

Zona protejată nr.37

țesutul tradițional difuz
zona Sf. Ștefan
subzona
L1b

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- zonă definită de artere majore - bd. Carol, str. Mântuleasa, Calea Călărașilor și str. Traian și include în aceste limite porțiunile străzilor Lunii, Dimitrie Racoviță, Sf. Ștefan, Avram Iancu, Plantelor, Ștefan Mihăileanu, C-tin Kirițescu, Popa Soare, Zefirului, Doctor Burghelea, Romulus, Pictor Giolio Romano, Intr. Dr. Bobeică.

b. caracteristici:

- teritoriu aflat la marginea zonei centrale, între radialele Bd.Carol I, Calea Călărași, inelul str.Traian și diagonală str. Mîntuleasa. Destinația majoritară este cea rezidențială, cuprinzînd locuințe izolate pe lot, locuințe cuplate sau înșiruite (spre str.Traian de tip vagon). Izolat sînt dispuse instituții (Liceul Economic) și magazine (inclusiv complexul Halei Traian). Variație a mărimilor de parcele, diferențe relativ mici de înălțime (cu unele excepții locale).

c. evoluție:

- zonă ocupată prin extinderea orașului tradițional spre nord-est cu preluarea de rețele stradale și tipuri de parcele semiurbane. Componentă a teritoriului cu funcție rezidențială, cuprinzînd un amestec de locuințe de standard mediu și locuințe modeste (de proletariat urban). Continuarea unor străzi cu caracter special (str.Negustori-str.Plantelor).

d. agresiuni:

- vecinătatea dintre insulele ocupate cu case sărace, folosite de familii cu venituri modeste și cele construite cu clădiri mai bogate, dar ocupate de chiriași dezinteresați nu stimulează grija față de fondul clădit de valoare. Acesta este afectat de vechime, lipsa de întreținere și reparații, de intervenții necorespunzătoare. Chiriașii, prin cumpărare, sau foștii proprietari prin recuperare, încearcă să exploateze maximal și în timp scurt imobilele, intervenind cu extinderi și corpuri de clădire suplimentare, adesea în contradicție cu reglementările zonei.

e. valoare:

- cea mai mare parte a zonei reprezintă continuarea funcțională, de organizare și valoare a zonelor protejate 1, 8, 30, 31 și 36. Sînt interesante rețeaua stradală și parcelarul, rezultat al dezvoltării istorice spontane. Prezintă valoare culturală mai multe străzi (străzile Racoviță, Plantelor, Popa Soare și parțial strazile Dr.Burghelea, Sf.Ștefan și Ștefan Mihăileanu) ca și grupe de clădiri mai bogate pe parcele depășind suprafața medie. De remarcat sînt și cîteva fundături (Pristolului, Ardeal, Mîntuleasa, Securei, Bobeică). Zona face trecerea către cartierele periferice sărace, caracterizate prin parcele mici, derivate din cele rurale, construite cu clădiri de tip vagon (fîșia dezvoltată în lungul străzii Traian).

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 potențiază valorile existente.

g. intervenții:

- păstrarea diversității tipologice și funcționale: alternanța construit / liber, înălțime variabilă între anumite limite (cu accente locale care nu afectează scara zonei)
- preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură.
- punerea în valoare clădirilor monument sau a celor susceptibile a fi declarate monument

(consolidare, restaurare, întreținere).

- protecția vegetației.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- funcțiuni identice, derivate sau înrudite cu cele existente în zonă (locuire unifamilială și semicolectivă pe lot, unele servicii ale acestora precum mic comerț, ateliere, cabinete medicale, baruri, cluburi, sedii publice de instituții, organizații obștești).

b. utilizări admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu 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 - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;

- 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;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- staționarea și gararea autovehiculelor 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 consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

b. amplasarea față de aliniament:

- fiind o zonă de trecere, unde prețul terenului este în scădere, numărul clădirilor alinate la trotuar este sensibil mai mare. Excepție fac parțial străzile Plantelor, Dr.Burghilea etc. Schimbarea alinierii principale este posibilă numai local și rareori, recomandîndu-se fie preluarea alinierii majoritare pe stradă, fie continuarea alinierii de pe parcelele învecinate.

c. alinierea laterală și posterioară:

- alinierea laterală și posterioară sînt supuse unei variații extrem de mari în funcție de

mărimea și forma lotului, al tipului de construcție (izolată, cuplată) etc. Este de recomandat ca alinierea laterală minimală să fie de 3,0 m. (cu retragerea la un unghi de 60 grade pentru clădirile peste P+1) iar cele posterioare de 5,0 m. (cu retragerea la un unghi de 45 grade de la înălțimea de P+1). Este de evitat construirea la calcan în partea din spate a parcelelor.

- 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 de 3,0 metri pentru clădirile cu $h < 10,0$ metri
 - o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri, pentru clădirile cu $h > 10,0$ metri

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:

- rețeaua stradală este dezordonată, relativ densă, cu multe intersecții. Nu este cazul trasării de străzi noi, dar unele dintre cele existente pot fi transformate în fundături, pentru a reduce confluențele cu străzile mai importante. Relațiile dintre bd.Carol I și Calea Călărași trebuie rezolvate prin simplu sens (străzile Mîntuleasa-Sf.Ștefan). Se poate îndrepta str. Popa Soare. Unele străzi care se intersectează cu bd. Carol I (str.Lunii) și str.Traian (străzile Șt.Mihăileanu, Zefirului) vor fi transformate în fundături.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. staționarea autovehiculelor:

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

c. condiții de echipare edilitară:

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

d. spații libere și plantate:

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

e. împrejuriri:

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

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- maximum 10m - înălțimea majoritară este de P-P+1, mai mare pe străzile importante perimetrare după caz (cu 1-2 etaje suplimentare retrase după unghiuri de 60, respectiv 45 grade) și cu câteva accidente P+4-10 (pe str.Giulio Romano și la intersecția dintre străzile Mîntuleasa și Plantelor). În interiorul zonei, în cadrul insulelor rezidențiale se acceptă P+1-2 (eventual cu încă un etaj, retras spre alinierea de spate).

b. aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, 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: în insulele cu locuințe izolate, cuplate POT maxim va fi de 40, respectiv 50

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 1,8

c. zone *non-aedificandi*

- interdicții de construcție intervin în lungul străzilor cu grădini de fațadă (str.Plantelor, str.Dr.Burghilea).

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 împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

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

b. profil transversal

- se păstrează profilele actuale.

c. echipare și amenajare

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

d. plantație

-

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 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.