

caiet de bune practici constructive

CALEA MOSILOR

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

01





Sunteți proprietarul unei case în zona Calea Moșilor?

Felicitări! Locuiți într-o zonă construită protejată, adică într-un cartier definitiv pentru identitatea capitalei.

Recomandările care urmează vă vor ajuta să vă orientați către lucrări și materiale de calitate atunci când vreți să faceți o reparație sau o modificare și să creșteți astfel valoarea proprietății dumneavoastră în armonie cu specificul locului.

CUPRINS

Calea Moșilor	04
Identitate, istorie și tot ce pierdem când le ignorăm	
Avantajul de a proteja și schimbările necesare	08
Harta zonei protejate	16
De știut când construiți	19
Cadrul legislativ în zonele protejate	
Intervenții problematice de evitat sau de soluționat	20
Pași de urmat	26
pentru un proiect de succes	
Recomandări	28
Specialiști, proiecte, lecturi	

Ce sunt zonele construite protejate?

Zonele construite protejate sunt fragmente din oraș care au un caracter arhitectural, artistic și istoric aparte. Acestea au fost stabilite pentru a le marca importanța și din nevoia de a conserva atmosfera, imobilele și peisajele specifice, pentru a beneficia cu toții de ele, acum și în viitor.

Zonele construite protejate nu împiedică dezvoltarea orașului: scopul lor este să asigure o dezvoltare care respectă contextul și chiar îmbogățește caracterul locului.

Zona Căii Moșilor se remarcă prin caracterul de stradă comercială tradițională pe care găsim case negustorești cu etaj și prăvălii la parter, hanuri și cârciumi. În afara Bisericii Răsvan și Bisericii cu Sfinți (sec. XVIII), majoritatea clădirilor care susțin caracterul zonei datează din secolul al XIX-lea.

Dar Calea Moșilor are o istorie mult mai îndepărtată. Se numea inițial „Podul Târgului din Afară”, pentru că era unul dintre drumurile principale ale orașului, pavat cu piatră de râu, care făcea legătura între Curtea Domnească și Târgul din Afară - oborul de animale, care trebuia să fie mereu în afara orașului. Pe măsura ce bariera se deplasa înspre Nord-Est, se muta și târgul, se prelungea și strada. Astfel, Calea Moșilor a străbătut orașul de la Biserica cu Sfinți până la actuala Piață Obor, unde demult, pe lângă oborul de animale se organiza și Târgul Moșilor în sâmbăta pomenirii morților dinainte de Rusalii.

Calea Moșilor și-a păstrat caracterul și pe parcursul secolului XX, când blockhaus-urile moderniste au fost construite, în mare parte, în armonie cu regimul de înălțime și cu linia străzii. În perioada comunistă, caracterul comercial s-a păstrat viu prin magazinele și atelierile care au funcționat la parterul imobilelor. Cuprins în planul de sistematizare a orașului, tronsonul dintre Bd. Carol și Piața Obor a fost demolat după 1977, frontul tradițional fiind înlocuit de blocuri care taie abrupt legătura cu țesutul urban adiacent. După 1989, Calea Moșilor a continuat să fie modificată în detrimentul caracterului său, prin construcții „moderne” care nu respectă regimul de înălțime și nu se încadrează stilistic în peisaj. Totodată, gradul mare de neutilizare și lipsa de îngrijire a clădirilor a dus la o degradare accelerată a lor, multe fiind în stare de prăbușire.



perspectivă stradală de pe Calea Moșilor Veche, 1976

sursă: Dan Vartanian

Prin neglijență, demolări și intervenții discreționare, în zonele protejate se pierde în permanență tocmai lucrurile care dau valoare și identitate întregului oraș:

- diversitatea arhitecturală ce cuprinde evoluții stilistice și artistice care reprezintă succesiunea mai multor generații de locuitori, de arhitecți și de ingineri;
- tehnici de construcție și tehnologii de prelucrare a materialelor care nu mai pot fi reconstituite din lipsă de meseriași pricepuți și din insuficientă documentare;
- detalii ornamentale realizate manual din materiale de bună calitate: tâmplării sculptate, socluri de piatră, cornișe, coloane, console, plăci ceramice;
- tradiții de construire cu durată de viață verificată timp de secole;
- multă energie umană și financiară investită la momentul construcției și în timp;
- peisajul urban - aspectul frumos al spațiului public, care ne aparține tuturor;
- identitatea profesională a zonei, odinioară dată de micile ateliere stradale de pe Calea Moșilor.

Vă invităm să descoperiți în continuare beneficiile și frumusețea îngrijirii, restaurării, recondiționării sau construirii și rezultatele unei bune încadrări în vecinătate.

Gangurile de acces pentru trăsur
și automobile ofereau un spațiu
protejat pentru intrarea în locuință
în siguranță și intimitate

Hanul Solacolu,
acum în ruină

Două imobile în oglindă, dintre
care unul este reabilitat și
celălalt nu



Perspectivă stradală: Calea Moșilor către intersecția cu str. Paleologu

2 Avantajul de a proteja și schimbările necesare

Vă gândiți să investiți într-o renovare sau în reparații în viitorul apropiat?

Nu vă împiedică nimeni. Întrebați-vă, însă, dacă ceea ce doriți să schimbați sau să adăugați la casa sau apartamentul în care locuiți este cu adevărat necesar. De multe ori, înlocuirea materialelor vechi, chiar și degradate, cu materiale noi, poate dăuna mai mult clădirii în timp și poate afecta iremediabil aspectul acesteia.

Dacă vreți să îmbunătățiți sănătatea clădirii și confortul dumneavoastră, începeți cu identificarea și apoi eliminarea factorilor de risc:

- **stabilitatea structurii;**
- **apa;**
- **izolația etanșă.**

Multe dintre clădirile de patrimoniu de pe
Calea Moșilor au nevoie de reparații sau
intervenții care le ajută să poată răspunde
unei bune utilizări cotidiene.

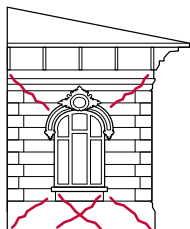
**Dar care dintre ele sunt cu
adevărat necesare și care pot contribui la
revitalizarea și nu la distrugerea zonei?**



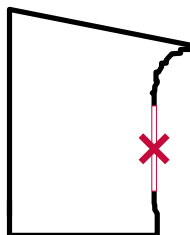
40
ani

Stabilitatea structurii

Stabilitatea clădirii în care locuiți depinde de vechime, numărul de etaje, materialele, forma construcției și de multe alte lucruri. În București, dacă vechimea clădirii depășește 40 de ani, adică a trecut prin cutremurul din 1977 și nu a beneficiat de consolidare, este posibil să fie afectată în cazul unui seism, chiar dacă nu este încadrată în nicio categorie de risc.



Țineți cont de indicațiile seismice pe care le prezintă clădirea: fisurile diagonale sau în X care pornesc din colțurile ferestrelor sau ale ușilor arată faptul că clădirea a fost afectată la cutremurul precedent, ceea ce o face mai vulnerabilă la următoarele.



Țineți cont și de faptul că orice modificare la elementele constructive care s-a făcut de-a lungul timpului, fără consultarea unui structurist, poate afecta stabilitatea construcției (orice adăugare sau renunțare la un perete, o coloană, un stâlp, un balcon etc.).

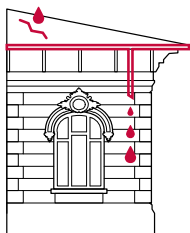
Dacă locuiți într-un imobil recent construit, este bine să cunoașteți termenul de garanție al materialelor folosite și să le înlocuiți în consecință.

Pentru binele dumneavoastră și al celor din jur, solicitați o expertiză tehnică, dacă aveți îndoieli.

În zona protejată Calea Moșilor, doar **36 din 93 de imobile** construite au expertiză de risc seismic și sunt încadrate în clasă de **risc I** sau **II** sau în **clase de urgență**. Nu se știe care este gradul de risc seismic pentru **57** de imobile din zonă, deși sunt în proporție de 95% mai vechi de 40 de ani.

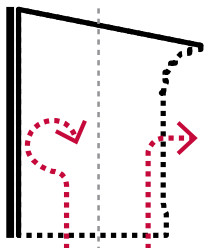


Apa



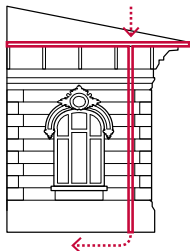
Cel mai puternic factor de degradare este apa:

scurgerea apei pluviale direct pe pereții exteriori ai clădirii, infiltrațiile, pierderile de apă prin instalațiile sanitare sau fisurile în acoperiș afectează zona cu care intră în contact direct și cresc nivelul de umezeală la nivelul întregii clădiri. **În consecință, tencuiala și zidăria se degradează mai repede, apar igrasia și mucegaiul.**



Dacă infiltrațiile provin din sol, prin capilaritate, impermeabilizarea pereților sau a pardoselilor interioare sau exterioare nu este o soluție bună. Apa se va infiltra prin porii zidăriei și va ieși în atmosferă prin locurile permeabile (tavan sau acoperiș).

Nu comandați astfel de lucrări fără să vă consultați cu un specialist.

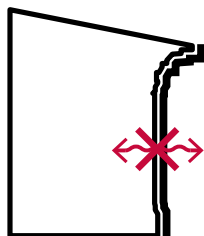


Pentru a evita efectele negative ale apei, asigurați-vă că jgheaburile, streșinile și burlanele permit scurgerea apei către canalizare, curățați-le de frunze sau alte obstacole și reparați-le sau înlocuiți-le dacă prezintă fisuri.
(v. imaginea din dreapta pentru degradări posibile)

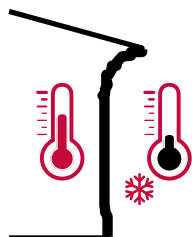
În zona protejată Calea Moșilor
predomină acoperișurile
înclinate din tablă sau țiglă
care necesită preluarea apelor
pluviale prin jgheaburi și
burlane - **79 de imobile din 93.**



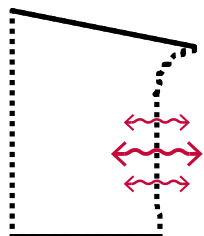
Izolația etanșă



Felul în care pereții unei clădiri „respiră” influențează umiditatea clădirii, confortul termic și durata de viață a materialelor. De aceea se recomandă foarte mare precauție atunci când se dorește izolarea clădirilor vechi, fie prin schimbarea ferestrelor, fie prin adăugarea unui strat izolant. **Atât termoizolarea, cât și tâmplăria PVC pot bloca traseele de circulație a aerului**, ceea ce crește umiditatea interioară în loc să o scadă.



Luați aminte că, **în general, clădirile vechi au ziduri mai groase față de cele recente, ceea ce asigură din start un grad de izolație termică confortabil.** Senzația de frig poate fi cauzată și de umiditatea interioară crescută, de unde rezultă și mucegaiul sau condensul. Termoizolația care nu le permite pereților să respire accentuează problemele dacă este folosită în aceste condiții.



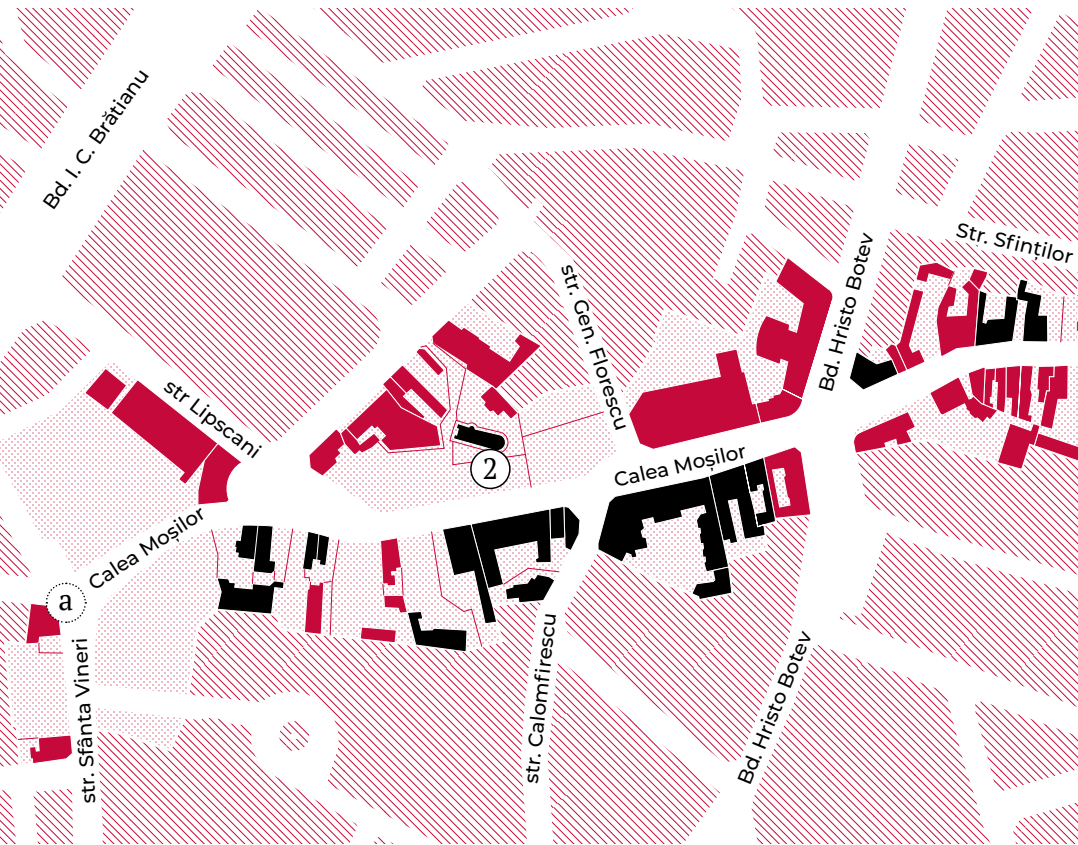
Asigurați aerisirea încăperilor prin repararea tâmplăriei vechi sau prin alegerea unei tâmplării care permite transferul de aer între interior și exterior.

În zona protejată Calea Moșilor,
40 de imobile prezintă elemente
decorative definitorii pentru
stilul arhitectural în care au fost
construite. Izolarea exterioară
neadecvată poate degrada
iremediabil aceste detalii.



Zona Construită Protejată

Calea Moșilor



Immobile monument istoric



Imobile din zona protejată

Zona Construită Protejată

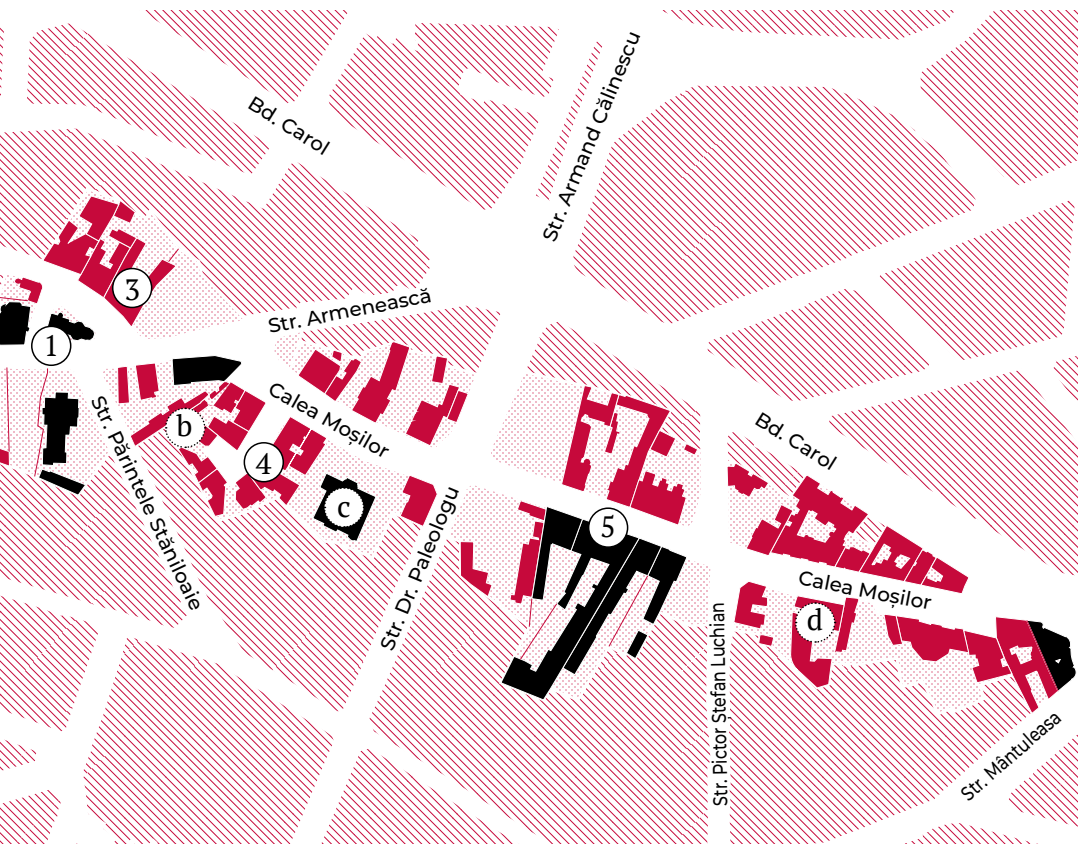


Parcele învecinate

Repere în zonă

① **Biserica „cu Sfinți” (1728)**, de fapt Biserica „cu Sibile”, este una dintre puținele lăcașuri de cult din București cu picturi exterioare închipuind filosofi antici și sibile (profetese din antichitate). Întrucât enoriașii nu știau termenul de sibilă, i-au zis „Biserica cu Sfinți” (sau a Sfinților) și așa i-a rămas numele și astăzi.

- 112** imobile
29 de monumente istorice
11 imobile propuse spre clasare



De văzut

- 2** Biserica „Adormirea Maicii Domnului“, „Sf. Filofteia“ - Biserica Răsvan (sec. XVIII)
 - 3** Hănișorul din spatele Bisericii cu Sfinți (în curs de reabilitare)
 - 4** Intrarea Vermont, o „fundătură” bucureșteană istorică
 - 5** Hanul Solacolu (în stare de ruină)
- a** Calea Moșilor 46: tratare de colț, balcon, elemente decorative;
 - b** Intrarea Vermont 6: rezolvare de colț, detalii Art Deco;
 - c** Calea Moșilor 128: marchiză, elemente decorative, gard metalic;
 - d** Calea Moșilor 148: imobil modernist conservat.

3 De știut când construiești

Cadrul legislativ în zonele protejate *

Pentru că locuiești într-o zonă construită protejată, legea vă pune la dispoziție regulamentele zonale atunci când vreți să faceți o modificare. Plecând de la calitățile zonei, regulamentele de urbanism au rolul de a indica parametrii noilor construcții sau a posibilelor modificări, în vederea coerenței și bunei funcționări a cartierului.

*Regulamentele de zonă protejată vin în completarea Legii 50/1991 care impune **obținerea unei autorizații de construire** în cazul intervențiilor care aduc modificări clădirii. Ele accentuează obligația de păstrare a aspectului arhitectural și impun limitări suplimentare în privința mai multor aspecte care definesc (sau ar putea afecta) specificul zonei. Sunt avute în vedere:*

- **scopul în care este utilizat imobilul** - pentru a se evita funcțiunile care provoacă trafic sau zgomot excesiv (de ex., comerțul de materiale de construcții grele) sau mirosuri neplăcute (de ex., puncte de colectare a deșeurilor) în zone rezidențiale sau intens circulate de pietoni;
- **amplasarea clădirii pe parcelă și față de stradă** - pentru a permite buna iluminare, păstrarea unui front stradal aspectuos, intimitate între vecini și o bună comunicare între spațiul privat și cel public;
- **regimul de înălțime** - astfel încât strada și parcelele din vecinătate să primească suficientă lumină;
- **accesul pe parcelă și parcarile** - astfel încât să permită o bună circulație a mașinilor și a pietonilor evitând aglomerarea străzilor;
- **realizarea bransamentelor** - acestea sunt deseori montate pe fațada clădirii, ceea ce afectează finisajele și aspectul arhitectural;
- **tratarea vegetației și a curții** - un copac toaletat excesiv sau o curte complet betonată lipsesc zona de răcoare și de verdeață;
- **tipul de împrejmuire a parcelei** - gardurile permit sau blochează legătura vizuală dintre curte și stradă și schimbă peisajul perceput de la nivelul pietonului.

Limitările care trebuie respectate în zonele protejate au în vedere păstrarea specificului zonei, dar și siguranța și confortul locuitorilor, sănătatea clădirii și durata ei de viață.

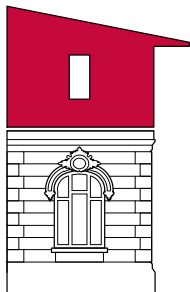


Una dintre casele reabilite de pe Calea Moșilor.

* Regulamentele pot fi consultate pe site-ul Primăriei Capitalei:
http://www.pmb.ro/servicii/urbanism/zone_protejate/z_protejate_aprobate.php

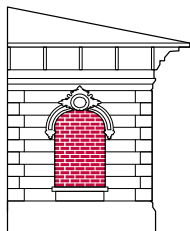
4 Intervenții problematice

de evitat sau care pot fi proiectate inteligent și atent de către un arhitect, astfel încât să nu afecteze nici clădirea, nici mediul ambiant



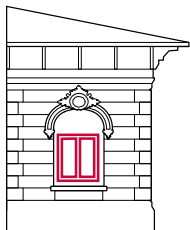
supraetajarea sau mansardarea

pentru că modifică regimul de înălțime al clădirii și panta acoperișului și astfel dezarmonizează peisajul stradal și îngreunează structura existentă.



zidirea ferestrelor spre stradă

pentru că schimbă arhitectura clădirii, strică simetria fațadei și știrbesc strada de comunicarea firească dintre interiorul privat și exteriorul public



înlocuirea tâmplăriei originare cu tâmplărie PVC

pentru că înseamnă folosirea unui tip de material anacronic, creează discrepantă cu stilul clădirii și cu restul materialelor, produce în mod invariabil degradarea ancadramentelor, nu mai permite circulația firească a aerului prin tâmplărie, ceea ce provoacă igrasie și poate fi periculos pentru sănătate.

STATISTICI



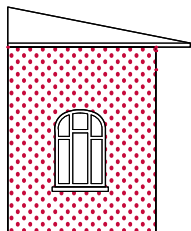
6 imobile din zona Calea Moșilor au fost supraetajate sau mansardate în dezacord cu contextul architectural sau cu regimul de înălțime admis.



16 imobile din zona Calea Moșilor au ferestre zidite la stradă

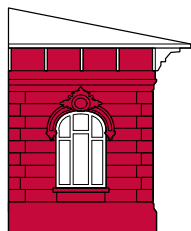


51 de imobile vechi din zonă au tâmplăria originală înlocuită cu tâmplărie PVC



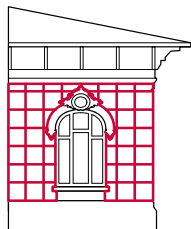
termoizolarea cu polistiren care modifică arhitectura imobilului

pentru că înăbușe clădirea, distruge decorațiile interioare care nu se mai pot reproduce și provoacă igrasie interioară și posibile probleme de sănătate.



schimbarea culorii inițiale a tencuielii exterioare, mai ales cu o culoare stridentă

pentru că afectează aspectul străzii și deranjează privirea.



înlocuirea materialelor originare cu materiale de altă natură

pentru că poate duce la degradarea progresivă a construcției și poate provoca pierderea unor detalii speciale.

STATISTICI



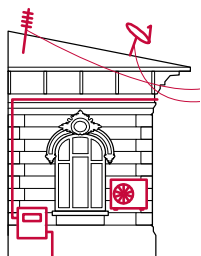
7 imobile din zonă sunt termoizolate cu polistiren într-un mod deficitar pentru aspectul și sănătatea clădirii



23 de imobile au căpătat o culoare necorespunzătoare a tencuielii

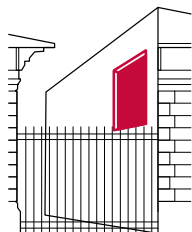


La **14 imobile** au fost utilizate materiale necorespunzătoare



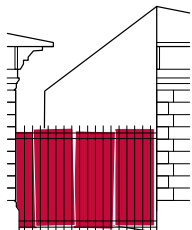
montarea branșamentelor de gaze, electricitate sau telecomunicații pe fațadă

aparatele de aer condiționat și branșamentele de gaze, electricitate sau telecomunicații pe fațadă pot părea modificări minore, dar ele strică ornamentele sau chiar și zidurile. Arhitectura nu este dictată doar de necesitate - necesitatea se poate rezolva și frumos sau discret.



crearea de goluri pe calcan (pe peretele orb al clădirii aflat la limită de proprietate către vecin)

pentru că încalcă dreptul la intimitate al vecinilor și afectează structura clădirii.



îngrădirea necorespunzătoare a parcelei

opacizarea totală a gardurilor încalcă dreptul pietonilor la o plimbare plăcută și sigură.

STATISTICI



50 de imobile
cu aparate de
aer condiționat
sau brânșamente
montate pe fațadă



11 imobile din zonă
au goluri create pe
calcan



3 imobile din zona
Calea Moșilor sunt
împrejmuite cu
garduri opace mult
prea înalte

5 Pași de urmat

pentru un proiect de succes

Indiferent de lucrările pe care vreți să le faceți, vă recomandăm să parcurgeți următorii pași pentru a trăi într-un mediu confortabil și sigur, ridicând totodată valoarea proprietății dumneavoastră:

- **luați legătura cu un arhitect**

Acesta vă poate ajuta să găsiți soluții frumoase și de durată și să ajungeți la costuri mai reduse.

Deși poate părea un efort financiar suplimentar, angajarea unui arhitect nu este atât de scumpă în comparație cu costul lucrărilor. În plus, colaborarea cu un arhitect vă oferă siguranța că faceți ceea ce trebuie, vă dă acces la noi cunoștințe și vă scutește de timpul pe care ar trebui să-l alocați pentru coordonarea lucrărilor.

- **luați legătura cu un inginer structurist**

În cazul în care aveți nevoie de o expertiză tehnică sau de consolidare.

- **detaliați lucrările împreună cu specialiștii, estimați costurile și durata**

Pe platforma **www.catalogbucuresti.info** veți găsi o listă de specialiști care au acceptat să ofere sfaturi și recomandări pro bono, dar pe care îi puteți și angaja pentru proiecte mai ample.

- **solicitați certificat de urbanism**

Acesta este un document consultativ care specifică dacă aveți nevoie de autorizație de construire pentru lucrarea pe care doriți să o faceți. Conform legii, certificatul se eliberează în maximum 30 de zile și este valabil 6 luni; este necesar ca acesta să fie valabil în momentul solicitării autorizației de construire.

- **solicitați autorizație de construire**

Autorizația de construire se obține în baza unui certificat de urbanism valid și a documentației tehnice. Lista detaliată a documentelor necesare se regăsește în *Legea nr. 50/1991, Capitolul 1: Autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 2* și este detaliată în Certificatul de Urbanism obținut anterior.

- **urmăriți șantierul**

Odată obținută autorizația de construire și demarate lucrările, nu neglijați șantierul. Asigurați-vă că aveți un diriginte de șantier de încredere care urmărește proiectul arhitectului și că se folosesc materialele stabilite în deviz.



6 Recomandări

Specialiști, proiecte, lecturi

Proiecte de urmărit

Catalog București: inventarul tuturor imobilelor din zonele construite protejate: www.catalogbucuresti.info

Harta spațiilor nefolosite: posibilități de reactivare sau închiriere
<http://beta.calup.ro/ro>

Harta meșterilor care folosesc tehnici tradiționale
www.hartamestesugarilor.ro

Harta riscului seismic
<http://seismic-alert.ro/>

Biblioteca de materiale MATER
<https://materlibrary.ro/#>

Ghiduri de construcții pe spatiulconstruit.ro
<https://www.spatiulconstruit.ro/biblioteca-de-compendii>

De citit

Adina Popescu, *Povestiri de pe Calea Moșilor*, proză scurtă, Casa de Pariuri Literare, 2014

Cristian Popescu, *București - Arhipelag. Demolările anilor '80: ștergeri, urme, reveniri*, roman-foto, Editura Compania, 2009

Apelați la un specialist!

Pe platforma www.catalogbucuresti.info veți găsi o listă de specialiști dispuși să vă ajute.

Alternativ, puteți să ne scrieți la catalogbucuresti@arcen.info și să ne prezentați problemele punctuale cu care vă confrunțați și vom încerca să vă punem în legătură cu persoana potrivită.

Imaginile cu imobilele din această zonă sunt oferite doar pentru a ilustra situații diverse și a servi drept teme de gândire, fără să acuze sau să sancționeze intervențiile arătate.

Caietele de bune practici constructive descriu primii pași pentru dezvoltarea, păstrarea și salvarea Zonelor Construite Protejate din București.



Colofon

Editor: Maria Pascu

Texte:

Maria Pascu

dr. arh. Tudor Elian

dr. arh. Matei Eugen Stoean

Îndrumare: dr. habil., arhitect
specializat în prezervarea
patrimoniului cultural construit
Hanna Derer

Concept grafic:

Tudor Elian

Matei Eugen Stoean

Fotografii:

Catalog București

Matei Eugen Stoean

Șerban Lăcrișeanu și

Dan Vartanian - prin bunăvoința

Asociației „Bucureștiul meu drag”

(www.bucurestiulmeudrag.ro)

Litera: Montserrat, PT Serif

Hârtie: Snowbright creamy 80g

Tiraj: 210

Tipar: Master Print Super Offset

Contact:

catalogbucuresti@arcen.info



**Caietele de bune
practici** au fost

concepute și
redactate pe baza
datelor culese de
voluntari în perioada
martie 2017 - aprilie
2018, în cadrul
proiectului „Catalog
București. Inventarul
celor 98 de zone
construite protejate
din capitală”.

Toate datele statistice
au rezultat din baza
de date „Catalog
București” © ARCEN
la momentul
redactării.

Caietele sunt
disponibile și online pe
www.catalogbucuresti.info.

CATALOG BUCUREȘTI aduce informațiile necesare despre toate imobilele din cele 98 de zone construite protejate într-un singur loc, pe o platformă interactivă pe care oricine, de la autorități la locuitori, s-o poate folosi pentru documentarea și justificarea intervențiilor arhitecturale și urbanistice, cât și pentru îmbunătățirea legislației cu privire la patrimoniu.

Urmăriți platforma www.catalogbucuresti.info pentru sfaturi, anunțuri și ghidaj în protejarea patrimoniului construit!



Inventarierea imobilelor din zonele protejate ale Capitalei a fost demarată de ARcen în 2017 și va fi realizată până la finalul anului 2020.

Acest material a fost realizat în cadrul proiectului „Catalog București”, co-finanțat în perioada ianuarie - iulie 2018 de:

PROIECT CO-FINANȚAT DE



ORDINUL
ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
BUCUREȘTI



Semmelrock
stein+design®

Parteneri:



Institutul
Național al
Patrimoniului
Ministerul Culturii și
Identității Naționale

2018
ANUL EUROPEAN
AL PATRIMONIULUI
CULTURAL
#EuropeForCulture



*** Conținutul acestui material nu reprezintă în mod necesar poziția Administrației Fondului Cultural Național, a Ordinului Arhitecților din România sau a Institutului Național al Patrimoniului.

ARCEN_București_2018