CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
CENTRUL DE PLANIFICARE URBANĂ A MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
ROMANIA

Definirea regimului tehnic al construcţiilor supuse autorizării în zonele protejate şi în zonele de protecţie a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural şi urbanistic al municipiului Bucureşti

- etapele I, II şi III / 2005 - 2006 -

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

BUCUREŞTI - 2006

DEFINIREA REGIMULUI TEHNIC AL CONSTRUCŢIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ŞI ÎN ZONELE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR, ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ŞI URBANISTIC AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI - ETAPELE I, II ŞI III (2005/2006)

Metodologie, criterii de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate şi 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. Luminiţa Patron**

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

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

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

Şefi echipe elaborare etapa II:

z.c.p. 02 - Griviţei **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 Nemţeanu

Şefi echipe elaborare etapa III:

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

prof. dr. arh. Nicolae Lascu

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

conf. dr. arh. Hanna Derer

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

drd. arh. Irina Popescu Criveanu

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

conf. dr. arh. Mihaela Criticos
drd. arh. Ruxandra Nemţeanu

ROMANIA - MINISTERUL EDUCAŢIEI ŞI CERCETĂRII - UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ŞI URBANISM „ION MINCU" din Bucureşti

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI - CENTRUL DE URBANISM ŞI AMENAJARE METROPOLITANĂ BUCUREŞTI - ROMANIA

MEMORIU GENERAL

Referitor la lucrarea *"Definirea regimului tehnic al construcţiilor supuse autorizării în zonele protejate şi în zonele de protecţie a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural şi urbanistic al municipiului Bucureşti - etapa I/2005" (Metodologie, criterii de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate şi 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. şi C.P.U.M.B. al P.M.B. -, trebuie precizate următoarele aspecte semnificative atât pentru evidenţierea necesităţii şi utilităţii sale, cât şi pentru susţinerea modului de structurare şi a metodologiei de elaborare a acesteia:

I. EXPUNERE DE MOTIVE

În ceea ce priveşte necesitatea stabilirii şi aplicării regimului tehnic al construcţiilor supuse autorizării în zonele construite protejate şi în zonele de protecţie a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural şi urbanistic al municipiului Bucureşti 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 legislaţia în vigoare, particularităţile şi specificul tipurilor de zone protejate şi a traseelor culturale, atât în baza cerinţelor doctrinare ale organismelor internaţionale la care România este semnatară, în raport cu experienţa autohtonă şi internaţională, precum şi 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 aparţinând patrimoniului cultural naţional şi/sau local, precum şi cadrul construit şi/sau natural originar a fost supus unui regim de exploatare

distorsionat, pornind de la neglijare şi degradare până la distrugere, iar pe de altă parte legislaţia referitoare la protecţia acestor bunuri imobile a fost elaborată secvenţial, de multe ori incoerent, sau a rezultat ca o consecinţă a lipsei de corelare a unor prevederi din diferite domenii conexe aflate în mod inevitabil în relaţii de interdependenţă cu bunurile imobile care deţin o valoare culturală semnificativă pentru patrimoniul cultural naţional şi/sau local.

Ţinând cont de cele de mai sus, precum şi de următoarele aspecte constatate în mod curent în practică, rezultă necesitatea iminentă de repunere în discuţie a caracteristicilor şi a statutului zonelor construite protejate ale municipiului Bucureşti, prin nuanţarea încadrărilor şi a reglementărilor actuale ale fondului construit, ale spaţiilor amenajate şi ale spaţiilor 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 urmaşii acestora) încercau să obţină retrocedarea lor prin acţiuni judecătoreşti. Cum astfel de acţiuni erau - de regulă - de durată, în momentul recuperării clădirilor, acestea erau / sunt fie vandalizate şi părăsite, fie ocupate în mod abuziv şi 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 intervenţii - de la reparaţia sau modernizarea instalaţiilor şi/sau a echipamentelor interioare, până la consolidarea sau recondiţionarea parţială sau generală - sunt vândute exclusiv pentru valoarea terenurilor pe care sunt amplasate, în condiţiile costurilor ridicate ale terenurilor de construcţie din Bucureşti.

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, deşi aceste ansambluri beneficiază de o dublă protecţie a valorilor de patrimoniu pentru imobilele cuprinse în perimetrul lor, apare o situaţie paradoxală prin interpretarea "eronată" a faptului că în aceste zone există şi 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 protecţie). Inexistenţa 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 restricţionărilor explicite de demolare a clădirilor cu valoare culturală definitorie pentru o zonă, precum şi aplicarea superficială a reglementărilor ce decurg din caracterului particular al zonei construite protejate sau "neglijarea" restricţiilor 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 şi morfo-stilistice.

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

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

II. STRUCTURAREA DOCUMENTAŢIEI ŞI METODOLOGIA DE LUCRU

În ceea ce priveşte modul de structurare al actualei documentaţii[1] şi metodologia de elaborare a acesteia, trebuie menţionat faptul că, pe de o parte s-a avut în vedere preluarea integrală a documentaţiei în vigoare[2], iar pe de altă parte s-a urmărit încadrarea acesteia în prevederile conţinute în „Metodologia de elaborare a conţinutului-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)"[3]. Acest mod de abordare asigurând atât continuitatea reglementărilor stabilite în cele 12 zone construite protejate studiate, cât şi actualizarea situaţiei, prin integrarea în cadrul legislativ şi detalierea particularizată a prevederilor de protecţie a fondului construit specific pentru caracterul arhitectural - urbanistic şi morfo - stilistic al acestor zone.

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

Etapa I (fundamentarea teoretică) care cuprinde următoarele faze:

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

---

[1] *"Definirea regimului tehnic al construcţiilor supuse autorizării în zonele protejate şi în zonele de protecţie a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural şi urbanistic al municipiului Bucureşti - etapa I/2005" (Metodologie, criterii de fundamentare, identificarea tipurilor de zone protejate şi 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. şi C.P.U.M.B. al P.M.B.

[2] Actualul P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate în Municipiul Bucureşti - parte componentă a P.U.G. Director pentru Municipiul Bucureşti -, elaborat în anul 1999.

[3] „Metodologia de elaborare a conţinutului-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)", publicată ca anexă la Ordinul ministrului, transporturilor şi turismului nr. 562/2003 în Monitorul Oficial al României, anul 172 (XVI), Nr. 125 bis.

Bulevardul Lascăr Catargiu), ţesut tradiţional difuz (Z.C.P. Zona Icoanei) şi parcelare tradiţională reglementată (Z.C.P. 53 Parcelarea Mornand).

Etapa II (palierul operaţional) 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 şi 94 Zona Căderea Bastiliei*;
- faza II - *Omogenizarea conţinutului studiului din etapa I faza II - pentru cele patru Z.C.P. studiate (Z.C.P. 02 Calea Griviţei, Z.C.P. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu, Z.C.P. 40 Zona Icoanei şi Z.C.P. 53 Parcelarea Mornand) -, în conformitate cu structura şi conţinutul validat şi 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 şi Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei).*

Fundamentarea teoretică a metodologiei de inventariere, evaluare şi reglementare a valorilor culturale din Z.C.P. *stabilite prin P.U.Z. "Zone construite protejate în Municipiul Bucureşti"* 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 şi particularizarea reglementărilor de urbanism în vigoare. Această primă fază a etapei I cuprinde următoarele aspecte descrise în cele ce urmează:

A. ÎNTOCMIREA MODELULUI PENTRU FIŞA DE INVENTARIERE

La elaborarea modelului pentru fişa de inventariere s-a urmărit stabilirea unui set de criterii care să cuprindă cel puţin următoarele aspecte cu caracter general şi particular, astfel încât să fie posibilă atât identificarea imobilelor, a elementelor componente ale acestora şi a spaţiilor publice definite ca atare, precum şi definirea, evaluarea şi 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 şi identificarea imobilelor şi ale elementelor componente ale acestora, cât şi la delimitarea spațiilor publice supuse procesului de inventariere şi evaluare;

b. - informații actualizate referitoare la următoarele aspecte caracteristice ale imobilelor şi ale spațiilor publice delimitate, supuse procesului de inventariere şi 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 şi indicatorii de urbanism;

c. - informații de natură istorică referitoare atât la imobile şi elementele componente ale acestora, cât şi la spațiile publice supuse procesului de inventariere şi evaluare;

d. - observații referitoare la următoarele aspecte cu caracter general, definitorii pentru particularitatea imobilelor şi a elementelor lor componente în procesul de inventariere şi evaluare, prin consemnarea:

d.1. - încadrării stilistice a fondului construit şi a elementelor de decorație exterioară;

d.2. - stării fizice a elementelor de arhitectură şi a elementelor de decorație exterioară;

d.3. - modalității de amplasare pe parcelă a fondului construit şi de amenajare a spațiului neconstruit de pe parcelă;

e. - observații referitoare la aspectele cu caracter particular ale elementelor de natură morfo-stilistică, definitorii pentru fondul construit şi pentru spațiul amenajat (neconstruit) de pe suprafața parcelelor;

f. - observații referitoare la aspectele cu caracter general şi/sau particular definitorii pentru spațiul public şi pentru relația cestuia cu fondul construit şi amenajat (neconstruit) al imobilelor;

g. - surse bibliografice şi de arhivă cu caracter general (pentru zonă) şi cu caracter particular (pentru imobil).

B. STABILIREA ŞI DEFINIREA CRITERIILOR DE ÎNCADRARE ÎN CATEGORIILE DE VALOARE CULTURALĂ ŞI GRADELE DE PROTECŢIE CORESPUNZĂTOARE ACESTORA

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

a. - categoriile de valori culturale identificabile la nivelul imobilelor, al elementelor componente ale acestora, al spaţiilor publice şi al zonei din care acestea fac parte;

b. - criteriile de încadrare ale imobilelor, ale elementelor componente ale acestora şi/sau ale spaţiilor publice din zona protejată construită, într-una dintre categoriile de valori culturale stabilite;

c. - reglementările generale şi particulare specifice pentru gradele de protecţie corespunzătoare categoriilor de valori culturale în care sunt încadrate imobilele, elementele lor componente şi/sau spaţiile publice dintr-o zonă construită protejată.

C. STABILIREA ÎN CADRUL Z.I.R.[4] (CORESPUNZĂTOARE Z.C.P.[5]) A CRITERIILOR DE DELIMITARE ŞI DE DEFINIRE A S.I.R.[6]

În vederea stabilirii reglementărilor generale şi particulare de protecţie pentru zonele construite protejate (Z.C.P.) - a căror delimitare se suprapune peste delimitarea zonelor istorice de referinţă (Z.I.R.) - este necesară fundamentarea teoretică a procesului de subîmpărţire a acestora, prin identificarea elementelor specifice care definesc şi permit delimitarea în subzone istorice de referinţă (S.I.R.). Astfel, este esenţială analiza evoluţiei istorice a elementelor constitutive ale ţesutului urban şi sintetizarea datelor referitoare la

---

[4] Z.I.R. (zone istorice protejate)

[5] *"Delimitarea zonelor construite protejate se suprapune peste delimitarea zonelor istorice de referinţă"*

[6] S.I.R. (subzone istorice protejate)

structurarea reţelei stradale, a parcelarului, a fondului construit, precum şi a funcţiunilor urbane, fără a exclude aspectele legate de modul de apariţie al spaţiilor amenajate şi/sau plantate. În acest sens, fiecare dintre cele 12 zone construite protejate studiate conţin particularităţi distincte evidenţiate atât prin intermediul studiilor istorice elaborate la nivel de zonă, cât şi prin analiza arhitectural - urbanistică şi morfo - stilistică realizată la nivelul fondului construit pe baza datelor de cartare.

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

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

a. - reglementări cu caracter general, diferenţiate 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 şi delimitare;

b. - reglementări cu caracter particular, diferenţiate corespunzător categoriilor de valori culturale stabilite pentru fiecare dintre clădirile, elementele lor componente şi spaţiile publice ale Z.C.P. actuale, identificate ca valori culturale specifice în urma procesului de inventariere şi evaluare;

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

diferenţiate tipologic, astfel încât să fie permită o analiză globală şi o eventuală corecţie în ceea ce priveşte modalitatea de aplicare şi 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 şi 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 operaţional să se efectueze iniţial pe un prin lot de Z.C.P. diferenţiate 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 diferenţiate tipologic după cum urmează:

Z.P.C. 02 - Calea Griviţei - **stradă comercială din structura urbană tradiţională**;

Z.P.C. 12 - Bulevardul Lascăr Catargiu - **bulevard rezidenţial**;

Z.P.C. 40 - Zona Icoanei - **ţesut tradiţional difuz**;

Z.P.C. 53 - Parcelarea Mornand - **parcelare tradiţională reglementată**.

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

a. - studiul istoric zonal elaborat în scopul de a evidenţia evoluţia istorică a elementelor constitutive ale ţesutului urban, prin sintetizarea datelor referitoare la structurarea reţelei stradale, a parcelarului, a fondului construit, a funcţiunilor urbane, precum şi a aspectele legate de spaţiile amenajate şi/sau plantate;

b. - fişele de inventariere (cartare) întocmite pentru fiecare dintre corpurile de clădire ale imobilelor ce alcătuiesc Z.P.C.;

c. - evaluarea şi încadrarea fiecărui corp de clădire din Z.P.C. într-una dintre categoriile de valori culturale - stabilite expres de către beneficiar şi preluate în conţinutul metodologiei -, pe baza concluziilor rezultate din studiul istoric zonal şi 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 şi al cercetării întreprinse în cadrul procesului de cartare;

e. - reglementările de protecţie elaborate în scopul particularizării şi detalierii reglementărilor în vigoare (stabilite prin P.U.Z. pentru zone construite protejate), atât la nivelul general al conservării caracterului definitoriu al fiecărei S.I.R. ce alcătuieşte Z.I.R. (corespunzător Z.C.P. studiate), cât şi la nivelul particular, diferenţiat în funcţie de categoriile de protecţie a valorilor culturale în care sunt încadrate corpurile de clădiri ale imobilelor, spaţiile amenajate şi spaţiile 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 Griviţei, Z.P.C. 12 - Bulevardul Lascăr Catargiu, Z.P.C. 40 - Zona Icoanei şi 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 şedinţei de consultare s-a stabilit aplicarea aceleiaşi metodologii de lucru şi pentru celelalte 8 Z.P.C. supuse cercetării în faza întâi a etapei a II-a *(palierul operaţional) - 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 şi 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 operaţional:

a. - studiul istoric al Z.C.P. pentru evidenţierea evoluţiei istorice a elementelor constitutive ale ţesutului urban;

b. - planşa de decizie cu gradul de protecţie al clădirilor, al spaţiilor amenajate şi al spaţiilor plantate din Z.C.P. studiată;

c. - lista imobilelor cuprinse în Z.C.P. studiată cu precizarea corpurilor de clădire ce îl alcătuiesc şi a gradului lor de protecţie, stabilit conform planşei de decizie, prin codul de culoare aferent;

d. - desfăşurarea fronturilor cu precizarea gradului de protecţie al clădirilor, prin codul de culoare aferent;

e. - fişele de identificare şi evaluare pentru clădirile cu grad mare de protecţie, 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 şi 94 Zona Căderea Bastiliei reprezintă ***palierul operaţional al studiului***, are structura sus menţionată - stabilită în urma procesului de validare a metodologiei de inventariere, evaluare şi reglementare a valorilor culturale din Z.C.P. - şi este elaborat în scopul de a identifica şi de a proteja valorile culturale şi 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 conţinutului studiului din etapa I faza II - pentru cele patru Z.C.P. studiate (Z.C.P. 02 Calea Griviţei, Z.C.P. 12 Bulevardul Lascăr Catargiu, Z.C.P. 40 Zona Icoanei şi Z.C.P. 53 Parcelarea Mornand) -, în conformitate cu structura şi conţinutul validat şi 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 şi Z.C.P. 94 Zona Căderea Bastiliei).*

III. CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

Prezenta documentaţie este rezultatul aplicării unei metodologii care se bazează pe analiza multicriterială desfăşurată în cadrul procesului de cartare al imobilelor din zonele construite protejate. Concluziile cercetării întreprinse atât la nivelul zonei, prin surprinderea aspectelor legate de evoluţia istorică a ţesutului urban, cât şi 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 şi de formulare a evaluărilor pertinente asupra tuturor clădirilor, fapt ce conduce, implicit, la imposibilitatea de încadrare a acelor clădiri într-una dintre categoriile de protecţie sus menţionate. În acelaşi timp, cercetarea de teren a evidenţiat şi o serie de schimbări ale fondului construit în raport cu datele topografice disponibile. Cele două aspecte menţionate au determinat constituirea unor categorii distincte de încadrare a clădirilor aflate în aceste situaţii, prezentate după cum urmează în planşele 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 intervenţii autorizate din partea proprietarului imobilului:

- clădiri inexistente in situ;

- clădiri inaccesibile;

- clădiri nou construite / şantier în lucru.

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

- spaţii amenajate cu grad mare de protecţie - conservare obligatorie;

- spaţii plantate cu grad mare de protecţie - 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, totuşi, la unele corecţii ale acestora cu scopul de a elimina situaţiile echivoce, precum şi pentru a asigura o corectă aplicare a reglementărilor în vigoare şi celor ce decurg din prezentele detalieri de reglementare a regimului tehnic al construcţiilor supuse autorizării. În consecinţă, planşele de decizie conţin următoarele două marcaje distincte pentru a evidenţia 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 corecţie semnificativă a limitei de sud, justificată de faptul că porţiunea cuprinsă între Piaţa Universităţii şi Piaţa Unirii fusese cuprinsă în reglementările anterioare stabilite cu ocazia elaborării P.U.Z. pentru Centrul Istoric al Municipiului Bucureşti.

În acelaşi context, în conformitate cu „Metodologia de elaborare a conţinutului-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone protejate (P.U.Z.)", în cadrul prezentului studiu s-au stabilit şi perimetrele subzonelor istorice de referinţă (S.I.R.) în cadrul zonelor construite protejate studiate fiind consemnate în planşele de decizie prin:

- ***limita şi indicativul subzonei istorice de referinţă (S.I.R.).***

De asemenea, în planşele de decizie au fost mai fost consemnate şi 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[7] - întocmite pe baza unor demersuri ştiinţifice de cercetare şi evaluare - documentaţia poate răspunde nevoilor curente care solicită operatorului din administraţie o informare şi o decizie rapidă cu privire la gradul de protecţie al clădirilor, spaţiilor amenajate sau spaţiilor plantate situate în cele 12 Z.C.P., precum şi în legătură cu posibilitatea de intervenţie 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 intervenţiile 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 şi prezenta documentaţie elaborată pentru cele 12 Z.C.P.[8] se referă exclusiv la valorile culturale ale zonei, luând în considerare doar calităţile de ordin istoric,

---

[7] - ***planşa de decizie*** cu gradul de protecţie al clădirilor, al spaţiilor amenajate şi al spaţiilor plantate din Z.C.P. studiată;
- ***lista imobilelor*** cuprinse în Z.C.P. studiată cu precizarea corpurilor de clădire ce îl alcătuiesc şi a gradului lor de protecţie, stabilit conform planşei de decizie, prin codul de culoare aferent;
- ***desfăşurarea fronturilor*** cu precizarea gradului de protecţie al clădirilor, prin codul de culoare aferent;
- ***fişele de identificare şi evaluare*** pentru clădirile cu grad mare de protecţie, inclusiv pentru imobilele clasate L.M.I.-M.B. - 2004.

[8] Z.P.C. 02 Calea Griviţei; 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 şi arhitectural, identificate din exteriorul imobilelor - fără a putea cerceta şi identifica eventualele valori arhitecturale, plastice şi tehnico-structurale existente în spaţiile interioare ale fondului construit -, se impune elaborarea studiilor istorice de obiect din care să rezulte gradul de protecţie generat de existenţa acestor potenţiale valori în cazul tuturor clădirilor din Z.C.P. cu următoarele excepţii:

- *clădirile fără grad mediu de protecţie - desfiinţare posibilă;*
- *clădiri nou construite în raport cu actualizarea din 1991 a planurilor topo;*
- *clădiri noi aflate în construcţie.*

În concluzie, prezenta documentaţie referitore la *"Definirea regimului tehnic al construcţiilor supuse autorizării în zonele protejate şi în zonele de protecţie a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural şi urbanistic al municipiului Bucureşti"*, prin principalele componentele operaţionale (planşa de decizie, lista imobilelor, desfăşurarea fronturilor şi fişele clădirilor cu grad mare de protecţie) are un caracter de detaliere a reglementărilor în vigoare şi reprezintă un instrument de lucru necesar atât pentru administraţia publică locală, cât şi pentru comisiile care deţin competenţe în eliberarea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire. Nu în ultimul rând, proprietarii imobilelor din perimetrul zonelor construite protejate - definite prin P.U.G.-M.B. - trebuie să fie informaţi cu privire la statutul şi reglementările de intervenţie stabilite prin aplicarea legislaţiei în vigoare.

Întreaga documentaţie, precum şi metodologia sau criteriile de fundamentare aplicate în cadrul prezentului studiului respectă atât legislaţia internă în vigoare, cât şi acordurile internaţionale din domeniu la care România este parte.

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
3809
Valeriu Eugen DRĂGAN
Arhitect cu drept de semnătură

întocmit,

Lect. dr. arh. Valeriu-Eugen DRĂGAN

ROMÂNIA MINISTERUL CULTURII
Arh. Valeriu - Eugen DRAGAN
SPECIALIST Nr. 0051-S

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 Definirea 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 nesemnificativă - 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 cădirii;

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, interzicîndu-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 modenatură sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții, interzicîndu-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, interzicîndu-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 împrejmuirilor;

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 originar.

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.

ROMÂNIA * MINISTERUL CULTURII *
Arh. Valeriu - Eugen DRAGAN
SPECIALIST
Nr. 0051-S

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Dan N. MARIN
arhitect
DEFG6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA