



— *Comisia de Urbanism*
— *Comisia juridică*
— *Comisia de Servicii*

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
conform art. 243, alin 1, lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
SECRETAR GENERAL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Regulamentului de intervenție
pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor
din zonele de acțiune prioritară (ZAP) în Municipiul București și
abrogarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 384/2018**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 83912/20.05.2026 al Primarului General al Municipiului București;
- Raportul de specialitate comun nr. 78033/11.05.2026 al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, al Direcției Generale de Poliție Locală și Control al Municipiului București și al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General;
- Luând în considerare Regulamentul de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară în Municipiul București.

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 153/2011;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr. 279/21.12.2000 privind aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit. b), c) și d), alin.(7) lit. j), k) și q), art.136 și art.139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI **HOTĂRĂȘTE :**

Art. 1.

Se aprobă „Regulamentul de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară (ZAP) în Municipiul București, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.

Regulamentul prevăzut la art. (1) se aplică în corelare cu Planul Urbanistic General al Municipiului București, cu documentațiile de urbanism aprobate potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu legislația în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții și al calității în construcții, precum și cu reglementările speciale privind protejarea monumentelor istorice.

Art. 3.

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 384/2018 privind aprobarea „Regulamentului de intervenție cu privire la reabilitarea fațadelor pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, în Municipiul București”

Art. 4.

Primarul General al Municipiului București, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Generală de Poliție Locală și Control a Municipiului București, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului București, autoritățile administrației publice locale ale sectoarelor Municipiului București 1–6 vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Această hotărâre a fost adoptată în sesiunea Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

București, .../.../.....

Nr. ...

REGULAMENT

de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară (ZAP) în Municipiul București

CAPITOLUL I

Considerații generale

Prezentul Regulament constituie procedura de aplicare a prevederilor Legii nr. 153/2011, cu modificările și completările ulterioare, privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

Regulamentul stabilește cadrul de intervenție, etapele și responsabilitățile pentru realizarea măsurilor de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, în concordanță cu Programul multianual de realizare a intervențiilor pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului construit și a cadrului urban.

Regulamentul se aplică clădirilor situate în Zonele Construite Protejate (ZCP) stabilite la nivelul Municipiului București, indiferent de regimul de proprietate, în condițiile legii, urmând ca, în interiorul acestora, să fie delimitate și aprobate Zonele de Acțiune Prioritară (ZAP) și ordinea de intervenție, potrivit Programului multianual și procedurii prevăzute de prezentul Regulament.

Proprietarii (după caz, asociațiile de proprietari, administratorii sau deținătorii cu orice titlu) au obligația de a realiza lucrările de intervenție și protejare necesare atunci când clădirile prezintă degradări ori disfuncționalități care:

- a) pot pune în pericol viața, integritatea fizică, sănătatea sau siguranța populației;
- b) afectează calitatea mediului, imaginea urbană și cadrul construit;
- c) deteriorează spațiile publice sau contribuie la degradarea valorii arhitecturale și ambientale a zonei.

1.1 SCOPUL prezentului Regulament este de a instrumenta aplicarea **Programului multianual** pentru realizarea lucrărilor de intervenție în vederea creșterii calității arhitectural-ambientale și a protejării patrimoniului construit, asupra clădirilor cu valoare cultural-arhitecturală situate în **zonele de acțiune prioritară** ale Municipiului București.

1.2 Scopul Regulamentului este atins prin realizarea următoarelor **OBIECTIVE**:

- a) gestionarea eficientă a patrimoniului construit și a cadrului arhitectural-ambiental din Municipiul București, inclusiv în Zonele Construite Protejate, în cazul monumentelor istorice și în zonele de protecție ale monumentelor istorice;
- b) asigurarea unui climat de siguranță pentru utilizatorii domeniului public, prin diminuarea riscurilor generate de degradările clădirilor (cu impact asupra traficului pietonal și rutier);
- c) creșterea conștiinței civice și a responsabilității proprietarilor/administratorilor/deținătorilor cu orice titlu, prin implicarea directă în reabilitarea, întreținerea și protejarea patrimoniului construit și a imaginii urbane;
- d) creșterea atractivității turistice și investiționale a Municipiului București, prin îmbunătățirea calității arhitectural-ambientale a patrimoniului construit și a spațiilor publice adiacente.



1.3 CADRUL LEGAL

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată
- Legea 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul MLPTL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu toate modificările și completările ulterioare, republicată
- Legea 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat
- Legea 153/2011 privind creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor, completată și modificată de Legea 166/2016
- Normele metodologice din 28 septembrie 2011 pentru aplicarea Legii nr. 153/2011 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- Ordin nr. 2314/2004 din 8 iulie 2004 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute
- Ordin 2361 din 12 iulie 2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul 2314/2004
- LEGE nr. 157 din 7 octombrie 1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor
- OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
- Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare

1.4 GLOSAR DE TERMENI

Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- a) **stil arhitectural** – totalitatea caracteristicilor arhitecturale, artistice și tehnice specifice unei epoci, care definesc imaginea unitară a unei clădiri și care îi conferă statutul de operă de artă și arhitectură
- b) **anvelopă** – ansamblul constructiv de închidere perimetrală a clădirii, compus din fațade la aliniament și fațade spre curțile/gangurile interioare, indiferent de materiale și sistem de realizare, precum și sistem de acoperire -terasă sau învelitoare-, inclusiv elementele exterioare funcționale și de plastică arhitecturală, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe, ornamente - brăuri, ancadramente, trafoare, bosaje, profile - și altele asemenea;
- c) **acoperiș** – componenta structurală aflată la partea superioară a unei construcții care o acoperă și o protejează de intemperii; acoperișul cuprinde mai multe elemente: șarpantă, învelitoare, hornuri, fleuron, lucarne etc
- d) **fațadă** – este suprafața exterioară a fiecăruia din pereții sau ansamblurile construcțiilor care delimitează un edificiu în raport cu mediul înconjurător; fațadele reprezintă proprietate comună și se reabilitează integral, ca un tot unitar, indiferent de numărul proprietarilor din imobil



- e) **calcan** – Perete exterior din spate sau lateral al unei case, destinat să fie acoperit de zidul asemănător al clădirii vecine
- f) **cornișă** – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor
- g) **soclu** – Partea inferioară, de obicei ieșită în afară, a unei clădiri
- h) **gargui** – element de construcție destinat evacuării directe, prin cădere liberă, a apelor pluviale colectate de pe acoperișuri, terase, balcoane.
- i) **elemente decorative ale fațadei** – fragmente al unei construcții cu tratare bi- sau tridimensională, legate în principal de finisaj (brâuri profilate, ancadramente, bosaje, balustrade etc), care se compun într-un ansamblu al elementelor formale și creează în mare măsură ambianța vizuală și caracterul unui edificiu
- j) **burlan** – element de construcție vertical destinat colectării apelor pluviale din jgheaburi
- k) **jgheab** – element de construcție orizontal destinat colectării apelor pluviale de pe acoperișuri sau terase.
- l) **tâmplărie** – elemente de închidere verticală, caracterizate de geometrie, material și culoare (ferestre, uși, porți, decorații de lemn etc); tâmplăria unei fațade trebuie să aibă aspect unitar și să contribuie la aspectul arhitectural al fațadei
- m) **lacună** – lipsa unui element decorativ sau finisaj, care face obiectul unei restaurări arhitecturale
- n) **vitrină** – element decorativ de fațadă, amplasat de regulă la parterul comercial al clădirii, cu deschidere mai amplă spre spațiul public
- o) **alinament** – este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită la alinament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat
- p) **împrejmuire** – în sensul prezentului regulament reprezintă construcția sau amenajările (plantațiile sau gardurile vii) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate pe alinament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.
- q) **reparații capitale** – înlocuirea sau refacerea parțială sau completă a unor elemente principale ale construcției
- r) **reparații curente** – ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea menținerii sau readucerii în stare de normală de funcționare, fără afectarea stabilității și integrității acesteia
- s) **reabilitare** – orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor și a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare și aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege;
- t) **restaurare** – lucrări de intervenție pe clădiri cu valoare istorică și estetică, care urmăresc restabilirea unității stilistice a clădirii, menținerea caracterului ei istoric, a tehnicii și a materialelor acesteia, fiind interzise modificări în caracterul, configurația, caracteristicile și detaliile speciale care au condus la decizia de protejare a imobilului
- u) **mică intervenție/conservare** – lucrări de mici reparații și întreținere a anvelopei clădirii, intervenții care NU modifică aspectul arhitectural al fațadelor și/sau al sistemului de acoperire și respectă imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, caracterul zonei și păstrează identitatea acesteia
- v) **întreținere curentă** – set de lucrări pentru menținerea clădirii în bune condiții, asigurând aspectul durabil și stabilitatea construcției, fără a afecta integritatea acesteia
- w) **recepția la terminarea lucrărilor** – recepția efectuată la terminarea lucrărilor de intervenție;
- x) **recepția finală** – recepția efectuată după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.
- y) **patrimoniul construit** - termen-umbrelă (include clădiri cu valoare cultural-arhitecturală, fond construit valoros, monumente, clădiri în zona de protecție a monumentelor, situate în ansambluri de arhitectură sau în Zone Construit Protejate).



Capitolul II

Coordonarea Programului Multianual

(1) Comisia de coordonare și avizare a Programului (denumită în continuare „Comisia”) analizează, prioritizează și propune Programul multianual de intervenție, listele de inventariere a clădirilor și a deținătorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și regulamentele de intervenție aferente, în vederea parcurgerii procedurii de avizare și aprobare. În aplicarea art. 5 alin. (3) din Legea nr. 153/2011, acestea se avizează din punct de vedere urbanistic, estetic și arhitectural de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului București (CTATU), se aprobă și actualizează, ori de câte ori este necesar, prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București.

(2) Comisia are în componență 3 membri titulari cu drept de vot, 2 consultanți și 3 înlocuitori, fiind numită prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București.

(3) Dacă un membru al Comisiei nu poate participa la ședință sau se află în situație de conflict de interes, votul va fi exercitat de înlocuitorul său.

(4) Membri Comisiei sunt:

Membri cu drept de vot:

- un reprezentant al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- un reprezentant al Direcției Generale de Poliție Locală și Control a Municipiului București
- un reprezentant al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Membri consultanți:

- un reprezentant al Ordinului Arhitecților București
- un reprezentant al Direcției pentru Cultura a Municipiului București

(5) Fiecare membru al comisiei va semna o declarație de imparțialitate;

(6) Membrii consultanți pot fi convocați în funcție de tematica ședinței; absența acestora nu afectează constituirea Comisiei, desfășurarea lucrărilor și adoptarea deciziilor de către membrii cu drept de vot.

2.1. FUNCȚIONAREA COMISIEI

Comisia se întrunește periodic, de regulă trimestrial, precum și ori de câte ori este necesar, la convocarea Președintelui. Ședințele Comisiei sunt conduse de un Președinte ales dintre membrii Comisiei în cadrul primei ședințe.

În cadrul primei ședințe se desemnează Secretariatul Comisiei, format din două (2) persoane:
a) o persoană desemnată din cadrul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
b) o persoană desemnată din cadrul Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS).

Președintele convoacă membrii Comisiei și supune analizei Referatele de oportunitate întocmite de Compartimentul Monumente și Fațade din cadrul AMCCRS. Comunicările Secretariatului către membrii Comisiei se transmit în scris, prin e-mail, la adresele comunicate în acest scop și validate de comun acord cu Președintele Comisiei.

Comisia poate invita la lucrările sale, după caz, pe lângă membrii consultanți, experți și specialiști din domenii relevante, în vederea clarificării stării tehnice a clădirilor și a stabilirii tipului de intervenții necesare pentru fiecare obiectiv sau proiect. Deciziile Comisiei se publică pe pagina dedicată Programului, în condițiile legii.

Atribuțiile secretariatului comisiei:

a) centralizează și verifică documentațiile transmise spre analiză Comisiei, referitoare la intervențiile propuse în cadrul Programului;

b) informează membrii Comisiei, în scris, cu privire la data, ora, locul și modalitatea de desfășurare și ordinea de zi a ședinței;

c) întocmește procesul-verbal al ședinței și redactează hotărârile Comisiei, după caz, spre semnare conform procedurii aplicabile;



d) transmite membrilor Comisiei rezultatele ședinței, inclusiv procesul-verbal și hotărârile adoptate, precum și eventualele solicitări de completări sau clarificări;

e) asigură publicarea pe site-ul autorității administrației publice locale, pe pagina dedicată Programului a hotărârilor Comisiei și a informațiilor relevante privind implementarea Programului, în condițiile legii (inclusiv cu respectarea regimului datelor cu caracter personal și al informațiilor exceptate de la publicare).

Atribuțiile Comisiei:

a) Analizează și propune spre avizare de către CTATU actualizarea Inventarului clădirilor și a listelor de inventariere a deținătorilor acestora, după caz;

b) În baza Referatelor de oportunitate, analizează și votează propunerea privind ordinea de intervenție asupra clădirilor, în vederea includerii în Program sau a etapizării intervențiilor;

c) Analizează și aprobă intern lista clădirilor ale căror proprietari urmează să fie notificați și o propune spre avizare de către CTATU, respectiv spre aprobare/actualizare prin HCGMB, după caz;

d) În cazul în care clădirea pune în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației ori în alte situații justificate, Comisia poate propune, prin referate de oportunitate, includerea clădirii în Program în regim prioritar și, după caz, actualizarea corespunzătoare a listei anuale;

e) Analizează dosarele de intervenție din perspectiva situației tehnice, juridice și financiare, inclusiv fundamentarea sumelor propuse a fi alocate din bugetul local, precum și obligațiile și răspunderile ce decurg din legi specifice, în vederea implementării Programului, și formulează propuneri către structurile competente.

Comisia exercită atribuții cu caracter tehnico-operativ și de propunere, avizarea urbanistică, estetică și arhitecturală prevăzută de art. 5 alin. (3) din Legea nr. 153/2011 se realizează de către CTATU.

CAPITOLUL 3

Tipurile de Intervenție

Intervențiile pentru repararea, reabilitarea sau punerea în siguranță a anvelopei clădirilor din Zonele de Acțiune Prioritară pot fi:

1. Intervenții cu autorizație de construire, cu cofinanțare din bugetul local al Municipiului București
2. Intervenții cu autorizație de construire, fără cofinanțare din bugetul local al Municipiului București
3. Intervenții care pot fi executate fără autorizație de construire, conform art. 11 din Legea nr 50/1991, respectiv doar cu avizul tehnic prealabil al Arhitectului-șef al Municipiului București.
4. Intervenții de punere în siguranță, în primă urgență, pentru înlăturarea pericolului public

3.1. Intervenții cu Autorizație de Construire, cu Cofinanțare din Bugetul Local al Municipiului București

Pasul 1: Inițierea intervenției

- (1) Dacă inițiator este Municipiul București, prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS), se transmit **Notificări de inițiere a procedurii** către proprietarii imobilelor selectate din Inventar pentru intervenții în anul în curs. Notificarea are ca obiect informarea privind includerea imobilului în etapa anuală a Programului și demararea evaluării tehnice, cu precizarea drepturilor și obligațiilor proprietarilor, în formatul stabilit de lege (Anexa 1 – Notificare).
- (2) Notificarea prevăzută la alin. (1) include, după caz:
 - a) solicitarea de a comunica, în termenul prevăzut în notificare, **hotărârea/acordul scris** privind realizarea măsurilor și asigurarea condițiilor necesare derulării procedurii;



- b) solicitarea de a transmite **Mandatul** (Anexa 11), prin care proprietarii/asociația de proprietari **împuternicesc Municipiul București prin AMCCRS** să întreprindă, în numele lor, demersurile necesare întocmirii și completării documentațiilor până la obținerea autorizației de construire sau a avizului tehnic prealabil, după caz, inclusiv pentru: solicitări de clarificări, depuneri și ridicări de documente și **asigurarea accesului** în vederea efectuării constatărilor în teren (Nota tehnică de constatare) și a activităților conexe;
- c) indicarea persoanei de contact desemnate de proprietari/asociație, precum și a modalităților de programare pentru efectuarea constatărilor în teren.
- (3) În baza includerii imobilului în etapa anuală a Programului și a demarării procedurii potrivit alin. (1), AMCCRS procedează la contractarea personalului de specialitate/expertiilor, după caz, în vederea întocmirii Notei tehnice de constatare.
- (4) Dacă inițiatori sunt proprietarii, aceștia pot decide din proprie inițiativă reabilitarea anvelopei clădirii, fără a fi notificați, urmând aceiași pași ca și proprietarii notificați, inclusiv întocmirea Notei tehnice de constatare și parcurgerea procedurilor de avizare/autorizare, după caz.

Pasul 2: Evaluarea tehnică a intervenției

(1) Preliminar întocmirii Notei tehnice de constatare, Compartimentul Monumente și Fațade din cadrul AMCCRS utilizează informațiile și datele culese prin Fișa de Evaluare Vizuală Rapidă (EVR) a clădirii la întocmirea Referatelor de Oportunitate.

În scopul stabilirii stării tehnice a clădirii, în conformitate cu cerințele prevăzute în art. 5, alin.(1), din Legea nr. 10/1995, AMCCRS va proceda la contractarea personalului de specialitate/expertiilor în vederea întocmirii Notei tehnice de constatare.

(2) Nota tehnică de constatare stabilește starea tehnică a clădirii privind îndeplinirea cerințelor de calitate a construcțiilor, în principal a cerințelor esențiale: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu și siguranță în exploatare, prin aplicarea metodei de evaluare calitativă, prin examinare directă a clădirii, la fața locului (Anexa 2 – Nota tehnică de constatare).

(3) În cazul în care din Nota tehnică de constatare rezultă că este necesară expertizarea tehnică a structurii de rezistență și/sau a terenului de fundare ori sunt necesare lucrări de consolidare/reparații la structura de rezistență a clădirii, expertiza tehnică și, după caz, lucrările de consolidare/reparație se realizează de către proprietari, pe cheltuială proprie sau pot iniția demersuri în condițiile HCGMB nr. 305/30.08.2023 pentru acoperirea cheltuielilor aferente elaborării documentațiilor tehnice necesare introducerii în programele de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat derulate de Municipiul București prin AMCCRS, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație.

În funcție de rezultatul expertizei tehnice și de încadrarea clădirii în clasa de risc seismic, proprietarii pot iniția după caz, următoarele demersuri:

a) pentru clădirile încadrate în Rs I și Rs II, pot iniția demersuri pentru accesarea măsurilor/finanțărilor disponibile în cadrul PNCCRSR, în condițiile cadrului aplicabil conform art. 11, alin (3) din Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor;

b) pentru clădirile încadrate în Rs II și Rs III, conform art.2 din Legea nr. 153 din 5 iulie 2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, pot solicita includerea în Program pentru intervenții de creștere a calității arhitectural-ambientale/reabilitare a anvelopei (fațade), în condițiile prezentului Regulament.

Pasul 3: Elaborarea documentației tehnice

(1) Proprietarii contractează realizarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor. Documentația tehnică cuprinde proiectul tehnic și detalii de execuție pentru autorizare, cu respectarea nivelului de performanță stabilit de legislația privind calitatea în construcții și asigurând păstrarea calității estetice, arhitecturale și ambientale a clădirii.

(2) Dosarul tehnic pentru obținerea autorizației de construire cuprinde:



a) Cerere de autorizare (Anexa 3 – Cerere de autorizare)

b) Nota tehnică de constatare;

c) Certificat de Urbanism;

d) Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism, inclusiv avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural în cazul tuturor categoriilor de monumente istorice prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respect conform art. 10 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) Studii și analize conform regimului de protecție al clădirii sau conform Notei de constatare (ex.: studiu istorico-arhitectural, studiu de parament, studiu de componente artistice – piatră/lemn/metal etc., analize de laborator sau alte studii necesare), după caz;

f) Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, respectiv conform Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

g) Deviz lucrări (lucrări, materiale, manoperă, organizare de șantier, ocuparea domeniului public).

(3) Eliberarea autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, în termenul prevăzut de lege, cu scutire de taxă, după caz;

AMCCRS asigură asistență proprietarilor pentru completarea dosarului tehnic necesar obținerii autorizației de construire. În baza mandatului acordat de proprietari sau asociația de proprietari (Anexa 11), AMCCRS poate, în numele și pe seama mandantului, să contracteze și să gestioneze documentațiile tehnice necesare (inclusiv notă tehnică de constatare, servicii de proiectare/DTAC/PT/DE, verificări tehnice, studii, avize și documentații conexe, după caz), precum și să întreprindă demersurile administrative de depunere, completare și urmărire a documentațiilor până la obținerea autorizației de construire, în condițiile și limitele prevăzute de mandat și de prezentul Regulament.

Pasul 4: Cofinanțarea din bugetul local al Municipiului București

(1) Proprietarii care și-au exprimat acordul pentru realizarea lucrărilor de intervenție și pentru participarea la finanțarea acestora pot solicita Municipiului București prin AMCCRS cofinanțarea unei cote-părți din valoarea execuției lucrărilor, în condițiile Legii nr. 153/2011 și ale Programului multianual, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, sub formă de finanțare nerambursabilă (grant), potrivit hotărârii de aprobare.

(2) În vederea acordării cofinanțării, proprietarii întocmesc Dosarul financiar, care cuprinde cel puțin:

a) Cererea de finanțare pentru imobil (în anexa cererii se menționează contribuția fiecărui proprietar, iar contribuțiile cumulate ale proprietarilor trebuie să acopere minimum 30% din valoarea lucrărilor de intervenție, după caz) (Anexa 4 – Cerere finanțare nerambursabilă);

b) Calculul contribuției financiare a fiecărui proprietar/coproprietar, în raport cu cotele-părți indivize din proprietatea comună aferentă fiecărei proprietăți individuale;

c) Acordul de plată al proprietarilor pentru contribuția ce le revine la finanțarea intervenției, având anexat calculul contribuțiilor pe proprietari;

d) Dovada disponibilității/deținerii de către proprietari a unui procent minim din costul intervenției, stabilit prin hotărârea de aprobare a finanțării dar nu mai puțin de 30%.

(3) Dosarul financiar este analizat și monitorizat de AMCCRS.

(4) Pentru fiecare imobil selectat de Comisie, se promovează spre aprobare o Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București privind finanțarea intervenției, în baza criteriilor de selecție anexate prezentului Regulament. Hotărârea menționează: suma totală alocată pentru intervenție din bugetul local, suma aferentă fiecărui proprietar/coproprietar și contribuția financiară a fiecărui proprietar/coproprietar, în raport cu cotele-părți indivize din proprietatea comună aferentă fiecărei proprietăți individuale. AMCCRS acordă asistență proprietarilor pentru întocmirea Dosarului financiar, în limitele competențelor și resurselor disponibile.



3.2 Intervenții Cu Autorizație De Construire, Fără Cofinanțare Din Bugetul Local Al Municipiului București

În cazul în care proprietarii hotărăsc din proprie inițiativă să reabiliteze anvelopa clădirii sau sunt notificați și nu solicită finanțare nerambursabilă din bugetul local, însă doresc să beneficieze de facilitățile prevăzute de Legea nr. 153/2011, Codul fiscal și de Capitolul 5 din prezentul regulament, vor urma Pașii 1–5 prevăzuți la punctul 3.1, cu excepția Pasului 4 (Cofinanțarea din bugetul local), pentru autorizarea și executarea intervenției.

3.3 Intervenții Fără Autorizație De Construire, Fără Cofinanțare Din Bugetul Local Al Municipiului București

Lucrările de mici intervenții la anvelopa clădirii, necesare pentru funcționarea și estetica acesteia, fără a modifica structura și fără a modifica aspectul arhitectural al clădirii, nu necesită autorizație de construire în condițiile Legii nr. 153/2011, cu modificările și completările ulterioare (inclusiv prin Legea nr. 166/2016), precum și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare (respectiv cf. art.11).

Lucrările de mică intervenție, asimilate lucrărilor de mici reparații și întreținere ale anvelopei clădirii, sunt intervenții care nu modifică aspectul arhitectural al fațadelor sau al sistemului de acoperire și care respectă imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, caracterul zonei și păstrează identitatea acesteia.

Procedura simplificată pentru aprobarea și executarea micilor intervenții este următoarea:

(1) Un arhitect cu drept de semnătură, respectiv specialist/expert atestat de Ministerul Culturii în cazul monumentelor istorice, întocmește documentația tehnică necesară pentru obținerea avizului tehnic prealabil al Arhitectului-Şef, obligatoriu pentru lucrările care pot fi executate fără autorizație de construire, conform art. 11 alin. (8) din Legea nr. 153/2011, procedură prin care se asigură coerența intervențiilor cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia. Documentația mai cuprinde, pe lângă proiectul tehnic și detaliile de execuție, care prezintă atât situația existentă cât și cea propusă, elaborate cu respectarea regulamentelor de intervenție și verificate în condițiile legii, următoarele:

- a) Cerere de emitere a avizului tehnic prealabil al Arhitectului-Şef;
- b) Nota tehnică de constatare;
- c) Studii și analize conform regimului de protecție al clădirii sau conform Notei de constatare;
- d) Aviz/Punct de vedere al structurii competente din domeniul culturii;
- e) Memoriu lucrări cu descrierea situației existente și a situației propuse;
- f) Documentație fotografică de ansamblu și de detaliu cu situația existentă și fotomontaj cu situația propusă.

(2) În continuare, se vor respecta următoarele etape:

a) Se solicită Acordul Direcției pentru Cultură a Municipiului București (DCMB), prin depunerea unei cereri-tip și a documentației tehnice solicitată de către DCMB, în cazul imobilelor clasate ca monumente istorice și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, conform art. 11 alin. (4) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) DCMB eliberează Acordul pentru realizarea intervenției;

c) Se contractează execuția lucrărilor de mică intervenție cu operator economic autorizat, după caz, sau se realizează în regie proprie, cu respectarea cerințelor de calitate și a documentației tehnice;

d) Se efectuează lucrările de mică intervenție cu asistență tehnică din partea arhitectului cu drept de semnătură, conform documentației tehnice întocmite;



e) Se realizează recepția lucrărilor în prezența reprezentanților proprietarilor și, după caz, a reprezentanților Direcției pentru Cultură a Municipiului București și a Primăriei Municipiului București, conform procedurilor aplicabile;

AMCCRS poate acorda asistență tehnică proprietarilor pentru parcurgerea procedurii aferente micilor intervenții, în limitele competențelor și resurselor disponibile.

Avizul tehnic prealabil al Arhitectului-Șef se emite cu titlu gratuit, în termenul prevăzut de lege.

AMCCRS asigură asistență proprietarilor pentru completarea dosarului tehnic necesar obținerii avizului tehnic prealabil al Arhitectului-Șef, după caz.

În baza mandatului acordat de proprietari sau asociația de proprietari (Anexa 11), AMCCRS poate, în numele și pe seama mandantului, să contracteze și să gestioneze documentațiile tehnice necesare (inclusiv notă tehnică de constatare, servicii de proiectare/PT/DE, verificări tehnice, studii, avize și documentații conexe, după caz), precum și să întreprindă demersurile administrative de depunere, completare și urmărire a documentațiilor până la obținerea avizului tehnic prealabil, în condițiile și limitele prevăzute de mandat și de prezentul Regulament.

3.4 Principii și cerințe generale pentru intervenții în Zone Construite Protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice

(1) Intervențiile de reparare, reabilitare, restaurare și, după caz, de conservare/reconstrucție, asupra clădirilor situate în Zone Construite Protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice, precum și asupra componentelor acestora (inclusiv fațade, acoperișuri, elemente decorative, tâmplării, feronerie și vitrine/parteri), se realizează cu respectarea următoarelor principii și cerințe:

a) Intervențiile se realizează pe baza documentațiilor tehnice întocmite, avizate și, după caz, autorizate conform legislației în vigoare și vor viza integral ansamblul arhitectural. În situații justificate, se poate solicita studiu stratigrafic de parament;

b) Se vor utiliza materiale similare/compatibile cu cele istorice, respectiv materiale noi permeabile la vapori, ecologice sau naturale, în funcție de concluziile studiilor preliminare (după caz: studiu stratigrafic de parament, studiu istoric, analize de laborator pe materiale);

c) Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza conservând expresia arhitecturală, modenatura fațadelor și unitatea compozițională, inclusiv prin uniformizare cromatică și, după caz, prin înlocuirea tâmplăriilor neconforme (ca geometrie/material) cu stilul arhitectural al clădirii, precum și prin alte operațiuni rezultate din concluziile studiilor preliminare;

d) Se interzice eliminarea decorațiunilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc.), precum și desființarea acestora în vederea refacerii;

e) Se interzice reabilitarea termică a fațadelor atunci când aceasta implică tehnologii și materiale care afectează expresia arhitecturală ori detaliile specifice și nu poate constitui un pretext pentru eludarea decorațiunilor. Se va analiza, după caz, posibilitatea termoizolării la interior, cu alegerea soluțiilor tehnice adecvate clădirilor istorice;

f) În cazul în care anumite elemente decorative s-au pierdut în timp, acestea vor fi înlocuite cu copii realizate din materiale similare celor originare, reproducând fidel proporțiile și detaliile. Se va urmări, după caz, marcarea acestora ca adăugiri noi, prin diferențiere cromatică și/sau textură;

g) Este interzisă folosirea materialelor incompatibile cu cele istorice, străine locului sau destinate altor tipuri de lucrări, precum: placări de soclu cu piatră de râu; plăci ceramice sau alte placări ce imită materiale naturale; placări cu elemente din polistiren/polimeri; placări ce imită paramente; utilizarea elementelor neacoperite care, în mod tradițional, sunt tencuite etc.;

h) Învelitoarea acoperișului se va realiza, după caz, cu țiglă ceramică, țiglă profilată sau tablă fâltuită (culoare gri), în funcție de tipul de învelitoare specific construcției. Dacă există elemente decorative specifice (hornuri, fleuroane etc.), acestea vor fi menținute și restaurate;

i) Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă, după model tradițional și unitar pe toate fațadele, pentru păstrarea unității imaginii clădirii. Amplasarea acestora se va realiza fără a afecta elementele decorative. Apele pluviale și de suprafață din zonele de acțiune prioritară vor fi evacuate prin rețeaua de canalizare realizată în sistem unitar/divizor/mixt, în funcție de specificul zonei. La clădirile dispuse pe aliniament se



recomandă racordarea burlanelor la rețeaua de canalizare pe sub trotuar, pentru a evita formarea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; soluțiile se stabilesc pentru fiecare proiect în parte;

j) Publicitatea comercială de tip mesh sau autocolante aplicate pe vitrine/geamuri este interzisă. Prin excepție, aceasta poate fi permisă pe durata lucrărilor, pe schelele de pe fațade, exclusiv în condițiile stabilite pentru sponsori ai restaurării imobilelor. Amplasarea firmelor luminoase necesită autorizare separată, în condițiile legii;

k) Soluțiile adoptate vor fi adaptate fiecărei clădiri și vor sublinia caracterul său unic, cu respectarea contextului urban și a identității locului;

l) Se va respecta marcajul de clădire monument istoric, prin amplasarea/reamplasarea plăcuței de identificare. În cazul în care monumentul istoric nu are plăcuță sau se urmărește refacerea acesteia (inclusiv pentru completarea cu informații privind istoricul clădirii), aceasta poate fi prevăzută și autorizată în cadrul documentației tehnice;

m) Semnalistică urbană specifică (plăcuțe cu nume de străzi, număr poștal, plăcuțe de identificare monument istoric etc.) se va evidenția în documentația tehnică și se va autoriza, după caz, în cadrul intervenției.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și intervențiilor asupra spațiilor de la parter, inclusiv asupra vitrinelor, tâmplăriilor, copertinelor, elementelor decorative și a componentelor de publicitate/semnalistică aferente, atunci când acestea influențează imaginea arhitectural-ambientală a clădirii și a frontului stradal.

(3) Principiile și cerințele generale enumerate la pct. (1) pot fi completate prin prevederi ale unor ghiduri de bune practici dedicate zonelor de acțiune prioritară, avizate de CTATU și aprobate de CGMB, care pot condiționa emiterea autorizației de construire sau a avizului tehnic prealabil al arhitectului-șef, după caz.

(4) Orice derogare sau intervenție care ar putea afecta expresia arhitecturală, elementele decorative, materialele tradiționale ori caracterul zonei este permisă numai în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și, după caz, a autorizației de construire, cu respectarea integrală a condițiilor impuse prin acestea.

3.5. Intervenții de punere în siguranță, în primă urgență, pentru înlăturarea pericolului public

(1) Intervențiile de punere în siguranță, în primă urgență, au ca scop înlăturarea imediată a pericolului public generat de elemente ale clădirilor degradate (în special elemente ale fațadelor/anvelopei), care pot produce accidente pe domeniul public, acțiune premergătoare elaborării expertizei tehnice și/sau a documentațiilor complete de intervenție, după caz.

(2) Inițierea și executarea intervențiilor de punere în siguranță în primă urgență revin, cu prioritate, proprietarilor/asociației de proprietari, care au obligația de a elimina pericolul public și de a asigura siguranța în exploatare a clădirii. În situația în care Municipiul București deține o cotă-parte din imobil și există un risc iminent pentru viață, integritatea fizică ori siguranța populației, Comisia poate propune includerea clădirii în regim prioritar și inițierea demersurilor administrative necesare, în condițiile prezentului Regulament și ale legii;

(3) Având în vedere răspunderea deținătorilor de construcții pentru accidentele produse de imobilele care prezintă pericol public din cauza nivelului de degradare a fațadelor, punerea în siguranță se realizează în regim de urgență, prin parcurgerea etapelor administrative de mai jos, în condițiile legii.

Pasul 1: Obținerea avizului emis de Ministerul Culturii (după caz)

(1) Pentru imobilele aflate în regim de protecție (monument istoric, zonă de protecție a monumentului istoric, Zonă Construită Protejată, după caz), se obține avizul emis de Ministerul Culturii pentru intervențiile de punere în siguranță a elementelor și părților de construcție care prezintă pericol public în situații de urgență, în conformitate cu prevederile art. 23 alin. (1)–(3), art. 24 alin. (1)–(2), art. 26 alin. (1) pct. 6 alin. (2) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, precum și în baza Instrucțiunilor nr. 01/2016 emise de Ministerul Culturii, aplicabile în fluxul de emitere a avizelor.



(2) Documentația depusă în vederea emiterii avizului va conține, în mod obligatoriu, cel puțin următoarele elemente:

a) parte scrisă:

- i) identificarea obiectivului și a regimului acestuia de protecție;
- ii) identificarea și localizarea elementelor care prezintă pericol public și descrierea situației acestora, inclusiv cauzele pentru care sunt considerate pericol public;
- iii) intervențiile propuse pentru înlăturarea pericolului public, pentru fiecare element sau tip de element, inclusiv tehnici și utilaje;
- iv) în cazul în care se extrag și se depozitează elemente ale construcției: identificarea locului de depozitare, descrierea condițiilor asigurate, identificarea persoanei/structurii responsabile de protejarea elementelor până la reinstalare;

b) ilustrare:

- i) fotografii ale situației existente, cu marcarea elementelor care prezintă pericol public și localizarea intervențiilor propuse pentru înlăturarea pericolului, pentru fiecare element sau tip de element (inclusiv fotomontaje, după caz);
- ii) scheme care descriu starea actuală și intervențiile propuse.

(3) Documentațiile vor fi însușite și asumate de arhitect cu drept de semnătură și de inginer expert structurist cele care se referă la intervenții privind componentele artistice vor fi însușite și asumate de conservator/restaurator cu competențe pentru respectivul tip de componente artistice. Cel puțin una dintre persoanele care își însușesc și asumă documentația este specialist sau expert atestat al Ministerului Culturii.

Pasul 2: Nota tehnică justificativă și propunerea de punere în siguranță (art. 7 alin. (16) din Legea nr. 50/1991)

(1) Ulterior obținerii avizului de urgență emis de Ministerul Culturii (după caz), se parcurg următorii pași administrativi, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (16) din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare:

a) obținerea unei note tehnice justificative întocmite de un expert tehnic atestat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

b) elaborarea propunerii de punere în siguranță a construcției de către un arhitect cu drept de semnătură, membru al Ordinului Arhitecților din România.

(2) Documentația aferentă punerii în siguranță va cuprinde cel puțin:

a) planul fațadei;

b) memoriul tehnic privind starea tehnică a clădirii;

c) nota tehnică justificativă întocmită de expertul tehnic atestat.

Pasul 3: Certificat de urbanism și autorizație de construire pentru intervenții în primă urgență

(1) Se depune cererea pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență, având ca scop sprijinirea elementelor structurale sau nestructurale avariate, la Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, în condițiile Legii nr. 50/1991 și ale reglementărilor aplicabile.

Pasul 4: Executarea lucrărilor și supravegherea de specialitate

(1) Se execută lucrările de intervenție în primă urgență, conform recomandărilor din nota tehnică justificativă (de exemplu: montarea plaselor sau dispozitivelor de protecție și siguranță pe fațadă ori alte soluții tehnice indicate de expertul tehnic atestat), cu respectarea documentației întocmite și a autorizației de construire.



(2) Supravegherea intervențiilor efectuate pentru înlăturarea pericolului public se realizează direct, în zona de intervenție, de către specialist sau expert atestat al Ministerului Culturii, după caz, în condițiile legii și ale avizului emis.

(3) Autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență se emite în condițiile legii de către autoritatea administrației publice competente, urmând ca documentațiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare să fie elaborate până la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor, precum și, după caz, a actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Intervențiile de punere în siguranță nu înlocuiesc obligația proprietarilor/deținătorilor de a realiza, după caz, expertizarea tehnică și de a parcurge procedurile ulterioare necesare pentru remedierea cauzelor degradărilor și pentru intervențiile definitive asupra clădirii, în condițiile legii.

AMCCRS asigură asistență proprietarilor pentru obținerea documentelor administrative în cadrul procedurii.

CAPITOLUL 4

Modalități De Finanțare

4.1 Contribuția Municipiului București se acordă în următoarele situații:

(1) Proprietarii au inițiativa sau își dau acordul pentru realizarea intervenției

a) Pentru imobilele în care proprietarii și-au dat acordul pentru realizarea și finanțarea lucrărilor de intervenție, la cererea acestora, Municipiul București poate cofinanța o parte din valoarea execuției lucrărilor, în procentul stabilit prin hotărârea de aprobare a Programului, sub formă de finanțare nerambursabilă (grant) (**Anexa 4 – Cerere de finanțare nerambursabilă**);

b) Proprietarii beneficiază, după caz, de facilitățile administrative prevăzute de lege și de prezentul Regulament în fazele de proiectare, avizare, autorizare și execuție;

c) Grantul acordat face obiectul unui Contract de finanțare încheiat între Municipiul București și proprietarii/asociația de proprietari a imobilului la care se realizează intervenția, contract aprobat în condițiile legii și ale hotărârii Consiliului General al Municipiului București prin care se va aproba și finanțarea;

d) În cadrul Programului, contractarea serviciilor de proiectare și a execuției lucrărilor de intervenție se realizează de către proprietari și asociația de proprietari, iar Municipiul București, prin AMCCRS, acordă cofinanțarea sub forma rambursării cheltuielilor eligibile, în condițiile prezentului Regulament și ale hotărârii CGMB de aprobare a finanțării.

(2) Proprietarii sunt de acord cu realizarea intervenției, dar nu au capacitate financiară pentru plata pe parcursul lucrărilor.

a) Pentru proprietarii care fac dovada că realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie și se află în imposibilitatea de a asigura sumele ce le revin, la cererea acestora, Municipiul București poate prelua cheltuielile aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului, ca măsură de protecție socială, în condițiile legii și în limita fondurilor aprobate. Analiza situației proprietarului se face pe baza anchetei sociale. (**Anexa 6 – Declarație pe proprie răspundere**).

b) Pentru proprietarii care sunt în imposibilitate de a asigura sumele ce le revin pe durata execuției lucrărilor, la cererea acestora (**Anexa 7**), Municipiul București poate prelua cheltuielile aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului, cu recuperarea integrală a sumei prin aplicarea taxei pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, fără a beneficia de facilitățile de la litera a).

c) Taxa pentru creșterea calității arhitectural-ambientale este aplicată și urmărită de organul fiscal local competent (Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale de pe raza sectorului în care se află imobilul), în condițiile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, și se instituie pe o perioadă de maximum 5 ani (60 luni), începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii



Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor; Sumele colectate din Taxa se vor vira de către Sectoare către Municipiul București.

(3) Proprietarii nu sunt de acord cu realizarea intervenției

Proprietarii care nu sunt de acord cu realizarea intervenției se regăsesc în cel puțin una dintre următoarele situații:

- a) lucrările de intervenție nu au fost executate ori au fost începute dar nu au fost finalizate, sau proprietarii refuză executarea lucrărilor notificate;
- b) proprietarii nu își dau acordul pentru realizarea și finanțarea lucrărilor nici după aplicarea sancțiunilor prevăzute de lege;
- c) proprietarii nu transmit Comisiei acordul în termen de maximum 60 de zile calendaristice de la data primirii notificării;
- d) proprietarii nu încheie contractul de execuție a lucrărilor;
- e) proprietarii nu respectă dispozițiile/termenele impuse prin Notificare și documentația tehnică.

În toate cazurile de mai sus, Municipiul București poate prelua executarea lucrărilor de intervenție în numele și pe cheltuiala proprietarilor, în condițiile legii. Preluarea realizării intervenției cu acoperirea costurilor din bugetul local și recuperarea acestora ulterior de la proprietari se aprobă prin Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București;

Municipiul București constituie dreptul de creanță prin Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București și recuperează cheltuielile aferente lucrărilor de intervenție executate, în condițiile legii;

Proprietarii aflați în situațiile de mai sus nu beneficiază de facilitățile administrative sau fiscale prevăzute de lege și de prezentul Regulament, după caz.

(4) Pentru imobilele aflate în proprietatea sau administrarea Municipiului București

Pentru imobilele aflate în proprietatea sau administrarea Municipiului București, cheltuielile aferente execuției lucrărilor de intervenție se asigură din bugetul local, în condițiile legii și ale Programului multianual, potrivit calculului contribuției financiare aferente fiecărui coproprietar, după caz, în raport cu cotele-părți indivize din proprietatea comună.

Cofinanțarea lucrărilor de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din Zonele de Acțiune Prioritară din Municipiul București se realizează conform prevederilor **Programului multianual și în limita sumelor aprobate anual** cu această destinație în bugetul local.

4.2 Plata intervenției și recuperarea sumelor avansate din bugetul local

- a) În cazul prevăzut la punctul 4.1. alin. 1 din prezentul Regulament reprezentantul legal mandatat de către proprietari sau asociație depune, într-un cont dedicat Programului comunicat de Municipiul București, cota de contribuție stabilită, în condițiile contractului de finanțare și cel târziu până la data ordinului de începere a lucrărilor;
- b) Pentru proprietarii care refuză executarea lucrărilor de intervenție notificate, Municipiul București preia executarea lucrărilor de intervenție în numele și pe cheltuiala proprietarilor și constituie dreptul de creanță și recuperare a cheltuielilor până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate;
- c) Quantumul cheltuielilor efectuate de Municipiul București în numele și pe cheltuiala proprietarului notificat care refuză executarea lucrărilor de intervenție notificate, se consemnează într-un înscris, ce constituie titlu de creanță.
- d) Proprietarul nemulțumit de quantumul sumei datorate menționată în înscrisul ce constituie titlu de creanță, poate formula contestație în condițiile Legii 207/2015 – Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- e) Decizia prin care se soluționează contestația se comunică contestatarului și poate fi atacată la instanța



- judecătorească competentă în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- f) Înscrisul ce constituie titlu de creanță devine titlu executoriu la expirarea termenului de plată prevăzut în acesta.
 - g) Somația însoțită de titlul executoriu se comunică proprietarului notificat care refuză plata contribuției la realizarea intervenției, potrivit legii.
 - h) Sumele recuperate potrivit prezentului articol se virează în conturile comunicate de către Municipiul București și constituie venituri la Bugetul General al Municipiului București.

4.3 Rambursarea contribuției Municipiului București (cofinanțare)

- (1) Contribuția Municipiului București (cofinanțarea) se acordă sub forma **rambursării** către proprietari/asociația de proprietari a cheltuielilor eligibile efectuate pentru proiectarea și execuția intervenției, în limita procentului și a sumei aprobate prin hotărârea CGMB pentru imobilul respectiv.
- (2) Rambursarea se efectuează pe baza **cererii de rambursare** și a documentelor justificative prevăzute la alin. (4), în condițiile contractului de finanțare.
- (3) Rambursarea se poate realiza **în tranșe**, pe baza situațiilor de lucrări și a plăților efectuate de proprietari/asociație, iar tranșa finală se achită după recepția la terminarea lucrărilor.
- (4) Cererea de rambursare se depune de către reprezentantul legal mandatat și este însoțită, după caz, de următoarele documente justificative, în copie certificată pentru conformitate:
 - a) contractul/contractele de execuție (și, după caz, de proiectare/dirigenție de șantier), inclusiv ordinul de începere sau notificarea începerii lucrărilor;
 - b) situația de lucrări aferentă tranșei solicitate și factura emisă de executant/prestator;
 - c) confirmarea situației de lucrări de către dirigințele de șantier/supervizorul desemnat, după caz;
 - d) dovada plății de către proprietari/asociație a facturii/facturilor aferente tranșei (ordine de plată/extrase de cont);
 - e) dovada achitării contribuției proprietarilor;
 - f) pentru tranșa finală: procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și documentele aferente recepției.
- (5) AMCCRS verifică eligibilitatea cheltuielilor, conformitatea documentelor și încadrarea în suma aprobată prin hotărârea CGMB și contractul de finanțare, iar în urma verificării dispune efectuarea rambursării către mandant, în contul indicat.

Capitolul 5 Facilități Fiscale

5.1 Scutirea de impozit pe clădiri

- (1) Municipiul București va propune subunităților administrativ teritoriale (Sectoarele 1-6), pentru proprietarii care au reabilitat anvelopa clădirii în baza Legii 153/2011 modificată și completată de Legea 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, ca aceștia să beneficieze de facilitatea scutirii de impozit pe o perioadă de 2 ani, începând cu anul fiscal următor celui în care se efectuează recepția la terminarea lucrărilor, conform Codului fiscal – art. 456-Scutiri, alin (2) lit. r), s) și ș) și Hotărârii Consiliului Local privind impozitele și taxele locale, care se emite anual, la aprobarea bugetului local.
- (2) Pentru a iniția demersul de scutire de impozit pe clădiri, proprietarii vor depune la AMCCRS următoarele documente:
 - a) Cerere tip pentru scutirea de impozit (Anexa 8 – Cerere scutire de impozit)
 - b) Autorizația de construcție sau avizul tehnic prealabil al arhitectului șef, după caz (copie)
 - c) Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor (copie)
 - d) Document de identitate al proprietarului (copie)
- (3) Lucrările de mică intervenție sunt lucrări de întreținere a clădirilor și nu beneficiază de scutirea de impozit pe clădire.



Capitolul 6 Sanctiuni

6.1 În cazul în care proprietarii notificați nu își îndeplinesc obligațiile ce le revin sau realizează necorespunzător lucrările de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, la expirarea termenului de realizare a lucrărilor menționat în Notificare (12 luni de la primirea Notificării) organele cu atribuții de control ale instituțiilor publice abilitate consemnează situația în Proces verbal de constatare. (Art 30 din lege) *1)

6.2 În urma situațiilor constatate și consemnate în procesele verbale de constatare, se aplică contravenții și sancțiuni astfel (Art 31 din lege) *1):

- a) Dacă proprietarii de clădiri notificați nu contractează proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii, sunt sancționați cu amendă de la 5.000 lei la 8.000 lei; Amenda este aplicată de Poliția Locală a Municipiului București.
- b) Dacă proprietarii de clădiri notificați nu organizează recepția la terminarea lucrărilor, precum și recepția finală la sfârșitul perioadei de garanție de 5 ani și nu completează cartea tehnică a construcției cu documentele aferente lucrărilor de intervenție executate, obligațiilor sunt sancționați cu amendă de la 2.000 lei la 5.000 lei. Amenda este aplicată de Direcția Generală de Poliție Locală și Control a Municipiului București.
- c) Contravențiile menționate la art 6.2 se aplică conform dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare. (Art 32 din lege) *1)

6.3 Pentru clădirile neglijate situate în Zonele Construit Protejate ale Municipiului București va propune motivat subunităților administrativ teritoriale (Sectorele 1-6) stabilirea unui impozit pe clădire majorat cu 500 %, potrivit art. 489, alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

Capitolul 7 Dispoziții Finale

Prezentul Regulament intră în vigoare împreună cu anexele sale odată cu adoptarea prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București.

Fac parte din prezentul Regulament, următoarele anexe:

- ANEXA 1 – Notificare
- ANEXA 2 - Notă tehnică de constatare
- ANEXA 3 - Cerere de autorizare
- ANEXA 4 - Cerere de finanțare nerambursabilă
- ANEXA 5 - Informare intervenție la anvelopa clădirii
- ANEXA 6 - Declarație pe proprie răspundere
- ANEXA 7 - Cerere de finanțare rambursabilă prin taxa de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- ANEXA 8 - Cerere scutire de la plata impozitelor și taxelor locale
- ANEXA 9 – Criterii de selecție a clădirilor pentru executarea intervențiilor
- ANEXA 10 - Program multianual
- ANEXA 11 – Contract de Mandat



Nr. _____/_____

NOTIFICARE*¹⁾

Nr. _____/_____

Către: **Deținătorul clădirii situate în**
Localitatea: _____ Adresa: _____

Identificat prin:

1. Persoană fizică:

Numele și prenumele _____ CNP: _____
BI/CI seria _____ nr. _____ emis de _____
la data _____

2. Persoană juridică:

Denumirea _____ CIF: _____
Sediul _____

3. Asociație de proprietari:

Denumirea _____ reprezentată de dl/dna _____
Funcția _____, identificat (ă) prin CI/BI
seria _____ nr. _____ Emis de _____ la data _____

În temeiul prevederilor art. 8, alin (1), lit. C din Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor,
Prin prezenta vă notificăm obligația care vă revine în calitate de deținător, pentru a lua măsurile necesare creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirii, prin executarea lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acesteia în condițiile stabilite de lege, astfel:

1) OBLIGAȚII:

- a. emiterea hotărârii/acordului scris privind realizarea măsurilor cuprinse în prezenta notificare și asigurarea sumelor necesare proiectării și executării lucrărilor de intervenție;
- b. asigurarea finanțării pentru proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție;
- c. contractarea elaborării următoarelor documentații tehnice:
 1. ☐ *²⁾ nota tehnică de constatare;
 2. ☐ *²⁾ documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și aprobarea acesteia;
 3. ☐ *²⁾ documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție;
 4. ☐ *²⁾ proiectul tehnic și detaliile de execuție;
- d) obținerea, după caz, a următoarelor acte administrative:
 1. ☐ *²⁾ avizul tehnic prealabil al arhitectului-șef al municipiului București
 2. ☐ *²⁾ autorizația _____ de _____ construi;



- e) contractarea urmăririi executării lucrărilor în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- f) contractarea executării lucrărilor de intervenție;
- g) asigurarea recepției la terminarea lucrărilor și completarea cărții tehnice a construcției, după caz;
- h) asigurarea recepției finale, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.

2) FACILITĂȚI:

- a) emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire este scutită de taxă;
- b) autorizația de construire se emite fără prezentarea extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare;
- c) acordul primarului prevăzut la pct. 6 lit. b) teza a doua și avizul tehnic prealabil prevăzut la pct. 1 lit. d) sub-punctul. 1 se emit cu titlu gratuit;
- d) scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție;
- e) scutirea de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă de 2 ani consecutivi, cu începere din anul fiscal următor celui în care se efectuează recepția la terminarea lucrărilor, Hotărârii Consiliului Local nr. HCL privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal și Legii nr. 227/2015 - Codul fiscal – art 456-Scutiri, alin (2) lit r), s) și ș).

3) CONDIȚII:

- a) nota tehnică de constatare se elaborează de experți tehnici atestați, cel puțin pentru cerințele esențiale de calitate "rezistență mecanică și stabilitate", "securitate la incendiu" și "siguranța în exploatare";
- b) documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, dacă este cazul, precum și proiectul tehnic și detaliile de execuție se elaborează de colective tehnice de specialitate sub coordonarea unui arhitect cu drept de semnătură;
- c) documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, dacă este cazul, precum și proiectul tehnic și detaliile de execuție se verifică de către verificatori de proiecte atestați în condițiile legii;
- d) lucrările de intervenție se execută:
 - 1. ☐ *2) de firme autorizate de construcții cu responsabili tehnici cu execuția atestați;
 - 2. ☐ *2) în regie proprie.

4) MĂSURI:

- a) înștiințarea primăriei și inspectoratului teritorial în construcții cu privire la data începerii executării lucrărilor de intervenție, precum și a recepției la terminarea acestora;
 - b) asigurarea accesului pentru realizarea lucrărilor de intervenție.
- 5) Elemente privind respectarea unor caracteristici de culoare, materiale, detalii (conform regulamentului de intervenție):



6) TERMENE:

- a) transmiterea la primărie a hotărârii/acordului scris însoțită/însoțit de nota tehnică de constatare - în 60 de zile de la primirea prezentei notificări;
- b) executarea lucrărilor - în 12 luni de la primirea prezentei notificări sau, după caz, în ... luni de la primirea prezentei notificări, conform regulamentului de intervenție aferent zonei de acțiune prioritară.

În funcție de natura și amploarea lucrărilor de intervenție necesare, termenul de 12 luni prevăzut la lit. b) poate fi majorat cu cel mult 6 luni, numai cu acordul scris al primarului.

- c) recepția la terminarea lucrărilor - în cel mult 15 zile de la expirarea termenului prevăzut la lit. b);

- d) recepția finală - la ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.

7) RĂSPUNDERI:

Neîndeplinirea/Îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor cu privire la realizarea lucrărilor de intervenție se sancționează conform legii.

8) SANCTIUNI PREVĂZUTE DE LEGE:

- a) amendă de la 5.000 lei la 8.000 lei pentru nerespectarea obligațiilor de la pct. 1 lit. c)-f);
- b) amendă de la 2.000 lei la 5.000 lei pentru nerespectarea obligațiilor de la pct. 1 lit. g) și h).

Primar,

.....

(numele, prenumele și semnătura)

L.S. Arhitect-șef^{*3)},

.....

(numele, prenumele și semnătura)

***1)** Notificările se semnează de către primarii municipiilor, orașelor și comunelor, precum și de către primarul general al municipiului București, după caz, și se transmit deținătorilor cu confirmare de primire.

***2)** În caseta "[]" se bifează varianta corespunzătoare situației concrete a clădirii inventariate, conform prevederilor Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

***3)** Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și al autorizării executării lucrărilor de construcții din cadrul comunei, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz



NOTA TEHNICĂ DE CONSTATARE

ANEXA 2

I. Datele de identificare ale clădirii:

1. Municipiul București, Sectorul _____, strada _____ nr. _____, număr cadastral _____,
2. număr carte funciară _____,
3. Proprietate: ☐ privată ☐ publică
4. Deținător / Proprietar:

a. persoană fizică:

Numele și prenumele _____, B.I./C.I. seria _____ nr. _____
CNP _____

b. persoană juridică:

Denumire _____, sediu _____
C.I.F. _____

c. asociație de proprietari:

Denumire _____,
reprezentată prin dl/dna _____, funcția _____,
identificat/ă prin CNP _____, B.I./C.I. seria _____ nr. _____

ALCATUIREA GENERALA A CLADIRII

Număr total niveluri: _____, din care subterane: _____

Număr de tronsoane/din care număr de tronsoane distincte: .../.....; număr de apartamente.....

Forma în plan: ... simetrică; ... asimetrică.

Tip: ... izolată ... cuplata ... înșiruită; ;

Poziție: ... de colț ... la frontul stradal; ... parcela.

Anul construirii (se menționează anul sau, dacă nu este cunoscut, se bifează perioada estimată): ...

... necunoscut; ... înainte de 1900; ... între 1901-1940; ... între 1941 - 1960; ... între 1961 - 1980; între 1981-2000; după 2001.

DATE PRIVIND CONCEPTIA DE REALIZARE A CLADIRII:

... perioada de proiectare _____

... perioada de execuție _____

... Conceptul privind proiectarea antiseismică (normativul în vigoare la data proiectării)

Tip proiect: ... unicat ... tip ... re folosibil;

Topografia terenului: ... teren plat; ... teren în pantă

Clasa de importanță a construcției _____

Dimensiuni generale în plan (m) _____

Suprafața construită la sol (m²) _____

suprafața construită desfășurată (m²) _____

Înălțime medie de nivel (m) _____

suprafața construită medie de nivel (m²) _____

Funcțiunile clădirii:

... locuințe colective; ... mixte (locuințe și spații cu altă destinație);

... locuință individuală; ... comerț; ... birouri; ... sediu autoritate locală/centrală;

... învățământ; ... funcțiuni publice; ... turism; ... altele.



DATELE PRIVIND STRUCTURA DE REZISTENTA A CLADIRII			
Structura verticala de rezistenta	Structura orizontala de rezistenta	Elemente nestructurale	Fundații
... zidărie simpla (nearmata)	... bolti de cărămidă	... zidărie din cărămidă	... fundații din beton armat monolit
... zidărie cu stâlpișori si centuri din beton armat	... profile metalice si boltișoare de cărămidă	... zidărie din B.C.A.	... fundații din cărămidă
... grinzi si stâlpi din beton armat (care nu formează structura in cadre)	... grinzi de lemn	... beton armat	Sistem de acoperire
... cadre din beton armat	... beton armat monolit	... lemn	... tip terasa
... pereți structurali din beton armat	... beton armat prefabricat	... altele	... tip șarpantă
... panouri mari	... altele		... mixt
... structura mixta			
... structura metalica			Trotuar de protecție
... structura din lemn			... da
... altele			... nu
Comportarea generala a clădirii la cutremurele produse		Intervenții efectuate in timp asupra clădirii	
... fără avarii semnificative		... necunoscute	
... cu avarii la elemente nestructurale		... nicio măsură	
... avarii izolate la structură		... refaceri finisaje	
... avarii grave la structură		... consolidare (parțială / totală)	
... altele		... demolare parțială	
Factori care au influențat negativ comportarea la cutremure a clădirii		Alte intervenții efectuate in timp asupra clădirii	
... Înălțimea parterului mai mare decât a etajelor și / sau configurația elementelor structurale diferita de a etajelor (parter flexibil)		... supraetajări	
... Forma defavorabila în plan și / sau in elevație		... modificări compartimentări și / sau fațade	
... Disimetrie în distribuția maselor si rigidităților		... altele	
... Poziționarea în plan a elementelor structurale, diferita la etaje fata de parter (in consola)			
... Discontinuitatea elementelor structurale / nestructurale pe verticală / orizontală			

CATEGORII DE DEFECTE/EVENIMENTE CONSTATATE

degradări structurale:

degradări elemente nestructurale:

alte categorii de defecte/evenimente constatate: ... igrasie; ... lemn putrezit; ... condens; ... coroziune;
... incendii / explozii; ... altele**EVALUAREA CLADIRII**

Aspecte generale	DA	NU		
Colaps, colaps parțial	...	...		
Clădirea / unul dintre etaje inclinata/inclinat	...	...		
Alte aspecte	...	...		
Degradări elemente structurale	Minore	Moderate	Severe	Neidentificabile
Fundații	...	...	...	...
Sistem de acoperire	...	...	...	...
Planșee (pentru încărcări verticale)	...	...	...	...
Stâlpi, stâlpișori din zidărie	...	...	...	...
Planșee (șaibe orizontale) contravântuiri orizontale	...	...	...	...
Pereți structurali, contravântuiri verticale	...	...	...	...
Îmbinări elemente prefabricate	...	...	...	...
Alte aspecte	...	...	...	...
Degradări elemente nestructurate	Minore	Moderate	Severe	Neidentificabile
Parapete, ornamente	...	...	...	...
Placaje, tâmplărie	...	...	...	...
Tavane, corpuri iluminat	...	...	...	...
Pereți interiori de compartimentare	...	...	...	...
Ascensoare	...	...	...	...
Scări cai de evacuare	...	...	...	...
Alte aspecte	...	...	...	...

Pericole/Degradări geotehnice	Minore	Moderate	Severe
Alunecări de teren	...	...	...
Mișcări de teren, crăpături	...	...	...
Tasări	...	...	...
Altele			

CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

ACTIUNI VIITOARE OBLIGATORII:

Efectuarea unei expertize tehnice pentru: ... structura, ... teren de fundare.

Se anexează fișa din cadrul Inventarului clădirilor din zonele de acțiune prioritară ale Municipiului București și material fotografic de ansamblu și reprezentativ din punct de vedere al stării tehnice a clădirii, cu localizarea avariilor. Anexele fac parte integrantă din prezenta Notă tehnică de constatare.

Expert tehnic,

(numele si prenumele)
(L.S.)

Însușit:

proprietar / reprezentant proprietari

(numele si prenumele)
(L.S.)

Data întocmirii



Către: Municipiului București

CERERE DE AUTORIZARE

pentru lucrări de intervenție asupra anvelopelor clădirilor în baza Legii nr. 153/2011
modificată și completată de Legea nr. 166/2016 privind
creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor

Subsemnatul/a _____
 Proprietarul imobilului situat în municipiul București, Sectorul _____ str. _____
 nr. _____ ap. _____, înregistrat în Cartea Funciară cu nr. CF: _____
 sub nr. Topo: _____ în calitate de:
☐ Persoană fizică
 Numele și prenumele: _____
 CNP: _____ B.I./C.I. seria _____ nr. _____
 Eliberat de SPCLEP _____ la data: ____/____/____
☐ Persoană juridică
 Denumire: _____ CIF: _____

Înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J ____/____/____

Sediul: _____

Reprezentată de dl/dna: _____ în funcția de _____
 având CNP: _____

B.I./C.I. seria _____ nr. _____ Eliberat de SPCLEP _____
 la data: ____/____/____

Solicit Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra anvelopei clădirii, la imobilul situat în municipiul București, Sectorul _____ str. _____ nr. _____ pentru a beneficia de prevederile Legii nr. 153/2011 modificată prin Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor și Regulamentului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară din Municipiul București.

Am luat la cunoștință de facilitățile prevăzute în Legea nr. 166/2016 și anume:

- a) certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, în cel mult 15 zile de la data înregistrării solicitării, cu scutire de taxă.
- b) autorizația de construire se emite fără prezentarea extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare;
- c) acordul primarului prevăzut la pct. 6 lit. b) teza a doua și avizul tehnic prealabil prevăzut la pct. 1 lit. d) subpct. 1 se emit cu titlu gratuit;
- d) scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție;
- e) scutirea de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă de 5 ani consecutivi, cu începere din anul fiscal următor celui în care se efectuează recepția la terminarea lucrărilor, conform Codului fiscal – art 456-Scutiri, alin (2) lit n) și Hotărârii Consiliului Local ____/____ privind impozitele și taxele locale.



Am luat la cunoștință de obligațiile ce îmi revin:

- a) Parcurgerea procedurii legale pentru autorizarea și executarea lucrărilor de intervenție
- b) Întreținerea stării imobilului după efectuarea lucrărilor

Îmi asum întreaga răspundere asupra faptului că informațiile conținute în prezenta cerere sunt reale, complete și corecte, iar în caz contrar îmi angajez răspunderea în condițiile legii.

Anexez următoarele documente justificative:

- ☐ Nota tehnică de constatare
- ☐ Studii și analize conform tipului de regim de protecție al clădirii sau conform Notei de constatare
- ☐ Documentația tehnică (Proiect tehnic cu situație existentă și situație propusă și Detalii de execuție)
- ☐ Deviz lucrări (lucrări, materiale, manoperă, organizare de șantier, ocuparea domeniului public)

Numele și prenumele: _____

Semnătura: _____

Telefon: _____

E-mail: _____

Data: ____/____/____



Către: Municipiul București

CERERE DE FINANȚARE NERAMBURSABILĂ

conform prevederilor Legii nr. 153/2011 modificată cu Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor

Proprietarii imobilului situat în municipiul _____, str. _____
 nr. ____ ap. ____, înregistrat în Cartea Funciară cu nr. CF: _____ sub
 nr. Topo: _____ menționați în lista atașată, care face parte
 integrantă din cerere,

Prin reprezentant legal mandatat de proprietari

Numele și prenumele: _____

CNP: _____ B.I./C.I. seria _____ nr. _____

Eliberat de SPCLEP _____ la data: ____/____/____

- ☐ Solicităm acordarea unei finanțări nerambursabile în sumă de _____ lei pentru efectuarea lucrărilor de intervenție la anvelopa imobilului situat în municipiul București, Sectorul _____ str. _____ nr. _____ conform prevederilor Legii nr. 153/2011 modificată și completată cu Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor și Regulamentului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară din Municipiul București.

Anexăm următoarele documente justificative:

- ☐ Acordul proprietarilor pentru realizarea lucrărilor de intervenție având anexat calculul contribuțiilor pe proprietari
- ☐ Autorizația de construire sau avizul tehnic prealabil al arhitectului șef (copie)
- ☐ Documente de plată pentru plățile efectuate de proprietari de la începerea intervenției. Documentele de rambursare se depun conform art. 4.3 din Regulament.

Numele și prenumele _____

Semnătura _____

Telefon: _____

E-mail: _____

Data: ____/____/____

Imobilul: București, S e c t o r u l - zona de prioritară de intervenție _
 str. _____ nr. _____

CF: _____ Nr Topo _____ din _____

București		Proprietari		persoane fizice	
Nr. apart.	Proprietar Nume și prenume	CNP	Document identitate	Seria / nr / data	Semnătura



Proprietari persoane juridice

Nr. apart.	Proprietar Nume persoana juridică	CIF	Reprezentant legal Nume și prenume	Document identitate Seria / nr/data	Semnătura
		Reg. Comerț			
		CIF			
		J			
		CIF			
		J			
		CIF			
		J			



Către: Primăria Municipiului București

INFORMARE INTERVENȚIE LA ANVELOPA CLĂDIRII

Proprietarul imobilului situat în municipiul București, Sectorul _____ str. _____

nr. _____ ap. _____, înregistrat în Cartea Funciară cu nr. CF: _____
sub nr. Topo: _____ în calitate de:☐ Persoană fizică

Numele și prenumele: _____

CNP: _____ B.I./C.I. seria _____ nr. _____

Eliberat de SPCLEP _____ la data: ____/____/____

☐ Persoană juridică

Denumire: _____

CIF: _____

Înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J ____/____/____

Sediul: _____

Reprezentată de dl/dna: _____ în funcția de _____

B.I./C.I. seria _____ nr. _____ având CNP: _____

Eliberat de SPCLEP _____

la data: ____/____/____

Vă informez că voi efectua o intervenție la anvelopa imobilului situat în municipiul București _____, str. _____ nr. _____ conform prevederilor Legii nr. 153/2011 modificată cu Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, a Legii nr. 193/2019 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și Regulamentului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară din Municipiul București.

Descrierea lucrărilor:

☐ Acoperiș: _____☐ Fațadă: _____☐ Tâmplărie / Feronerie: _____

Execuția lucrărilor:

☐ Contractarea lucrării cu firmă specializată: _____☐ Regie proprie

Data începerii lucrărilor: ____/____/____

Data finalizării lucrărilor: ____/____/____

Declar că la executarea intervenției voi respecta condițiile stabilite de reglementările Primăriei Municipiului București și de avizul Direcției pentru Cultură a Municipiului București, conform prevederilor Legii nr. 153/2011 modificată cu Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor și Regulamentul pentru creșterea



calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară din Municipiul București.

Îmi asum întreaga răspundere asupra faptului că informațiile conținute în prezenta cerere sunt reale, complete și corecte, iar în caz contrar îmi angajez răspunderea în condițiile legii.

Anexez prezentei:

☐

Acordul/Punctul de vedere al Direcției pentru Cultură a Municipiului București

Numele și prenumele: _____

Semnătura: _____

Telefon: _____

E-mail: _____

Data: ____/____/____



DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul/a, _____
 Proprietar al imobilului situat în municipiul _____, str. _____
 nr. _____ ap. _____ având CNP: _____ B.I./C.I. seria _____
 nr. _____ eliberat de SPCLEP _____ la data: _____
 / /

Declar pe proprie răspundere că:

- ☐ Imobilul nu constituie obiectul unui litigiu
☐ Imobilul nu se află sub sechestru
☐ Veniturile mele și ale familiei sunt în sumă de _____ lei/lună
☐ Dețin cont bancar nr. _____
 Deschis la banca: _____
☐ Veniturile și conturile bancare nu sunt blocate în baza unui titlu executoriu
☐ Plătesc rate pentru credite bancare în sumă de _____ lei/lună,
 cu termen maxim de rambursare la data de ____/____/____
☐ Mi se rețin popriri în sumă de _____ lei/lună până în data de _____
 în baza documentului: _____
☐ Nu am debite restante la bugetul de stat
☐ Nu am debite restante la bugetul local

Îmi asum întreaga răspundere asupra faptului că informațiile conținute în prezenta Declarație sunt reale, complete și corecte și pot fi demonstrate cu documente oficiale care pot fi puse la dispoziția finanțatorului, iar în caz contrar îmi angajez răspunderea în condițiile legii, potrivit art. 326 din Codul penal, privind infracțiunea de fals în declarații.

Numele și prenumele: _____
 Semnătura: _____

Data: ____/____/____



Către: Municipiul București

**CERERE DE FINANȚARE RAMBURSABILĂ
PRIN TAXA DE CREȘTERE A CALITĂȚII
ARHITECTURAL-AMBIENTALE A CLĂDIRILOR**

conform prevederilor Legii nr. 153/2011 modificată cu Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor

Subsemnatul/a, _____ având

CNP: _____ posesor al actului de identitate B.I./C.I.
seria _____ nr. _____ Eliberat de SPCLEP _____ la
data: ____/____/_____, proprietar al imobilului situat în municipiul București,
Sectorul _____ str. _____ nr. _____ ap. _____, înregistrat în Cartea Funciară cu nr.
CF: _____

_____ sub nr. Topo: _____, sunt de acord cu efectuarea lucrărilor de intervenție la anvelopa imobilului situat în municipiul București, Sectorul _____ str. _____ nr. _____ conform prevederilor Legii nr. 153/2011 modificată și completată cu Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

Pentru cota de ____% din părțile de uz comun pe care o dețin, contribuția mea la plata lucrărilor de intervenție este de _____ lei.

Deoarece nu pot achita suma până la finalizarea lucrărilor, solicit acordarea unei finanțări rambursabile din bugetul local în sumă de _____ lei, urmând să returnez suma datorată prin taxa de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, conform prevederilor legii și Regulamentului de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară din Municipiul București.

Anexez următoarele documente justificative:

- ☐ Acordul proprietarilor pentru realizarea lucrărilor de intervenție având anexat calculul contribuțiilor pe proprietari
- ☐ Declarația pe proprie răspundere

Numele și prenumele _____
Semnătura _____
Telefon: _____
E-mail: _____

Data: ____/____/____



Către: Municipiul București

ANEXA 8

CERERE ÎNȚIERE SCUTIRE DE LA PLATA IMPOZITELOR ȘI TAXELOR LOCALE
conform prevederilor Codului fiscal

Subsemnatul _____
având CNP: _____, cu domiciliul în _____
Str _____ nr _____ bl. _____ sc. _____ ap. _____,
posesor al actului de identitate _____ seria _____ nr _____ data _____
solicit scutirea de la plata impozitului pentru:

Clădirea situată în București,
Sector str. _____

Nr. _____ Ap. _____

având în vedere faptul că am efectuat lucrări de intervenție la anvelopa clădirii monument istoric cod LMI sau/ clădire cu regim de protecție ZCP....., conform Autorizației de construcție nr. _____ / _____ eliberată în conformitate cu prevederile Legii nr. 153/2011 completată și modificată de Legea nr. 166/2016 privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, iar lucrările de intervenție au fost terminate la data de _____

Anexez prezentei următoarele documente, în copie conformă cu originalul:

☐
☐
☐

Autorizația de construcție / avizul tehnic prealabil al arhitectului șef
Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor
Actul de identitate al proprietarului

Data: ____/____/____

Numele și prenumele: _____

Semnătura: _____

Telefon: _____

E-mail: _____



ANEXA 9

CRITERII DE SELECȚIE A CLĂDIRILOR PENTRU EXECUTAREA INTERVENȚIILOR
în cadrul Programului multianual de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din Zonele de Acțiune
Prioritară ale Municipiului București

NR.	CRITERIUL DE EVALUARE	PUNCTAJ	DETALII
1	Starea fizică a clădirii (URGENȚA)	1 – 5	Starea fizică evaluată se referă numai la anvelopa clădirii (acoperiș, lucarne, pereți exteriori, uși, ferestre, jgheaburi, burlane instalații pe fațade) Nu intră în evaluare clădirile care au afectată structura; pentru aceste situații se merge pe procedura normală de autorizare (Certificat urbanism, Expertiză, Proiect tehnic, avize, detalii de execuție, autorizație de construcție)
2	Importanța clădirii pentru zonă/comunitate (IMPORTANTA)		
2.1	Valoare arhitecturală	1 – 5	Valoarea arhitecturală este dată de tipul de arhitectură, detalii de construcție (ziduri, acoperișuri, tâmplărie și feronerie), ornamente, accese, curți interioare etc.
2.2	Valoare istorică	1 – 5	Valoarea istorică este justificată dacă e cazul, prin studiu arhivistic, fotografii, mențiuni în documente istorice și istoria vie furnizată de locuitori
2.3	Valoare ambientală/urbanistică	1 – 5	Valoarea ambientală este dată de amplasarea clădirii în raport cu strada, cu clădirile învecinate, de amenajări urbanistice și ambientale, de modul în care se integrează în ansamblul de clădiri, în aliniamentul străzii
3	Amploarea lucrărilor necesare pentru intervenție (EFORT FINANCIAR)	1 – 5	La programarea anuală a finanțării intervențiilor se va ține seama să fie incluse în program atât clădiri care necesită lucrări ample, cât și clădiri care au nevoie de lucrări de mai mică anvergură Vor avea prioritate clădirile pentru care se face intervenția la toată anvelopa, față de cele care au nevoie de mici reparații și pot fi reabilite de către proprietari
4	Amplasarea și vizibilitatea clădirii în zonă /comunitate (VIZIBILITATE)	1 – 5	Clădirile cu vizibilitate mai mare pe stradă vor avea prioritate, pentru că odată reabilite vor crește valoarea estetică a străzii și vor reprezenta exemple de bună practică pentru ceilalți proprietari



Programul multianual de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din Zonele de Acțiune Prioritară ale Municipiului București

Perioada Programului: ____ - ____

Versiune: ____ / Data: .. ____

1. Scop și regulă de actualizare

1.1. Programul multianual stabilește Zonele de Acțiune Prioritară (ZAP), inventarul clădirilor vizate și ordinea anuală de intervenție, în vederea aplicării Regulamentului.

1.2. Programul se actualizează anual și ori de câte ori este necesar, pe baza inventarierii și a prioritizării, în limita bugetului aprobat.

2. Zonele de Acțiune Prioritară (ZAP) – delimitare și ordinea de precădere

Cod ZAP	Denumire / perimetru	Delimitare (străzi/artere)	Sector	Regim (ZCP/monument/zonă protecție)	An	Observații
ZAP-01						
ZAP-02						

3. Lista de inventariere a clădirilor

Nr. crt.	ZAP	Adresă	Sector	Regim (monument/ZCP/zonă protecție)	Identificare (CF/nr. cadastral dacă există)	(ID/după caz)	Stare anvelopă	Observații
1								
2								

4. Lista de inventariere a deținătorilor clădirilor (necesară pentru notificare) se întocmește și se gestionează ca evidență internă de către AMCCRS/PMB, se utilizează exclusiv în scopul aplicării procedurii legale și nu se include în forma publică a Programului multianual, fiind prelucrată în conformitate cu legislația privind protecția datelor cu caracter personal.



CONTRACT DE MANDAT

pentru întocmirea și gestionarea documentațiilor necesare până la obținerea
 Autorizației de Construire sau a Avizului tehnic prealabil
 nr. ____ / data ____

I. Părțile

1. Mandantul

Asociația de proprietari _____ (după caz) și/sau proprietarii imobilului situat în Municipiul București, Sector ____, Str. _____ nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, înscris în Cartea Funciară nr. CF _____, nr. cadastral/topo _____, menționați în **Tabelul proprietarilor** anexat (Anexa 10.1), care face parte integrantă din prezentul mandat, reprezentați prin:

DI./Dna. _____, în calitate de _____, CNP _____, C.I. seria ____ nr. __, eliberată de _____ la data //, telefon _____, e-mail _____.

2. Mandatarul

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS), instituție publică de interes local, cu sediul în București, _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de _____.

3. Temei

Mandatul se acordă în scopul implementării măsurilor prevăzute de Regulamentul aprobat prin HCGMB ____ / și în baza dispozițiilor Codului civil privind mandatul, precum și a legislației aplicabile în domeniul autorizării lucrărilor de construcții, protejării patrimoniului și calității în construcții.

II. Obiectul mandatului

Art. 1. Mandantul împuternicește AMCCRS să efectueze, în numele și pe seama mandantului, demersurile administrative și tehnice necesare pentru pregătirea și gestionarea documentațiilor până la obținerea actelor administrative care permit intervenția asupra anvelopei clădirii, respectiv:

- întocmirea/contractarea Notei tehnice de constatare (după caz) și a documentațiilor preliminare necesare;
- solicitarea și obținerea **Certificatului de urbanism** (după caz);
- solicitarea și obținerea **avizelor, acordurilor și punctelor de vedere** necesare (inclusiv în regim de protecție: DCMB/MC, după caz);
- coordonarea pregătirii și depunerii documentației pentru **Autorizația de construire** sau, după caz, pentru **Avizul tehnic prealabil al Arhitectului-Şef**, conform Regulamentului;
- formularea și transmiterea răspunsurilor la solicitările de completare/clarificare emise de autorități;
- ridicarea documentelor emise și comunicarea acestora către mandant.

Art. 2. AMCCRS este împuternicită să reprezinte mandantul în relația cu Direcția Generală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, Arhitectul-Şef, Direcția pentru Cultură a Municipiului București/serviciile deconcentrate competente, Inspectoratul de Stat în Construcții (după caz), precum și cu orice alte instituții publice ori entități implicate în circuitul de avizare/autorizare.



III. Drepturi și limite ale mandatului

Art. 3. (1) Mandatul include dreptul AMCCRS de a:

- a) depune cereri, solicitări, documentații și completări;
- b) primi, ridica și comunica răspunsuri, avize, condiții, acte administrative;
- c) organiza și coordona accesul în teren pentru constatări/inspecții necesare (notă tehnică, relevee, fotografii, investigații neintruzive), în măsura în care acestea sunt permise de lege și de condițiile de protecție.

(2) Mandatul **nu** include dreptul AMCCRS de a:

- a) angaja mandantul la **obligații financiare** (împrumuturi, plăți, garanții, cofinanțări) fără hotărârea/asumarea expresă a mandantului;
- b) încheia **contracte de execuție** a lucrărilor în numele mandantului;
- c) înstrăina drepturi reale sau a semna acte de dispoziție asupra imobilului.

(3) Contractarea de servicii de specialitate (experți, proiectare, verificare), dacă este realizată de AMCCRS în numele mandantului, se face numai în condițiile și limitele prevăzute de Regulament/HCGMB și de procedurile aplicabile.

IV. Acces și cooperare

Art. 4. (1) Mandantul își exprimă acordul și se obligă să faciliteze accesul AMCCRS și al persoanelor de specialitate desemnate/contractate (experți, proiectanți, verificatori), pentru constatări și măsurători necesare întocmirii documentațiilor.

(2) Mandantul va desemna o persoană de contact pentru programări și comunicare:

Nume _____, telefon _____, e-mail _____.

(3) Refuzul nejustificat de acces sau nepunerea la dispoziție a informațiilor/documentelor necesare poate conduce la imposibilitatea realizării obiectului mandatului și la aplicarea consecințelor prevăzute de Regulament.

V. Obligațiile mandantului

Art. 5. Mandantul se obligă:

- a) să furnizeze AMCCRS documentele de proprietate/administrare și informațiile necesare (după caz: acte, extras CF, date de contact, hotărâri asociație);
- b) să asigure obținerea semnăturilor/înscrierilor necesare (acorduri, împuterniciri suplimentare, după caz);
- c) să informeze AMCCRS privind orice modificare relevantă (schimbare proprietari, litigii, sarcini, schimbare reprezentant);
- d) să coopereze pentru îndeplinirea condițiilor impuse prin avize/condiții.

VI. Obligațiile mandatarului

Art. 6. AMCCRS se obligă:

- a) să întreprindă demersurile necesare pentru realizarea obiectului mandatului, cu respectarea legislației aplicabile;
- b) să informeze mandantul asupra stadiului demersurilor, la cerere sau periodic, după caz;
- c) să păstreze evidența documentelor întocmite/depuse și să pună la dispoziția mandantului copii/numere de înregistrare, la solicitare;
- d) să respecte regimul datelor cu caracter personal.



VII. Durata și încetarea mandatului

Art. 7. Durata

Mandatul este valabil de la data semnării până la data obținerii Autorizației de Construire / Avizului tehnic prealabil (după caz).

Art. 8. Încetarea

Mandatul încetează prin:

- a) realizarea obiectului;
- b) revocarea de către mandant, prin notificare scrisă;
- c) renunțarea mandatarului, în caz de imposibilitate obiectivă de executare determinată de necooperarea mandantului;
- d) alte cazuri prevăzute de lege.

VIII. Răspundere și litigii

Art. 9. AMCCRS răspunde pentru prejudiciile cauzate mandantului prin intenție sau gravă neglijență în executarea mandatului. Mandantul răspunde pentru prejudiciile determinate de furnizarea de informații false sau incomplete sau de refuzul de cooperare.

Art. 10. Litigiile se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz de eșec, de către instanțele competente.

IX. Protecția datelor

Art. 11. Mandantul este de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal strict în scopul executării prezentului mandat, în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/679 și legislația națională aplicabilă.

X. Dispoziții finale

Art. 12. Prezentul mandat se semnează în ____ exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte. Anexele fac parte integrantă din mandat.

MANDANT

Asociația de proprietari

Reprezentant mandatat

Nume _____

Semnătură _____

Data _____

MANDATAR

Municipiul București prin AMCCRS



Tabel proprietari (dacă este condominiu)

Nr.	Nume și prenume / Denumire	CNP/CIF	Ap./Spațiu	Cota-parte (după caz)	Semnătură





Nr. 83912/20.05.2026

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Regulamentului de intervenție
pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor
din zonele de acțiune prioritară (ZAP) în Municipiul București și
abrogarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 384/2018**

Municipiul București se confruntă, în special în zonele centrale și în Zonele Construite Protejate, cu un fond construit îmbătrânit și cu degradări recurente ale anvelopei clădirilor (fațade, elemente decorative, cornișe, balcoane, învelitori, jgheaburi/burlane etc.). Aceste degradări generează, în mod repetat, situații de pericol public (desprinderi de elemente, infiltrații, pierderi de stabilitate locală ale finisajelor și elementelor nestructurale), afectează imaginea urbană și accelerează pierderea valorii arhitecturale și ambientale a unor zone cu importanță strategică pentru identitatea orașului.

În același timp, intervențiile de consolidare seismică au, în mod inerent, o durată mare de implementare (expertizare, proiectare, avizare, autorizare, achiziții, execuție), ceea ce face necesară existența unui instrument procedural distinct și aplicabil pentru intervențiile asupra anvelopei clădirilor, inclusiv pentru măsuri de punere în siguranță, care să reducă riscul imediat pentru populație și domeniul public, fără a substitui programele de consolidare.

În acest context, proiectul de hotărâre propune aprobarea unui Regulament de intervenție care stabilește un cadru unitar și predictibil pentru:

- inventarierea clădirilor din Zonele Construite Protejate și fundamentarea Zonelor de Acțiune Prioritară (ZAP);
- stabilirea etapelor administrative și tehnice (constatări, documentații, avizare/autorizare, execuție, recepție) și a responsabilităților instituționale;
- modalitățile de finanțare, inclusiv finanțare nerambursabilă (grant), după caz, în limita bugetului aprobat anual, cu mecanisme de trasabilitate și control (decont/rambursare pe bază de documente justificative);
- aplicarea măsurilor și sancțiunilor prevăzute de lege în situațiile de neconformare;

- integrarea regimurilor speciale de protecție (monumente istorice/zone de protecție) și a condițiilor de avizare aferente, pentru a asigura conservarea și punerea în valoare a patrimoniului urban.

Regulamentul este elaborat în aplicarea Legii nr. 153/2011, cu modificările și completările ulterioare și a normelor metodologice de aplicare. În aplicarea art. 5 alin. (3) din Legea nr. 153/2011, programele multianuale, inventarele, stabilirea ZAP și regulamentele de intervenție aferente se avizează din punct de vedere urbanistic, estetic și arhitectural de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului București și se aprobă și actualizează prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București.

Adoptarea proiectului are un impact pozitiv direct asupra siguranței publice, prin reducerea riscului imediat asociat degradărilor anvelopei clădirilor, precum și asupra imaginii orașului și a calității spațiului public, prin intervenții etapizate și coerente în zonele prioritare. Totodată, proiectul sprijină regenerarea urbană în zone cu valoare strategică și cu efect de demonstrație, contribuie la dinamizarea economiei municipiului București inclusiv prin creșterea atractivității turistice și investiționale și susținerea activităților de servicii, favorizând salvarea patrimoniului urban și protejarea monumentelor, prin intervenții compatibile și controlate, realizate în acord cu regimurile de protecție aplicabile.

Totodată, se propune abrogarea HCGMB nr. 384/2018, întrucât cadrul procedural aprobat prin aceasta nu mai răspunde cerințelor actuale de implementare, standardizare și control, raportat la nevoile operaționale și la arhitectura procedurală propusă.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea „Regulamentului de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară (ZAP) în Municipiul București” și abrogarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 384/2018.

**PRIMAR GENERAL,
CIPRIAN CIUCU**



**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Generală de Poliție Locală și Control a Municipiului București

Nr. A.M.C.C.R.S.: 50477/14.05.2026
Nr. D.G.U.A.T.: 78033/11.05.2026
Nr. D.G.P.L.C.M.B.: 192/10008/14.05.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Regulamentului de intervenție
pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor
din zonele de acțiune prioritară (ZAP) în Municipiul București și
abrogarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 384/2018**

1. Descrierea situației actuale

Fondul construit al Municipiului București, în special în zonele centrale și în zonele construite protejate, este caracterizat de o vechime ridicată, de soluții constructive și finisaje sensibile la uzură și de intervenții istorice neunitare. În mod recurent, anvelopa clădirilor (fațade, ornamente, cornișe, aticuri, balcoane, acoperișuri, sisteme pluviale) prezintă degradări și disfuncționalități care conduc la:

- pericol public (elemente instabile, desprinderi, infiltrații, degradări accentuate) cu potențial de accidentare pe domeniul public;
- afectarea imaginii urbane, a calității spațiului public și a coerenței fronturilor stradale în zone cu valoare cultural-arhitecturală;
- accelerarea degradării patrimoniului construit, inclusiv a elementelor decorative și artistice, cu risc de pierdere ireversibilă;
- creșterea costurilor de remediere prin amânarea intervențiilor.

În același timp, procesele de consolidare seismică (expertizare, proiectare, avize, achiziții, execuție) presupun, în general, durate mari de implementare. Prin urmare, există situații în care, chiar dacă o clădire este eligibilă și avută în vedere pentru consolidare, intervențiile asupra anvelopei sunt necesare pentru punerea în siguranță și pentru limitarea degradărilor pe durata până la intrarea efectivă în șantier.

Cadrul procedural aprobat prin HCGMB nr. 384/2018 nu mai răspunde nevoilor operaționale actuale, iar lipsa unor instrumente actualizate de inventariere, prioritizare (ZAP), etapizare și implementare standardizată generează intervenții fragmentate și imprevizibile.

2. Documentarea juridică

Prezentul proiect de hotărâre și regulamentul aferent sunt elaborate în aplicarea și cu respectarea dispozițiilor legale, în principal:

- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare (inclusiv prin Legea nr. 166/2016);
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 153/2011;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, după caz;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională, în special art. 7 alin. (13);
- HCGMB nr. 279/21.12.2000 privind aprobarea PUZ „Zone Construite Protejate”.

În aplicarea art. 5 alin. (3) din Legea nr. 153/2011, programele multianuale, listele de inventariere a clădirilor și a deținătorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și regulamentele de intervenție aferente se avizează din punct de vedere urbanistic, estetic și arhitectural de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului București și se aprobă și actualizează prin HCGMB, după caz.

3. Examinarea oportunității și eficienței

3.1 Scop

Instituirea unui cadru procedural coerent, standardizat și predictibil pentru intervențiile asupra anvelopei clădirilor din zone construite protejate, prin delimitarea zonelor de acțiune prioritară, inventariere, prioritizare, notificare, documentare, finanțare (după caz) și sancționare.

3.2 Obiectiv general

Creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor și punerea în siguranță a anvelopei acestora în zonele de acțiune prioritară, prin intervenții compatibile cu regimul de protecție și cu cerințele de calitate, cu efect direct asupra siguranței publice, imaginii urbane și protejării patrimoniului construit.

3.3 Obiective specifice

- a) inventarierea clădirilor și fundamentarea ZAP în interiorul zonelor construite protejate;
- b) standardizarea etapelor administrative și tehnice (constatare, documentații, avizare/autorizare, execuție, recepție);
- c) utilizarea controlabilă a fondurilor publice alocate (după caz), inclusiv mecanism de rambursare pe documente justificative;
- d) stimularea conformării voluntare și reducerea neconformării printr-un regim sancționator coerent;
- e) protejarea monumentelor istorice și a zonelor protejate prin integrarea condițiilor de avizare și monitorizare specifice.

3.4 Grupul țintă

Categoriile de beneficiari vizate sunt:

- proprietarii/asociațiile de proprietari/deținătorii cu orice titlu ai clădirilor vizate;
- comunitatea locală și utilizatorii domeniului public (prin reducerea pericolului public);
- mediul economic local (turism, servicii, investiții), prin regenerare urbană și creșterea atractivității zonelor;
- patrimoniul urban și monumentele istorice (prin conservare și prevenirea degradării).

3.5 Perioada de implementare

Regulamentul se aplică pe durata Programului multianual, cu actualizări ori de câte ori este necesar, în limita bugetelor aprobate anual și a hotărârilor de finanțare, după caz.

4. Propunerile funcționarilor publici și ale specialiștilor

Pe baza constatărilor în teren, a analizei procedurilor existente și a consultărilor tehnice interne, a numeroaselor petiții de la cetățeni se propune:

- aprobarea unui Regulament actualizat, care clarifică fluxul instituțional AMCCRS–DGUAT–Poliția Locală–CTATU–CGMB;
- definirea inventarului și a Programului multianual (Anexa 10), cu delimitare ZAP și listă de clădiri inventariate;
- introducerea mecanismului de mandat (Anexa 11) pentru a permite AMCCRS să contracteze și să gestioneze documentația până la obținerea actelor necesare intervenției, reducând blocajele administrative și creșterea conformării voluntare;
- clarificarea mecanismului de finanțare (grant) în limitele bugetului anual și pe documente justificative;
- abrogarea HCGMB nr. 384/2018, în vederea înlocuirii cu cadrul procedural actualizat.

5. Schimbări preconizate

Prin adoptarea hotărârii se preconizează:

- trecerea de la intervenții fragmentate, reactive, la o implementare etapizată pe ZAP, fundamentată pe inventar și prioritizare;
- standardizarea documentelor (notificare, notă tehnică, program multianual, mandat, cereri financiare) și reducerea interpretărilor divergente;
- creșterea gradului de conformare voluntară prin procedură clară și predictibilă;
- accelerarea punerii în siguranță a clădirilor care prezintă pericol public, independent de durata programelor de consolidare;
- consolidarea cooperării instituționale și a trasabilității decizionale.

6. Impact economic, social și de mediu

Economic: creșterea atractivității turistice și investiționale, revitalizarea zonelor comerciale, creșterea valorii patrimoniului construit, stimularea pieței de servicii de proiectare și execuție.

Social: reducerea riscului de accidentare și creșterea percepției de siguranță; îmbunătățirea calității spațiului public și a identității urbane; creșterea responsabilității civice.

Mediu: prevenirea degradărilor care generează deșeuri și intervenții repetate; încurajarea întreținerii și reabilitării în locul înlocuirilor radicale; control al materialelor și metodelor în zone protejate.

7. Concluzii

Adoptarea hotărârii și a Regulamentului aferent este justificată de starea îmbătrânită și degradată a fondului construit din zonele protejate, de necesitatea reducerii pericolului public într-un termen mai scurt decât cel asociat consolidărilor, de obiectivele de regenerare urbană și de protejare a patrimoniului și monumentelor istorice, precum și de necesitatea utilizării predictibile și controlabile a fondurilor publice alocate.

Față de cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de intervenție pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din zonele de acțiune prioritară în Municipiul București și abrogarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 384/2018.

ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC
DIRECTOR EXECUTIV,
RĂZVAN MUNTEANU

DIRECȚIA GENERALĂ DE POLIȚIE LOCALĂ ȘI CONTROL A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTOR GENERAL,
EDUARD STROE



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. MATEI DAMIAN



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
ARH. MIHAIL MUNTEANU



ȘEF SERVICIU PROIECTE URBANE,
ARH. CORINA-MĂDĂLINA RĂMNICIANU



Întocmit: expert D. Șerban



Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București,
România

Tel: 021.305.55.00