



CCPEC

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CATEDRALEI ROMANO-CATOLICE "SF. IOSIF"
(STR. STIRBEI VODA - CALEA VICTORIEI - CALEA GRIVITEI
- STR. THEODOR AMAN - STR. SPIRU HARET)
SECTOR 1 - BUCURESTI**

MEMORIU GENERAL

I. PREZENTARE GENERALA

In prezent Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Centrala a Municipiului Bucuresti nu sunt inca definitivare si aprobate in conformitate cu Legea 50/1991.

Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996 stabileste ca regimul de inaltime posibil de autorizat direct sa fie cu cel mult doua niveluri mai mare decat inaltimea cladirilor alaturate, situatiile diferite urmand a fi stabilite in baza unui plan urbanistic zonal.

Zona centrala a Municipiului Bucuresti caracterizata printr-o extrem de mare diversitate, alaturari de cladiri parter cu cladiri cu P+8-10 niveluri, precum si prin existenta a numeroase terenuri libere de constructii conduce ca in numeroase situatii stabilirea regimului de construire sa se poata face numai in baza unor planuri urbanistice zonale.

O astfel de problema a aparut cu ocazia oportunitatii construirii pe terenul viran alaturat catedralei romano-catolice "Sf. Iosif".

Discutiile preliminare purtate atat la Primaria Capitalei cat si la Sectiunea de urbanism si arhitectura a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice au evidentiat faptul ca intre alternativa constructiei joase si a ocuparii intregii parcele in regim privat si alternativa realizarii unei cladiri mai inalte care sa elibereze cea mai mare parte din teren pe care s-o puna la dispozitia publicului creand o "Piata a Catedralei" este preferabila aceasta din

urma, dar conditionat de realizarea unui P.U.Z. care sa evite transformarea zonei intr-un poligon de specula imobiliara in defavoarea cladirilor protejate existente.

II. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Suprafata cuprinsa in prezentul P.U.Z. se gaseste in zona centrala a Municipiului Bucuresti, in zona conturata de urmatoarele elemente reper la nivel oras:

- la nord - Calea Grivitei
- la est - Calea Victoriei
- la sud - Str. Stirbei Voda
- la vest - Str. Luigi Cazavillan

Analiza la nivelul incadrării in zona centrala a Municipiului Bucuresti a detaliat aspectele de ordin functional, de ordin formal volumetric si de ordin cultural semnificativ - privind valoarea arhitectural urbanistica a fondului construit existent.

II.1. Aspecte de ordin functional

Analiza desfasurata la scara 1/2000 evidentiaza ca zona in care se incadreaza parcela cuprinde alaturi de locuinte, diverse functiuni cu caracter central:

- invatamant superior - Academia de Muzica
- Universitatea de Arte Plastice
- invatamant liceal - Colegiul "Sf.Sava"
- Scoala "Vasile Alexandri"
- cultura - Muzeul de arta al Romaniei
- Sala Palatului,
- Galeriile "Kalinderu"
- Muzeul "Cornel Medrea", Muzeul de Arta Populara
- servicii-comert - Hotelul "Hilton Athenee Palace"
- Hotelul Bucuresti
- comert la parterul cladirilor care lonjeaza Calea Victoriei si strazile Lutherana si Ion Campineanu
- birouri - Ministerul Educatiei si Invatamantului, Rompetrol,
Centrala PECO, Centrala Viei si Vinurilor, CINOR
- sanatate si
asistenta sociala - spitalul "dr.Carol Davilla, policlinica cu plata nr.1,
spitalul studentesc

Funcțiunile enumerate pun în evidență caracterul central al zonei.

O mențiune specială trebuie făcută în legătură cu necesitatea încurajării dezvoltării funcțiilor comerciale, funcțiilor atractive pentru public având în vedere că suprafața analizată în P.U.Z. se găsește la contactul dintre zona în care sunt aceste funcțiuni și o zonă ocupată în special de birouri și învățământ.

II.2. Aspecte de ordin formal-volumetric

Analiza axată preponderent pe marcarea regimului de înălțime al clădirilor existente și a direcțiilor de vizibilitate în lungul principalelor circulații evidențiază următoarele aspecte:

- există o tendință de marcarea centralității prin utilizarea mai intensă a teritoriului urban, exprimată prin clădiri realizate preponderent după al 2-lea război mondial, cu un regim de înălțime mai mare de P+8 niveluri în lungul Căii Victoriei, în jurul Salii Palatului și în lungul străzii Știrbei Vodă
- există în zonă de asemenea o serie de clădiri care păstrează o cornișă în jurul înălțimii de 15-17 m. realizate cele mai multe între cele două războaie mondiale, așa cum există și un număr important de clădiri cu înălțime scăzută, clădiri care datează preponderent de la începutul secolului

Analiza direcțiilor de vizibilitate asupra amplasamentului în care este propusă realizarea accentului vertical, reper la nivelul zonei evidențiază trei direcții majore din care acesta este posibil de perceput de la distanță:

1. - În lungul străzii General Berthelot privind dinspre Călea Victoriei. Este o direcție care oferă o bună vizibilitate asupra Catedralei "Sf. Iosif" și a cărei percepere va trebui protejată
2. - În lungul străzii General Budisteanu - direcția de vizibilitate ocolește catedrala "Sf. Iosif" și se oprește chiar asupra parcelei analizate, un reper urban de înălțime mai mare și cu silueta particulară putând contribui suplimentar la personalizarea zonei
3. - Din direcția spațiului liber din jurul Salii Palatului ar putea fi percepută clădirea în cazul în care ea ar avea o înălțime compatibilă cu cea a blocului turn existent și s-ar înscrie în șirul de accente începută prin blocul turn de lângă Sala Palatului și continuată cu accentul vertical aprobat să fie amplasat la intersecția străzii General Berthelot cu Călea Grivitei

În urma analizei aspectelor formal-volumetrice la nivelul zonei se evidențiază ca:

- zona analizată se găsește la contactul dintre zona clădirilor cu mai mult de P+8 niveluri din centrul orașului și zona clădirilor cu înălțime medie, un accent vertical putând articula în mod favorabil cele două tipuri de înălțimi

- zona cuprinde o portiune din cornisa Dambovitei, cornisa in raport cu Piata Salii Palatului si este capat de perspectiva al strazii General Bethelot. Amplasarea unor accente verticale comparabil ca inaltime cu turnul existent langa Sala Palatului in zona intersectiei strazii Spiru Haret cu str. Lutherana si a intersectiei strazii General Budisteanu cu Calea Grivitei putand contribui la constituirea unor repere urbane si la prelungirea interesului vizual din zona centrala in adancimea orasului pe directiile strazilor General Bethelot si Calea Grivitei

- se recomanda protejarea imaginii percepute a catedralei "Sf.Iosif" in lungul strazii General Bethelot din directia Cii Victoriei precum si a ambianței existente pe strazile General Budisteanu si Theodor Aman, de strazi marginite cu cladiri ponderate ca inaltime cu retrageri variate fata de strada si cu prezenta unei vegetatii bogate

Anterior in zona au fost elaborate urmatoarele documentatii de urbanism:

- Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unei cladiri de birouri cu P+12 niveluri si pentru o scoala generala in spatele Colegiului "Sf.Sava" spre str. Stirbei Voda;
- Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unei cladiri de birouri inalte (45 m) la intersectia strazii General Budisteanu cu Calea Grivitei;
- Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unei cladiri cu P+4 (5) niveluri pe latura de nord-vest a intersectiei strazii General Bethelot cu str. General Budisteanu.

Studiile enumerate arata o deschidere a comisiilor de avizare din P.M.B. pentru amplasarea in zona a unor cladiri cu regim de inaltime diferentiat (atat cladiri inalte cat si cladiri cu P+4(5) niveluri) functie de particularitatea locului de amplasare. In prezentul P.U.Z. au fost preluate prevederile planurilor urbanistice care au fost avizate si aprobate in conformitate cu Legea 50/1991.

II.3. Aspecte de ordin cultural semnificativ

Studiul istoric anexat prezentei documentatii, elaborat de prof.dr.arh. Sanda Voiculescu si asist.arh. Valeriu Dragan evidentiaza urmatoarele:

- toate strazile actuale din zona sunt marcate pe planul Borroczyn (1846) mentinandu-si traseul pana in prezent ceea ce recomanda ca interventiile de modificare a tramei stradale sa fie facute cu maxima prudenta
- valori istorice protejabile in afara traseului strazilor sunt:

- a) perceperea din proximitate a monumentelor istorice inscrise in lista CNMASI - 1992
- b) perceperea reperelor urbane de interes istoric, in special a catedralei "Sf. Iosif" dinspre Calea Victoriei si strada General Budisteanu

- Nu este probabil sa existe urme arheologice semnificative
- "Lipsa de omogenitate a zonei studiate, rezultata in timp si accentuata in prezent, este datorata situarii la confluenta mai multor tipuri de tesuturi urbane. Acest caracter afecteaza parcelarul, ocuparea parcelelor, configuratia dimensionala si stilistica a fondului construit. La nivelul zonei, interventiile moderne trebuie sa evite accentuarea caracterului neomogen al tesutului urban si sa atenueze destructurarile existente"

III. PROPUNERE REGLEMENTARE

Fata de concluziile si recomandările reesite din analiza situatîei existente prezentata in capitolul anterior prin plansele de reglementari si regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. s-a urmarit cu prioritate:

1. In ceea ce priveste functionalitatea zonei

- incurajarea asezarii in zona a unor functiuni atractive pentru public care sa accentueze caracterul central al acesteia, concomitent cu descurajarea dezvoltarii unor functiuni poluante
- mentinerea complexitatii functionale a zonei prin mentinerea locuirii in zona, impreuna cu functiunile complementare acesteia menite a-i asigura animatia pe intreaga durata a zilei
- favorizarea dezvoltarii centrului orasului perpendicular pe axa constituita de Calea Victoriei cu prioritate pe directia strazilor Stirbei Voda si General Berthelot (spre cartierele Drumul Taberei si Militari) si in lungul Căii Grivitei (spre polul urban - Gara de Nord)
- pastrarea unei vegetatii bogate in lungul strazilor cu ambianta traditionala - General Budisteanu, Theodor Aman

2. In ceea ce priveste compozitia spatial-volumetrica

- articularea tipurilor diferite de alcatuire a fronturilor stradale existente: fronturi continue cu inaltime mare si fronturi intrerupte alcatuite din cladiri cu inaltime moderata prin amplasarea unor accente verticale in zonele de maxima eterogenitate

- accentuarea si prin volumetrie a intentiei de dezvoltare in adancime a zonei ultracentrale a orasului. In acest sens sunt adaugate accentului vertical in constructie pe str. Stirbei Voda doua noi accente repere urbane: pe strada General Berthelot (in zona intersectiei cu str. Lutherana) si pe Calea Grivitei (in zona intersectiei cu str. General Budisteanu)
- propunerea realizarii unor spatii publice cu personalitate: nuclee urbane - "Piata Catedralei Sf.Iosif" si strazi cu alveole plantate - str. Theodor Aman, str. General Budisteanu
- pastrarea preponderent a unui regim de inaltime ponderat de P+4 niveluri (Hmax.-17 m) care sa permita mentinerea unei ambianțe favorabile coexistenței noilor interventii cu cladirile cu valoare arhitectural urbanistica existente

3. In ceea ce priveste valorile cultural-semnificative

- s-a urmarit ca alaturi de mentinerea tuturor cladirilor inscrise pe lista de protectie a CNMASI si a multor altora inca sa li se creeze un cadru urban care sa le puna in valoare
- au fost adaugate noi potentiale valori ambientale la nivelul spatiului tinand de Domeniul public sau vizibil din acesta prin propunerea "Pietei catedralei Sf.Iosif" si a alveolelor plantate distribuite in lungul strazilor Theodor Aman, General Budisteanu

BILANT TERITORIAL - INDICATORI URBANISTICI

- Suprafata totala cuprinsa in PUZ =

din care:

- strazi si trotuare =

- spatii verzi si amenajari adiacente domeniului public =

- suprafete incinte edificabile =

In interiorul suprafetelor edificabile evidentiata in plansa de reglementari datorita diversitatii extrem de mari a situatiilor specifice fiecarei parcele au fost stabiliti urmatorii indicatori urbanistici:

POT = max. 80% conform R.G.U. (zona centrala)

Sunt exceptate situatiile speciale (imobile cuplate la trei calcane, sau refacerea unei cladiri valoroase disparute) caz in care POT urmeaza a fi stabilit prin Certificatul de Urbanism.

CUT = 2,5 - max. 4 - conform valorilor existente deja in zona si evidentiate in plansa de analiza a situatiei existente se pot propune si aproba CUT-uri cu valoare mai mare acolo unde regimul de inaltime stabilit prin PUZ o permite, dar cu obligatia elaborarii de planuri urbanistice de detaliu.

INTOCMIT,

Constantin Enache

arh. Constantin ENACHE