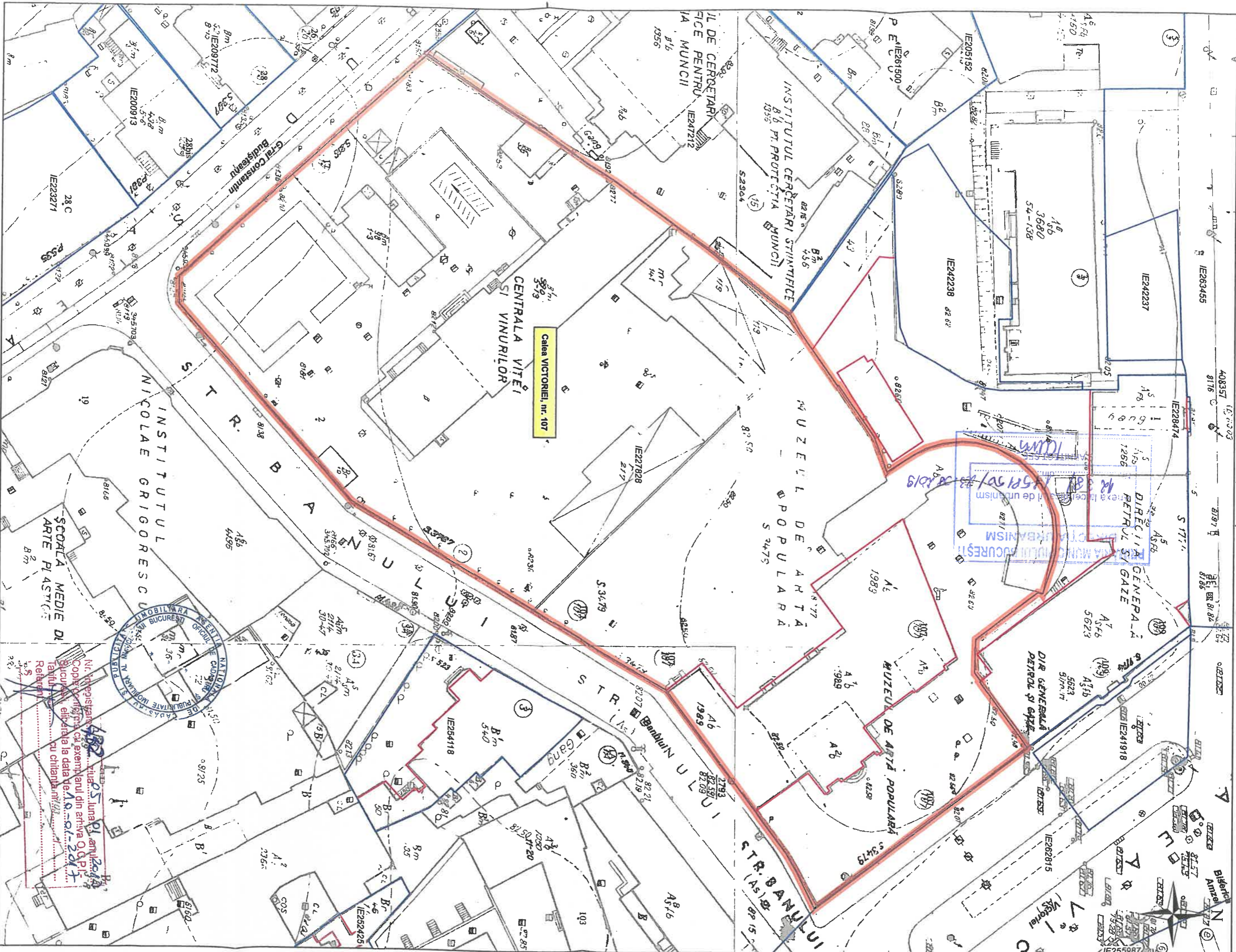
1238 17758150/23.08.2019

Calea VICTORIEI, nr. 107

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
- Limită teren studiat

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
 Data: .01.2017  
 Intocmit: Manolache Ciprian

32-2017  
 10-2017  
 COMPLEX HOTEL...  
 BUCUREȘTI



Calea Victoriei, nr. 107

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
- Limită teren studiat

Nr. înregistrare: 482  
Data: 05 luna Pl anul 2017  
Copie certifiacă cu exemplarul din arhiva O.C.P.I.  
Bucuresti, eliberata la data de: 10-07-2017  
Tentivă: Manolache Ciprian

O.C.P.I. Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 01.2017  
Intocmit: Manolache Ciprian