



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

Hmax=16m, Hmin=13m, POTmax=65%, CUTmax=2,5

A UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING

RECTOR	Prof. Dr. Arh. E. B. Popescu	PLANSA
DIRECTOR CCPEC	Conf. Dr. Arh. C. Irimescu	REGLEMENTARI
SEF PROIECT	Lector Arh. D. Marin	ZONIA NR.28
PROIECTANT	Lector Arh. F. Radu	
DESEINAT	Arh. Antonela Rosu	SCARA
VERIFICAT	Conf. Dr. Arh. N. Lascu	1/2000
		DATA
		NOV. '99

PROIECT: PUZ - ZONE PROTEJATE
CONSTRUIE - MUN. BUCURESTI
REGULAMENT
BENEFICIAR: DGUAT - CGMB
PR. NR. 27/99

Zona protejată nr.28

țesut tradițional difuz

zona Amzei

subzona

Cp1b, Cp1c

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- zonă definită de Calea Victoriei, bd. Dacia, bd. Magheru și Piața Palatului și include Piața Amzei și străzile G-ral Christian Tell, Biserica Amzei, Intr. Biserica Amzei, Piața Amzei, Mendeleev, George Enescu, Intr. Biserica Albă, Intr. Sibioara, Georges Clemenceau, Episcopiei, Nicolae Golescu, C-tin Exarhul.

b. caracteristici:

- zonă rezidențială cu coagulări locale de funcții publice mai în vecinătatea limitelor (bd. Magheru, Calea Victoriei) și a Pieței Amzei
- țesut tradițional definit de străzi cu traseu neregulat, caracterizat prin diversitate tipologică, coerent în ciuda varietății volumetrice, a înălțimii și limbajului arhitectural
- regim de construcție discontinuu, cu clădiri izolate sau grupate de înălțimi variabile.
- înălțime variabilă între anumite limite (cu accente locale care nu afectează scara zonei);

c. evoluție:

- spontană și nereglementată specific.
- o porțiune din orașul premodern cu tramă stradală tradițională, rectificată la sf. sec. al XIX-lea și care a fost delimitată ca atare prin tăierea bulevardului Magheru și a prelungirii bulevardului Dacia (în anii 1980)
- înlocuire și densificare graduală și neomogenă a fondului construit.

d. agresiuni:

- tăierea prelungirii bd. Dacia care a generat spații destructurate
- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice

e. valoare:

- țesut rezidențial tradițional tipic - unicat la nivel internațional, cu un fond construit de valoare arhitecturală ridicată.
- zonă în care coexistă locuințe individuale, locuințe colective (interbelice) și construcții de interes public într-un raport echilibrat și caracteristic pentru centrul tradițional al Bucureștiului.

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 potențiază valorile existente.

g. intervenții:

- păstrarea diversității tipologice și funcționale: alternanța construit / liber, înălțime variabilă între anumite limite (cu accente locale care nu afectează scara zonei), combinația dintre locuire și servicii (cu păstrarea locuirii într-o proporție de cel puțin **50%**)
- preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură.
- punerea în valoare clădirilor monument sau a celor susceptibile a fi declarate monument (consolidare, restaurare, întreținere).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- locuințe individuale și semicolective.
- funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului la parter în zona Pieței Amzei
- 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 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.
- 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 egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 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 16 m, minimum 13 m.
- 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 (16 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: 65 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 50 mp.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,5

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 criteriile de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

- se păstrează traseele actuale ale străzilor existente

b. profil transversal

- se păstrează profilele actuale, cu excepțiile din planșa anexă.

c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricărui element 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;

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.