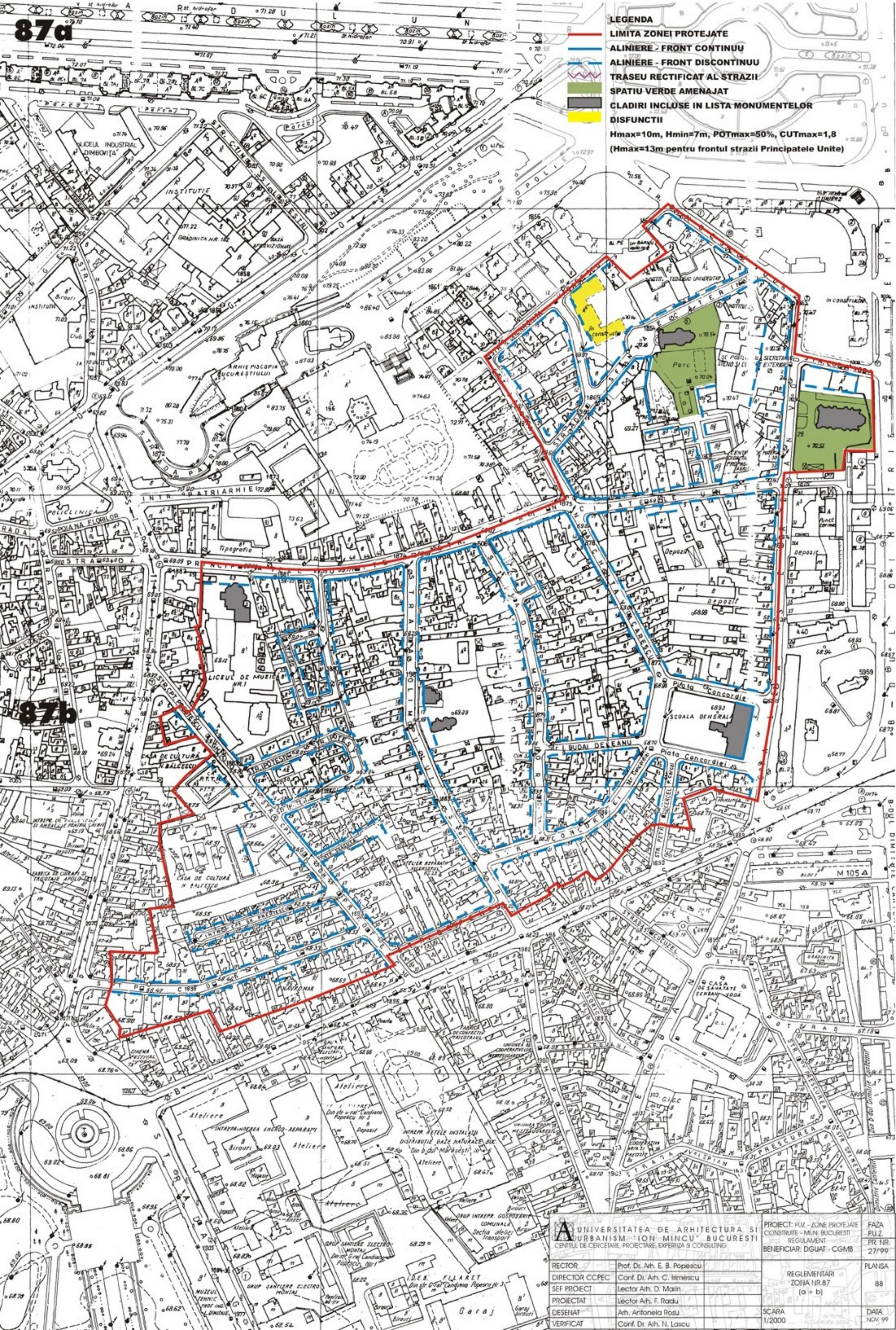


87a

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI PROTEJATE
  - ALINIERE - FRONT CONTINUU
  - - - ALINIERE - FRONT DISCONTINUU
  - TRASEU RECTIFICAT AL STRAZII
  - SPATIU VERDE AMENAJAT
  - CLADIRI INCLUSE IN LISTA MONUMENTELOR DISFUNCTII
  -
- Hmax=10m, Hmin=7m, POTmax=50%, CUTmax=1,8  
(Hmax=13m pentru frontul strazii Principatele Unite)



87b

<b>UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" BUCURESTI</b> CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERIȚA ȘI CONSULTING		PROIECT: PUZ - ZONE PROTEJATE CONSTRUIRE - MUNI. BUCURESTI REGULAMENT BENEFICIAR: DGUAT - CGMB	FAZA PUZ PR. NR. 27/99
RECTOR DIRECTOR CCPEC SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	Prof. Dr. Arh. E. B. Popescu Conf. Dr. Arh. C. Ilimescu Lector Arh. D. Marin Lector Arh. F. Radu Arh. Antonela Rosu Conf. Dr. Arh. N. Lascu	REGLEMANTE ZONA NR.87 (a + b)	PLANSA 88
		SCARA 1/2000	DATA NOV. 99

# Zona protejată nr.87

țesutul istoric difuz

**zona Principatele Unite**

subzona

**L1b**

## I. DESCRIERE

### **a. delimitare:**

- zonă delimitată de str. Principatele Unite, str. Ienăchiță Văcărescu, str. Bibescu Vodă, str. Cuza Vodă, bd. Dimitrie Cantemir, Calea Șerban Vodă, bd. Mărășești, str. 11 Iunie și include str. Cpt. Preotescu Gh., Intr. Cpt. Preotescu Gh., str. Ipotești, str. Titus, str. Olimpului, str. Muzelor, str. Principatele Unite, str. Ienăchiță Văcărescu, str. Sfânta Ecaterina, str. I. Budai Deleanu, str. Concordiei, Piața Concordiei, str. Petre Cercel, str. Deceneu, str. Cornelia, Intr. Drăgușani.

### **b. caracteristici:**

- rețea de străzi ierarhizate, lizibilă și prin tipuri diferite de fronturi stradale și dispoziție a clădirilor pe parcele.

- regim de construcție discontinuu, cu clădiri izolate sau grupate de înălțimi variabile.

- fond construit variat stilistic (revival, neoromânesc, modern și Jugendstil - acesta din urmă printr-o clădire cu valoare de raritate sau chiar de unicat în București) și foarte inegal ca valoare.

- imagine urbană coerentă, datorită relației corectă dintre ierarhizarea tramei stradale, funcțiunile la scară urbană și arhitectură, prezenței unor leit-motive care permit orientarea  
- marcarea intersecțiilor prin clădiri mai înalte, concentrarea clădirilor de dimensiuni importante și cu arhitectură reprezentativă în jurul ansamblurilor religioase, ghidarea privirii înspre verticalele acestora.

- prezența caracteristică a vegetației, în interiorul parcelelor sau în scuaruri.

### **c. evoluție:**

- origine: teritoriu mărginaș, destinat culturilor pomicole și viticole, organizat în relație cu una din principalele căi de acces în oraș dinspre S-V (str. George Georgescu, fosta Calea Rahovei) și cu prezența ansamblurilor religioase (Mitropolia).

- etape semnificative: construcția ansamblurilor religioase, construcția căii ferate și a gării Filaret, construcția zonelor industriale legate de prezența căii ferate și a gării Filaret, tăierea bdului. Maria

### **d. agresiuni:**

- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice.

- construcții și spații libere degradate

- construcții noi de slabă calitate sau kitsch.

### **e. valoare:**

- zonă rezidențială cu o structură urbană liberă și cu o arhitectură variată, care ilustrează fenomenul de asimilare și adaptare a unor stiluri occidentale la tipologia locală și la o scară domestică.

- prezența multor construcții de slabă calitate și a unor terenuri libere, coroborată cu situarea centrală a zonei îi definesc un potențial de dezvoltare ridicat.

### **f. grad de protecție:**

- ridicat (se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală și caracterul. Sînt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

## **g. Intervenții:**

- păstrarea locuirii ca funcție predominantă
- păstrarea caracteristicilor morfologice: alternanța construit / liber, înălțimea variabilă în limitele scării actuale, ponderea ridicată a vegetației.
- reabilitarea spațiilor publice majore (scururi) și a clădirilor de valoare.
- reabilitarea zonei de ruptură dintre țesutul istoric și frontul construcțiilor din anii 1980 (refacerea legăturilor carosabile, construirea unor fronturi, reconfigurarea spațiului public)
- înlocuirea fondului construit de slabă calitate.
- ridicarea standardului construcțiilor din frontul străzii Principatele Unite în concordanță cu îmbunătățirea imaginii ansamblului Dealul Mitropoliei

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **a. utilizări admise:**

- locuințe individuale și semicolective.
- funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului în frontul străzii Principatele Unite
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

### **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 consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

**b. amplasarea față de aliniament:**

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

- așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderent izolat sau cuplat, posibil însă și grupat în funcție de situația locală.

- 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:**

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- 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 de 3,0 metri pentru clădirile cu  $h < 10,0$  metri

- o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri, pentru clădirile cu  $h > 10,0$  metri

- 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**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

## IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

**a. circulații și accese:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- 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.

**c. condiții de echipare edilitară:**

- 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:**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

#### **e. împrejuriri:**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

## **V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

### **a. înălțimi admise:**

- maximum 10 m, minimum 7 m, cu excepția clădirilor cuprinse în frontul străzii Principatele Unite care vor avea înălțimea maximă de 13m

- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

### **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.

- 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: 50 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 50 mp.

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

- maxim admis: 1,8

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

- spațiile publice existente (scururi), conform planșei anexă.

### **d. alte servituți**

- servituți de înălțime (non altius tollendi) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, 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 rezidențial al zonei și vor fi supuse aceluiași avize de specialitate ca și construcțiile.

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

## **VIII. CONDIȚII DE AVIZARE**

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

- în condițiile respectării prezentului regulament:

- se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:

- se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ avînd avizele Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii
- 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.