

caiet de bune practici constructive

MÂNTULEASA

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

22





Sunteți proprietarul unei case în zona *Mântuleasa*?

Felicitări! Locuiți într-o zonă construită protejată, adică într-un cartier definitoriu 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

Mântuleasa	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.

1 Mântuleasa

Identitate, istorie și tot ce pierdem când le ignorăm

Zona Mântuleasa s-a dezvoltat începând din secolul al XVIII-lea, ca mai toate mahalalele bucureștene, în jurul bisericii.

Istoria și numele cartierului sunt legate direct de familia Manta care avea o casă boierească cu acareturi și mari întinderi de verdeață, casă tipică periferiei înstărite Bucureștene din perioada fanariotă. După moartea soțului, Doamna Manta, „Mântuleasa”, a hotărât să ridice biserica cu hramul Sfinților Arhangheli Mihail și Gavriil chiar în fața casei sale, lăcașul de cult rămânând până astăzi reperul și centrul simbolic al locului.

Cartierul era mărginit de două dintre cele mai importante drumuri din București, Calea Moșilor și Calea Călărașilor. Aici, pe lângă casele negustorilor, s-au construit spre final de secol al XIX-lea și imobile de raport. Secolul al XX-lea a adus în această zonă centrală și atractivă atât vile neoromânești, cât și blockhaus-uri moderniste, care se alătură astăzi în mod armonios, înconjurată de vegetație.

Strada Mântuleasa a rămas întipărită în mitologia bucureșteană prin istoria „gardului Mântulesei” și prin nuvelele lui Mircea Eliade, care a copilărit și a trăit anii adolescenței în această zonă (pe str. Melodiei, actuala str. Radu Cristian). „A rupe din gardul Mântulesei”, expresie binecunoscută bucureștenilor, dar și nuvelele „La țigănci” sau „Pe strada Mântuleasa”, conferă acestui spațiu un aer de mister. Dacă gardul era o resursă epuizată de nuiiele folosite ca apărare împotriva câinilor mahalalei, dar marca și nevoia de protecție față de lumea înconjurătoare, la fel, nuvelele lui Eliade vorbesc despre limitele dintre sacru și profan, marcate, deseori, chiar de zidurile caselor. Aceste rezerve de mit care dau farmec zonei se pot pierde, însă, foarte ușor, așa cum arată cazul demolării școlii unde a învățat Mircea Eliade (Mântuleasa 7-9), dar și numeroasele intervenții care modifică radical aspectul original al clădirilor, distrug vegetația sau întrerup domesticitatea locuirii în această zonă.



perspectivă stradală: strada Teodor Ștefănescu, 1990

sursă: Norihiro Haruta

Prin neglijență, demolări și intervenții discreționare, în zonele protejate se pierde în permanență nu numai clădiri punctuale, ci tot ceea ce dă valoare și identitate întregului oraș:

- utilizări specifice, cu vechime, care amintesc de istoria minoră a cartierului și de un anumit tip de locuire, ilustrată de numeroasele imobile de raport din zona Mântuleasa;
- 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 de construcție care nu mai pot fi reconstituite din lipsă de meseriași pricepuți și din insuficientă documentare;
- detalii ornamentale realizate manual: tâmplării sculptate, socluri de piatră, cornișe, coloane, console, plăci ceramice - multe exemplare folosind materiale de calitate;
- 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, cel care ne aparține tuturor.

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

Biserica este cea mai veche clădire din întreaga zonă și, împreună cu casa parohială, este încadrată în lista monumentelor istorice.

Merită observat cu câtă atenție au fost restaurate ambele clădiri.

De remarcat pictura exterioară care îmbracă biserica



Biserica cu hramul „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil” - Mântuleasa

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.**

Comparați diferitele tipuri de ferestre.
Înlocuirea celor vechi poate duce la
stricarea imaginii fațadei, a zidăriei din
jurul gurilor și nici nu asigură neapărat
condiții interioare mai plăcute.

**Pe care dintre acestea v-ar plăcea mai
mult să le observați din stradă?**

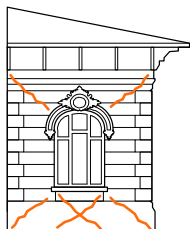


paralelă: imobil de raport cu ferestre din perioade diferite

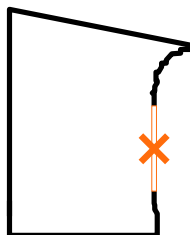
40
ani

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.).

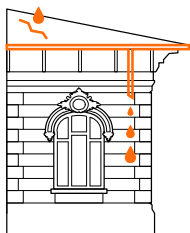
Dacă locuiți într-un imobil recent construit, este bine să cunoașteți termenul de garanție al materialelor folosite și să le înlocuiți în consecință.

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

În zona protejată Mântuleasa doar **11** **imobile din 70** 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 **58** de imobile din zonă, deși sunt în proporție de 90% mai vechi de 40 de ani.

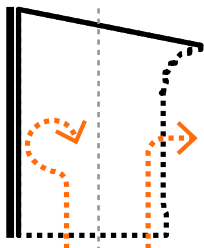


Apa



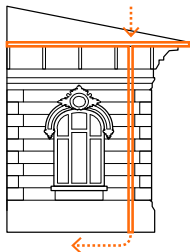
Cel mai puternic factor de degradare este apa:

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 lucrări precum cele descrise anterior fără să vă consultați cu un specialist.



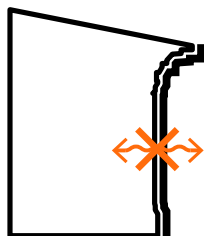
Pentru a evita efectele negative ale apei, asigurați-vă că jgheaburile, streșinile și burlanele permit scurgerea apei către canalizare, curățați-le de frunze sau alte obstacole și reparați-le sau înlocuiți-le dacă prezintă fisuri.
(v. imaginea din dreapta pentru degradări posibile)

STATISTICI

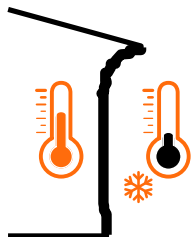
În zona protejată Mântuleasa predomină acoperișurile înclinate din tablă sau țiglă care necesită preluarea apelor pluviale prin jgheaburi și burlane - **60 de imobile din 70.**



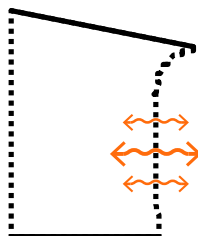
Izolația etanșă



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 izolan. **Atât termoizolarea, cât și tâmplăria PVC pot bloca traseele de circulație a aerului**, ceea ce crește umiditatea interioară în loc să o scadă.



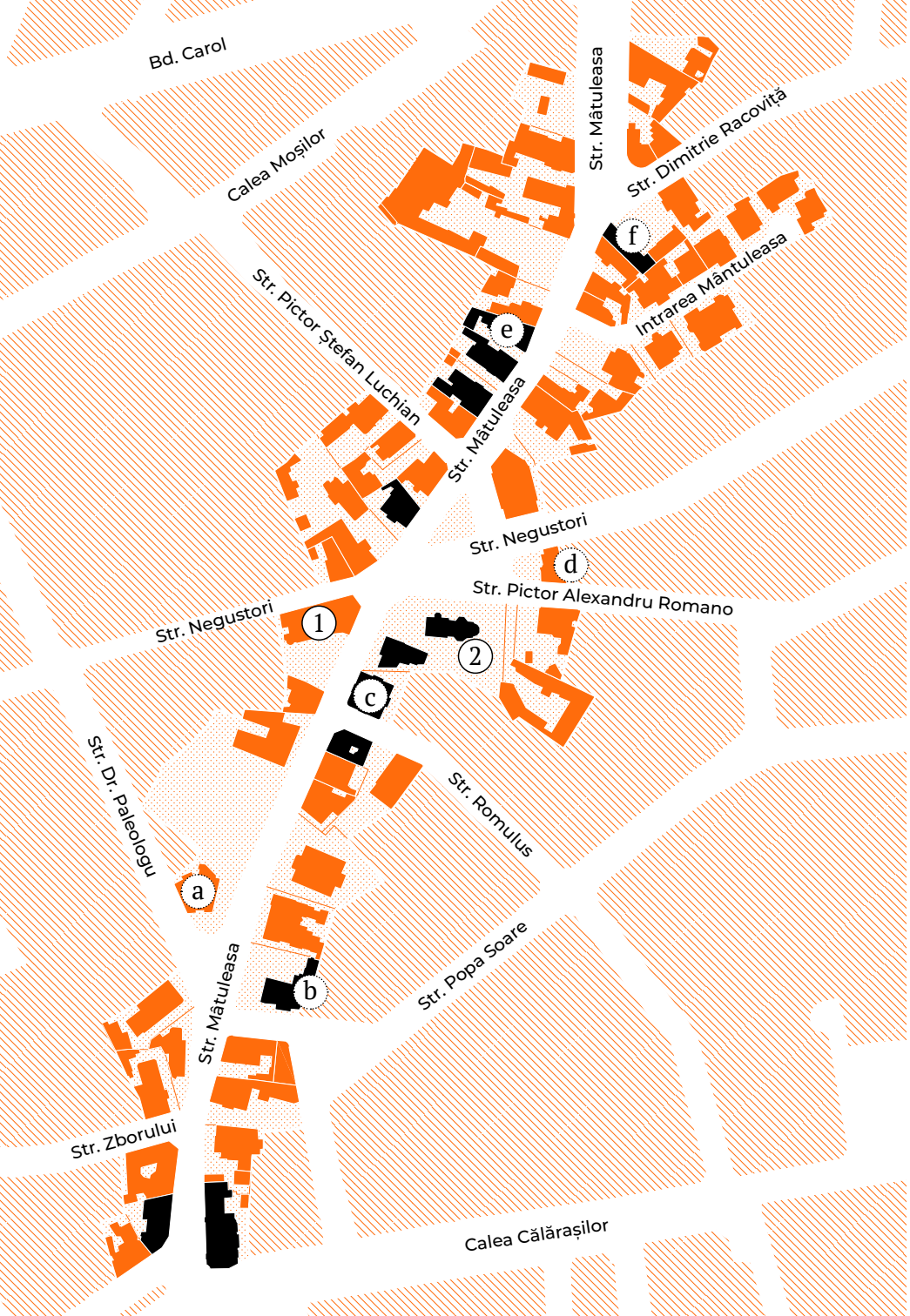
Luați aminte că, **în general, clădirile vechi au ziduri mai groase față de cele recente, ceea ce asigură din start un grad de izolație termică confortabil.** Senzația de frig poate fi cauzată și de umiditatea interioară crescută, de unde rezultă și mucegaiul sau condensul. Termoizolația care nu le permite 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 Mântuleasa, **34 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

Mântuleasa

70 imobile

12 monumente istorice

13 imobile propuse spre clasare



Imobile monument istoric



Imobile din zona protejată



Zona Construită Protejată



Parcele învecinate

Repere în zonă

- ① **Casa Victoire Hoffman - locuință de raport, arh. Iancu Golinger** (sec. XIX - str. Mântuleasa 13)
- ② **Biserica Mântuleasa** (sec. XVIII) **și casa parohială**

De văzut

- a **str. Mântuleasa 5**: imobil modernist cu detalii originare ale accesului din stradă;
- b **str. Mântuleasa 10**: casă neoromânească, elemente decorative, acoperiș din țiglă, gard;
- c **str. Romulus 1**: elemente decorative, tâmplărie păstrată, gard;
- d **str. Alexandru Romano 6**: elemente decorative, tâmplării, verandă vitrată, gard;
- e **str. Mântuleasa 25**: elemente decorative păstrate (ancadramente ferestre și cornișă), marchiză;
- f **str. Dimitrie Racovița 2**: marchiză, elemente decorative păstrate și renovate, tâmplării.

3 De știut când construieți

Cadrul legislativ în zonele protejate *

Pentru că locuiți 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.

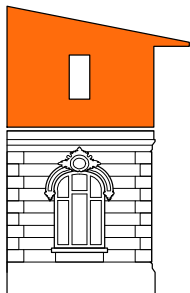


Unul dintre imobilele reabilitate de pe strada Mântuleasa

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

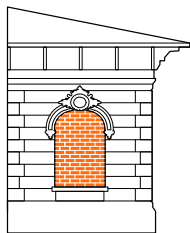
4 Intervenții problematice

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



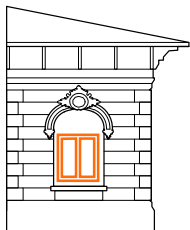
supraetajarea sau mansardarea

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



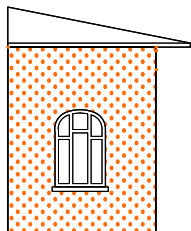
6 imobile din zona Mântuleasa au fost supraetajate sau mansardate în dezacord cu stilul contextul arhitectural sau cu regimul de înălțime admis.



7 imobile din zona Mântuleasa au ferestre zidite la stradă

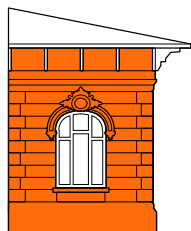


43 de imobile vechi din zonă au tâmplăria originală înlocuită cu tâmplărie PVC



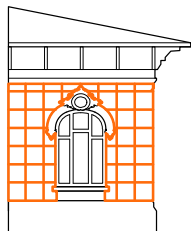
termoizolarea cu polistiren care modifică
arhitectura imobilului

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 originale cu materiale
de altă natură

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

STATISTICI



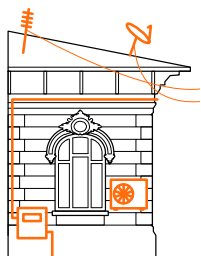
7 imobile din zonă sunt termoizolate cu polistiren într-un mod deficitar pentru aspectul și sănătatea clădirii



17 imobile au căpătat o culoare necorespunzătoare a tencuiei

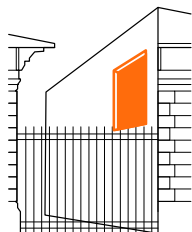


La cel puțin **2 imobile** din zonă au fost utilizate materiale necorespunzătoare



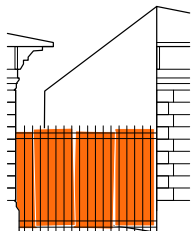
montarea bransamentelor de gaze, electricitate sau telecomunicații pe fațadă

aparatele de aer condiționat și bransamentele 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



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



3 imobile din zonă
au goluri create pe
calcan



42 de imobile
din zona zona
Mântuleasa 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 spatiul construit.ro
<https://www.spatiulconstruit.ro/biblioteca-de-compendii>

De citit

Andreea Răsuceanu, *Cele două Mântulese*, Editura Vremea, 2009

Andreea Răsuceanu, *Bucureștiul lui Mircea Eliade. Elemente de geografie literară*, Editura Humanitas, 2013

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

Norihiro Haruta - prin bunăvoința
Asociației „Bucureștiul meu drag”
(www.bucurestiulmeudrag.ro)

Litera: Montserrat, PT Serrif

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 poată 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:



ORDINUL
ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
BUCUREȘTI



Parteneri:



Institutul
Național al
Patrimoniului
Ministerul Culturii și
Identității Naționale



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