

P.U.Z. ZONA CENTRULUI ISTORIC  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ETAPA II / 2003  
FAZA III / 2004

**REGULAMENT P. U. D. ZONA PILOT**

CONTRACT nr.878/9.12.2003

Anexa la HCGMB nr.221/2005

COLECTIV DE ELABORARE

prof. dr. arh. Nicolae LASCU

conf. dr. arh. Hanna DERER

conf. dr. arh. Sergm NISTOR

lector arh. Valeriu DRAG AN

asistent arh. Adnan CRACIUNESCU

asistent arh. Petru **MORTU**

asistent arh. Bogdan CIUCULETE

preparator arh. Anna NITULESCU

preparator arh. Gabriel PANASIU

**BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE**

Memoriu

Tabel de reglementari pe  
imobile

**B. PIESE DESENATE**

PI. 1. Reglementari P. U. D. 01: Categoriile de interventie pe corpuri  
de cladire și fatada

PI. 2. Reglementari P. U. D. 02: Edificabil, regim de inaltime, circulatii  
pietonale, plantatii

## MEMORIU

Studiul referitor la Centrul Istoric al Municipiului București a avut ca obiect perimetrul definit in Ordonanta Guvernului 77 / 2001, respectiv Calea Victoriei (la vest), bulevardele Elisabeta și Carol (la nord), bd. Hristo Botev (la est), bd. Corneliu Coposu si Splaiul Dimbovitei (la sud). Prezenta lucrare este ultima faza a proiectului structurat in trei etape:

- faza I/2002 care, in conformitate cu caietul de sarcini, a avut ca obiect analiza situatiei existente și diagnoza centrului istoric al Municipiului București.

- faza I/2003 a fost desfașurata in doua etape: strategia de dezvoltare, respectiv P. U. Z. insotit de regulamentul local de urbanism, reglementarile de mediu, retele și Planul de actiune.

Aceasta ultima faza are ca obiect detalierea la nivel de P. U. D. a zonei pilot definite de Primaria Municipiului Bucuresti, delimitata de Bulevardul Elisabeta, Bulevardul I. Bratianu, Strada Halelor și Splaiul Dimbovitei si Calea Victoriei. Prevederile acestei faze se inscriu in principiile generale ale P. U. Z., a caror scop fundamental este acela de a conserva valorile existente in teritoriu, și in general a caracterului acestei zone centrale a municipiului. Sedimentarea istorica a functiunilor, a structurii morfo - tipologice, valoarea de unicat sau de serie a cladirilor, calitatea cu totul deosebita a arhitecturii unora dintre constructii

etc., nu presupune, in nici un caz, interventii majore, de natura sa modifice caracterul zonei sau sa-i altereze caracteristicile. In acest sens, lucrarea a urmarit mentinerea structurii urbane existente, prin toate caracteristicile sale - utilizarea terenului și a cladirilor, alcatuire morfologica, tipologia constructiilor, punerea in valoare a cladirilor inscrise pe lista monumentelor istorice in 1992. P. U. Z. - ul a urmarit, de asemenea, accentuarea unor caracteristici rezultate ale evolutiei istorice, care și-au dovedit viabilitatea in prezent.

Accentul, firesc, pus pe determinantele istorice ale devenirii centrului au condus la impartirea zonei in *Subzone de Referinta Istorica (S. I. R.)*, considerind ca intregul perimetru al centrului istoric al municipiului este *Zona Istorica de Referinta*. Aceste denumiri fac trimitere explicit la cele 11 categorii și 26 subcategorii valorice prin care se materializeaza resursa culturala, rezultate din analiza (etapa 1/2002 a studiului). Subzonele de referinta istorica (corelate cu denumirile zonificarii facute in P. U. G.) au fost determinate in raport cu structura morfologica și tipologica a teritonului respectiv, luind in considerare, evident, rolul istoriei in aceste configuratii: trama stradala, alcatuirea parcelarului, tipologia cladirilor (adecvarea la parcelar), tipul regimului de constructie, utilizarea terenului și a cladirilor pentru diferite functiuni. Din planșele documentatiei se poate constata ca aceasta impartire a zonei corespunde, in cea mai mare parte, si zonificarii functionate propuse.

În acest sens, principalele măsuri stabilite în P. U. Z., concretizate prin reglementările conținute în Regulamentul Local de Urbanism, sunt următoarele:

- menținerea complexității actuale a zonei din punct de vedere funcțional, delimitând, totuși, subzone cu anumite funcțiuni preponderente: subzona instituțiilor publice, subzona rezidențială, subzona cu caracter exclusiv comercial și zone cu mixtă accentuată a funcțiilor.

- alinierea și regimul de construcție a clădirilor au urmat tendința istorică foarte prezentă în configurația spațială actuală. Astfel, pentru cea mai mare parte a centrului istoric a fost propusă alinierea pe aliniamentul stradal, indiferent de funcțiunea pe care urmează să o aibă clădirile. Singurele excepții sunt în zona de est a centrului istoric, care are caracter preponderent rezidențial, unde s-a respectat alternanța actuală a clădirilor dispuse pe aliniament cu cele retrase. Din punctul de vedere al regimului de construcție, cu aceeași excepție a zonei din estul centrului istoric (unde este indicat frontul discontinuu), pentru restul suprafeței a fost stabilit frontul continuu, eminent urban.

- în privința fondului construit, au fost determinate categoriile de intervenție admise, în raport cu valoarea construcțiilor: intervenții privind conservarea și menținerea lor în stare fizică și funcțională pentru valorile maxime ale zonei, intervenții de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit cuprind clădirile care presupun o conservare generală și un grad de protecție ridicat; intervenții de asanare-dezvoltare; intervenții de

integrare in valorile culturale ale zonei invecinate și de intervenții de restructurare urbana a imobilelor neconstituite. Totodată, sunt prevăzute intervenții de conservare-restaurare a fațadelor.

- în privința înălțimii clădirilor P. U. Z. — ul propune, ca și în cazul celorlalte componente ale țesutului urban, menținerea contextului actual, în sensul considerării valorilor existente ale clădirilor ca termen de referință esențial pentru viitor. În acest sens, nu sunt propuse modificări importante ale volumetriei centrului. Aceasta este gândită să rămână în continuare cu masa importantă a clădirilor având înălțimi medii care nu depășesc 15m.

## CONTINUTUL FAZEI A III -A

Zona pilot este inclusă în următoarele *Subzone istorice de Referință*: 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14, 15, 19.

Această fază a documentației este alcătuită din 2 planșe și dintr-un tabel centralizator, în care sunt indicate toate reglementările principale aferente fiecărui imobil. Toate aceste reglementări au fost preluate din Regulamentul Local de Urbanism și, în unele cazuri, au detaliat aceste prevederi. Nu au fost reluate prevederile privind alinierea clădirilor și distribuția funcțională, care sunt indicate în planșele aferente P. U. Z.

### **A. Categoriile de intervenție asupra clădirilor existente.**

Spre deosebire de reglementările generale ale P. U. Z. - ului, în

aceasta faza au fost mate in considerare, in mod diferentiat, inclusiv prin analiza releveelor avute la dispozitie, categoriile de interventie asupra diferitelor corpuri (aripi) ale cladirilor si a tuturor constructiilor aflate pe parcela respectiva. Trebuie subliniat faptul ca nu a avut loc o modificare a criteriilor de clasificare, ci doar o nuanzare, impusa de insasi faza de proiectare. Astfel, au fost marcate urmatoarele tipuri de interventie:

- **interventii de conservare / restaurare.** Acestea se refera la imobilele care presupun o conservare totala și un grad de protectie maxim, și care fie sunt clasate in Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Bucuresti a C.N.M. A.S.I., fie detin o valoare culturala semnificativa identificata prin studiile preliminare

**interventii de conservare / restaurare / reabilitare.** Acestea se refera, de asemenea, la imobilele care presupun o eonservare totaia si un grad de protectie maxim, si care fie sunt clasate in Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Bucuresti a C.N.M.A.S.I., fie detin o valoare culturala semnificativa identificata prin studiileprelirmnare, dar care, prin analizele detaliate efectuate permit un grad ractus de interventii asupra cladirii, prin modificarea anumitor compartimentari interioare si a unor goluri interioare, in masura in care studiul istoric determina aceste interventii- **interventii de restaurare si imbunatatire a starii de eonservare.** Aceasta categorie se refera la cladirile care (desj nu prezinta particularitati de valoare arhitecturala si plastica prin care sa se constituie ca parte integranta a patrimoniului construit din C.I.M.B.) sunt semnificative fie pentai modul in care elementele lor participa la formarea ambientului

istoric, fie pentru semnificatia pe care o au din punct de vedere tipologic prin distributia spatiilor interioare, prin dispozitia elementelor de legatura verticala sau pentai alte caracteristici morfologice. In cazul acestor imobile sunt permise interventii de reabilitare sporita a interioarelor care, bineinteles, nu prezinta valori culturale semnalate de sturii istorice, si chiar de remodelare mai insemnata, cum ar fi supraetajarea cladirii, modificari aduse compartimentarii interioare necesare prin transformarea destinatiei functionale etc.

- **interventii de asanare – dezvoltare.** Acestea se refera la imobilele (parcela si fond construit) care (desi nu prezinta particularitati de valoare arhitecturala și plastica totala sau generala, prin care sa se constituie ca parte integranta a patrimoniului constant din C.I.M.B.) contin intr-o masura preponderenta elemente semnificative fie pentru modul in care participa la formarea ambientului istoric, fie pentru reprezentativitatea pe care o au din punct de vedere tipologic prin distributia spatiilor interioare sau exterioare, fie prin dispozitia compositionala a fondului constant sau pentru alte caracteristici morfologice care apartin ansamblului imobilului si detin o valoare culturala semnificativa pentru intregul ansamblu al imobilului. Dupa cum rezulta din aceasta caracterizare, prin interventiile de asanare - dezvoltare sunt admise transformari insemnate ale interioarelor (a spatialitatii interioare) sau a volumetriei, desfiintarea unei parti a cladirii etc.

- **demolare.** Fata de prevederile, P: U: Z: aceasta noua categorie de interventii a rezultat din analiza aprofundata a fondului construit inscris in categoria



anterioara (asanare - dezvoltare). Concretizarea acestei categorii de interventie este facuta prin cladiri anexa, magazii sau corpuri de constructii parazitare (magazii, anexe, corpuri aflate in stare foarte proasta, pentru care valorile istorice sunt inexistente). Prin indepartarea acestor constructii - nu foarte numeroase, de altfel - se permite degajarea miezului insulelor, in intentia ca acestea sa ramina suprafete libere, cu interdictie de construire. Trebuie subliniat faptul ca aceasta categoric de interventie este unica admisa de aceasta documentatie de urbanism pentru care nu este necesara intocmirea unui studiu istoric care sa justifice demolarea constructiei.

**- restructurare urbana si de integrate in valorile culturale ale zonei.** Aceasta categorie de interventie, pe o suprafata care depaseste o parcela, se aplica pe terenurile virane situate intre str. Lipscani nr. 30-34 si str. Selari nr. 4-10, precum si intre strazile Lipscani nr. 58-64 si Gabroveni nr. 21-27. Interventiile de restructurare urbana si de integrare in valorile culturale ale zonei constau dintr-un ansamblu organizat de lucrari care urmaresc schimbarea situatiei existente prin transformarea parcelei neconstruite intr-o structura noua de tesut urban (artera stradala, parcelar, edificabil), care sa permita utilizarea adecvata a potentialului imobilului si al zonei, in limitele permise de reglementarile generale si particulare corespunzatoare din prezentul R.L.U. aferent P.U.Z.-C.I.M.B., prin raportarea la valorile culturale ale imobilelor si spajiilor publice identificate in vecinatate, astfel incat sa se asigure protectia, punerea in valoare si conservarea acestora.

Interventiile de restructurare urbana si de integrare in valorile culturale ale zonei pot presupune urmatoarele operatiuni - in limitele permise de reglementarile generale si particulare corespunzatoare din prezentul R.L.U. aferent P.U.Z.-C.I.M.B., astfel incat sa permita utilizarea adecvata a imobilului si punerea in valoare a caracteristicilor zonei, fara. sa depaseasca valorile medii actuale ale P.O.T. si C.U.T. din S.I.R. din care face parte:

a. - valorificarea aspectelor urbanistice si arhitecturale prin refacerea partiala sau totala (pe baza documentatiei istorice si juridice) a elementelor de tesut urban (artera stradala, parcelar, tipologie fond construit) existente anterior situatiei actuale

b. - introducerea elementelor noi de tesut urban (artera stradala, parcelar, tipologie fond construit), care corespund caracteristicilor morfologice ale zonei invecinate din punct de vedere urbanistic, arhitectural, tipologie si compozitional;

c. - introducerea elementelor noi de tesut urban (artera stradala, parcelar, tipologie fond construit), care reprezinta elemente de contrast in raport cu caracteristicile morfologice ale zonei invecinate dm punct de vedere urbanistic, arhitectural, tipologie si compozitional.

Fata de prevederile P. U. Z. nu mai este mentionata ultima categoric de interventii **restructurarea fondului construit si de integrare in valorile culturale ale zonei.**

Aceasta categoric de refera in exclusivitate la imobilele (blocuri de locuit cu magazine la parter) realizate dupa 1950, de-a lungul bd.

Bratianu. Pentru cresterea gradului de operativitate a acestei documentatii de urbanism, imobilele respective au fost integrate celorlalte categorii de interventie, respectiv **interventii de restaurare si imbunatatire a starii de conservare si interventii de asanare - dezvoltare**, ambele categorii permitind acele masuri care pot conduce la reabilitarea apartamentelor existente, la transformare a acestora prin schimbarea suprafetelor (marirea suprafetelor unor apartamente prin reducerea numarului de locuinte) etc.

## **B. Interventiile asupra fatadelor**

Nuantarile introduse de aceasta faza a studiului sunt fundamentate pe prevederile fazei antenoare. Astfel, sunt prevazute trei categorii de interventii asupra fatadeior:

- **interventii de conservare - restaurare**, pentru fatadele care detin o valoare culturala deosebita, identificata prin studiile preliminare.

- **interventii de remodelare** pentru fatadele care fie au suferit transformari in timp, fiindu-le alterata configuratia initiala, fie nu detin valori culturale proprii, dar trebuie sa aiba caracteristicile necesare inscrierii in valorile zonei respective a centrului istoric.

- acestor categorii li se adauga **fatadele noi**, realizate odata cu constructiile realizate pe terenuri actualmente neconstruite, fie prin aparitia unor noi cladiri, pe locul unor demolate.

Trebuie subliniat faptul ca indicarea categoriei de interventie a fost extinsa de la fatadele principale, spre strada, la cele apartinand curtilor interioare, indiferent de tipul acesteia, ca si

asupra calcanelor agresive (care depasesc mult inaltimea cladirilor imediat invecinate), care vor trebui remodelate in raport cu perceptia acestora din spatiul public.

Asa cum s-a mentionat in Regulamentul Local de Urbanism, interventiile asupra fatadelor pot fi realizate, pe de o parte, atit in cazul cladirilor care presupun o conservare generala si un grad de protectie ridicat, cat si in cazul cladirilor care presupun o conservare preponderenta si un grad de protectie mediu, dar ale caror ale caror fatade detin o valoare culturala semnificativa identificata prin studiile preliminare. Pe de alta parte, interventiile asupra fatadelor pot fi realizate independent de interventiile stabilite pentru celelalte parti componente ale imobilului (parcela si fondul construit) sau cladirii de care apartine, in conformitate cu incadrările corespunzatoare prevazute. Acesta punct de vedere a determinat modul de detalieri a interventiilor asupra fatadelor in actuala faza a studiului. Exista, astfel, diferente intre categoria de interventie asupra fondului construit si cea a fatadei respective, iar in cadrul fiecarui imobil, sunt indicate diferente de interventie asupra fatadelor principale, spre strada, si cele orientate spre curtile interioare.

Parterele, in special cele comerciale, se inscriu in aceleasi categorii de intervenție, cu mentiunea ca proprietarul magazinului, in cazul in care acesta doreste o modernizare a spatiului comercial, va trebui sa tina cont de incadrarea fatadei respective intr-una din cele doua categorii de interventie - restaurare sau remodelare - care sunt stabilite pentru intreaga fatada a cladirii.

În consecința, fatada spre stradă (vitrina) modernizată a magazinului trebuie să respecte arhitectura întregii fațade și să se subordoneze acesteia, inclusiv prin revenirea la configurația originală a fațadei (refacerea dimensiunii, a poziției golurilor), reutilizarea tâmplărilor de lemn (acolo unde este cazul), înlocuirea celor mai recente (inclusiv cea din materiale plastice sau metale / aluminiu), utilizarea materialelor de finisaj care să nu agrezeze întreaga fațadă etc.

### **C. Edificabilul**

Noua conformare a suprafețelor construite urmărește cu strictețe prevederile P. U. Z., cum sunt accentuarea alinierii pe aliniamentul străzii, frontul continuu, dezvoltarea limitată a construcțiilor în adâncimea parcelei, mascarea (integrală sau parțială) a calcanelor etc. Totodată, în condițiile foarte diferite ale configurării parcelelor, s-a urmărit asigurarea unor suprafețe construite adaptate funcțiilor respective. Edificabilul nou a fost propus în așa fel încât să se mențină indicatorii actuali ai procentului de ocupare al solului și coeficientul de utilizare a terenului.

În acest sens, edificabilul definit în această ultimă fază a proiectului a fost clasificat în două categorii.

- **edificabilul actual care rămâne nemodificat**, privind clădirile (sau corpuri ale acestora), care se înscriu în categoriile: conservare / restaurare, conservare / restaurare / reabilitare (de îmbunătățire a stării de conservare actuală) și, parțial, în categoria sanare / dezvoltare.

- **edificabil nou propus**, care priveste partial cladirile supuse interventiilor de asanare / dezvoltare si terenurile neconstruite in prezent, pe care sunt propuse noi constructii sau corpuri noi ale unor cladiri existente.

A fost indicat, de asemenea, **suprafetele imobilelor posibil a fi supraetajate** -

partial sau integral - ale unor cladiri existente, fara a depasi

edificabilul existent, aducindu-se astfel modificari numai in ceea ce priveste volumetria cladirii.

**D. Inaltime** propuse au fost exprimate in metri si in numar de niveluri, pentru a reduce la minim interpretarile posibile. Supraetajarile partiale sunt conforme cu prevederile P. U. Z., in sensul retragerilor in gabarit de 2 m. S-a evitat, in orice situatie,

uniformizarea corniselor, fapt necaracteristic zonei, existind libertatea variatiei inaltimii la cornisa principala in interiorul grupei de inaltimi definita prin P. U. Z. (pina la 5 m, 5-10 m etc.).

**E. Amenajarea spatiului public**, respectiv a strazilor care urmeaza a fi amenajate ca spatii pietonale. Acest fapt nu exclude, insa, in mod absolut, prezenta

circulatiei auto. In intreaga zona vor trebui sa aiba acces vehiculele salvarii, ale pompierilor, ale salubritatii etc. Prin reglementari precise (orar, gabarit, un posibil ecuson etc.), care trebuie elaborate de Primaria Municipiului Bucuresti, vor avea acces, de asemenea, autovehiculele necesare aprovizionarii magazinelor, ale institutiilor aflate in zona sau ale locuitorilor. Prin urmare, toate aceste spatii vor avea o infrastructura apta sa preia si circulatia strict controlata a unor vehicule, dar suprafata propriu zisa de calcare va fi realizata pentru functionarea lor principala, aceea de circulatie pietonala. In acest sens, consideram ca amenajarea in detaliu a fiecarui spatiu public trebuie sa fie rezultatul unui proiect aprofundat, unitar pentru intreaga zona pilot, care sa prevada si detalii privind pavimentul care urmeaza a fi pozat (dimensiuni, material, cromatica etc.). Recomandarea care poate fi facuta in aceasta faza a studiului este ca pentru suprafetele de circulatie sa fie utilizata cu preponderenta piatra naturala, in special aceea care a fost folosita si pina acum in Bucuresti pentru pavarea strazilor: piatra cubica de diferite dimensiuni si, eventual, pe anumite portiuni, piatra de riu aleasa cu multa grija. Pot fi acceptate, in proportii reduse, si alte materiale, care sa se inscrie in gama coloristica a pietrei naturale si care sa aiba un grad de rezistenta apropiat de cel al pietrei naturale.

Analiza strazilor din zona pilot a condus la clasificarea lor in citeva categorii. Gruparea s-a facut avind drept criteriu raporturile dintre rolul circulatiei pietonale si functiunea comerciala predominanta pentru caracterul zonei, pe de o parte, si tipul de

paviment posibil, pe de alta. Aceasta clasificare urmareste, prin urmare, evidentierea ierarhizarii acestor spatii.

**a. Strazi cu rol principal:** Lipscani (intre Calea Victoriei si bd. Bratianu), Selari,

Smirdan (intre str. Lipscani si Splaiul Independentei), Gabroveni, Covaci, Franceza (intre Calea Victoriei si incinta muzeala Curtea Veche):

- pe aceste strazi se permite circulatia auto amintita mai sus (cu restrictii privind orele de aprovizionare si de evacuare a resturilor menajere), fara posibilitatea de stationare indelungata.

- pavimentul stradal va avea gradul decorativ maxim, prin desen de pardoseala, coloristica si materiale.

**b. Strazi cu rol secundar:** Stavropoleos, Postei, Sf.

Dumitru, pictor N. Tonitza

(dm str. Sf. Dumitru pina in str. Franceza), Sepcari, Caldarari, Franceza (de/4a str. Caldarari pina la racordul cu trotuarul Splaiul Independentei)

- pe aceste se permite circulatia auto amintita mai sus (cu restrictii privind orele de aprovizionare si de evacuare a resturilor menajere)

- pavimentul stradal va avea gradul decorativ mediu, prin desen de pardoseala, coloristica si materiale.

**c. Strazi de importanta ioeaia:** Filitti, pictor N. Tonitza

(din str. Franceza pina la Splaiul Independentei):



- pe aceste se permite circulatia auto amintita mai sus (cu restrictii privind orele de aprovizionare s.i de evacuare a resturilor menajere)

- pavimentul stradal va fi tratat uniform, cu un singur tip de piatra, intr-un desen unitar.

d. **Spatii cu circulatie exclusive pietonala:**Zarafi, Pasajul Francez, Soarelui, Franceza (in dreptul complexului muzeal Curtea Veche) Covaci (de la str.Sepcari pana la iesirea pe bd. Bratianu, inclusiv gangul de sub blocul de la nr. 44):

*i*

- pe aceste spatii se va bloca accesul auto

- pavimentul stradal va fi tratat uniform, cu un singur tip de piatra, intr-un desen unitar.

**Vegetatia** propusa pe spatiul public a urmarit, acolo unde a fost posibil, cres.terea ponderii plantatiei existente in intreaga zona. Propunerile au avut in vedere citeva principii:

- ritmarea spatiului public (str. Gabroveni)

- completarea piantatiei de aliniament de pe bd. Bratianu, str. Halelor, si Splaiul Independentei

- completarea vegetatiei existente, aflate pe terenuri private, astfel incit sa poata fi realizate doua zone importante din acest punct de vedere:

a. zona bisericii Curtii Vechi si a spatiului fostei Piete Sf. Anton (actualul parcaj)

b. zona bis. Sf. Dumitru, care poate deveni un punct de mare atractie pentru pietoni. Prelungirea plantatiei pe str. Postei va lega aceasta piateta cu incinta bis. Stavropoleos, in care se gasesc citiva arbori deosebit de valorosi, iar prelungirea plantatiei pe str. Franceza va sugera legarea piatetei de Calea Victoriei.

- modificarea caracterului actual al str. Selari, de la intersectia cu str. Franceza pina la Splaiul Independentei, intr-o zona plantata reglat, pe trama geometrica.

Se mentineaza ca pozitionarea vegetatiei pe plan este orientativa, pozitia exacta in raport cu vecinatatile (fatade, accese, retele edilitare), esentele, dimensiunile coroanelor etc, vor putea fi precizate printr-un proiect de detaliu. Recomandam, data fiind importanta zonei pilot, sa fie realizat un proiect special de peisagistica sau o parte de peisagistica in cadrul proiectului de executie a amenajarii integrate a spatiilor pietonale.