



LEGENDA

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

Hmax, POT, CUT stabiliti prin concurs public de urbanism
 (Hmax=13m, Hmin=7m, POTmax=65%, CUTmax=2,5 pentru
 zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei si strada Ienachita
 Vacarescu)

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

RECTOR	Prof. Dr. Arh. E. B. Popescu
DIRECTOR CCPEC	Conf. Dr. Arh. C. Irimescu
SEF PROIECT	Lector Arh. D. Marin
PROIECTAT	Lector Arh. F. Radu
DESENAT	Arh. Antonela Rosu
VERIFICAT	Conf. Dr. Arh. N. Lascu

PROIECT: PUZ - ZONE PROTEJATE CONSTRUITE - MUN. BUCURESTI
 REGULAMENT
 BENEFICIAR: DGUAT - CGMB

REGLEMENTARI
 ZONA NR. 79

SCARA 1/2000
 DATA NOV. 99

FAZA PUZ
 PR. NR. 27/99
 PLANSA 80

Zona protejată nr.79

reper

Dealul Mitropoliei

subzona

Cp2

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- zonă delimitată de Bd. Regina Maria, str. Bibescu Vodă, str. Ienăchiță Văcărescu, str. Principatele Unite, str. 11 Iunie și include Parcul și Ansamblul Patriarhiei, str. Patriarhiei, Intr. Patriarhiei, Aleea Dealul Mitropoliei.

b. caracteristici:

- ansamblu - element focalizator și fragment semnificativ al istoriei orașului: martor al structurii și al imaginii premoderne (silueta bisericii și a dealului) căruia i s-au alăturat, prin subordonare, construcțiile monumentale din prima jumătate a secolului al XX-lea

c. evoluție:

- amplasarea Mitropoliei pe una din colinele orașului premodern (1654)
- trasarea bulevardului Coșbuc (sf. sec. al XIX-lea)
- realizarea parțială a sediului Camerei Deputaților - arh. Dimitrie Maimarolu 1907
- realizarea Palatului Patriarhiei - arh. George Simotta 1936 care înglobează vechiul palat al mitropoliților
- suita de operații în Piața Unirii, culminând cu intervenția din anii 1980, când au fost amplasate blocurile de locuințe de la baza dealului

d. agresiuni:

- diminuarea prezenței ansamblului în oraș prin: contraponderea axului și clădirii Casei Poporului; destructurarea spațiului Pieței Unirii; prezența blocurilor de la baza dealului.
- contact conflictual de vecinătate cu țesutul de locuințe individuale învecinat.

e. valoare:

- ansamblu - simbol al Bucureștiului care reunea sediul Patriarhiei și sediul Parlamentului (Camera Deputaților) pe unul din locurile "sacre" - Dealul Mitropoliei

f. grad de protecție:

- maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; nu sînt permise decît intervenții care conservă și potențează gruparea ca atare.

g. intervenții:

- accentuarea prezenței în imaginea urbană a Dealului Mitropoliei și a ansamblului arhitectural prin:

- conservarea spațiilor, construcțiilor și plantației valoroase existente
- realizarea unei piețe a ansamblului la baza dealului, care să privilegieze vizual axul Mitropoliei în dauna celui al Casei Poporului, concomitent cu eliminarea barierelor vizuale (blocul de la baza dealului)
- rezolvarea zonei de contact cu țesutul învecinat prin prelucrarea axului de acces dinspre Piața Unirii și prin crearea unui spațiu public spre strada Principatele Unite
- completarea palatului fostei Camerei Deputaților
- interzicerea clădirilor care pot crea rupturi de scară / gabarit

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- se mențin neschimbate utilizările inițiale ale clădirilor din ansamblul monumental
- o funcțiune reprezentativă de interes național pe frontul estic al ansamblului situat pe strada lenăchiță Văcărescu
- locuințe individuale de standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada lenăchiță Văcărescu

b. utilizări admise cu condiționări:

- nu sînt admise alte funcțiuni decît cele menționate mai sus

c. utilizări interzise:

- oricare alte funcțiuni decît cele menționate mai sus

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada lenăchiță Văcărescu
- se expropriază și se transferă în domeniul public parcelele situate pe fronturile estic și sudic ale ansamblului de pe strada lenăchiță Văcărescu

b. amplasarea față de aliniament:

- așezarea clădirilor se face pe aliniament în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada lenăchiță Văcărescu; celelalte clădiri vor fi așezate conform planșei anexă
- așezarea clădirilor față de stradă regim izolat sau cuplat în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada lenăchiță Văcărescu; celelalte clădiri vor fi așezate conform planșei anexă

c. alinierea laterală și posterioară:

- în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada lenăchiță Văcărescu:
 - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

- celelalte clădiri vor fi așezate conform planșei anexă

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada lenăchiță Văcărescu:
 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
 - distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
- celelalte clădiri vor fi așezate conform planșei anexă

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spații libere și plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice precum și din grădina publică vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

e. împrejuriri:

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

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada Ienăchiță Văcărescu - maximum 13 m, minimum 7 m
- înălțimea celorlalte clădiri noi urmează să fie stabilită pe bază de concurs de urbanism

b. aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.
- se interzic imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada Ienăchiță Văcărescu: max.65%
- pentru restul zonei POT urmează să fie stabilit pe bază de concurs public de urbanism

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- în zona dintre Aleea Dealul Mitropoliei și strada Ienăchiță Văcărescu: 2.5
- pentru restul zonei CUT urmează să fie stabilit pe bază de concurs public de urbanism

c. zone *non-aedificandi*

- spațiile publice conform planșă anexă

d. alte servituți

- servituți de înălțime (non altius tollendi) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole ale clădirilor publice). De asemenea trebuie introduse criteriile de utilizare a materialelor, a împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

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

b. profil transversal

- se păstrează profilele actuale.

c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

d. plantație

- intervențiile asupra spațiilor publice vor fi subordonate caracterului reprezentativ al ansamblului și vor fi supuse aceluiași avize de specialitate ca și construcțiile.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism este necesară organizarea unui concurs public de urbanism;
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.