



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism

ANEXA 4 FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. .... / .....

Imobil situat .....

Anexa cuprinde informații extrase din Legea nr. 350/2001 (anexa 2), Legea nr. 372/2005 (art. 8), documentațiile de urbanism, regulamentele de urbanism aferente Zonelor Construite Protejate, precum și restricțiile impuse asupra unui imobil cu regim urbanistic special, interdicții temporare sau definitive de construire.

## Intervențiile asupra imobilelor existente în Zone Construite Protejate

În virtutea **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care prevede în **anexa 2**: „Zonă protejată – zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servitului de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate”

și a **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor, care prevede la **art.8**:

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

a) clădiri și monumente protejate care fie fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;

b) clădiri utilizate ca lăcașuri de cult sau pentru alte activități cu caracter religios; [...].”

**se interzice utilizarea sistemelor de anvelopare exterioară pentru imobilele existente din zone protejate - care au fațade caracteristice epocii în care au fost ridicate** (de ex: fațade cu elemente în relief sau cu diferite tipuri de tencuială, fațade texturate, fațade cu beton aparent sau cărămidă aparentă, cu ancadramente în zona golurilor, profilaturi la cornisă, bosaje în zona soclului sau în registrul superior, fațade cu coloane, arcuri sau frize, fațade cu elemente decorative, stucaturi din ipsos sau elemente în consolă din grinzi de lemn, fațade cu grilaje din fier forjat în dreptul ferestrelor... etc.). Pentru imobilele cu valoare arhitecturală se recomandă soluțiile tehnice care prevăd termoizolarea la interior.

Lucrările de eficientizare energetică a imobilelor cu funcțiunea de locuință colectivă se vor putea realiza de către asociațiile de proprietari și/sau de către primăriile de sector în urma unei analize de încadrare a arhitecturii imobilului în servitutele menționate mai sus. Anveloparea exterioară cu vată bazaltică a imobilelor având funcțiunea de locuință colectivă este permisă numai în zona calcanelor (cu acordul vecinilor) sau în cazul în care fațadele sunt lise și nu afectează imaginea de ansamblu. Dacă fațadele au caracteristicile arhitecturale descrise în paragraful anterior, lucrările de eficientizare energetică nu vor prevedea anveloparea exterioară! Astfel, lucrările vor putea consta în schimbarea integrală a tâmplăriilor exterioare cu unele eficiente energetic, termoizolarea terasei/acoperișului și repararea/renovarea integrală a fațadelor existente, care vor fi aduse la starea inițială. Eficientizarea energetică poate prevedea și termoizolarea spațiilor la interior în baza unei soluții tehnice agrementate. **Fațada (inclusiv configurația tâmplăriei) va avea un caracter unitar pentru tot imobilul**, închiderea aleatorie a balcoanelor nefiind permisă. Aceasta va fi menținută doar în cazul în care proprietarii apartamentelor dețin o autorizație de construire emisă în acest sens, care va fi atașată dosarului la faza DTAC.

## Materialele și cromatica exterioară

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să respecte principiul simplității și sobrietății. În acest sens, pentru finisajul volumelor se vor utiliza, de preferință, **materiale naturale (de exemplu: piatra, lemn, cărămidă aparentă) sau tencuieli în culori din gama tonurilor de alb, alb perlat, gri deschis sau greige.** Ca principiu compozițional, fondul fațadei va avea o nuanță deschisă, urmând ca elemente secundare (ancadramentele, soclurile, bosajele, frontoanele, stucaturile, etc.) să aibă o nuanță ușor mai închisă din aceeași gamă cromatică. Nuanțele de beige-gălbui, beige-marونی, orange, galben pai, maron și compozițiile contrastante bi- sau multicolore pentru tencuielile de fațadă nu sunt admise. Imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) și utilizarea culorilor stridente sunt interzise. **Panourile compozit din aluminiu precum și suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină) nu sunt admise ca finisaje exterioare în Zonele Construite Protejate. În cazul unei consolidări / renovări / restaurări / completări, fațadele păstrate vor fi aduse la forma și materialitatea originală, conform autorizației primare sau studiului istoric.**

## Tâmplării exterioare

Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile originale, la uși și ferestre. Dacă tâmplăriile inițiale au fost schimbate în decursul timpului și se dorește înlocuirea lor, proprietarii vor reveni la forma și configurația originală. În cazul în care tâmplăriile din lemn sau metal sunt grav deteriorate și nu pot fi recuperate, se încurajează refacerea lor identică din materialul original. Se acceptă schimbarea materialității noilor tâmplării doar cu păstrarea dimensiunilor, a împărțirii golurilor și a cromaticii inițiale. Se recomandă păstrarea și recondiționarea tâmplăriilor interioare valoroase. Ca principiu cromatic, tâmplăriile vor avea întotdeauna o nuanță mai închisă decât fațada. Tâmplăriile din PVC de culoarea albă precum și parapetul, balustrada și mâna curentă din inox nu sunt admise în Zonele Construite Protejate. În cazul ferestrelor franțuzești, deschiderea foii de ușă se va face până la baza golului iar parapetul va fi asigurat de un grilaj simplu din platbandă metalică. Grilajul va respecta toate normele de siguranță în exploatare iar cromatica va fi din aceeași gamă cu tâmplăria.

## Sistem de acoperire și sistem de scurgere a apei pluviale

În cazul înlocuirii sistemului de acoperire și a celui de scurgere a apei pluviale, proprietarii vor folosi materiale de învelitoare sau finisaje care sunt din gama celor originale, păstrând caracterul epocii în care imobilul a fost construit. Învelitoarea va fi din materiale ceramice, țiglă, olane, tablă fâltuită zincată sau tablă în culori naturale de cărămiziu, brun, roșcat sau gri antracit.

## Instalații și echipamente

Toate instalațiile sanitare, electrice, termice, de aer condiționat și de curenți slabi vor fi ascunse, cu excepția jgheburilor și burlanelor pentru evacuarea apelor pluviale, care pot fi montate aparent.

Unitățile exterioare de aer condiționat și alte asemenea echipamente vor fi montate exclusiv pe fațada posterioară, în balcoane și lojii sub cota parapetului opac al acestora, sau în curtea posterioară, astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Alimentarea cu gaze naturale se va face îngropat, pe trasee cât mai scurte din stradă până în interiorul construcției, iar firiștele de bransament vor fi montate numai încastrat în soclul gardului, fără depășirea aliniamentului.

## Spații libere și plantate

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

## Împrejmuiri

Gardurile frontale vor fi construite pe aliniament, vor avea un soclu opac de maxim 0,60m înălțime și grilaj metalic transparent, până la înălțimea totală de maximum 2,00m. Acestea vor putea fi dublate de gard viu. **Se interzice închiderea sau dublarea grilajelor metalice cu materiale translucide sau opace, de tip policarbonat, plastic, tablă, sau alte produse similare.** Gardurile laterale și cele posterioare pot fi transparente (grilaj metalic simplu sau plasă împletită) sau opace, până la înălțimea maximă de 2,00m, pe limita de proprietate. Nu sunt admise panourile de gard bordurat pentru împrejmuirea imobilelor din zone construite protejate precum și opacizarea gardurilor existente cu mesh-uri sau panouri de orice formă și culoare.

## Note finale

Documentația tehnică depusă la faza de autorizare trebuie să conțină atât în partea scrisă cât și în planșele desenate specificații cromatice precise (codul RAL) pentru fațadă, tâmplăriile exterioare, sistemul de acoperire și scurgere a apei pluviale, parapeti și împrejmuiri. Fațadele trebuie redactate cromatic conținând referiri la materialitate și textură. Planșele de arhitectură vor conține obligatoriu o tabelă însoțită de o schemă grafică cu suprafețele care generează POT și CUT, pentru fiecare nivel în parte. La dosarul de autorizare arhitectul va atașa un stick USB/CD cu toate planșele de arhitectură salvate în format PDF (direct din softul CAD, nu planșe scanate).

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 (Art. 36, alin. 3), *"Arhitectul-șef desfășoară o activitate de interes public, ale cărei scopuri principale sunt dezvoltarea durabilă a comunității, coordonarea activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu și a calității arhitecturale la nivelul unității administrativ-teritoriale."* Acest deziderat se poate îndeplini la începutul sau pe parcursul procesului de autorizare. În acest sens Direcția de Urbanism oferă încă de la faza CU un cadru opțional, care va garanta beneficiarului / proiectantului un timp redus de prelucrare și parcursul firesc al documentației, prin asigurarea acurateței informației și înțelegerea corectă a contextului urbanistic. În vederea informării Arhitectului Șef, se recomandă ca, ÎNAINTE de obținerea avizelor necesare și elaborarea DTAC, propunerile volumetrice, planurile nivelurilor și imaginile cu fațadele să fie transmise întocmitoșilor pe email sau prezentate în timpul programului de lucru cu publicul. **La emiterea Autorizația de Construire se va ține cont de modul în care propunerea de arhitectură va respecta cerințele legale, recomandările și restricțiile pentru Zonele Construite Protejate, precum și normativele în vigoare.**