Zona protejată nr.04a

bulevardul "modernist"
Magheru
subzona
Cp1b

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- porțiunea cuprinsă între Piața Romană și Piața Universității și include str. Stanislas Cihoski, str. Mendeleev, str. Nicolae Milescu, str. Traian Vuia, str. Nicolae Filipescu, str. Biserica Enei, str. Edgar Quinet.

b. caracteristici:

- un spațiu urban de o mare coerență, rezultată din fronturile continue, înălțimea relativ unitară a construcțiilor și din predominarea arhitecturii moderne a anilor '30.
- calitatea arhitecturală a imobilelor proiectate în anii '30 de personalități importante (imobilele ARO, Burileanu-Malaxa, Casa Magistraților, hotelul Lido, hotelul Ambasador, imobilele Studio și AUA, imobilul Scala, etc.), multe dintre acestea monumente de arhitectură, exemple de referință ale arhitecturii moderne românești.
- mare complexitate funcțională: birouri, locuințe, spații comerciale, săli de spectacole, hoteluri, spații de cult etc.

c. evoluție:

- componentă a axului de circulație nord-sud al Bucureștiului, realizat (prin străpungeri și lărgiri ale unor străzi existente), începînd cu sfîrșitul secolului trecut pînă în 1928, cînd a fost încheiată executarea ultimei porțiuni. Cea mai mare parte a clădirilor care alcătuiesc fronturile au fost realizate în anii '30; cîteva clădiri aparțin începutului de secol XX și anilor '20. După cel de-al doilea război mondial au fost executate completări și inserții la sfîrșitul anilor '50 - anii '60 (blocurile «Eva», Unic, Scala, o porțiune a frontului de est dinspre Piața Romană, imobilul de la intersecția cu str. Regală, imobilul Dalles) și la începutul anilor '70 (ansamblul Teatrului Național și al hotelului Intercontinental), iar după cutremurul din 1977 au fost înlocuite imobilele distruse (Grădinița, Scala, Dunărea).

d. agresiuni:

- frecvente transformări ale clădirilor, care conduc la modificarea imaginii originale, păstrate intacte pînă acum: schimbarea semnificativă a tratării parterelor comerciale (Imobilele ARO, Lido, Burileanu-Malaxa) sau a părților terminale (imobilul Burileanu-Malaxa), aplicarea unor panouri publicitare în disonanță cu arhitectura fațadei etc.
- tarabe, chioșcuri și alte construcții metalice care ocupă trotuarele și spațiile verzi

e. valoare:

- axă structurantă fundamentală a orașului, ansamblu unicat pentru arhitectura și cultura românească interbelică

f.grad de protecție:

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

g. intervenții:

- măsuri de consolidare corespunzătoare a tuturor imobilelor, cît și menținerea sau restaurarea fațadelor, a interioarelor și a detaliilor acestor imobile.
- menținerea regimului de înălțime maximă actuală, tratarea fațadelor în concordanță cu plastica arhitecturală modernă interbelică ca și utilizarea aceleiași game de materiale.
- refacerea parterelor comerciale și înlăturarea adausurilor survenite în timp

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului
- la nivelurile peste parter: comert, alimentatie publica, spectacole, hoteluri, birouri, locuinte (într-o proporție de minimum 30%)
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

b. utilizări admise cu condiționări:

- conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții
  (1) funcțiunea să nu stînjenească vecinătățile
  (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
  (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)
  (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

c. utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură - cu excepția chioșcurilor de presă și a panourilor publicitare, ale căror formă, dimensiuni și amplasamente se stabilesc prin PUZ avizat și aprobat conform legii;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehicolelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

b. amplasarea față de aliniament:

- așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții;
- așezarea clădirilor față de stradă: front închis

c. alinierea laterală și posterioară:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale

parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță 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.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

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

b. staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

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 branșamente 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 branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spații libere și plantate:

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

e. împrejmuiri:

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
  - se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.
  - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- maximum 24 m, minimum 21 m.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza R=4 m continuată cu tangenta la 45^0 față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (24 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.
- în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

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 inițiala a fațadelor.
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

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

- maxim admis: 85 %. Primele două niveluri de deasupra cotei terenului (parter, mezanin/ etajul I) pot ocupa întreaga suprafață a terenului.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 6

c. zone *non-aedificandi*

- zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

d. alte servituți

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

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu
- se păstrează traseul actual, conform planșă anexă.

b. profil transversal
- se păstrează profilul actual, cu excepțiile specificate în planșa anexă.

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 scuarurilor existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.
- se păstrează și se reface plantația de aliniament
- intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.)
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative inclusiv pe fațade;

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

- fac excepție intervențiile din zona Pieței Teatrului Național și a Pieței Romane unde Certificatul de urbanism se obține numai pe baza unor propuneri rezultate dintr-un concurs public de arhitectură și urbanism.

- 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.

Zona protejată nr.04b

bulevardul "modernist"
Brătianu
subzona
Cp1b

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- porțiunea cuprinsă între Piața Universității și Piața Unirii și include str. Slănic, str. Ion Nistor, str. Ion Ghica, str. Colței, str. Mavrogheni, str. Pătrașcu Vodă, str. Băniei, str. Jacques Elias, str. Bărăției, str. Patriei, str. Sf. Ion, str. Șepcari.

b. caracteristici:

- o parte a axului urban Piața Romană - Piața Unirii, diferită însă de segmentul Magheru prin caracterul său eterogen, atît din punct de vedere urbanistic cît și arhitectural: mari variații ale formei și dimensiunii parcelelor, ale modului de ocupare al terenului, ale regimului de înălțime și ale tipologiei arhitecturale.
- mare complexitate funcțională: birouri, locuințe, spații comerciale, spații de cult, spitale, etc.

c. evoluție:

- componentă a axului de circulație nord-sud al Bucureștiului, realizat (prin străpungeri și lărgiri ale unor străzi existente), începînd cu sfîrșitul secolului trecut pînă în 1928, dar care, spre deosebire de segmentul Romană - Universitate (bd. Magheru), nu a fost încheiată din punct arhitectural-urbanistic.

d. agresiuni:

- frecvente transformări ale clădirilor, care conduc la modificarea imaginii originale, aplicarea unor panouri publicitare în disonanță cu arhitectura fațadei etc.
- degradarea spațiilor publice.
- tarabe, chioșcuri și alte construcții metalice care ocupă trotuarele și spațiile verzi.

e. valoare:

- în ciuda imaginii eterogene și degradate, este un ax reprezentativ pe care sînt situate cîteva ansambluri arhitecturale importante ale orașului: Palatul Șuțu, Spitalul și Biserica Colțea, scuarul și Biserica Sf.Gheorghe, ansamblul Bărăției

f.grad de protecție:

- ridicat (se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală și caracterul. Sînt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

g. intervenții:

- completarea zonelor destructurate sau neterminate (Ministerul Agriculturii - Spitalul Colțea, zona Sf. Gheorghe, zona Bărăției, zona magazinului Cocor)
- măsuri de consolidare corespunzătoare a tuturor imobilelor, cît și menținerea sau restaurarea fațadelor, a interioarelor și a detaliilor acestor imobile.
- menținerea regimului de înălțime maximă actuală, tratarea fațadelor în concordanță cu plastica arhitecturală modernă interbelică ca și utilizarea aceleiași game de materiale.
- refacerea parterelor comerciale și înlăturarea adausurilor survenite în timp

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului
- la nivelurile peste parter: comert, alimentatie publica, spectacole, hoteluri, birouri, locuinte (într-o proporție de minimum 30%)
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

b. utilizări admise cu condiționări:

- conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții
  (1) funcțiunea să nu stînjenească vecinătățile
  (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
  (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)
  (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

c. utilizări interzise:

- activitãți care pot provoca degradarea clãdirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonã protejatã;
- activitãți productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice naturã - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitãți mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activitãți care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehicolelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de naturã sã afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sã provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedicã evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

b. amplasarea față de aliniament:

- așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții;
- așezarea clădirilor față de stradă: front închis

c. alinierea laterală și posterioară:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță 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.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

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

b. staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

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 branșamente 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 branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spații libere și plantate:

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

e. împrejmuiri:

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
    - se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut

necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

- gardurile spre stradã vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacã sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioarã fiind transparentã realizatã din fier forjat sau plasã metalicã și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- maximum 24 m, minimum 21 m.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza R=4 m continuată cu tangenta la 45^0 față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (24 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.
- în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

b. aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitecturã 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 inițiala a fațadelor.
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

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

- maxim admis: 85 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp. Primele două niveluri de deasupra cotei terenului (parter, mezanin/etajul I) pot ocupa întreaga suprafață a terenului.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 6

c. zone *non-aedificandi*

- zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

d. alte servituți

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

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

- se păstrează traseul actual, conform planșă anexă.

b. profil transversal

- se păstrează profilul actual, cu excepțiile specificate în planșa anexă.

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 scuarurilor existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.
- se păstrează și se reface plantația de aliniament
- intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.)
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative inclusiv pe fațade;

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- în condițiile respectării prezentului regulament:
  - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ avînd avizele Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru intervenții în zona Pieței Teatrului Național și a Pieței Romane Certificatul de urbanism se obține numai pentru o propunere rezultată dintr-un concurs de urbanism.

- 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.