

Zona protejată nr.36

țesutul tradițional difuz

zona Negustori

subzona

L1b

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- zonă definită de artere majore - bd. Hristo Botev, Calea Moșilor, str. Mântuleasa și Calea Călărașilor și include în aceste limite porțiunile străzilor Pictor Ștefan Luchian, Paleologu, Negustori, Cernica, Theodor Ștefănescu, Culmea Veche, Calotești, Zborului, Dunărea Albastră, C.F. Robescu.

b. caracteristici:

- zonă preponderent rezidențială
- 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);
- prezența vizibilă a vegetației izolate;

c. evoluție:

- spontană și nereglementată specific generată de vecinătatea Căii Moșilor
- 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 Carol
- înlocuire și densificare graduală și neomogenă a fondului construit.

d. agresiuni:

- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice
- agresiuni fizice - lipsa de îngrijire a fondul construit (indolența, ignoranța ori sărăcia locuitorilor)
- agresiuni funcționale (utilizări neadecvate, suprasolicitări) din cauza creșterii parcului auto, schimbărilor de destinație abuzive.
- în ultima perioadă, din cauza speculei imobiliare se recurge treptat mai des la demolări, transformări sau construcții nereglementare.

e. valoare:

- țesut rezidențial tradițional tipic - unicat la nivel internațional, cu un fond construit de valoare arhitecturală ridicată.

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 potențază valorile existente.
- de interes deosebit sînt str.Negustori, cu fronturi relativ unitare realizate din clădiri de calitate remarcabilă, str. Paleologu și parțial str.C.F.Robescu.

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).
- protecția vegetației.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- locuințe individuale și semicolective.
- 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, servicii, administrativ 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) suprafața destinată comerțului, serviciilor, birourilor să fie egală cu cea destinată locuințelor

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 refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehicolelor 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; în cazul parcelelor cu mai puțin de 150 mp și un front la stradă de mai puțin de 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate este necesară comasarea cu una dintre parcelele adiacente;

b. amplasarea față de aliniament:

- alinierea clădirilor se suprapune în general cu aliniamentul. Schimbarea alinierii principale este posibilă numai local și rareori cu front continuu. Se recomandă fie preluarea alinierii majoritare pe stradă, fie continuarea alinierii de pe parcelele învecinate, conform situațiilor precizate în planșa anexă.
- așezarea clădirilor față de stradă: regim în principal discontinuu, preponderent grupat, posibil însă și izolat sau cuplat în funcție de situațiile locale precizate în planșa anexă
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe

bisectoarea unghiului dintre străzi avînd 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. împrejmuiri:

- 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 13 m, minimum 7 m. Se acceptă accente în punctele adecvate (intersecții, capete de perspectivă), verificate prin studii (colț str. Paleologu-Calea Moșilor, eventual intersecția bd.Hristo Botev-str.C.F.Robescu)

- 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 (13 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: în insulele cu locuințe izolate, cuplate POT maxim va fi de 40, respectiv 50

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 1,8

c. zone *non-aedificandi*

-

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 împrejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

- se păstrează traseele actuale ale străzilor, conform planșei anexă.

b. profil transversal

- se păstrează profilele actuale.

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

-

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.