



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI PROTEJATE
  - ALINIERE - FRONT CONTINUU
  - - - ALINIERE - FRONT DISCONTINUU
  - TRASEU RECTIFICAT AL STRAZII
  - SPATIU VERDE AMENAJAT
  - CLADIRI INCLUSE IN LISTA MONUMENTELOR DISFUNCTII

strazi comerciale H=Hexistent, POTmax=80%, CUTmax=2,5  
 strazi mixte functionale H=Hexistent, POTmax=80%, CUTmax=3,5  
 strazi rezidentiale H=Hexistent, POTmax=60%, CUTmax=1,8

A UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" BUCURESTI CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING		RECTOR Conf. Dr. Arh. E. B. Popescu	DIRECTOR CCPEC Conf. Dr. Arh. C. Irimescu	SEF PROIECT Lector Arh. D. Marin	PROIECTAT Lector Arh. A. Radu	DESEINAT Arh. Antonela Rosu	VERIFICAT Conf. Dr. Arh. N. Lasaru
PROIECT: PUZ - ZONE PROTEJATE CONSTRUIE - MUN. BUCURESTI REGULAMENT BENEFICIAR: DGUAT - CGMB	FAZA PR. NR. 27/99	PLANSA 27	SCARA 1/2000	DATA NOV. '99			

# Zona protejată nr.26a

nucleul comercial tradițional  
**zona Lipscani**  
subzona  
**Cp1a**

## I. DESCRIERE

### a. delimitare:

- zonă definită de str. Doamnei, bdul. I.C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și include străzile: Blănari, Lipscani, Băcani, Hanul cu Tei, Zarafi, Gabroveni, Peisajul Francez, Șepcari, Șelari, Intr. Șelari, Soarelui, Franțuzească (Iuliu Maniu).

### b. caracteristici:

- complexitatea tramei stradale ce este compusă din elemente istorice, apărute în funcție de prezența râului și evoluat în relație cu prezența reședinței domnești.
- ierarhizarea tramei în străzi comerciale (str. Lipscani, str. Franțuzească, fosta Iuliu Maniu) și străzi de deservire a străzilor comerciale (str. Gabroveni, respectiv str. Filitti) ce contribuie la varietatea imaginii urbane.
- varietatea tipurilor de parcelare, lizibilă în lățimea la stradă a loturilor.
- coerența imaginii urbane datorită tipului unic de front prezent în zonă, frontul închis, care pe anumite străzi prezintă caracteristici datorate aplicării unor regulamente urbanistice.
- diversitatea stilistică (prezentă de la o clădire la alta)
- păstrarea funcțiunii inițiale în cazul majorității clădirilor (materializată în organizare spațială, compoziție de fațadă și în mobilier - elemente netransformate în unele cazuri).

### c. evoluție:

- dezvoltată în jurul Curții Vechi Domnești, în sensul de creștere (spre nord) al orașului.
- alături de resturi construite medievale, s-a păstrat multă substanță construită din sec.XIX, la care s-au adăugat clădirile sec.XX. Ultimele intervenții (1880-1910, 1935-40, 1960-70) s-au realizat prin restructurare (demolare, reparcelare, alte dimensiuni de construcții); cea mai importantă intervenție (Bdul.I.C.Brătianu) a delimitat zona spre vest, împărțind-o în două.

### d. agresiuni:

- zona nu este adusă la nivelul cerințelor urbanistice actuale (lipsesc spații publice, locuri de parcare, facilități edilitare);
- agresiuni asupra clădirilor (demolări, transformări, abandonări) chiar și a celor clasate monument;
- agresiuni funcționale (utilizări improprii, suprasolicitări de folosință, transportul de aprovizionare, circulația vehiculară);
- agresiuni morale (locatari lipsiți de mijloace financiare, fără tradiții adecvate de locuire, concesionari sau noi proprietari ai magazinelor care intervin pe clădiri fără asistență de specialitate, mediul infrafracțional existent);
- starea precară a rețelelor edilitare, agravată de creșterea numărului de rezidenți peste capacitatea de locuire a zonei.
- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice
- construcții și spații libere degradate
- construcții noi de slabă calitate sau kitsch.

### e. valoare:

- zonă comercială de tip tradițional ("lipscănie"), unicat în București, cu valoare de raritate în România.

### f.grad de protecție:

- maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sînt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente

**g. Intervenții:**

- stoparea agresiunilor active ale utilizatorilor
- intervenții urgente asupra clădirilor aflate în stare critică (de. ex. Hanul Gabroveni)
- renovarea urbană a zonei

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**a. utilizări admise:**

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.
- alte funcțiuni legate sau înrudite cu cele existente în raport de grupările din zonă. Pot interveni suplimentar comerț mărunț, ateliere meșteșugărești, alimentație publică. Locuințe speciale pot interveni practic peste tot, dar la nivelurile superioare.

**b. utilizări admise cu condiționări:**

- funcțiuni cu caracter comercial sau servicii cu următoarele condiții
  - (1) funcțiunea să nu stînjenească vecinătățile
  - (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
  - (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)
  - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public
  - (5) ponderea acestor funcțiuni să fie egală cu ponderea reprezentată de locuințe

**c. utilizări interzise:**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR**

**a. caracteristicile parcelelor:**

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

**b. amplasarea față de aliniament:**

- așezarea clădirilor se va face pe aliniament cu excepția situațiilor precizate în planșa

anexă. Local (Str. Ion Ghica, Str. Blănari) alinierea de față (în redane) este retrasă față de aliniament.

- așezarea clădirilor față de stradă: regim continuu (eventual cu portic la parter - a existat o propunere de introducere a porticelor pe str. Lipsani)

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

**c. alinierea laterală și posterioară:**

- la front închis (străzile comerciale și flancate de instituții) se alipesc calcanele la calcan;

- pe celelalte străzi, în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- pe celelalte străzi, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri.

**d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

- pe străzile comerciale fronturile noilor corpuri de clădiri se vor alipi la cele existente. Pentru corpurile secundare alinierea laterală și posterioară se va înscrie în prevederile anterioare (de notat că zona necesită reducerea POT).

## **IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR**

**a. circulații și accese:**

- întreaga zonă necesită o sistematizare a circulațiilor, cu trasarea unor circuite pietonale (inclusiv pasaje noi și portice) alternând cu spații de odihnă, prevederea de parcaje publice și trasee de aprovizionare. Accesele pe lot se vor face prin teșirea bordurii, fără întreruperea trotuarului. Circuitele pietonale nu vor avea trotuare, ele fiind amenajate adecvat.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**b. staționarea autovehiculelor:**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- se consideră că zona va fi dedicată cu precădere pietonilor. Parcaje publice se vor realiza în subteran, de preferință în subsolul noilor clădiri. Autovehiculele private se vor parca în curte. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele învecinate.

**c. condiții de echipare edilitară:**

- zona necesită completarea rețelelor edilitare (în special pentru furnizarea căldurii) și reînnoirea celor existente. Toate rețelele se vor poza în canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Se va evita amplasarea de complexe edilitare (stații de transformare etc).

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

#### **d. spații libere și plantate:**

- zona comercială este lipsită de spații libere amenajate. Ele vor fi prevăzute prin studii specifice, pe terenurile libere care urmează să fie ocupate. Indicatorii urbanistici pentru acestea vor fi impuse în consecință. Pentru unele din clădirile existente se vor propune, după caz, porticuri sau scuaruri la parter.

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **e. împrejuriri:**

- pe străzile comerciale parterul (pe aliniament sau retras cu portic) va fi prevăzut cu vitrine. Pe alte străzi, parterele clădirilor plasate pe aliniament, chiar dacă nu sînt deschise publicului, vor fi prevăzute de asemenea cu vitrine. Se interzice realizarea pereților orbi la parter (eventual și la mezanin sau primul etaj).

### **V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

#### **a. înălțimi admise:**

- se păstrează înălțimile existente, preluîndu-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii (posibile accente pe Str. Șelari-cap de perspectivă dinspre str. Covaci, str. Doamnei-marcarea colțului cu str. Academiei).

#### **b. aspectul exterior:**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Fațadele clădirilor noi vor păstra sau interpreta cu reținere textura și tipurile de materiale majoritare în zonă.

- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

### **VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI**

#### **a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):**

- maxim admis: 80 %. Parterele vor fi accesibile publicului.

#### **b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):**

- pe străzile comerciale, cu loturi înguste, CUT maxim va fi de 2,5. Pe străzile flancate de instituții publice sau cu funcțiuni mixte, CUT poate atinge valoarea de 3,5. Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice.

#### **c. zone *non-aedificandi***

- se prevăd zone neconstruibile (pe toată înălțimea) pentru spațiile publice (scuaruri pe terenurile actualmente libere) precum și pentru galerii de legătură sau culoare de vedere. Se recomandă, acolo unde este posibil, extinderea spațiului public și sub clădiri în portice sau curți acoperite.

#### **d. alte servituți**

- servituti de înălțime (non altius tollendi) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice). De asemenea trebuie introduse

criterii de utilizare a materialelor, a împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

## **VII. SPAȚII PUBLICE**

### **a. traseu**

- se păstrează traseele actuale ale străzilor existente iar traseele circulațiilor carosabile propuse se vor conforma precizărilor din planșa anexă.

### **b. profil transversal**

- se păstrează profilele actuale, cu excepția străzilor propuse conform planșei anexă.

### **c. echipare și amenajare**

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

### **d. plantație**

- intervențiile asupra scuarurilor existente precum și amenajarea celor propuse vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative;

## **VIII. CONDIȚII DE AVIZARE**

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;

- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.