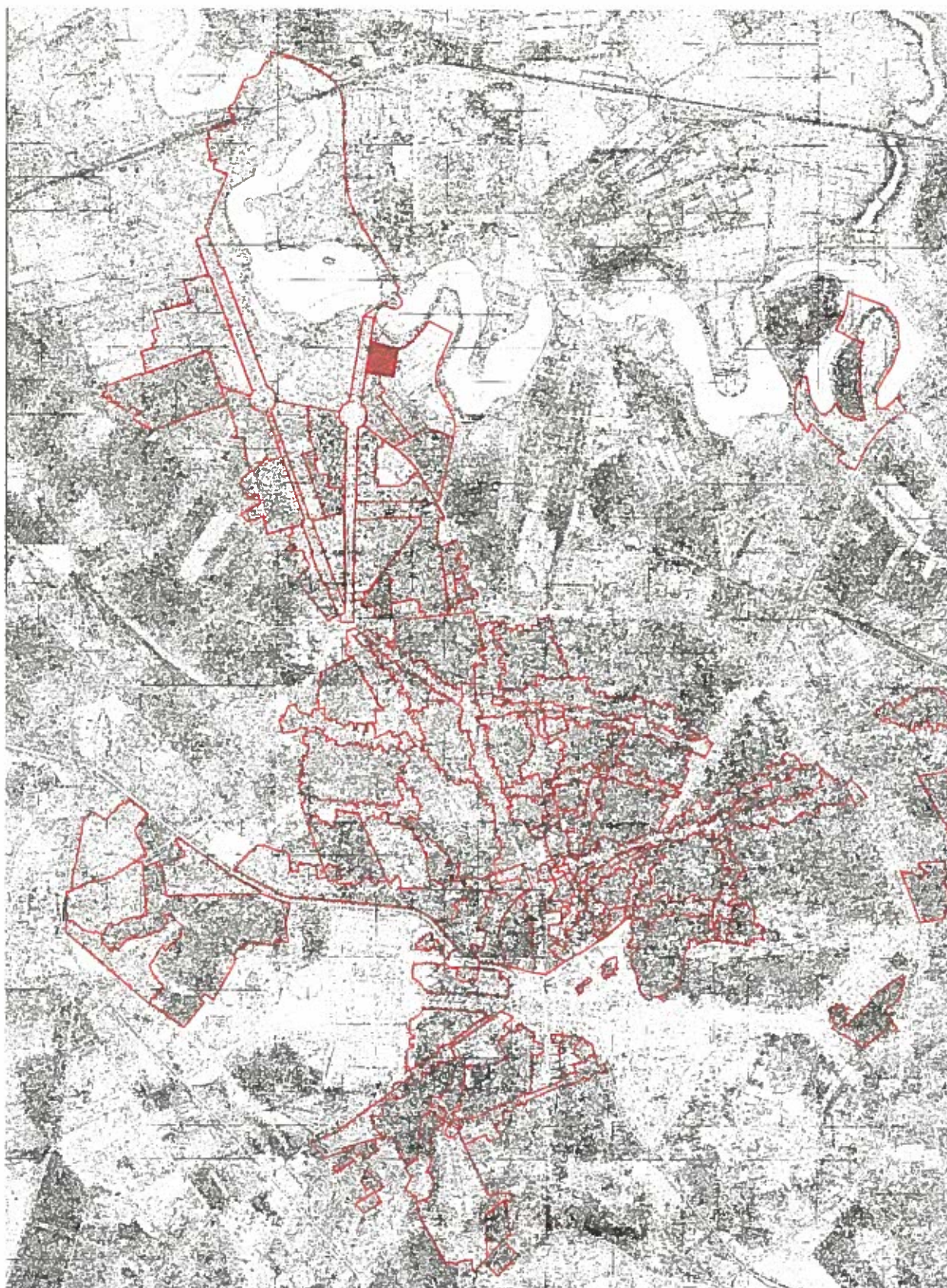


## 56 - Parcelarea UCB

Parcelare reglementată



# Zona protejată nr.56

parcelare reglementată  
**parcelarea UCB**  
subzona  
**L2b**

## I. DESCRIERE

### a. delimitare:

- zonă delimitată de str. Herăstrău, Armindenului, Jean Monnet și de bd. M. Eliade și include porțiunile străzilor Heleșteului, Crîngului.

### b. caracteristici:

- parcelare reglementată, cu standing mediu
- coerență remarcabilă rezultată din proiectarea integrală de către un singur arhitect, precum și de unitatea arhitecturală a tuturor clădirilor.
- confortul deosebit al parcelării este dat de procentul relativ scăzut al ocupării terenului și de vegetația bogată a întregului cartier.

### c. evoluție:

- parcelarea UCB face parte din zona mai mare, parcelată în 1932 de Banca Marmorosch-Blank.

- terenul achiziționat de UCB a fost reparcelat de arhitectul Octav Doicescu, care a proiectat, între 1935-1938 cîteva tipuri de locuințe unifamiliale, care se dezvoltă pe parter și etaj. Plastica clădirilor preia elemente ale arhitecturii tradiționale, care sînt stilizate și modernizate.

### d. agresiuni:

- făcînd parte, în ultimii 50 de ani, din zona specială de locuit a Bucureștiului, parcelarea nu a suferit modificări care să-i altereze caracterul urbanistic și arhitectural.
- în ultimii ani au avut transformări ale unor clădiri (supraetajare, refacerea fațadelor etc) care alterează arhitectura originală.

### e. valoare:

- parcelarea UCB reprezintă, în mod exemplar, nivelul de locuire al păturii medii a societății anilor '30.

### 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:

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat construirea edificiilor, încă din momentul trasării parcelării
- interzicerea comasării proprietăților, pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară / gabarit

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### a. utilizări admise:

- tipul de locuințe existent
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

### b. utilizări admise cu condiționări:

-



### **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;
- depozitări 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 mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

### **b. amplasarea față de aliniament:**

- așezarea clădirilor se va face retras uniform pe aliniamentul definit de construcțiile existente.
- așezarea clădirilor față de stradă: front grupat

### **c. alinierea laterală și posterioară:**

- se vor respecta limitele clădirilor existente.

### **d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

- se vor respecta limitele clădirilor existente.

## **IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR**

### **a. circulații și accese:**

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

### **b. staționarea autovehiculelor:**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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 brânșamente 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 brânșament 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. împrejurimi:**

- se va menține caracterul existent al împrejurimilor 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 10 m, clădirile noi vor respecta cornișa celor existente. Nu se vor admite clădiri noi având alte înălțimi

**b. aspectul exterior:**

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al parcelării

## **VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI**

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

- maxim admis: 25 %.

**b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):**

- maxim admis: 0,8

**c. zone *non-aedificandi***

- zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

**d. alte servituți**

-

## **VII. SPAȚII PUBLICE**

**a. traseu**

- se păstrează traseul actual, conform planșă anexă.

**b. profil transversal**

- se păstrează profilul actual, conform planșă 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 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;

- 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.