

# PUNCTUL NR. 41

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR  
SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE  
ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI  
ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;  
Luând în considerare raportul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând avizele emise de:

- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB: Avizele de urbanism nr. 23/1/20.09.2006; nr. 33/7/21.12.2006 și nr. 34/1/20/22.08.2007;
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor: Aviz nr. 165/ 2007;
- Ministerul Culturii și Cultelor - Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Municipiului București: Avizele nr.1311/Z/15.12.2006 și nr. 822/Z/05.07.2007.

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
  - Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) și art. 45 alin. (2) lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București - etapa I/2005.

Regulamentul de urbanism aferent PUZ se aplică asupra a douăsprezece zone urbane selectate ca zone pilot pentru caracterul identitar special, identificate ca ansambluri cu valoare arhitectural - urbanistică deosebită și definite deja ca ZONE CONSTRUITE PROTEJATE conform PUZ - Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000:

1. ZONA PROTEJATĂ 02 - CALEA GRIVIȚEI
2. ZONA PROTEJATĂ 12 - LASCĂR CATARGIU
3. ZONA PROTEJATĂ 40 - ICOANEI
4. ZONA PROTEJATĂ 53 - ZONA MORNAND
5. ZONA PROTEJATĂ 04 - BULEVARDUL MAGHERU
6. ZONA PROTEJATĂ 38 - „LABIRINT”
7. ZONA PROTEJATĂ 46 - PARCELAREA VATRA LUMINOASA
8. ZONA PROTEJATĂ 48 - PARCELAREA FILIPESCU
9. ZONA PROTEJATĂ 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
10. ZONA PROTEJATĂ 56 - PARCELAREA UCB
11. ZONA PROTEJATĂ 73 - PARCELAREA DOMENII
12. ZONA PROTEJATĂ 94 - „CADEREA BASTILIEI”

Regulamentul conține precizări detaliate de conservare, protecție și punere în valoare a patrimoniului, fără a conduce la modificări ale reglementărilor în vigoare cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism - PUZ – Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, pe care îl detaliază și completează cu următoarele elemente:

- I. Analiza clădirilor din fiecare zonă protejată din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în FISELE DE CARACTERIZARE ALE IMOBILELOR. Prin aceste fișe se asigură legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice și cu sistemul de reglementare PUZ - ZCP;
- II. Analiza caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale fiecărei zone și prezentarea sintetică a informațiilor în FISA DE CARACTERIZARE A ZONEI PROTEJATE.
- III. FISA DE REGLEMENTARE A ZONEI ISTORICE în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este permisă.

Art.2 Primăriile sectoarelor teritorial administrative ale municipiului București vor înscrie în mod obligatoriu în conținutul certificatului de urbanism și al autorizației de construire mențiunea încadrării construcției din punct de vedere al gradului de protecție, într-una din cele patru categorii, după cum urmează:

1. clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie (pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice);
2. clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie (pentru clădirile cu valoare deosebită identificate conform planului de reglementare);
3. clădiri cu grad mediu de protecție - intervenții posibile;
4. clădiri fără grad de protecție - desființare posibilă.

Art.3 Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art.4 Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art.5 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 10 ani.

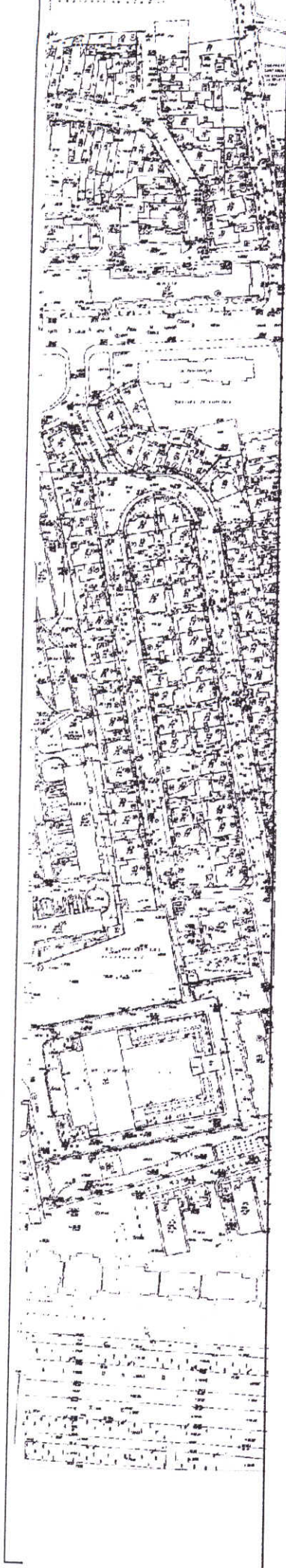
Art. 6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CĂLIN MURG

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
TUDOR TOMA

București,  
Nr. ....



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM ȘI  
 AMENAJAREA TERITORIULUI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Anexa la aviz CTU-AT  
 Nr. 34/1/20 din 22.08.07  
 ARHITECT SEF



	limita zonei construite protejate 38 Labirint conf. PUZ ZCP 1999
	limita zonei construite protejate 38 Labirint rectificata - 2006
38_01	limita si indicativul subzonei construite protejate
	limita pentru categoriile "ansamblu" si "sit" conform LMI-MB 2004
A/B	cladiri cu grad mare de protectie clasate in LMI-MB 2004 (grupa A, B) - conservare obligatorie;
	cladiri cu grad mare de protectie - conservare obligatorie - vezi memoriu PUZ
	cladiri cu grad mediu de protectie - interventii posibile - vezi memoriu PUZ
	cladiri fara grad de protectie - desfiintare posibila - vezi memoriu PUZ
	cladiri inexistente in situ
	cladiri inaccesibile
	cladiri nou construite / santier in lucru
	spatii amenajate cu grad mare de protectie - conservare obligatorie
	spatii plantate cu grad mare de protectie - conservare obligatorie



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "TON MINCIU" - BUCUREȘTI  
 CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING

Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în evaluare și reglementare zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București		BENEFICIAR Primăria Municipiului București	CONTRACT 1/07.2006 / 113 30.000 EURO	
Etapa III: Studiul pilot - aplicarea metodologiei de inventariere				
DIRECTOR TEHNIC COPEC	arh. Patruș		SCARA	
SEF PROIECT COMPLEX	prof. dr. arh. A. Brețuleanu		SPECIFICATAȚIA Reglementare urbanistica	PAȚA II
SEF PROIECT SPECIALITATE	loc. dr. arh. V.E. Dragăni		1:2000 TITLU LANSAT GRADUL DE PROTECȚIE AL CLĂDIRILOR, SPAȚIILOR AMENAJATE ȘI SPAȚIILOR PLANTATE ÎN ZONA PROTEJATA 38 Labirint	NR. PLAN-SA II.3
PROIECTAT	prof. dr. arh. Neșae Leob.			
	arh. Ioana Poran			
REDACTAT	arh. Alexandra Dănuțescu	DATA Dec 2006		
VERIFICAT	prof. dr. arh. Nicolae Lascu			

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

#### PUZ – DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localitatea, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Documentația PUZ - „Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București” cuprinde identificarea clădirilor cu valoare culturală, precum și zonele verzi, scuarurile și parcurile care necesită regim de protecție - zone cu regim juridic public sau privat, în relație funcțională sau vizuală cu spațiul public sau privat, cum ar fi curțile interioare cu spații verzi amenajate cu valoare stilistică.

Lucrarea a fost cuprinsă în lista studiilor finanțate din bugetul Primăriei Municipiului București pe anul 2005 aprobată prin HCGMB nr. 83/2005

Includerea acestei lucrări în lista obiectivelor de investiții pe anul 2005 a Primăriei Municipiului București, se înscrie în efortul administrației publice locale orientat către protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în scopul accentuării identității și sporirii prestigiului Capitalei.

Prin elaborarea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- evidențierea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonelor protejate studiate, stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție;
- definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele studiate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București;
- stabilirea unui mod de construire și de amenajare adecvat zonei, consecvent cu păstrarea valorilor și a continuității etapelor anterioare de dezvoltare prin evidențierea factorilor evolutivi specifici zonei;
- constituirea unei baze de date istorice cuprinzând elementele cu valoare culturală din zona protejată (clădiri, parcuri, străzi și piețe) în vederea utilizării acestora pentru informarea și responsabilizarea populației.

Regulamentul de urbanism aferent PUZ se aplică asupra a douăsprezece zone urbane selectate ca zone pilot pentru caracterul identitar special, identificate ca ansambluri cu valoare arhitectural - urbanistică deosebită și definite deja ca ZONE CONSTRUITE PROTEJATE conform PUZ - Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, al cărui regulament îl detaliază și îl completează:

1. ZONA PROTEJATĂ 02 - CALEA GRIVIȚEI
2. ZONA PROTEJATĂ 12 - LASCĂR CATĂRGIU
3. ZONA PROTEJATĂ 40 - ICOANEI
4. ZONA PROTEJATĂ 53 - ZONA MORNAND
5. ZONA PROTEJATĂ 04 - BULEVARDUL MAGHERU
6. ZONA PROTEJATĂ 38 - „LABIRINT”
7. ZONA PROTEJATĂ 46 - PARCELAREA VATRA LUMINOASA
8. ZONA PROTEJATĂ 48 - PARCELAREA FILIPESCU
9. ZONA PROTEJATĂ 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
10. ZONA PROTEJATĂ 56 - PARCELAREA UCB
11. ZONA PROTEJATĂ 73 - PARCELAREA DOMENII
12. ZONA PROTEJATĂ 94 - „CADEREA BASTILIEI”

Conținutul lucrării:

- Analiza clădirilor din fiecare zonă protejată din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în FISELE DE CARACTERIZARE ALE IMOBILELOR. Prin aceste fișe se asigură legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice și cu sistemul de reglementare PUZ - Zone Construite Protejate;
- Analiza caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale fiecărei zone și prezentarea sintetică a informațiilor în FISA DE CARACTERIZARE A ZONEI PROTEJATE.
- FISA DE REGLEMENTARE A ZONEI ISTORICE în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este permisă.

Se definesc 4 categorii de încadrare a construcțiilor existente din zona protejată:

1. clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie (pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice);
2. clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie (pentru clădirile cu valoare deosebită identificate conform planului de reglementare);
3. clădiri cu grad mediu de protecție - intervenții posibile;
4. clădiri fără grad de protecție - desființare posibilă.

În conținutul Certificatului de Urbanism este obligatorie mențiunea încadrării construcției într-una din aceste categorii.

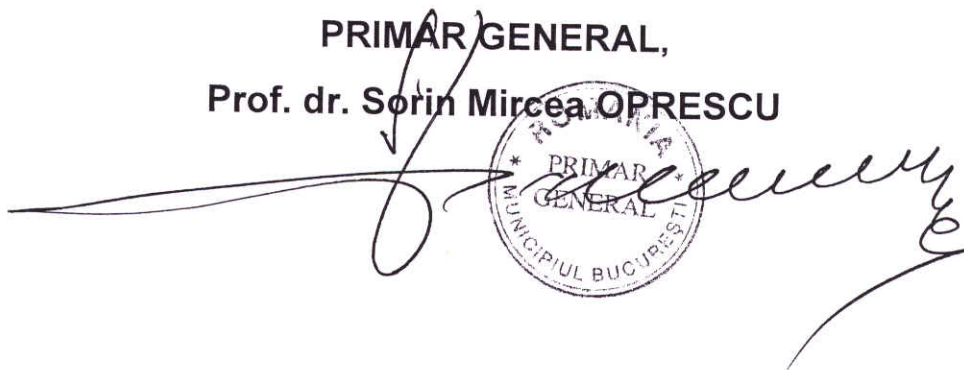
Regulamentul Local de Urbanism conține precizări suplimentare de conservare, protecție și punere în valoare a patrimoniului, fără a conduce la modificări ale reglementărilor în vigoare cuprinse în RLU - PUZ – Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT -PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT - CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului .

**În scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre .**

**PRIMAR GENERAL,**

**Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU**





# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



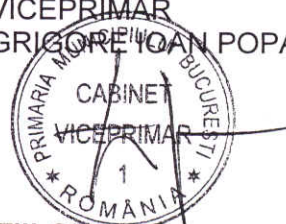
SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

### Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

AVIZAT,  
VICEPRIMAR  
GRIGORE IOAN POPA



### RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

### PUZ – DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005

Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Documentația PUZ - „Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București” cuprinde identificarea clădirilor cu valoare culturală, precum și zonele verzi, scuarurile și parcurile care necesită regim de protecție - zone cu regim juridic public sau privat, în relație funcțională sau vizuală cu spațiul public sau privat, cum ar fi curțile interioare cu spații verzi amenajate cu valoare stilistică.

Lucrarea a fost cuprinsă în lista studiilor finanțate din bugetul Primăriei Municipiului București pe anul 2005 aprobată prin HCGMB nr. 83/2005

Includerea acestei lucrări în lista obiectivelor de investiții pe anul 2005 a Primăriei Municipiului București, se înscrie în efortul administrației publice locale orientat către protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în scopul accentuării identității și sporirii prestigiului Capitalei.

Prin elaborarea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- evidențierea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonelor protejate studiate, stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție;
- definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele studiate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București;
- stabilirea unui mod de construire și de amenajare adecvat zonei, consecvent cu păstrarea valorilor și a continuității etapelor anterioare de dezvoltare prin evidențierea factorilor evolutivi specifici zonei;
- constituirea unei baze de date istorice cuprinzând elementele cu valoare culturală din zona protejată (clădiri, parcuri, străzi și piețe) în vederea utilizării acestora pentru informarea și responsabilizarea populației.

Regulamentul de urbanism aferent PUZ se aplică asupra a douăsprezece zone urbane selectate ca zone pilot pentru caracterul identitar special, identificate ca ansambluri cu valoare arhitectural - urbanistică deosebită și definite deja ca ZONE CONSTRUITE PROTEJATE conform PUZ - Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, al cărui regulament îl detaliază și îl completează:

1. ZONA PROTEJATĂ 02 - CALEA GRIVIȚEI
2. ZONA PROTEJATĂ 12 - LASCĂR CATARGIU
3. ZONA PROTEJATĂ 40 - ICOANEI
4. ZONA PROTEJATĂ 53 - ZONA MORNAND
5. ZONA PROTEJATĂ 04 - BULEVARDUL MAGHERU
6. ZONA PROTEJATĂ 38 - „LABIRINT”
7. ZONA PROTEJATĂ 46 - PARCELAREA VATRA LUMINOASA
8. ZONA PROTEJATĂ 48 - PARCELAREA FILIPESCU
9. ZONA PROTEJATĂ 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
10. ZONA PROTEJATĂ 56 - PARCELAREA UCB
11. ZONA PROTEJATĂ 73 - PARCELAREA DOMENII
12. ZONA PROTEJATĂ 94 - „CADEREA BASTILIEI”

Conținutul lucrării:

- Analiza clădirilor din fiecare zonă protejată din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în FISELE DE CARACTERIZARE ALE IMOBILELOR. Prin aceste fișe se asigură legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice și cu sistemul de reglementare PUZ - ZCP;
- Analiza caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale fiecărei zone și prezentarea sintetică a informațiilor în FISA DE CARACTERIZARE A ZONEI PROTEJATE.
- FISA DE REGLEMENTARE A ZONEI ISTORICE în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este permisă.

Se definesc 4 categorii de încadrare a construcțiilor existente din zona protejată:

1. clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie (pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice);
2. clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie (pentru clădirile cu valoare deosebită identificate conform planului de reglementare);
3. clădiri cu grad mediu de protecție - intervenții posibile;
4. clădiri fără grad de protecție - desființare posibilă.

În conținutul Certificatului de Urbanism este obligatorie mențiunea încadrării construcției într-una din aceste categorii.

Regulamentul Local de Urbanism conține precizări suplimentare de conservare, protecție și punere în valoare a patrimoniului, fără a conduce la modificări ale reglementărilor în vigoare cuprinse în RLU - PUZ – Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT-PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT-CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului .

Certificăm că documentația prezentată spre aprobare conține toate avizele solicitate prin avizele CTUAT nr. 23 / 1 / 20.09.2006; nr. 33 / 7 / 21.12.2006 și nr. 34 / 1 / 20 / 22.08.2007

În scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre .

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARI ADRIAN BOLD**





**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA  
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000

SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

Nr. 574667/2006

### **AVIZ DE URBANISM nr. 23 /1 / 20.09.2006** **PUZ – DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR** **SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE** **MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL** **ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005.**

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**PROIECTANT:** UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM „ION MINCU”  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA ȘI CONSULTING

**TERITORIUL STUDIAT:** teritoriul administrativ al municipiului București.

**DELIMITARE STUDIU:** Etapa I se aplică asupra a patru zone urbane selectate ca zone pilot pentru caracterul identitar special, identificate ca ansambluri cu valoare arhitectural - urbanistică deosebită și definite deja ca ZONE CONSTRUITE PROTEJATE conform PUZ-ZCP aprobat prin HCGMB nr. 279/2000:

1. ZONA PROTEJATĂ 02 - CALEA GRIVIȚEI
2. ZONA PROTEJATĂ 12 - LASCĂR CATARGIU
3. ZONA PROTEJATĂ 40 - ICOANEI
4. ZONA PROTEJATĂ 53 - ZONA MORNAND

### **SE AVIZEAZA PLANUL URBANISTIC ZONAL,** **DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE** **ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI** **ARCHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005.**

**OBIECTUL STUDIULUI:** Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București. Documentația cuprinde identificarea clădirilor cu valoare culturală, precum și zonele verzi, scuarurile și parcurile care necesită regim de protecție - zone cu regim juridic public sau privat, în relație funcțională sau vizuală cu spațiul public sau privat, cum ar fi curțile interioare cu spații verzi amenajate cu valoare stilistică.

#### **OBIECTIVELE STUDIULUI:**

- evidențierea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonelor protejate studiate, stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție;
- definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele studiate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București;
- stabilirea unui mod de construire și de amenajare adecvat zonei, consecvent cu păstrarea valorilor și a continuității etapelor anterioare de dezvoltare prin evidențierea factorilor evolutivi specifici zonei;
- constituirea unei baze de date istorice cuprinzând elementele cu valoare culturală din zona protejată (clădiri, parcuri, străzi și pietre) în vederea utilizării acestora pentru informarea și responsabilizarea populației.

#### CONTINUTUL STUDIULUI:

- Analiza clădirilor din fiecare zonă protejată din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în FISELE DE CARACTERIZARE ALE IMOBILELOR. Prin aceste fișe se asigură legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice și cu sistemul de reglementare PUZ-ZCP;
- Analiza caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale fiecărei zone și prezentarea sintetică a informațiilor în FISA DE CARACTERIZARE A ZONEI PROTEJATE.
- FISA DE REGLEMENTARE A ZONEI ISTORICE în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este permisă se va realiza în etapa următoare a studiului.

#### REGIMUL DE AVIZARE / APROBARE A DOCUMENTATIILOR DE ARHITECTURA SI URBANISM:

Studiul definește 4 categorii de încadrare a construcțiilor existente din zona protejată:

1. monument istoric - pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice;
2. imobil protejat;
3. imobil neprotejat;
4. construcție demolabilă (fără valoare)

În conținutul Certificatului de Urbanism este obligatorie mențiunea încadrării construcției într-una din aceste categorii.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBAREA PREZENTULUI P.U.Z.:** Avizul M.T.C.T., Avizul M.C.C.-D.C.C.P.C.N.-M.B.

Este necesară continuarea studiului pe zone pilot, conform contractului, pentru următoarele 8 zone protejate.

Prezentul Aviz de Urbanism modifică, completează și detaliază prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Șef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea



Referent,

arh. Stelian Constantinescu



**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ARH. ADRIAN BOLD**



FPS-21-01/6

**COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:**  
arh. Doina Cristea, arh. Alexandru Beldiman, arh. Dan Marin, arh. Constantin Enache,  
arh. Șerban Sturdza, arh. Dorin Ștefan, arh. Viorel Hurduc



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

Nr. 587354/2006

### **AVIZ DE URBANISM nr. 33 / 7 / 21.12.2006** **PUZ – DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR** **SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE** **MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL** **ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005.**

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**PROIECTANT:** UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM „ION MINCU”  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

**TERITORIUL STUDIAT:** teritoriul administrativ al municipiului București.

**DELIMITARE STUDIU:** Etapa I se aplică asupra a patru zone urbane selectate ca zone pilot pentru caracterul identitar special, identificate ca ansambluri cu valoare arhitectural - urbanistică deosebită și definite deja ca ZONE CONSTRUITE PROTEJATE conform PUZ-ZCP aprobat prin HCGMB nr. 279/2000:

1. ZONA PROTEJATĂ 04 - BULEVARDUL MAGHERU
2. ZONA PROTEJATĂ 38 - „LABIRINT”
3. ZONA PROTEJATĂ 46 - PARCELAREA VATRA LUMINOASA
4. ZONA PROTEJATĂ 48 - PARCELAREA FILIPESCU
5. ZONA PROTEJATĂ 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
6. ZONA PROTEJATĂ 56 - PARCELAREA UCB
7. ZONA PROTEJATĂ 73 - PARCELAREA DOMENII
8. ZONA PROTEJATĂ 94 - „CADEREA BASTILIEI”

### **SE AVIZEAZA PLANUL URBANISTIC ZONAL,** **DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE** **ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI** **ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005.**

**OBIECTUL STUDIULUI:** Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București. Documentația cuprinde identificarea clădirilor cu valoare culturală, precum și zonele verzi, scuarurile și parcurile care necesită regim de protecție - zone cu regim juridic public sau privat, în relație funcțională sau vizuală cu spațiul public sau privat, cum ar fi curțile interioare cu spații verzi amenajate cu valoare stilistică.

#### **OBIECTIVELE STUDIULUI:**

- evidențierea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonelor protejate studiate, stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție;
- definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele studiate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București;
- stabilirea unui mod de construire și de amenajare adecvat zonei, consecvent cu păstrarea valorilor și a continuității etapelor anterioare de dezvoltare prin evidențierea factorilor evolutivi specifici zonei;
- constituirea unei baze de date istorice cuprinzând elementele cu valoare culturală din zona protejată (clădiri, parcuri, străzi și piețe) în vederea utilizării acestora pentru informarea și responsabilizarea populației.

#### CONTINUTUL STUDIULUI:

- Analiza clădirilor din fiecare zonă protejată din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în FISELE DE CARACTERIZARE ALE IMOBILELOR. Prin aceste fișe se asigură legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice și cu sistemul de reglementare PUZ-ZCP;
- Analiza caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale fiecărei zone și prezentarea sintetică a informațiilor în FISA DE CARACTERIZARE A ZONEI PROTEJATE.
- FISA DE REGLEMENTARE A ZONEI ISTORICE în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este permisă se va realiza în etapa următoare a studiului.

#### REGIMUL DE AVIZARE / APROBARE A DOCUMENTATIILOR DE ARHITECTURA SI URBANISM:

Studiul definește 4 categorii de încadrare a construcțiilor existente din zona protejată:

1. monument istoric - pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice;
2. imobil protejat;
3. imobil neprotejat;
4. construcție demolabilă (fără valoare)

În conținutul Certificatului de Urbanism este obligatorie mențiunea încadrării construcției într-una din aceste categorii.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBAREA PREZENTULUI P.U.Z.:** Avizul M.T.C.T., Avizul M.C.C.-D.C.C.P.C.N.-M.B.

Prezentul Aviz de Urbanism modifică, completează și detaliază prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Șef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea



Referent,  
arh. Stelian Constantinescu

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ARH. ADRIAN BOLD**



FPS-21-01/6

COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:  
arh. Doina Cristea, arh. Alexandru Beldiman, arh. Dan Marin, arh. Constantin Enache,  
arh. Șerban Sturdza, arh. Dorin Ștefan, arh. Viorel Hurduc



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

### Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 648612/2007

#### AVIZ DE URBANISM nr. 34/ 1/ 20/ 22.08.2007

**PUZ – DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR  
SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR  
ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL  
ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005 -  
metodologie, criteriile de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate și a traseelor culturale,  
studii pilot pe tipuri de zone protejate identificate - faza a II-a și a III-a.**

*Prezentul aviz completează AVIZUL DE URBANISM NR. 23/ 1/ 20.09.2006 și AVIZUL DE URBANISM NR. 33/ 7/ 21.12.2006 eliberate pentru fazele anterioare ale studiului.*

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
**PROIECTANT:** UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM „ION MINCU”  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING  
**REPREZENTANT AL BENEFICIARULUI PENTRU COORDONAREA ȘI CONTROLUL CONFORMITĂȚII LUCRĂRII:**  
CENTRUL DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ BUCUREȘTI

- PREZENTUL AVIZ SE EMITE CONFORM:
- PROCESULUI VERBAL DE AVIZARE A LUCRĂRII NR.83/CTI/CPUMB/ 19.09.2006 și a
  - PROCESULUI VERBAL DE AVIZARE A LUCRĂRII NR.103/CTI/CPUMB/16.07.2007

**TERITORIUL STUDIAT:** teritoriul administrativ al municipiului București.

**DELIMITARE STUDIU:** Studiul se aplică asupra a douăsprezece zone urbane selectate ca zone pilot pentru caracterul identitar special, identificate ca ansambluri cu valoare arhitecturală - urbanistică deosebită și definite deja ca ZONE CONSTRUITE PROTEJATE conform PUZ-ZCP aprobat prin HCGMB nr. 279/2000:

1. ZONA PROTEJATĂ 02 - CALEA GRIVIȚEI
2. ZONA PROTEJATĂ 12 - LASCĂR CATĂRGIU
3. ZONA PROTEJATĂ 40 - ICOANEI
4. ZONA PROTEJATĂ 53 - ZONA MORNAND
5. ZONA PROTEJATĂ 04 - BULEVARDUL MAGHERU
6. ZONA PROTEJATĂ 38 - „LABIRINT”
7. ZONA PROTEJATĂ 46 - PARCELAREA VATRA LUMINOASA
8. ZONA PROTEJATĂ 48 - PARCELAREA FILIPESCU
9. ZONA PROTEJATĂ 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
10. ZONA PROTEJATĂ 56 - PARCELAREA UCB
11. ZONA PROTEJATĂ 73 - PARCELAREA DOMENII
12. ZONA PROTEJATĂ 94 - „CADEREA BASTILIEI”

#### **SE AVIZEAZA DOCUMENTAȚIA CE COMPLETEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ETAPA I/2005**

**OBIECTUL STUDIULUI:** Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București. Documentația cuprinde identificarea clădirilor cu valoare culturală, precum și zonele verzi, scuarurile și parcurile care necesită regim de protecție - zone cu regim juridic public sau privat, în relație funcțională sau vizuală cu spațiul public sau privat, cum ar fi curțile interioare cu spații verzi amenajate cu valoare stilistică.

#### **OBIECTIVELE STUDIULUI:**

- evidențierea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonelor protejate studiate, stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție;
- definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele studiate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București;
- stabilirea unui mod de construire și de amenajare adecvat zonei, consecvent cu păstrarea valorilor și a continuității etapelor anterioare de dezvoltare prin evidențierea factorilor evolutivi specifici zonei;
- constituirea unei baze de date istorice cuprinzând elementele cu valoare culturală din zona protejată (clădiri, parcuri, străzi și piețe) în vederea utilizării acestora pentru informarea și responsabilizarea populației.

**CONTINUTUL STUDIULUI:**

- Analiza clădirilor din fiecare zonă protejată din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în FISELE DE CARACTERIZARE ALE IMOBILELOR. Prin aceste fișe se asigură legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice și cu sistemul de reglementare PUZ-ZCP;
- Analiza caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale fiecărei zone și prezentarea sintetică a informațiilor în FISA DE CARACTERIZARE A ZONEI PROTEJATE.
- FISA DE REGLEMENTARE A ZONEI ISTORICE în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este permisă.

**REGIMUL DE AVIZARE / APROBARE A DOCUMENTAȚIILOR DE ARHITECTURA SI URBANISM:**

Se definesc 4 categorii de încadrare a construcțiilor existente din zona protejată:

1. monument istoric - pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice;
2. imobil protejat;
3. imobil neprotejat;
4. construcție demolabilă (fără valoare)

În conținutul Certificatului de Urbanism este obligatorie mențiunea încadrării construcției într-una din aceste categorii.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBAREA PREZENTULUI P.U.Z.:** Avizul M.T.C.T., Avizul M.C.C.- D.C.C.P.C.N.-M.B.

\* Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului.

Prezentul Aviz de Urbanism modifică, completează și detaliază prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Șef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea



Referent,  
arh. Stelian Constantinescu



**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ADRIAN BOLD**



FPS-21-01/6

**AVIZ CONSULTATIV - COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:**  
arh. Doina Cristea, arh. Alexandru Beldiman, arh. Dan Marin, arh. Constantin Enache, arh. Șerban Sturdza, arh. Dorin Ștefan, arh. Viorel Hurduc



România

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII,  
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI  
LOCUIŢELOR**

**Direcția Generală Dezvoltare  
Teritorială**

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38 , sector 1  
Telefon/fax : 021. 319.61.02

Nr.1032/DGDT/17.07.2007

Către,

**U.A.U.I.M. – CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,  
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**

Str. Academiei nr. 18 - 20, sector 1, București

**AVIZ nr. 165 / 2007**

Denumire: „DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE  
AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A  
MONUMENTELOR, ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL  
ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI – ETAPELE II și III /2006”

Proiectant: U.A.U.I.M. – CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,  
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Beneficiar: P.M.B. – D.U.A.T.

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile  
Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată cu  
Legea nr. 289/2006.

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de  
urbanism,

Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 91/1991 privind  
procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/ 1991 cu  
modificările ulterioare și normele metodologice de aplicare nr.1430/2005,

Ordinului comun M.L.P.T.L. nr. 6/ 2003 și MAP nr.139/2003

Lucrarea a fost prezentată în ședința C.A.T.U.A.T. din data de 10.07.2007

**Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor**

emite următorul

**AVIZ**

**„DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN  
ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR, ÎN  
SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI – ETAPELE II și III /2006”**

cu observații și condiții pe verso

DIRECTOR GENERAL

Gheorghe PATRASCU



aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația să verifice modul în care au fost  
preluate în documentație condițiile impuse prin avize.

## **OBSERVAȚII:**

1. Presentul studiu reprezintă un instrument metodologic de interpretare și aplicare a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. – Zone construite protejate aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000 și face parte integrantă din acesta, pentru zonele:

- Z.C.P. 02 – zona “CALEA GRIVIȚEI”
- Z.C.P. 04 – zona “B-dul G-ral Gh. MAGHERU”
- Z.C.P. 12 – zona “LASCĂR CATARGIU”
- Z.C.P. 38 – zona “LABIRINT”
- Z.C.P. 40 – zona “ICOANEI”
- Z.C.P. 46 – zona Parcelarea “VATRA LUMINOASĂ”
- Z.C.P. 48 – zona Parcelarea “FILIPESCU”
- Z.C.P. 49 – zona Parcelarea “BONAPARTE – MORA”
- Z.C.P. 53 – zona Parcelarea “MORNAND”
- Z.C.P. 56 – zona Parcelarea “UCB”
- Z.C.P. 73 – zona Parcelarea “DOMENII”
- Z.C.P. 94 – zona “CADEREA BASTILIEI”

2. Toate elementele urbanistice care concursa la definirea caracterului de zonă protejată ( străzi, configurația parcelelor, curți interioare, spații verzi, scuaruri ) beneficiază de regimul special de protecție instituit prin P.U.Z. – Zone construite protejate în municipiul București.

## **CONDIȚII :**

1. Studiul va deveni anexă atașată P.U.Z. - Zone construite protejate în municipiul București și va fi aprobat conform legii.

2. Cele 4 categorii de încadrare a construcțiilor existente în zona protejată, definite în studiu, vor fi denumite astfel:

- clădiri cu grad mare de protecție clasate în LMI-MB 2004 ( grupa A,B ) – conservare obligatorie;
- clădiri cu grad mare de protecție – conservare obligatorie;
- clădiri cu grad mediu de protecție – intervenții posibile;
- clădiri fără grad de protecție - nu au alte restricții decât cele din P.U.Z. - Zone construite protejate în municipiul București.

## **DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE TERITORIALĂ**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT**

  
**Anca Ileana GINAVAR**

**CONSILIER SUPERIOR D.G.D.T.**

**Casandra ROȘU** 





06 620  
07 2007

**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR**

**DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL A  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Str. Sf. Stefan nr.3, sector 2, Bucuresti, tel-fax 323.26.11, 323.26.28, e-mail : dccpcnmb@rdsmail.ro

Nr. 2454/14.12.2006

Către

**Primăria Municipiului București** - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Spre știință :

- **Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”**  
Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting
- **Ministerul Culturii și Cultelor**  
Direcția Generală Patrimoniu Cultural Național, Serviciul Monumente, Istorice

**AVIZ NR. 1311/Z/15.12.2006**

**Studii : Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele construite protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București – Etapa a III-a/2006**

**Obiective : Zonele construite protejate instituite conform P.U.Z. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000 :**

- **Z.C.P. 04 – Zona „B-dul G-ral Gh. Magheru”**
- **Z.C.P. 38 - Zona „Labirint”**
- **Z.C.P. 46 - Zona Parcelarea „Vatra Luminoasă”**
- **Z.C.P. 48 - Zona Parcelarea „Filipescu”**
- **Z.C.P. 49 - Zona Parcelarea „Bonaparte – Mora ”**
- **Z.C.P. 56 - Zona Parcelarea „UCB”**
- **Z.C.P. 73 - Zona Parcelarea „Domenii”**
- **Z.C.P. 94 - Zona „Căderea Bastiliei”**

**Localitatea :** București, Sectoarele 1, 2 și 3 ;

**Proiect :** Metodologii, criterii de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate și a traseelor culturale, studii pilot pe tipuri de zone protejate.

**Proiectant :** U.A.U.I.M. - C.C.P.E.C., Șef proiect complex prof. dr. arh. Anca Brătuleanu

**Beneficiar :** P.M.B. – D.U.A.T.

Documentația conține piese scrise și desenate : cerere de înaintare, studii cuprinzând memorii, fișe de caracterizare a zonelor construite protejate, fișe de caracterizare a imobilelor, planșe de decizie, desfășurări, liste ale adreselor poștale.

Documentația propune definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice aflate în perimetrul unui număr de 8 zone construite protejate instituite conform P.U.Z. – Zone Construite Protejate în municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000.

Se mențin delimitările zonelor construite protejate stabilite prin P.U.G. preliminar Zone construite protejate Municipiul București avizat anterior cu Avizul M.C. – D.M.I. nr. 736/S/16.09.1998 și se propun metodologii și criterii de fundamentare a deciziilor privind avizarea și autorizarea intervențiilor în zonele construite protejate studiate care precizează și instrumentează dispozițiile relativ generale ale Regulamentelor de urbanism aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, avizate prin Avizul M.C.C. – D.M.I. nr. 298/Z/05.07.2001.

În urma analizei documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 12 (București, Ilfov, Giurgiu) din data de 14.12.2006, se acordă :

### AVIZ FAVORABIL

pentru documentația prezentată, cu următoarele :

1. Precizări :

a) Studiile avizate constituie un instrument metodologic suficient pentru interpretarea și gestionarea Regulamentelor de urbanism aprobate pentru zonele construite protejate în cauză și nu trebuie să genereze, obligatoriu, noi Regulamente de urbanism.

b) Modificările propuse în sensul revizuirii delimitării unor zone construite protejate (d.ex. – Z.C.P. 48 „Parcelarea Filipescu”) nu determină modificări radicale ale materiei reglementate prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, acestea putând fi reținute ca teme pentru analiza/avizarea/autorizarea unor proiecte punctuale.

2. Recomandări :

a) Aprobarea studiilor avizate prin Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, ca Norme metodologice de aplicare a Regulamentelor de urbanism aferente zonelor construite protejate în cauză.

e) Extinderea studiilor la nivelul celorlalte zone construite protejate din municipiul București.

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan DAMIAN



CONSILIER

arh. Ileana ZBÎRNEA



ROMÂNIA  
MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR

**DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL A  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Str. Sf. Stefan nr.3, sector 2, Bucuresti, tel-fax 323.26.11, 323.26.28, e-mail : dccpcnmb@rdsmail.ro

Nr. 869 S.M.I./5.07.2007

Către

**Primăria Municipiului București** - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Spre știință :

- **Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”**  
Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting
- **Ministerul Culturii și Cultelor**  
Direcția Generală Patrimoniu Cultural Național, Serviciul Monumente Istorice

**AVIZ NR. 822/Z/5.07.2007**

**Studii : Definierea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele construite protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București – Etapa a III-a/2006**

**Obiective : Zonele construite protejate instituite conform P.U.Z. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000 :**

- **Z.C.P. 02 – Zona „Calea Grivitei”**
- **Z.C.P. 12 - Zona „Lascar Catargiu”**
- **Z.C.P. 40 - Zona „Icoanei”**
- **Z.C.P. 53 - Zona Parcelarea „Mornand”**

**Localitatea :** București, Sectoarele 1 și 2

**Proiect :** Metodologii, criterii de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate și a traseelor culturale, studii pilot pe tipuri de zone protejate.

**Proiectant :** U.A.U.I.M. - C.C.P.E.C., Șef proiect complex prof. dr. arh. Anca Brătuleanu

**Beneficiar :** P.M.B. – D.U.A.T.

Documentația conține piese scrise și desenate : cerere de înaintare, studii cuprinzând memorii, fișe de caracterizare a zonelor construite protejate, fișe de caracterizare a imobilelor, planșe de decizie, desfășurări, fișe ale adreselor poștale.

Documentația propune definierea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice aflate în perimetrul unui număr de 8 zone construite protejate instituite conform P.U.Z. – Zone Construite Protejate în Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000.

Se mențin delimitările zonelor construite protejate stabilite prin P.U.G. preliminar Zone construite protejate Municipiul București avizat anterior cu Avizul M.C. – D.M.I. nr. 736/S/16.09.1998 și se propun metodologii și criteriile de fundamentare a deciziilor privind avizarea și autorizarea intervențiilor în zonele construite protejate studiate care precizează și instrumentează dispozițiile relativ generale ale Regulamentelor de urbanism aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, avizate prin Avizul M.C.C. – D.M.I. nr. 298/Z/05.07.2001.

În urma analizei documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 12 (București, Ilfov, Giurgiu) din data de 14.12.2006, se acordă :

### AVIZ FAVORABIL

pentru documentația prezentată, cu următoarele :

#### 1. Precizări :

a) Studiile avizate constituie un instrument metodologic suficient pentru interpretarea și gestionarea Regulamentelor de urbanism aprobate pentru zonele construite protejate în cauză și nu trebuie să genereze, obligatoriu, noi Regulamente de urbanism.

b) Modificările propuse în sensul revizuirii delimitării unor zone construite protejate (d.ex. – Z.C.P. 48 „Parcelarea Filipescu”) nu determină modificări radicale ale materiei reglementate prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, acestea putând fi reținute ca teme pentru analiza/avizarea/autorizarea unor proiecte punctuale.

#### 2. Recomandări :

a) Aprobarea studiilor avizate prin Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, ca Norme metodologice de aplicare a Regulamentelor de urbanism aferente zonelor construite protejate în cauză.

e) Extinderea studiilor la nivelul celorlalte zone construite protejate din municipiul București.

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan DAMIAN



CONSILIER,

arh. Ileana ZBIRNEA



# Primăria Municipiului București

## Secretar General

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 80; tel.centrală: 305 55 00, int. 1255; fax:  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifiat ISO 9001 : 2000



SMM certifiat ISO 14001 : 2004

### Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

Serviciul Transparență Decizională

## ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Clucerului nr. 66A – Str. Barbu Delavrancea nr. 63, sector 1
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protezate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București – Etapa I/2005

Proiectele de acte normative, mai sus amintit, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro)
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 (panou afișaj)
- la Centrul de Informare, B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 5 (panou afișaj)

Proiectele de acte normative se pot obține, în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **13.03.2008** se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative se vor transmite:

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică a C.G.M.B;
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;
- B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

**„Recomandare la proiect de act normativ”**

P.M.B.  
București  
astăzi 25.02.2008



**Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării  
în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor,  
în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al  
municipiului București  
- etapele I, II și III / 2005 - 2006 -**

**Contractul nr. 39 / 2005 dintre Universitatea de Arhitectură și Urbanism  
"Ion Mincu" - București prin Centrul de Cercetare, Proiectare,  
Expertiză și Consulting și Primăria Municipiului București prin Centrul  
de Proiectare Urbană a Municipiului București**

**BUCUREȘTI - 2006**

**DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN  
ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR, ÎN SCOPUL  
PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI - ETAPELE I, II ȘI III (2005/2006)**

**Metodologie, criteriile de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate și a  
traseelor culturale, studii pilot pe tipuri de zone protejate**

Rector U.A.U.I.M.: **prof. dr. arh. Emil Barbu Popescu**

Director tehnic C.C.P.E.C.: **arh. Luminița Patron**

Șef proiect complex: **prof. dr. arh. Anca Brătuleanu**

Șef proiect specialitate: **lect. dr. arh. Valeriu-Eugen Drăgan**

Șef echipă elaborare etapa I: **lect. dr. arh. Valeriu-Eugen Drăgan**

Șefi echipe elaborare etapa II:

z.c.p. 02 - Griviței **conf. dr. arh. Hanna Derer**

z.p.c. 12 - L.Catargiu **prof. dr. arh. Nicolae Lascu**

z.p.c. 40 - Icoanei **drd. arh. Irina Popescu Criveanu**

z.p.c. 53 - Mornand **conf. dr. arh. Mihaela Criticos  
drd. arh. Ruxandra Nemțeanu**

Șefi echipe elaborare etapa III:

z.p.c. 04 - Magheru și z.p.c. 38 - Labirint

**prof. dr. arh. Nicolae Lascu**

z.p.c. 46 - Vatra Luminoasă și z.p.c. 73 - Domenii

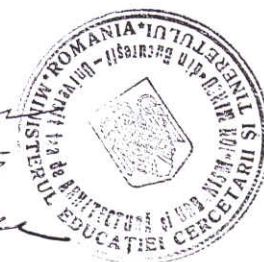
**conf. dr. arh. Hanna Derer**

z.p.c. 48 - Filipescu și z.p.c. 56 - U.C.B.

**drd. arh. Irina Popescu Criveanu**

z.p.c. 49 - Bonaparte - Mora și z.p.c. 94 - Căderea Bastiliei

**conf. dr. arh. Mihaela Criticos  
drd. arh. Ruxandra Nemțeanu**





## **MEMORIU GENERAL**

Referitor la lucrarea *"Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București - etapa I/2005"* (Metodologie, criteriile de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate și a traseelor culturale, studii pilot pe tipuri de zone protejate) - realizată conform contractului nr. 39/2005 încheiat între U.A.U.I.M.-C.C.P.E.C. și C.P.U.M.B. al P.M.B. -, trebuie precizate următoarele aspecte semnificative atât pentru evidențierea necesității și utilității sale, cât și pentru susținerea modului de structurare și a metodologiei de elaborare a acesteia:

### **I. EXPUNERE DE MOTIVE**

În ceea ce privește necesitatea stabilirii și aplicării regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București au rezultat ca necesare o serie de demersuri teoretice, prin care să se poată determina: criteriile de fundamentare, metodologia de lucru aplicabilă în conformitate cu legislația în vigoare, particularitățile și specificul tipurilor de zone protejate și a traseelor culturale, atât în baza cerințelor doctrinare ale organismelor internaționale la care România este semnatară, în raport cu experiența autohtonă și internațională, precum și prin aplicarea acestora în cadrul studiilor pilot în zonele construite protejate supuse prezentului studiu.

Este semnificativ faptul că: pe de o parte, pentru o lungă perioadă de timp, în România, bunuri imobile de valoare aparținând patrimoniului cultural național și/sau local, precum și cadrul construit și/sau natural originar a fost supus unui regim de exploatare

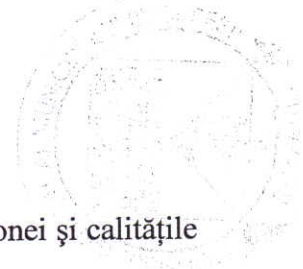


distorsionat, pornind de la neglijare și degradare până la distrugere, iar pe de altă parte legislația referitoare la protecția acestor bunuri imobile a fost elaborată secvențial, de multe ori incoerent, sau a rezultat ca o consecință a lipsei de corelare a unor prevederi din diferite domenii conexe aflate în mod inevitabil în relații de interdependență cu bunurile imobile care dețin o valoare culturală semnificativă pentru patrimoniul cultural național și/sau local.

Ținând cont de cele de mai sus, precum și de următoarele aspecte constatate în mod curent în practică, rezultă necesitatea iminentă de repunere în discuție a caracteristicilor și a statutului zonelor construite protejate ale municipiului București, prin nuanțarea încadrărilor și a reglementărilor actuale ale fondului construit, ale spațiilor amenajate și ale spațiilor plantate:

- a) Un număr foarte mare de clădiri situate în zonele construite declarate protejate se află într-o stare gravă de deteriorare. Procesul este agravat de o lungă perioadă de timp în care - după 1990 - vechii locatari I.C.R.A.L. le-au părăsit, în timp ce proprietarii dinainte de 1950 (sau urmașii acestora) încercau să obțină retrocedarea lor prin acțiuni judecătorești. Cum astfel de acțiuni erau - de regulă - de durată, în momentul recuperării clădirilor, acestea erau / sunt fie vandalizate și părăsite, fie ocupate în mod abuziv și folosite impropriu de către actualii locatari.
- b) Alte clădiri - dintre care multe sunt chiar cele care conferă caracterul particular pentru care acel amplasament a fost declarat zonă construită protejată -, aflate în genere într-o stare fizică medie, care necesită diferite grade de intervenții - de la reparația sau modernizarea instalațiilor și/sau a echipamentelor interioare, până la consolidarea sau recondiționarea parțială sau generală - sunt vândute exclusiv pentru valoarea terenurilor pe care sunt amplasate, în condițiile costurilor ridicate ale terenurilor de construcție din București.

Acest ultim aspect îi determină în general pe proprietari la adoptarea unei conduite extreme de speculare a terenului, prin care se elimină total din calculul profitului

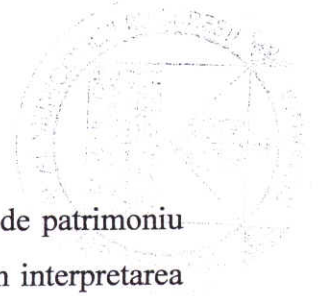


în raport cu investiția făcută, aportul pe care îl au caracterul particular al zonei și calitățile fondului construit existent, urmărind realizarea profitului exclusiv prin creșterea suprafeței construite pe suprafața parcelei, ceea ce are conduce la demolarea clădirilor existente și edificarea unor clădiri noi - abnorme ca gabarit în raport cu caracterul zonei construite protejate din care face parte -, fapt care, pe termen mediu, are ca finalitate pierderea acelor caracteristici care au generat statutul de zonă construită protejată.

Consecință a înțelegerii exclusiviste referitoare la exercitarea dreptului de proprietate, precum și a faptului că protecția bunurilor imobile (aparținând patrimoniului cultural național și/sau local) stabilită prin reglementările documentațiilor de urbanism generate la nivelul administrațiilor locale pe baza studiilor de specialitate are o poziție insuficient explicitată și susținută în actele normative elaborate la nivel central, în mod frecvent comisiile de avizare sunt puse atât în fața unor cereri de demolare a clădirilor amplasate în zonele construite protejate, cât și a unor propuneri pentru construirea de clădiri, solicitări care prin caracterul lor pun în discuție tocmai acele valori și particularități definitorii pentru statutul acestor zone, dar și protecția legală de care acestea beneficiază teoretic.

Cu excepția imobilelor clasate ca monumente istorice în conformitate cu Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București (L.M.I.-M.B.), legislația în vigoare nici nu interzice demolarea clădirilor și nici nu oferă proprietarilor sau investitorilor vreun avantaj ca urmare a intervențiilor care ar conduce la conservarea fondului construit. În cazul zonelor construite protejate, acest aspect are un efect deosebit de nociv în special asupra acelor caracteristici individuale ale imobilelor, care la nivel de obiect nu justifică clasarea acestora în L.M.I.-M.B., dar care, în raport cu nivelul general al zonei din care fac parte, contribuie cumulativ în mod decisiv la conferirea identității și a valorii particulare a patrimoniului local, care definește caracterul general al unei zone construite protejate.

În ceea ce privește categoria ansamblurilor de arhitectură, clasate ca monumente istorice în conformitate cu L.M.I.-M.B. - categorie din care fac parte și o serie de parcelări reglementate ce definesc integral sau parțial unele zone construite protejate -, trebuie semnalate următoarele aspecte similare în raport cu situațiile prezentate anterior.



Astfel, deși aceste ansambluri beneficiază de o dublă protecție a valorilor de patrimoniu pentru imobilele cuprinse în perimetrul lor, apare o situație paradoxală prin interpretarea "eronată" a faptului că în aceste zone există și o serie de imobile clasate individual ca monumente istorice în L.M.I.-M.B. (caz în care avem de-a face cu o triplă protecție). Inexistența unor precizări exprese din L.M.I.-M.B., prin care să se individualizeze explicit clădirile cu valoare culturală semnificativă în raport cu ansamblul din care fac parte, induce ideea că doar imobilele incluse individual în L.M.I.-M.B. trebuie protejate. Lipsa restricționărilor explicite de demolare a clădirilor cu valoare culturală definitivă pentru o zonă, precum și aplicarea superficială a reglementărilor ce decurg din caracterul particular al zonei construite protejate sau "neglijarea" restricțiilor impuse de statutul de ansamblu clasat în L.M.I.-M.B., conduc la pierderea specificului care a generat statutul de zonă construite protejate, prin schimbarea semnificativă a caracteristicilor arhitectural-urbanistice și morfo-stilistice.

Din cele prezentate mai sus rezultă ca obligatorie elaborarea unei metodologii, prin care să se determine particularitățile și valorile ce definesc statutul unei anumite zone construite protejate, atât prin analiza multicriterială și evaluarea evoluției țesutului urban, cât și prin analiza morfo-stilistică, arhitecturală și contextual-urbanistică la nivel de imobil. Astfel, pe această bază, se pot stabili și impune reglementări suplimentare - detaliate la nivelul fiecărui imobil - pentru conservarea acelor elemente specifice și definerii pentru statutul zonei construite protejate, inclusiv prin instituirea interdicției de demolare a unor clădiri, care aparent sau/și individual nu întrunesc criteriile pentru a fi clasate în L.M.I.-M.B..

Ținând cont de aspectele sus menționate, dar și de faptul că actualul P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate în Municipiul București a fost elaborat în anul 1999, anterior datei la care a fost emisă „Metodologia de elaborare a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)” - publicată ca anexă la Ordinul ministrului, transporturilor și turismului nr. 562/2003 în Monitorul Oficial al României, anul 172 (XVI), Nr. 125 bis -, se impune evaluarea situației înregistrate în acest interval de timp și detalierea documentației existente prin aplicarea procedurii de cartare și de reglementare stabilite prin actul normativ amintit.



## II. STRUCTURAREA DOCUMENTAȚIEI

### ȘI METODOLOGIA DE LUCRU

În ceea ce privește modul de structurare al actualei documentații<sup>1</sup> și metodologia de elaborare a acesteia, trebuie menționat faptul că, pe de o parte s-a avut în vedere preluarea integrală a documentației în vigoare<sup>2</sup>, iar pe de altă parte s-a urmărit încadrarea acesteia în prevederile conținute în „Metodologia de elaborare a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)”<sup>3</sup>. Acest mod de abordare asigurând atât continuitatea reglementărilor stabilite în cele 12 zone construite protejate studiate, cât și actualizarea situației, prin integrarea în cadrul legislativ și detalierea particularizată a prevederilor de protecție a fondului construit specific pentru caracterul arhitectural - urbanistic și morfo - stilistic al acestor zone.

Astfel, întregul proces de cercetare stabilit în vederea elaborării actualei documentații se structurează în următoarele etape și faze de lucru:

Etapa I (fundamentarea teoretică) care cuprinde următoarele faze:

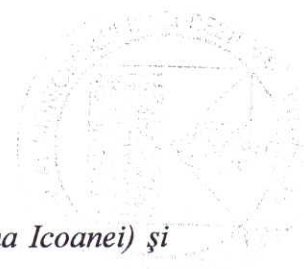
- faza I - *Fundamentarea teoretică a metodologiei de inventariere, evaluare și reglementare a valorilor culturale din Z.C.P. stabilite prin P.U.Z. "Zone construite protejate în Municipiul București";*
- faza II - *Validarea metodologiei propuse prin aplicarea acesteia în următoarele tipuri diferite de Z.C.P.: stradă comercială din structura urbană tradițională (Z.C.P. 02 Calea Griviței), bulevard rezidențial (Z.C.P. 12*

---

<sup>1</sup> "Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București - etapa I/2005" (Metodologie, criterii de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate și a traseelor culturale, studii pilot pe tipuri de zone protejate) - realizată conform contractului nr. 39/2005 încheiat între U.A.U.I.M.-C.C.P.E.C. și C.P.U.M.B. al P.M.B.

<sup>2</sup> Actualul P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate în Municipiul București - parte componentă a P.U.G. Director pentru Municipiul București -, elaborat în anul 1999.

<sup>3</sup> „Metodologia de elaborare a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)”, publicată ca anexă la Ordinul ministrului, transporturilor și turismului nr. 562/2003 în Monitorul Oficial al României, anul 172 (XVI), Nr. 125 bis.



*Bulevardul Lascăr Catargiu), țesut tradițional difuz (Z.C.P. Zona Icoanei) și parcelare tradițională reglementată (Z.C.P. 53 Parcelarea Mornand).*

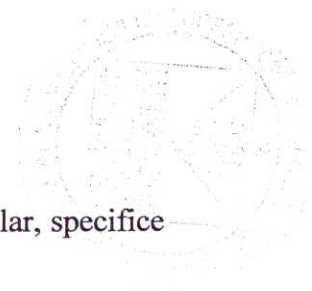
Etapa II (palierul operațional) care cuprinde următoarele faze:

- faza I - *Studiul pilot de aplicare a metodologiei validate într-un prim lot, alcătuit din următoarele patru Z.C.P.: 04 Bulevardul Magheru, 38 Zona Labirint, 46 Parcelarea Vatra Luminoasă, 48 Parcelarea Filipescu, 49 Parcelarea Bonaparte - Mora, 56 Parcelarea UCB, 73 Parcelarea Domenii și 94 Zona Căderea Bastiliei;*
- faza II - *Omogenizarea conținutului studiului din etapa I faza II - pentru cele patru Z.C.P. studiate (Z.C.P. 02 Calea Griviței, Z.C.P. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu, Z.C.P. 40 Zona Icoanei și Z.C.P. 53 Parcelarea Mornand) -, în conformitate cu structura și conținutul validat și aplicat pentru cele opt zone (Z.C.P. 04 Bulevardul Magheru, Z.C.P. 38 Labirint, Z.C.P. 46 Parcelarea Vatra Luminoasă, Z.C.P. 48 Parcelarea Filipescu, Z.C.P. 49 Parcelarea Bonaparte - Mora, Z.C.P. 56 Parcelarea UCB, Z.C.P. 73 Parcelarea Domenii și Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei).*

*Fundamentarea teoretică a metodologiei de inventariere, evaluare și reglementare a valorilor culturale din Z.C.P. stabilite prin P.U.Z. "Zone construite protejate în Municipiul București" are o structură complexă, concepută cu rolul de a stabili modalitatea tehnică prin care se pot identifica valorile culturale specifice ale fiecărei Z.C.P., în scopul de a asigura protejarea acestor caracteristici definitorii, prin detalierea și particularizarea reglementărilor de urbanism în vigoare. Această primă fază a etapei I cuprinde următoarele aspecte descrise în cele ce urmează:*

#### **A. ÎNTOCMIREA MODELULUI PENTRU FIȘA DE INVENTARIERE**

La elaborarea modelului pentru fișa de inventariere s-a urmărit stabilirea unui set de criterii care să cuprindă cel puțin următoarele aspecte cu caracter general și particular, astfel încât să fie posibilă atât identificarea imobilelor, a elementelor componente ale acestora și a spațiilor publice definite ca atare, precum și definirea, evaluarea și încadrarea lor - într-una dintre categoriile de valoare culturală stabilite în



conformitate cu actele normative în vigoare -, ca elemente cu caracter particular, specifice pentru zona protejată construită din care fac parte:

- a.** - informații actualizate referitoare atât la localizarea și identificarea imobilelor și ale elementelor componente ale acestora, cât și la delimitarea spațiilor publice supuse procesului de inventariere și evaluare;
- b.** - informații actualizate referitoare la următoarele aspecte caracteristice ale imobilelor și ale spațiilor publice delimitate, supuse procesului de inventariere și evaluare:
  - b.1.** - statutul juridic de protecție în raport cu L.M.I.-M.B.;
  - b.2.** - funcțiunea actuală a fiecărui corp de clădire;
  - b.3.** - indicii și indicatorii de urbanism;
- c.** - informații de natură istorică referitoare atât la imobile și elementele componente ale acestora, cât și la spațiile publice supuse procesului de inventariere și evaluare;
- d.** - observații referitoare la următoarele aspecte cu caracter general, definatorii pentru particularitatea imobilelor și a elementelor lor componente în procesul de inventariere și evaluare, prin consemnarea:
  - d.1.** - încadrării stilistice a fondului construit și a elementelor de decorație exterioară;
  - d.2.** - stării fizice a elementelor de arhitectură și a elementelor de decorație exterioară;
  - d.3.** - modalității de amplasare pe parcelă a fondului construit și de amenajare a spațiului neconstruit de pe parcelă;
- e.** - observații referitoare la aspectele cu caracter particular ale elementelor de natură morfo-stilistică, definatorii pentru fondul construit și pentru spațiul amenajat (neconstruit) de pe suprafața parcelelor;
- f.** - observații referitoare la aspectele cu caracter general și/sau particular definatorii pentru spațiul public și pentru relația acestuia cu fondul construit și amenajat (neconstruit) al imobilelor;
- g.** - surse bibliografice și de arhivă cu caracter general (pentru zonă) și cu caracter particular (pentru imobil).



## **B. STABILIREA ȘI DEFINIREA CRITERIILOR DE ÎNCADRARE ÎN CATEGORIILE DE VALOARE CULTURALĂ ȘI GRADELE DE PROTECȚIE CORESPUNZĂTOARE ACESTORA**

În vederea detalierii și particularizării reglementărilor de urbanism în vigoare, prin stabilirea unor reglementări generale și particulare de protecție pentru: imobilele, elementele componente ale acestora și spațiile publice din zonele protejate construite a fost necesară fundamentarea teoretică a procesului de evaluare prin stabilirea și definirea următoarelor aspecte:

- a. - categoriile de valori culturale identificabile la nivelul imobilelor, al elementelor componente ale acestora, al spațiilor publice și al zonei din care acestea fac parte;
- b. - criteriile de încadrare ale imobilelor, ale elementelor componente ale acestora și/sau ale spațiilor publice din zona protejată construită, într-una dintre categoriile de valori culturale stabilite;
- c. - reglementările generale și particulare specifice pentru gradele de protecție corespunzătoare categoriilor de valori culturale în care sunt încadrate imobilele, elementele lor componente și/sau spațiile publice dintr-o zonă construită protejată.

## **C. STABILIREA ÎN CADRUL Z.I.R.<sup>4</sup> (CORESPUNZĂTOARE Z.C.P.<sup>5</sup>) A CRITERIILOR DE DELIMITARE ȘI DE DEFINIRE A S.I.R.<sup>6</sup>**

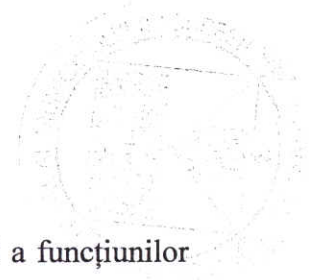
În vederea stabilirii reglementărilor generale și particulare de protecție pentru zonele construite protejate (Z.C.P.) - a căror delimitare se suprapune peste delimitarea zonelor istorice de referință (Z.I.R.) - este necesară fundamentarea teoretică a procesului de subîmpărțire a acestora, prin identificarea elementelor specifice care definesc și permit delimitarea în subzone istorice de referință (S.I.R.). Astfel, este esențială analiza evoluției istorice a elementelor constitutive ale țesutului urban și sintetizarea datelor referitoare la

---

<sup>4</sup> Z.I.R. (zone istorice protejate)

<sup>5</sup> "Delimitarea zonelor construite protejate se suprapune peste delimitarea zonelor istorice de referință"

<sup>6</sup> S.I.R. (subzone istorice protejate)



structurarea rețelei stradale, a parcelarului, a fondului construit, precum și a funcțiunilor urbane, fără a exclude aspectele legate de modul de apariție al spațiilor amenajate și/sau plantate. În acest sens, fiecare dintre cele 12 zone construite protejate studiate conțin particularități distincte evidențiate atât prin intermediul studiilor istorice elaborate la nivel de zonă, cât și prin analiza arhitectural - urbanistică și morfo - stilistică realizată la nivelul fondului construit pe baza datelor de cartare.

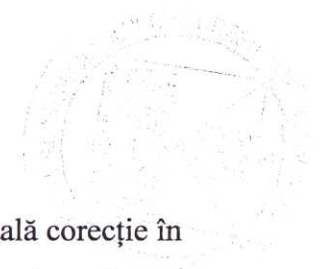
**D. STABILIREA CATEGORIILOR DE REGLEMENTĂRI  
GENERATE DE METODOLOGIA DE INVENTARIERE ȘI  
EVALUARE A IMOBILELOR, A COMPONENTELOR LOR ȘI  
A SPAȚIILOR PUBLICE CUPRINSE ÎN Z.C.P. ACTUALE**

Procesul de inventariere, de definire, de evaluare și de încadrare într-una dintre categoriile de valoare culturală a componentelor de țesut urban ce alcătuiesc actualele zone protejate ale Municipiului București, urmărește completarea reglementărilor existente, stabilite prin P.U.Z. pentru zone construite protejate - parte componentă a P.U.G. Director pentru Municipiul București -, prin următoarele categorii suplimentare de reglementări:

- a. - reglementări cu caracter general, diferențiate corespunzător categoriilor de valori culturale stabilite pentru fiecare S.I.R. (definitorii pentru S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R. corespunzătoare Z.C.P. actuale), identificate ca valori culturale specifice în urma procesului de inventariere, evaluare și delimitare;
- b. - reglementări cu caracter particular, diferențiate corespunzător categoriilor de valori culturale stabilite pentru fiecare dintre clădirile, elementele lor componente și spațiile publice ale Z.C.P. actuale, identificate ca valori culturale specifice în urma procesului de inventariere și evaluare;

*Validarea metodologiei propuse prin aplicarea sa în următoarele tipuri diferite de Z.C.P.: stradă comercială din structura urbană tradițională (02 Calea Griviței), bulevard rezidențial (12 Bulevardul Lascăr Catargiu), țesut tradițional difuz (40 Zona Icoanei) și parcelare tradițională reglementată (53 Parcelarea Mornand) are rolul de a stabili limitele metodologiei propuse, prin aplicarea acesteia în Z.C.P. actuale,*





diferențiate tipologic, astfel încât să fie permită o analiză globală și o eventuală corecție în ceea ce privește modalitatea de aplicare și de interpretare a sa. Această a doua fază a etapei I cuprinde următoarele aspecte descrise în cele ce urmează:

#### **E. VALIDAREA METODOLOGIEI PROPUSE, PRIN APLICARE ÎN PATRU TIPURI DISTINCTE DE ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

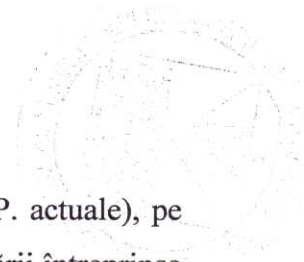
Pentru validarea fundamentării teoretice a metodologiei de cercetare și a criteriilor de analiză, ca instrumente de lucru necesare identificării elementelor cu valoare culturală din cele 12 Z.C.P. studiate, este necesar ca aplicarea în plan operațional să se efectueze inițial pe un prin lot de Z.C.P. diferențiate din punct de vedere tipologic, cum este cazul celor patru stabilite pentru această etapă.

Astfel, primul lot stabilit pentru validarea metodologiei propuse este alcătuit din următoarele zone construite protejate diferențiate tipologic după cum urmează:

- Z.P.C. 02 - Calea Griviței - **stradă comercială din structura urbană tradițională;**
- Z.P.C. 12 - Bulevardul Lascăr Catargiu - **bulevard rezidențial;**
- Z.P.C. 40 - Zona Icoanei - **țesut tradițional difuz;**
- Z.P.C. 53 - Parcelarea Mornand - **parcelare tradițională reglementată.**

Pentru fiecare dintre zonele construite protejate menționate mai sus s-au parcurs următoarele etape de lucru ale metodologiei propuse:

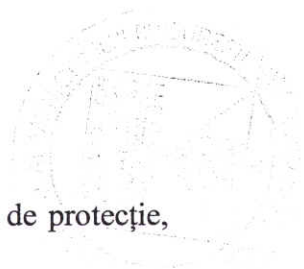
- a. - studiul istoric zonal elaborat în scopul de a evidenția evoluția istorică a elementelor constitutive ale țesutului urban, prin sintetizarea datelor referitoare la structurarea rețelei stradale, a parcelarului, a fondului construit, a funcțiunilor urbane, precum și a aspectele legate de spațiile amenajate și/sau plantate;
- b. - fișele de inventariere (cartare) întocmite pentru fiecare dintre corpurile de clădire ale imobilelor ce alcătuiesc Z.P.C.;
- c. - evaluarea și încadrarea fiecărui corp de clădire din Z.P.C. într-una dintre categoriile de valori culturale - stabilite expres de către beneficiar și preluate în conținutul metodologiei -, pe baza concluziilor rezultate din studiul istoric zonal și al cercetării întreprinse în cadrul procesului de cartare;



- d. - delimitarea S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R. (corespunzătoare Z.C.P. actuale), pe baza concluziilor rezultate din studiul istoric zonal și al cercetării întreprinse în cadrul procesului de cartare;
- e. - reglementările de protecție elaborate în scopul particularizării și detalierii reglementărilor în vigoare (stabilite prin P.U.Z. pentru zone construite protejate), atât la nivelul general al conservării caracterului definitiv al fiecărei S.I.R. ce alcătuiește Z.I.R. (corespunzător Z.C.P. studiate), cât și la nivelul particular, diferențiat în funcție de categoriile de protecție a valorilor culturale în care sunt încadrate corpurile de clădiri ale imobilelor, spațiile amenajate și spațiile plantate ce alcătuiesc Z.C.P..

Procesul de validare al metodologiei aplicate pentru cele patru Z.C.P. supuse cercetării în această etapă (Z.P.C. 02 - Calea Griviței, Z.P.C. 12 - Bulevardul Lascăr Catargiu, Z.P.C. 40 - Zona Icoanei și Z.P.C. 53 - Parcelarea Mornand) a fost finalizat în urma consultării cu C.T.U.A.T./D.U.A.T. - P.M.B.. Astfel, în cadrul ședinței de consultare s-a stabilit aplicarea aceleiași metodologii de lucru și pentru celelalte 8 Z.P.C. supuse cercetării în faza întâi a etapei a II-a (*palierul operațional*) - *Studiul pilot de aplicare a metodologiei validate într-un prim lot, alcătuit din următoarele Z.C.P.: 04 Bulevardul Magheru, 38 Zona Labirint, 46 Parcelarea Vatra Luminoasă, 48 Parcelarea Filipescu, 49 Parcelarea Bonaparte - Mora, 56 Parcelarea UCB, 73 Parcelarea Domenii și 94 Zona Căderea Bastiliei*. Pe de altă parte, s-a stabilit ca structura acestei etape de studiu să cuprindă în mod distinct următoarele componente necesare în plan operațional:

- a. - studiul istoric al Z.C.P. pentru evidențierea evoluției istorice a elementelor constitutive ale țesutului urban;
- b. - planșa de decizie cu gradul de protecție al clădirilor, al spațiilor amenajate și al spațiilor plantate din Z.C.P. studiată;
- c. - lista imobilelor cuprinse în Z.C.P. studiată cu precizarea corpurilor de clădire ce îl alcătuiesc și a gradului lor de protecție, stabilit conform planșei de decizie, prin codul de culoare aferent;
- d. - desfășurarea fronturilor cu precizarea gradului de protecție al clădirilor, prin codul de culoare aferent;

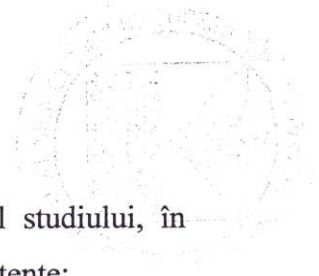
- 
- e. - fișele de identificare și evaluare pentru clădirile cu grad mare de protecție, inclusiv pentru imobilele clasate L.M.I.-M.B. - 2004.

*Studiul pilot pentru aplicarea metodologiei, validate anterior, pe un lot alcătuit din următoarele opt Z.C.P.: 04 Bulevardul Magheru, 38 Zona Labirint, 46 Parcelarea Vatra Luminoasă, 48 Parcelarea Filipescu, 49 Parcelarea Bonaparte - Mora, 56 Parcelarea UCB, 73 Parcelarea Domenii și 94 Zona Căderea Bastiliei* reprezintă *palierul operațional al studiului*, are structura sus menționată - stabilită în urma procesului de validare a metodologiei de inventariere, evaluare și reglementare a valorilor culturale din Z.C.P. - și este elaborat în scopul de a identifica și de a proteja valorile culturale și caracteristicile particulare, definitorii pentru Z.C.P. studiate, prin detalierea reglementărilor în vigoare stabilite prin P.U.Z. pentru zone construite protejate.

În final, o ultimă fază a etapei a doua o reprezintă *Omogenizarea conținutului studiului din etapa I faza II - pentru cele patru Z.C.P. studiate (Z.C.P. 02 Calea Griviței, Z.C.P. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu, Z.C.P. 40 Zona Icoanei și Z.C.P. 53 Parcelarea Mornand) -, în conformitate cu structura și conținutul validat și aplicat pentru cele opt Z.C.P. (Z.C.P. 04 Bulevardul Magheru, Z.C.P. 38 Zona Labirint, Z.C.P. 46 Parcelarea Vatra Luminoasă, Z.C.P. 48 Parcelarea Filipescu, Z.C.P. 49 Parcelarea Bonaparte - Mora, Z.C.P. 56 Parcelarea UCB, Z.C.P. 73 Parcelarea Domenii și Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei).*

### **III. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI**

Prezenta documentație este rezultatul aplicării unei metodologii care se bazează pe analiza multicriterială desfășurată în cadrul procesului de cartare al imobilelor din zonele construite protejate. Concluziile cercetării întreprinse atât la nivelul zonei, prin surprinderea aspectelor legate de evoluția istorică a țesutului urban, cât și la nivelul obiectelor de arhitectură, prin consemnarea caracteristicilor intrinseci ale clădirilor, s-au



materializat pentru fiecare dintre cele 12 Z.C.P., care au făcut obiectul studiului, în următoarele componente cu caracter de detaliere al reglementărilor deja existente:

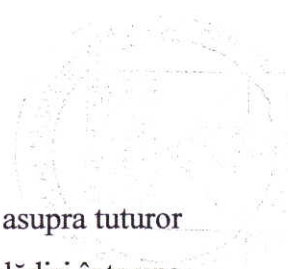
- **studiul istoric al Z.C.P. pentru evidențierea evoluției istorice a elementelor constitutive ale țesutului urban;**
- **planșa de decizie cu gradul de protecție al clădirilor, al spațiilor amenajate și al spațiilor plantate din Z.C.P. studiată;**
- **lista imobilelor cuprinse în Z.C.P. studiată cu precizarea corpurilor de clădire ce îl alcătuiesc și a gradului lor de protecție, stabilit conform planșei de decizie, prin codul de culoare aferent;**
- **desfășurarea fronturilor cu precizarea gradului de protecție al clădirilor, prin codul de culoare aferent;**
- **fișele de identificare și evaluare pentru clădirile cu grad mare de protecție, inclusiv pentru imobilele clasate L.M.I.-M.B. - 2004.**

Deși, din concluziile cercetării întreprinse - particularizate pentru fiecare dintre zonele construite protejate studiate - au rezultat o serie de nuanțări suplimentare, semnificative pentru caracterul acestor zone, totuși, dimensiunea operațională impusă de solicitările beneficiarului, precum și posibilitățile actuale de utilizare practică în cadrul administrativ au determinat încadrarea fiecăreia dintre clădirile aflate în perimetrul acestor zone într-una dintre următoarele clase de protecție, stabilite conform contractului:

- ***clădiri cu grad mare de protecție clasate în L.M.I.-M.B. 2004 (grupa A, B);***
- ***clădiri cu grad mare de protecție - conservare obligatorie;***
- ***clădiri cu grad mediu de protecție - intervenții posibile;***
- ***clădiri fără grad mediu de protecție - desființare posibilă.***

Astfel, **componentele finale ale studiului elaborat se constituie într-o documentație care întregește reglementările în vigoare, cu prevederi particulare stabilite atât pentru clădirile existente, posibil de cercetat și evaluat, cât și pentru spațiile amenajate și spațiile plantate semnificative pentru caracterul acestor zone, fie că se află în domeniul public sau în cel privat.**

Un aspect semnificativ, constatat în procesul de cartare al clădirilor din zonele studiate se referă la accesibilitatea operatorilor pe suprafața imobilelor, ceea ce limitează



posibilitatea de înregistrare a datelor și de formulare a evaluărilor pertinente asupra tuturor clădirilor, fapt ce conduce, implicit, la imposibilitatea de încadrare a acelor clădiri într-una dintre categoriile de protecție sus menționate. În același timp, cercetarea de teren a evidențiat și o serie de schimbări ale fondului construit în raport cu datele topografice disponibile. Cele două aspecte menționate au determinat constituirea unor categorii distincte de încadrare a clădirilor aflate în aceste situații, prezentate după cum urmează în planșele de decizie ale zonelor studiate; urmând ca evaluarea acestor clădiri să se realizeze ulterior, prin aplicarea unei proceduri similare cu cea aplicată în prezentul studiu, în momentul solicitării unei intervenții autorizate din partea proprietarului imobilului:

- ***clădiri inexistente in situ;***
- ***clădiri inaccesibile;***
- ***clădiri nou construite / șantier în lucru.***

Pe de altă parte, trebuie subliniat faptul că din cercetările întreprinse au rezultat și o serie de aspecte legate de necesitatea asigurării unui grad sporit de protecție atât pentru o serie de spații amenajate, cât și pentru unele spații plantate, care sunt definatorii pentru caracterul acestor zone construite protejate. Acest aspect a condus la precizarea următoarelor categorii de protecție în planșele de decizie ale zonelor construite protejate, ce au făcut obiectul lucrării:

- ***spații amenajate cu grad mare de protecție - conservare obligatorie;***
- ***spații plantate cu grad mare de protecție - conservare obligatorie.***

Tot în cadrul procesului de elaborare al lucrării s-au mai semnalat o serie de aspecte referitoare la perimetrul zonelor construite protejate aflate în studiu. Astfel, fără a se intervenii major asupra limitelor ce definesc aceste zone s-au efectuat, totuși, la unele corecții ale acestora cu scopul de a elimina situațiile echivoce, precum și pentru a asigura o corectă aplicare a reglementărilor în vigoare și celor ce decurg din prezentele detalieri de reglementare a regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării. În consecință, planșele de decizie conțin următoarele două marcaje distincte pentru a evidenția modificările întreprinse:

- ***limita zonei construite protejate (Nr. - Numele) conform P.U.Z.-Z.C.P. 1999;***
- ***limita zonei construite protejate (Nr. - Numele) rectificată - 2006.***

Un exemplu, în acest sens, fiind Z.C.P. 04 Bulevardul Magheru, caz în care s-a adus o corecție semnificativă a limitei de sud, justificată de faptul că porțiunea cuprinsă între Piața Universității și Piața Unirii fusese cuprinsă în reglementările anterioare stabilite cu ocazia elaborării P.U.Z. pentru Centrul Istoric al Municipiului București.

În același context, în conformitate cu „Metodologia de elaborare a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)”, în cadrul prezentului studiu s-au stabilit și perimetrele subzonelor istorice de referință (S.I.R.) în cadrul zonelor construite protejate studiate fiind consemnate în planșele de decizie prin:

**- limita și indicativul subzonei istorice de referință (S.I.R.).**

De asemenea, în planșele de decizie au fost mai fost consemnate și perimetrele ansamblurilor sau siturilor clasate în L.M.I.-M.B. din 2004, în cazurile în care acestea se află în limitele zonelor construite protejate studiate.

Prin componentele sale<sup>7</sup> - întocmite pe baza unor demersuri științifice de cercetare și evaluare - documentația poate răspunde nevoilor curente care solicită operatorului din administrație o informare și o decizie rapidă cu privire la gradul de protecție al clădirilor, spațiilor amenajate sau spațiilor plantate situate în cele 12 Z.C.P., precum și în legătură cu posibilitatea de intervenție asupra unui imobil aflat în perimetrul acestor zone.

Un aspect deosebit de important trebuie precizat în legătură cu necesitatea elaborării studiilor istorice de obiect pentru intervențiile solicitate asupra imobilelor situate în aceste Z.C.P.. Astfel, datorită faptului că atât P.U.Z. pentru zone construite protejate întocmit în 1999, cât și prezenta documentație elaborată pentru cele 12 Z.C.P.<sup>8</sup> se referă exclusiv la valorile culturale ale zonei, luând în considerare doar calitățile de ordin istoric,

<sup>7</sup> - **planșa de decizie** cu gradul de protecție al clădirilor, al spațiilor amenajate și al spațiilor plantate din Z.C.P. studiată;  
- **lista imobilelor** cuprinse în Z.C.P. studiată cu precizarea corpurilor de clădire ce îl alcătuiesc și a gradului lor de protecție, stabilit conform planșei de decizie, prin codul de culoare aferent;  
- **desfășurarea fronturilor** cu precizarea gradului de protecție al clădirilor, prin codul de culoare aferent;  
- **fișele de identificare și evaluare** pentru clădirile cu grad mare de protecție, inclusiv pentru imobilele clasate L.M.I.-M.B. - 2004.

<sup>8</sup> Z.P.C. 02 Calea Griviței; Z.P.C. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu; Z.P.C. 40 Zona Icoanei; Z.P.C. 53 Parcelarea Mornand; Z.C.P. 04 Bulevardul Magheru; Z.C.P. 38 Zona Labirint; Z.C.P. 46 Parcelarea Vatra Luminoasă; Z.C.P. 48 Parcelarea Filipescu; Z.C.P. 49 Parcelarea Bonaparte - Mora; Z.C.P. 56 Parcelarea U.C.B.; Z.C.P. 73 Parcelarea Domenii; Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei.

urbanistic și arhitectural, identificate din exteriorul imobilelor - fără a putea cerceta și identifica eventualele valori arhitecturale, plastice și tehnico-structurale existente în spațiile interioare ale fondului construit -, se impune elaborarea studiilor istorice de obiect din care să rezulte gradul de protecție generat de existența acestor potențiale valori în cazul tuturor clădirilor din Z.C.P. cu următoarele excepții:

- clădirile fără grad mediu de protecție - desființare posibilă;
- clădiri nou construite în raport cu actualizarea din 1991 a planurilor topo;
- clădiri noi aflate în construcție.

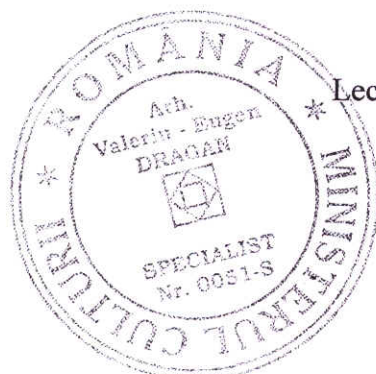
În concluzie, prezenta documentație referitoare la "*Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București*", prin principalele componente operaționale (planșa de decizie, lista imobilelor, desfășurarea fronturilor și fișele clădirilor cu grad mare de protecție) are un caracter de detaliere a reglementărilor în vigoare și reprezintă un instrument de lucru necesar atât pentru administrația publică locală, cât și pentru comisiile care dețin competențe în eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire. Nu în ultimul rând, proprietarii imobilelor din perimetrul zonelor construite protejate - definite prin P.U.G.-M.B. - trebuie să fie informați cu privire la statutul și reglementările de intervenție stabilite prin aplicarea legislației în vigoare.

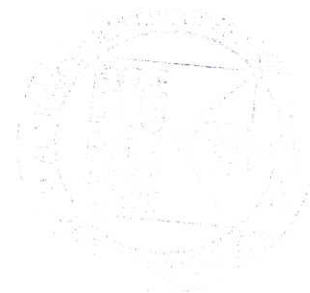
Întreaga documentație, precum și metodologia sau criteriile de fundamentare aplicate în cadrul prezentului studiului respectă atât legislația internă în vigoare, cât și acordurile internaționale din domeniu la care România este parte.



Întocmit,

Lect. dr. arh. Valeriu-Eugen DRĂGAN





## **REGULAMENT ADIȚIONAL**

**pentru următoarele Zone Construite Protejate stabilite, definite și reglementate în anul 1999, prin P.U.Z. "Zone construite protejate în Municipiul București":**

- Z.P.C. 02 Calea Griviței;**
- Z.C.P. 04 Bulevardul Magheru;**
- Z.P.C. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu;**
- Z.C.P. 38 Zona Labirint;**
- Z.P.C. 40 Zona Icoanei;**
- Z.C.P. 46 Parcelarea Vatra Luminoasă;**
- Z.C.P. 48 Parcelarea Filipescu;**
- Z.C.P. 49 Parcelarea Bonaparte - Mora;**
- Z.P.C. 53 Parcelarea Mornand;**
- Z.C.P. 56 Parcelarea U.C.B.;**
- Z.C.P. 73 Parcelarea Domenii;**
- Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei.**

### **Cap.I. - DISPOZIȚII GENERALE**

*Art.1.* Prezenta documentație de urbanism - denumită: "Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București" -, este elaborată în conformitate cu Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)*" și se referă la următoarele Zone Construite Protejate stabilite, definite și reglementate prin P.U.Z. pentru "Zone construite protejate în Municipiul București" elaborat în anul 1999:





Z.P.C. 02 Calea Griviței;  
Z.C.P. 04 Bulevardul Magheru;  
Z.P.C. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu;  
Z.C.P. 38 Zona Labirint;  
Z.P.C. 40 Zona Icoanei;  
Z.C.P. 46 Parcelarea Vatra Luminoasă;  
Z.C.P. 48 Parcelarea Filipescu;  
Z.C.P. 49 Parcelarea Bonaparte - Mora;  
Z.P.C. 53 Parcelarea Mornand;  
Z.C.P. 56 Parcelarea U.C.B.;  
Z.C.P. 73 Parcelarea Domenii;  
Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei.

*Art.2.* Fiecare dintre zonele construite protejate enunțate la Art.1. deține particularități evidențiate și prezentate distinct în cadrul studiilor de specialitate elaborate și incluse în prezenta documentație de urbanism, fapt ce le conferă un statut reprezentativ cu valoare culturală semnificativă ca reper obligatoriu de integrare în zonă atât la elaborarea documentațiilor, cât și la acordarea avizelor și aprobărilor pentru intervențiile de construire și amenajare din perimetrele zonelor construite protejate studiate.

*Art.3.* Prin prezenta documentație de urbanism se păstrează integral regulamentul P.U.Z. pentru "Zone construite protejate în Municipiul București" elaborat în anul 1999, cu excepția prevederilor contrare referitoare regimul tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele construite protejate enunțate la Art. 1, pentru care se disting următoarele grade de protecție, stabilite detaliat în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București față de eventualele intervenții care ar altera ireversibil caracteristicile acestor zone:

3.1. clădiri, spații amenajate și/sau spații plantate care impun un grad mare de protecție, categorie în care sunt incluse și imobilele clasate în grupa A și B, în conformitate cu Lista Monumentelor Istorice publicată în Monitorul Oficial al României nr.646 bis din 16 iulie 2004.

3.2. clădiri care impun un grad mediu de protecție;

3.3. clădiri care nu impun un grad de protecție.

*Art.4.* Gradele de protecție precizate în Art.3. corespund următoarelor posibilități diferențiate de intervenție stabilite pentru conservarea, protecția și punerea în valoare a patrimoniului cultural al Municipiului București și sunt detaliate în cap. II Definierea posibilităților de intervenție:

4.1. conservarea obligatorie a clădirilor, a spațiilor amenajate și/sau a spațiilor plantate care dețin un grad mare de protecție;

4.2. posibila intervenție de modificare a clădirilor cu un grad mediu de protecție;

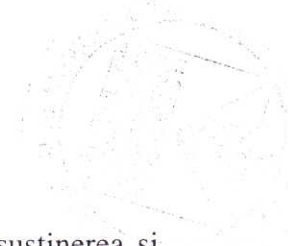
4.3. posibila desființare a clădirilor care nu impun un grad de protecție.

## **Cap. II. DEFINIREA POSIBILITĂȚILOR DE INTERVENȚIE**

*Art.5.* Pentru protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale instituite prin Lista Monumentelor Istorice publicată în Monitorul Oficial al României nr.646 bis din 16 iulie 2004, precum și a valorilor culturale identificate prin prezentul studiu elaborat pentru zonele construite protejate menționate la Art.1., intervențiile de construire și/sau amenajare (inclusiv sub nivelul terenului natural) trebuie obligatoriu bazate pe o documentație care să respecte și să se încadreze în limitele prevederilor stabilite de studiile istorice de fundamentare, elaborate avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) și indiferent de modul actual de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat).

5.1. Pentru punerea în valoare și conservarea valorilor culturale identificate în zonele construite protejate menționate la Art.1., precum și stabilirea în detaliu a posibilităților și a limitelor de intervenție care să le asigure protecția, studiile istorice de fundamentare a documentațiilor pentru intervenția de construire și/sau amenajare, trebuie să precizeze într-un capitol distinct destinat concluziilor, atât pentru obiectul de studiu (asupra căruia este solicitată intervenția), cât și pentru zona învecinată acestuia, cel puțin următoarele categorii de elemente valorice:

5.1.a. - elementele cu valoare semnificativă - care trebuie conservate și puse în valoare;



5.1.b. - elementele cu valoare medie - care pot fi conservate pentru susținerea și punerea în valoare a elementelor cu valoare semnificativă;

5.1.c. - elementele cu valoare ne semnificativă - asupra cărora se poate interveni fără restricții de conservare;

5.1.d. - elementele nocive - care trebuie obligatoriu înlăturate pentru punerea în valoare și conservarea valorilor instituite și identificate la nivelul imobilului studiat și al zonei învecinate.

**Art.6. Studiile istorice de fundamentare a documentațiilor pentru construire și/sau amenajare au grade de detaliere diferențiată în funcție de natura intervențiilor solicitate și în funcție de gradul în care aceste intervenții se repercutează asupra imobilului, spațiului public și zonei învecinate, și se elaborează cel puțin pentru următoarele situații:**

6.1. Intervențiile din interiorul fondului construit care necesită un grad mare de protecție, în conformitate cu prezenta documentație de urbanism, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

6.1.a. - schimbarea parțială sau totală a funcțiunilor clădirii;

6.1.b.- schimbarea parțială sau totală a echipamentelor și/sau instalațiilor clădirii;

6.1.c.- schimbarea parțială sau totală a finisajelor și/sau a materialelor de finisaj din clădire;

6.1.d.- schimbarea parțială sau totală a compartimentărilor interioare nestructurale ale clădirii;

6.1.e.- schimbarea parțială sau totală a elementelor structurale, inclusiv a circulațiilor verticale din clădire.

6.2. Intervențiile de la exteriorul fondului construit care necesită un grad de protecție mare, mediu sau pentru cele care se învecinează cu imobile sau spații publice care necesită un grad de protecție mare în conformitate cu prezenta documentație de urbanism, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

6.2.a. - schimbarea parțială sau totală a finisajelor și/sau a materialelor de finisaj din exteriorul clădirii, inclusiv a cromaticii și texturii, interzicându-se materialele, cromatica și



texturile discordante, contrastante sau stridente în raport cu cele ale clădirii originare, cu cele ale clădirilor învecinate sau cu cele care sunt specifice zonei;

6.2.b. - schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale clădirii, inclusiv a decorației, a elementelor de modernizare sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții, interzicându-se intervențiile discordante, contrastante sau stridente care alterează proporția și ordonanța fațadelor în raport cu cele ale clădirii originare, cu cele ale clădirilor învecinate sau cu cele care sunt specifice zonei, atât ca rezolvare arhitecturală, cât și ca materiale, cromatică și textură;

6.2.c. - schimbarea parțială sau totală a sistemului de acoperire al clădirii, inclusiv a formei, a pantelor, a sistemului structural sau de iluminare naturală prin acoperiș, a materialelor de învelitoare ca textură și cromatică, interzicându-se intervențiile discordante, contrastante sau stridente care alterează proporția sistemului de acoperire în raport cu cel al clădirii originare, cu cel al clădirilor învecinate sau cu cel specific zonei, atât ca rezolvare arhitecturală, cât și ca materiale, cromatică și textură;

6.3. Intervenții asupra unui imobil sau asupra unui grup de imobile care necesită un grad de protecție mare, mediu sau pentru cele care se învecinează cu imobile sau spații publice care necesită un grad de protecție mare în conformitate cu prezenta documentație de urbanism, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

6.3.a. - schimbarea parțială sau totală a limitelor de proprietate ale imobilului, inclusiv a modului de realizare a împrejurimilor;

6.3.b. - schimbarea parțială sau totală a amenajării de pe suprafața neconstruită a parcelei;

6.3.c. - schimbarea parțială sau totală a fondului construit de pe suprafața parcelei prin:

- desființarea parțială sau totală unei clădiri;
- extinderea în plan orizontal a unei clădiri existente prin construirea unei porțiuni noi de clădire;
- extinderea în plan vertical a unei clădiri existente, prin construirea unei porțiuni noi de clădire;
- extinderea în plan vertical a unei clădiri existente, prin supraetajare sau, după caz, mansardare realizată astfel încât suprafața sa să reprezinte maximum 70% din



suprafața construită a ultimului nivel al clădirii originare și să respecte caracteristicile elementelor morfo-stilistice ale arhitecturii originare, cum ar fi: materiale, cromatică, textură ș.a.;

- construirea uneia sau mai multor clădiri noi.

6.4. Intervenții asupra unui imobil sau asupra unui grup de imobile neconstruite care necesită sau nu un grad de protecție, dar care se învecinează cu imobile sau spații publice care necesită un grad de protecție mare sau mediu în conformitate cu prezenta documentație de urbanism, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

6.4.a. - schimbarea parțială sau totală a destinației terenului, în raport cu funcțiunea inițială sau cu funcțiunile specifice existente în vecinătate;

6.4.b. - remodelarea urbană prin realizarea parțială sau totală a unor noi elemente de țesut urban, cum ar fi: - trasee ale circulațiilor carosabile și pietonale;

- suprafețe publice amenajate și plantate;

- stabilirea limitelor de parcele (parcelarea terenului);

- realizarea fondului construit caracterizat prin modul de ocupare a parcelelor, regimul de înălțime, numărul de niveluri, alinieri, indici și indicatori de urbanism, tratarea fațadelor, materiale, finisaje ș.a..

6.5. Intervenții asupra spațiilor publice care necesită sau nu un grad de protecție, dar care se învecinează cu imobile sau spații publice care necesită un grad de protecție mare sau mediu în conformitate cu prezenta documentație de urbanism, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

6.5.a. - schimbarea parțială sau totală a funcțiunii (carosabil, pietonal, parcaj, plantație);

6.5.b. - schimbarea parțială sau totală a echipamentelor și rețelelor de utilități publice, inclusiv a traseelor căilor de rulare sau de transport pe fir;

6.5.c. - schimbarea parțială sau totală a materialelor și finisajelor de paviment;

6.5.d. - schimbarea parțială sau totală a delimitărilor funcționale inclusiv a modului de realizare a împrejmuirilor;

6.5.e. - schimbarea parțială sau totală a modului de amenajare a spațiilor plantate;

6.5.f. - amplasarea elementelor de mobilier urban, a monumentelor de for public și a panourilor publicitare.



6.6. Nu pot face obiectul studiilor istorice de fundamentare pentru construire și/sau amenajare următoarele categorii de intervenții interzise în zonele construite protejate enunțate la Art.1, indiferent de gradul de protecție al unui imobil sau al unui grup de imobile, construit sau neconstruit, ori aflat în proprietate publică sau privată:

6.6.a. - amplasarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor de orice fel în zonele vizibile dinspre spațiul public, cum ar fi: fațade, acoperișuri, terase, balcoane, loggii, garduri, precum și pe suprafețele altor elemente construite sau ale altor spații neconstruite;

6.6.b. - amplasarea cutiilor tehnice sau a dulapurilor tehnice de orice fel în zonele vizibile dinspre spațiul public, cum ar fi: fațade, acoperișuri, terase, balcoane, loggii, garduri, precum și pe suprafețele altor elemente construite sau ale altor spații neconstruite;

6.6.c. - amplasarea firmelor și a reclamelor publicitare pe fațade peste nivelul parterului sau pe suprafețele altor elemente construite sau ale altor spații neconstruite;

6.6.d. - utilizarea tâmplăriilor din P.V.C. și/sau ale altor materiale plastice pentru închiderea golurilor;

6.6.e. - închiderea balcoanelor, a loggiilor și a teraselor, precum și acoperirea teraselor descoperite cu elemente structurale fixe, cu caracter definitiv.

6.7. Studiile istorice elaborate pentru orice imobil din zonele construite protejate menționate la Art.1., poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate doar urma avizării favorabile de către C.N.M.I. și aprobării de către M.C.C.

6.8. Documentația de specialitate întocmită în vederea intervenției de construire și/sau amenajare a oricărui imobil sau spațiu public din zonele construite protejate menționate la Art.1., trebuie să fie elaborată astfel încât să se încadreze și să respecte concluziile și avizele studiului istoric, aprobat în condițiile de mai sus, precum și gradele de protecție corespunzătoare stabilite în conformitate cu prezenta documentație de urbanism.

*Art. 7.* În conformitate cu statutul zonelor construite protejate, cu Legea nr. 422/2001 (privind protejarea monumentelor istorice) și cu Lista Monumentelor Istorice, precum și pe baza concluziilor din studiile preliminare - avizate și aprobate - referitor la gradul de protecție impus clădirilor, spațiilor amenajate și spațiilor plantate din zonele construite protejate menționate la Art.1. se stabilesc următoarele categorii de intervenție în funcție gradul de protecție corespunzător:

7.1. pentru gradul de protecție mare al clădirilor, al spațiilor amenajate și/sau al spațiilor plantate sunt obligatorii intervențiile de conservare - restaurare sau de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare;

7.2. pentru gradul de protecție mediu al clădirilor sunt posibile intervențiile de asanare - dezvoltare a imobilelor, de conservare - restaurare a fațadelor, precum și de restructurare a fondului construit cu integrarea în valorile culturale ale imobilelor învecinate;

7.3. pentru clădirile care nu impun un grad de protecție deosebit sunt posibile intervențiile de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturale prin integrarea în caracterul zonei.

*Art. 8.* **Intervențiile de conservare-restaurare**, constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

*Art. 9.* **Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare** sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci prin:

9.1. - identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit;

9.2. - asigurarea funcționalității prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale fondului construit și permit destinații de utilizare compatibile cu ele;

9.3. - consolidarea, renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, introducerea elementelor secundare de echipament și de instalații conform exigențelor de utilizare;

9.4. - desființarea și eliminarea elementelor nocive prin îndepărtarea lor de fondul construit original.



*Art. 10.   **Intervențiile de asanare - dezvoltare** presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin una sau mai multe din următoarele operațiuni:*

*10.1. - conservarea, restaurarea și punerea în valoare a elementelor semnificative pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei, cu respectarea aspectelor tipologice, formale și structurale ale parcelării și fondului construit;*

*10.2. - desființarea și eliminarea elementelor nocive pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei din care face parte;*

*10.3. - amenajarea suprafețelor de pe parcelă care fie sunt neconstruite, fie au fost eliberate de clădiri sau părți de clădiri nocive pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei din care face parte;*

*10.4. - realizarea unor clădiri noi care extind sau înlocuiesc parțial sau total clădiri sau părți de clădiri existente și care nu dețin elemente de valoare culturală semnificative pentru imobil sau pentru zona din care face parte.*

*10.5. Intervențiile de asanare-dezvoltare a imobilelor presupun una sau mai multe din următoarele situații:*

*10.5.a. - operațiuni **la nivelul fondului construit, în spațiile interioare;***

*10.5.b. - operațiuni **la nivelul fondului construit, în spațiile exterioare;***

*10.5.c. - operațiuni **la nivelul parcelei, în spațiile neconstruite și/sau eliberate de clădiri sau porțiuni de clădiri nocive.***

*10.6. **Intervențiile de asanare-dezvoltare a imobilelor la nivelul fondului construit, în spațiile interioare** se referă la:*

*10.6.a. - renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, prin restaurarea spațiilor interioare, inclusiv a schimbării compartimentării sau a materialelor de finisaj;*



*10.6.b.* - consolidarea și intervenția structurală nouă în cea mai mare parte a fondului construit;

*10.6.c.* - introducerea elementelor de echipare cu instalații tehnologice și igienico-sanitare cerute de exigențe de utilizare, cu respectarea normelor în vigoare pentru exploatare, precum și a reglementărilor de conservare de la punctele precedente;

*10.6.d.* - desființarea și eliminarea părților de construcție identificate ca nocive pentru componentele cu valoare culturală ale fondului construit.

**10.7. Intervențiile de asanare-dezvoltare a imobilelor la nivelul fondului construit, în spațiile exterioare se referă la:**

*10.7.a.* - restaurarea și renovarea fronturilor spre stradă și spre curțile interioare;

*10.7.b.* - refacerea tipologică a clădirilor aflate în stare proastă sau parțial demolate care nu intră în categoriile de intervenție prezentate anterior și pentru care este posibilă reperarea adecvată și documentată a componentelor tipologice originare existente și în alte clădiri construite în aceeași perioadă istorică și în aceeași arie culturală;

*10.7.c.* - refacerea elementelor constitutive ale tipului de construcție, cum ar fi: distribuția ferestrelor, poziția elementelor principale și elementele particulare de finisaj (detaliile elementelor de finisaj);

*10.7.d.* - modificarea deschiderilor dinspre curțile interioare, astfel încât să nu altereze unitatea prospectului de fațadă.

**10.8. Intervențiile de asanare-dezvoltare a imobilelor la nivelul parcelei, în spațiile neconstruite și/sau eliberate de clădiri sau porțiuni de clădiri nocive se referă la:**

*10.8.a.* - refacerea și menținerea formei, a dimensiunilor și a rapoartelor dintre fondul construit preexistent și suprafețele neconstruite, cum ar fi: curțile, curțile de lumină, curțile interioare;

*10.8.b.* - desființarea și eliminarea cu sau fără reconstrucție a clădirilor sau părților de clădiri care reprezintă elemente parazitare, nocive introduse în fondul construit originar și care sunt incompatibile cu ansamblul fondului construit originar;

*10.8.c.* - amenajarea suprafețelor de pe parcelă care fie sunt neconstruite, fie au fost eliberate de clădiri sau părți de clădiri necorespunzătoare pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei din care face parte, și executarea de lucrări capabile să contribuie

la reorganizarea funcțională și formală a acestor spații, inclusiv prin suprafețe amenajate peisajer;

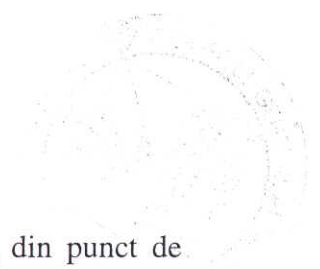
*10.8.d.* - extinderea fondului construit existent, inclusiv cu volume vizibile dinspre spațiul public, în limitele permise de reglementările actuale corespunzătoare zonei construite protejate, astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei din care face parte.

**Art. 11. Intervențiile de conservare-restaurare a fațadelor** presupun o conservare totală și un grad de protecție maxim al fațadelor identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări (posibil de realizat independent de intervențiile stabilite pentru celelalte părți componente ale imobilului sau clădirii) care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale clădirii și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale imobilului și ale zonei din care aceasta face parte.

**Art. 12. Intervențiile de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei învecinate** presupun condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului pentru care se solicită restructurarea fondului construit și care nu deține condiționări proprii de conservare.

*12.1.* Intervențiile de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei învecinate constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc transformarea parțială sau totală a fondului construit existent - inclusiv dezvoltarea acestuia - prin raportarea la valorile culturale ale imobilelor și ale spațiilor publice identificate în vecinătate, astfel încât să se asigure protecția, conservarea și punerea în valoare a acestora, prin una sau mai multe din următoarele operațiuni:

*12.1.a.* - renovarea sau înlocuirea parțială sau totală a elementelor externe sau interne care alcătuiesc fondul construit, cu conservarea unității prospectelor și configurația corpurilor construite;



12.1.b. - eliminarea, modificarea sau introducerea de elemente noi, din punct de vedere arhitectural, compozițional, structural, inclusiv a echipamentelor tehnologice și instalațiilor;

12.1.c. - valorificarea aspectelor urbanistice și arhitecturale prin refacerea parțială sau totală a fondului construit, cu respectarea alinierilor orizontale și verticale;

12.1.d. - extinderea fondului construit existent în limitele permise de reglementările actuale corespunzătoare zonei construite protejate, astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei din care face parte.

**Art. 13. Intervențiile de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei învecinate** presupun condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului sau grupului de imobile care participă la restructurarea urbană și care deține condiționări proprii de conservare doar în ceea ce privește cercetarea potențialului arheologic.

13.1. În categoria intervențiilor de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei învecinate sunt incluse imobile sau grupuri de imobile neconstruite care dețin o valoare culturală proprie nesemnificativă la nivel suprateran, dar cu potențial arheologic necercetat, amplasate în vecinătatea unor imobile și/sau spații publice care: fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București, fie dețin o valoare culturală semnificativă pentru modul în care participă la formarea ambientului istoric sau pentru reprezentativitatea pe care o au din punct de vedere tipologic în distribuția spațiilor exterioare, în dispoziția compozițională a fondului construit sau pentru alte caracteristici morfologice care aparțin ansamblului pe care îl alcătuiesc.

13.2. Intervențiile de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei învecinate sunt admise pentru fiecare imobil sau grup de imobile neconstruite înscrise în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc schimbarea situației existente, transformarea într-o nouă structură de țesut urban (arteră stradală, parcelar, edificabil), precum și utilizarea adecvată a potențialului pe care îl



au: imobilul, grupul de imobile și/sau zona învecinată - în limitele permise de reglementările actuale corespunzătoare zonei construite protejate -, prin raportarea la valorile culturale ale imobilelor și ale spațiilor publice identificate în vecinătate, astfel încât intervențiile arhitectural-urbanistice propuse să asigure atât prin documentația de specialitate, cât și prin realizarea propriu-zisă, protecția, conservarea și punerea în valoare a acestora, prin una sau mai multe din următoarele operațiuni:

*13.3.a.* - valorificarea aspectelor urbanistice și arhitecturale prin refacerea parțială sau totală (pe baza documentației istorice și juridice) a elementelor de țesut urban (arteră stradală, parcelar, tipologie fond construit) existente anterior situației actuale;

*13.3.b.* - introducerea elementelor noi de țesut urban (arteră stradală, parcelar, tipologie fond construit), care corespund caracteristicilor morfologice ale zonei învecinate din punct de vedere urbanistic, arhitectural, tipologic și compozițional;

*13.3.c.* - introducerea elementelor noi de țesut urban (arteră stradală, parcelar, tipologie fond construit), care reprezintă elemente de contrast în raport cu caracteristicile morfologice ale zonei învecinate din punct de vedere urbanistic, arhitectural, tipologic și compozițional.

*Art. 14.* Pentru clădirile care, prin prezenta documentație de urbanism rezultă că nu dețin valori culturale ce impun un grad de protecție deosebit sunt posibile intervențiile de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturale prin integrarea în caracterul zonei.

*Art. 15.* Înainte de stabilirea unei decizii de intervenție pentru corpurile de clădiri semnalate ca inaccesibile este obligatorie evaluarea și încadrarea lor într-una dintre categoriile de protecție în conformitate cu metodologia parcursă prin prezenta documentație de urbanism.

*Art. 16.* Este obligatorie elaborarea studiilor istorice de fundamentare a documentației de specialitate, întocmite în vederea intervențiilor asupra: imobilelor, a părților de imobil sau a grupurilor de imobile încadrate - corespunzător categoriei de valori culturale din care face parte conform prezentului studiu.

*Art. 17.* Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentației de specialitate trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală referitoare, după caz, la: părți ale unui imobil, un imobil cu sau fără zona sa învecinată, unul sau mai multe imobile și zona învecinată acestora; precum și modalitățile de intervenție permise și interzise - dacă este cazul, inclusiv a modului de dezvoltare a fondului construit sau de restructurare a elementelor de țesut urban în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale existente, prin concluzii explicite referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, tehnico-structurală, plastică, urbanistică și peisajeră rezultate din analiza efectuată și la impactul vizual în raport cu imobilul sau grupul de imobile pentru care este solicitată intervenția.

