

caiet de bune practici constructive

NEGUSTORI

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

36





Sunteți proprietarul unei case în zona Negustori?

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 faceti o reparatie
sau o modificare
și să creșteți astfel
valoarea proprietății
dumneavoastră în
armonie cu specificul
locului.

CUPRINS

Negustori	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 construji	19
Cadrul legislativ în zonele protejate	
Intervenții problematice	20
de evitat sau de soluționat	
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 marca importanța și din nevoie de a conserva atmosfera, imobilele și peisajele specifice, pentru a beneficia cu totii 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.

7 Negustori

Identitate, istorie și tot ce pierdem când le ignorăm

În zona Negustori, trama stradală tradițională și diversitatea arhitecturală sunt caracteristice zonelor rezidențiale dezvoltate pe structura fostelor mahalale bucureștene.

Mahalaua Negustori apare menționată încă din anul 1669. Aici se aşază oameni din diverse categorii, dar în special comercianți, datorită apropiierii de Calea Moșilor, drum important care făcea legătura între Curtea Domnească și Târgul de Afară (sau oborul de animale). Prosperitatea meseriei se materializează în imobilele impunătoare construite în secolul al XIX-lea care astăzi sunt recunoscute ca monumente istorice.

Cu hramul Sf. Nicolae, lăcașul de lemn anterior celui de astăzi a fost numit din 1671 „Biserica Negustorilor” pentru că era ridicat în acest cartier și mulți comercianți străini se opreau pentru a se ruga. Actuala biserică de zid a fost ridicată din donațiile negustorilor în anul 1726 pe locul celei vechi, păstrându-și numele până azi.

Începând cu secolul al XX-lea, în cartier se vor construi vile neoromânești și blockhaus-uri moderniste, care s-au alăturat clădirilor existente în mod armonios. Pe lângă clădiri, străzile și curțile, dar și oamenii care le străbat și le-au străbătut dau identitate zonei, iar numele străzilor amintesc personalități precum Dumitru Stăniloae (preot, teolog și profesor remarcabil, care a slujit la Biserică Negustori în ultimii 10 ani din viață), sau familia Paleologu, care, acceptând ca noua linie de tramvai să traverseze terenul pe care-l aveau în proprietate, a cerut în schimb redenumirea străzii. Aceste povești care dau farmec zonei se pot pierde odată cu oamenii care le cunosc și imaginea cartierului poate deveni ușor alta prin modificarea radicală a volumului și aspectului originar al clădirilor, prin schimbarea culorii fațadelor, distrugerea vegetației sau prin apariția de utilizări străine și deranjante pentru vecini.



perspectivă stradală: Strada Teodor Ștefănescu, 1990
sursă: Norihiro Haruta

Concentrația mare de valori arhitecturale și de istorie nu garantează, însă, păstrarea identității în timp, iar construcțiile și intervențiile mai mici care ignoră peisajul înconjurător fac să se piardă tot ceea ce dă valoare zonelor construite protejate și orașului:

- modul de dispunere a caselor pe parcelă, care, în cazul zonei Negustori, conferă intimitate casei și o comunicare progresivă cu spațiul public prin grădină;
- diversitatea arhitecturală ce cuprinde evoluții stilistice și artistice care reprezinta succesiunea mai multor generații de locuitori, de arhitecți și de ingineri;
- tehnici de construcție și tehnologii de prelucrare a materialelor de bază care nu mai pot fi reconstituite din lipsă de meseriași pricepuți și din insuficientă documentare;
- detaliu ornamentale realizate manual: tâmplării sculptate, socluri de piatră, cornișe, coloane, console, plăci ceramice - multe exemplare având la bază materiale de calitate;
- tradiții de construire cu durată de viață verificată timp de secole;
- multă energie umană și finanțiară investită la momentul construcției și în timp;
- peisajul urban - aspectul frumos al spațiului public, 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.

Multe dintre clădirile de patrimoniu de pe strada Negustori au nevoie de reparații sau intervenții care le ajută să poată răspunde utilizării cotidiene și conservării patrimoniului.

Casa de la intersecția cu strada Paleologu este un reper pentru întreaga zonă protejată și un bun exemplu cu privire la detaliile semnificative care se pot pierde prin intervenții grăbite sau improvizării (ancadramente, decorații, tâmplării, lucarne, învelitoarea acoperișului etc.).



casa în stil Art Nouveau aflată la intersecția străzilor Negustori cu Paleologu

2 Avantajul de a proteja și schimbările necesare

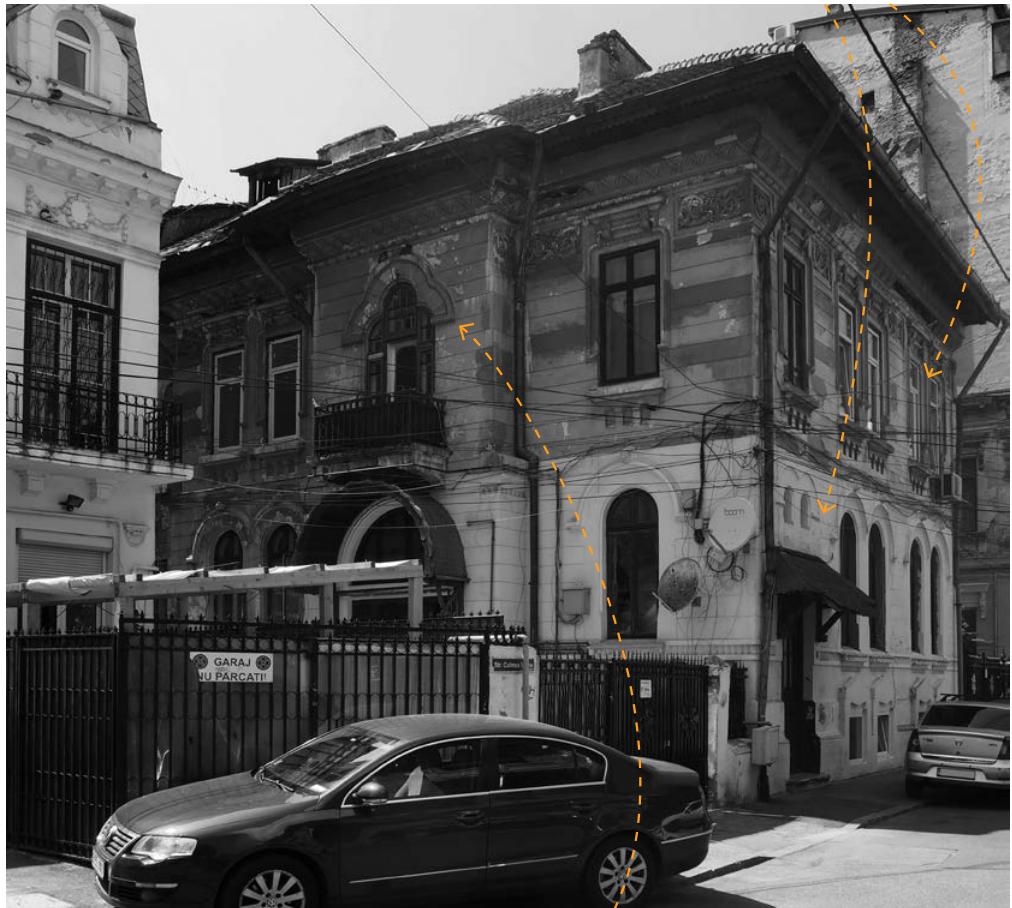
Vă gândiți să investiți într-o renovare sau în reparații în viitorul apropiat?

Nu vă împiedică nimeni. Întrebați-vă, însă, dacă ceea ce dorîți să schimbați sau să adăugați la casa sau apartamentul în care locuți 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.**

Proiectate inițial pentru o singură familie, multe din casele din zona Negustori sunt astăzi subîmpărțite. Odată luată decizia reabilitării casei, acest lucru ar trebui făcut unitar, pentru întreaga construcție. Realizarea lucrărilor o dată pentru întreaga casă evită posibile costuri suplimentare prin folosirea aceleiași schele, manoperă etc..

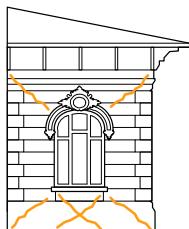


Ancadrament neoromânesc,
fereastră trilobată și tâmplărie
originară cu elemente decorative

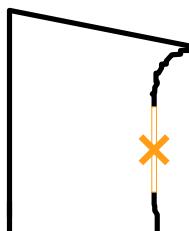
40
a n i

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.



Tineți 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.

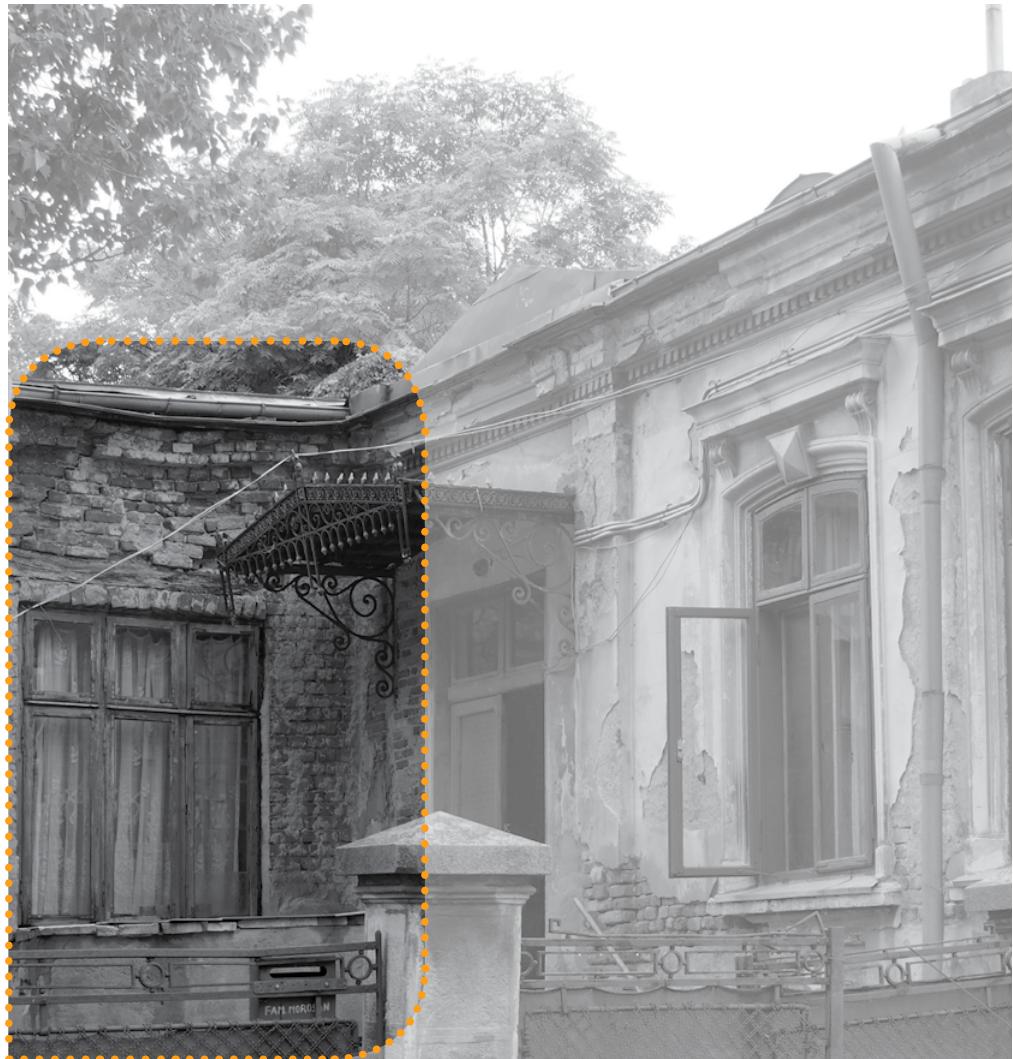


Tineți cont și de faptul că orice modificare la elementele constructive care s-a făcut de-a lungul timpului, fără consultarea unui structurist, poate afecta stabilitatea construcției (orice adăugare sau renunțare la un perete, o coloană, un stâlp, un balcon etc.).

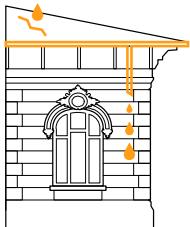
Dacă locuiți într-un imobil recent construit, este bine să cunoașteți termenul de garanție al materialelor folosite și să le înlocuiți în consecință.

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

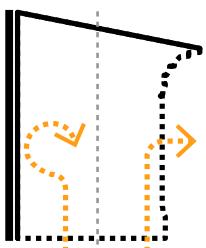
În zona protejată Negustori doar **9** imobile din **127** au expertiză de risc seismic și sunt încadrate în clasă de **risc I** sau **II** sau în **clase de urgență**. Nu se știe care este gradul de risc seismic pentru **113** de imobile din zonă, deși sunt în proporție de 90% mai vechi de 40 de ani.



Apa

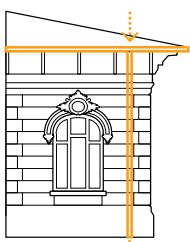


Cel mai puternic factor de degradare este apa: scurgerea apei pluviale direct pe peretii exteriori ai cladirii, infiltratiile, pierderile de apa prin instalatiile sanitare sau fisurile in acoperis afecteaza zona cu care intră in contact direct si cresc nivelul de umezeala la nivelul intregii cladiri. **În consecință, tencuiala și zidăria se degradează mai repede, apar igrasia și mucegaiul.**



Dacă infiltratiile provin din sol, prin capilaritate, impermeabilizarea peretilor 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 acoperis).

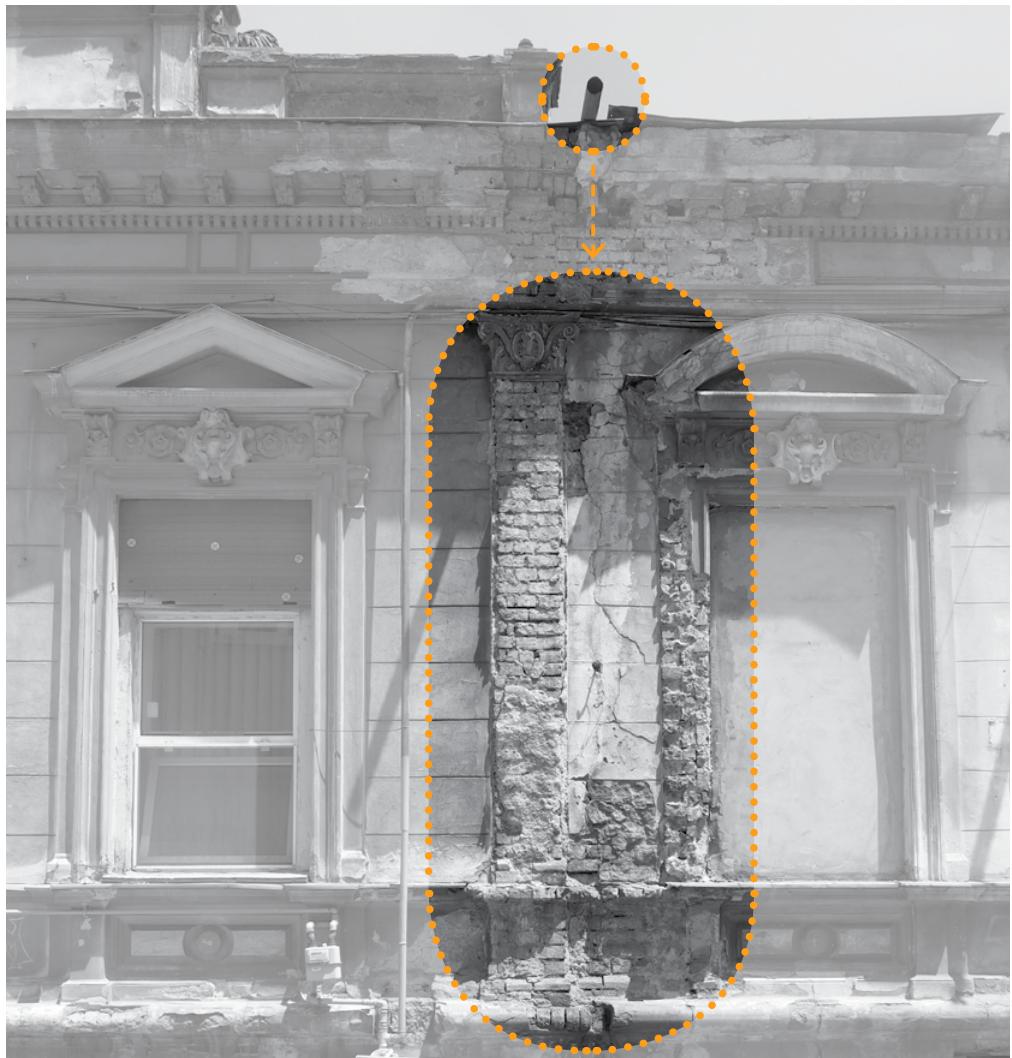
Nu comandați lucrări precum cele descrise anterior fără să vă consultați cu un specialist.



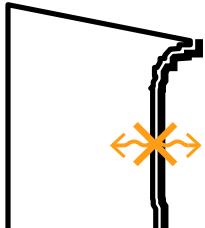
Pentru a evita efectele negative ale apei, asigurați-vă că jgheaburile, streșinile și burlanele permit scurgerea apei către canalizare, curătați-le de frunze sau alte obstacole și reparați-le sau înlocuiți-le dacă prezintă fisuri.
(v. imaginea din dreapta pentru degradări posibile)

STATISTICI

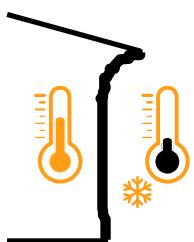
În zona protejată Negustori predomină acoperișurile înclinate din tablă sau țiglă care necesită preluarea apelor pluviale prin jgheaburi și burlane - **102 imobile din 127.**



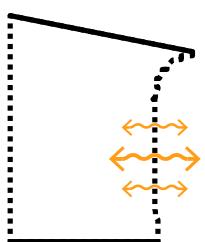
Izolația etanșă



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.



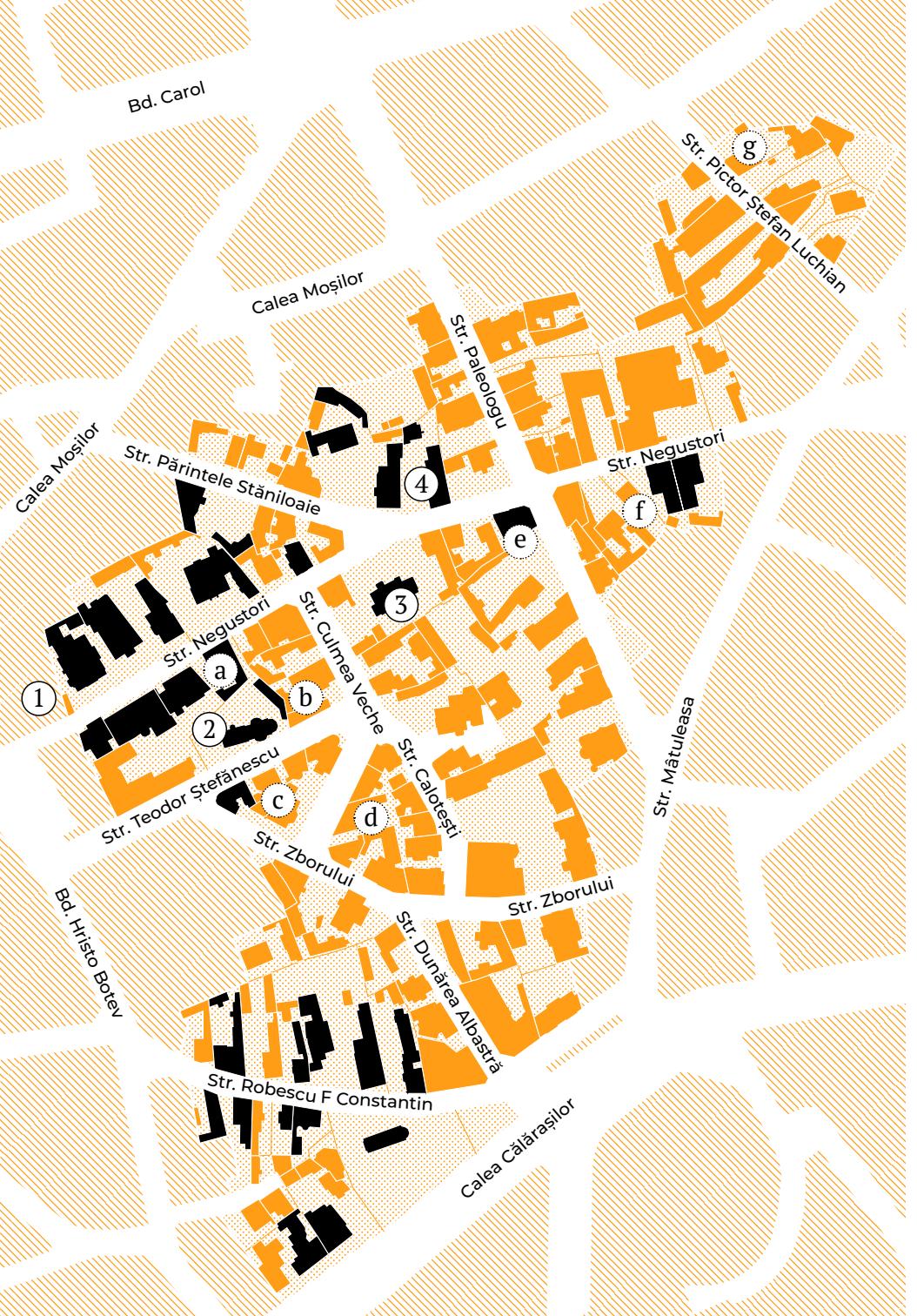
Luați aminte că, **în general, clădirile vechi au ziduri mai groase față de cele recente, ceea ce asigură din start un grad de izolație termică confortabil**. Senzația de frig poate fi cauzată și de umiditatea interioară crescută, de unde rezultă și mucegaiul sau condensul. Termoizolația care nu le permite 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 Negustori, **56 de imobile** prezintă elemente decorative definitorii pentru stilul arhitectural în care au fost construite. Izolarea exterioară neadecvată poate degrada irremediabil aceste detalii.





Zona Construită Protejată

Negustori

127 imobile

35 de monumente istorice

16 de imobile propuse spre clasare



Imobile monument istoric



Imobile din zona protejată



Zona Construită Protejată



Parcele învecinate

Repere în zonă

- (1) **Casa Negroponte** (str. Negustori 3)
- (2) **Biserica „Sf. Nicolae” - Negustori**
- (3) **Casa Dimitrie Bolintineanu** (Str. Negustori 16)
- (4) **Casa Vlădescu** (str. Negustori 15)

De văzut

- a str. Negustori 10: elemente decorative și coloane, închidere discretă a balconului;
- b str. Teodor Ștefănescu 7: imobil eclectic, elemente decorative, acoperiș metalic schimbat, tâmplării;
- c str. Culmea Veche 1: imobil renovat, elemente decorative, tâmplării noi sau reconditionate;
- d str. Culmea Veche 2: imobil în stare bună, elemente decorative în tencuială;
- e str. Paleologu 12: casă stil eclectic, elemente decorative, fereastră și rezolvare de colț;
- f str. Negustori 26: reabilitare casă istorică și transformată în restaurant;
- g str. Pictor Ștefan Luchian 5: acoperiș original din țiglă, elemente decorative

3 De știut când construiești

Cadrul legislativ în zonele protejate *

Pentru că locuitori intr-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 coerentei 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 mirosluri 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 parcările** - astfel încât să permită o bună circulație a mașinilor și a pietonilor evitând aglomerarea străzilor;
- **realizarea branșamentelor** - 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 verdeță;
- **tipul de împrejmuire a parcelei** - gardurile permit sau blochează legătura vizuală dintre curte și stradă și schimbă peisajul percepțut de la nivelul pietonului.

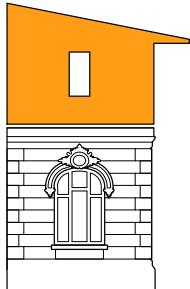
Limitările care trebuie respectate în zonele protejate au în vedere păstrarea specificului zonei, dar și siguranța și confortul locuitorilor, sănătatea clădirii și durata ei de viață.



una dintre casele reabilitate de pe strada Negustori

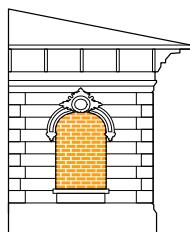
- * Regulamentele pot fi consultate pe site-ul Primăriei Capitalei:
http://www.pmb.ro/servicii/urbanism/zone_protejate/z_protejate_aprobate.php

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 ambient



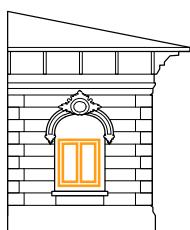
supraetajarea sau mansardarea

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 discrepanță 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

4 imobile din zona

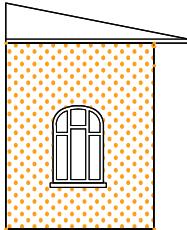
Negustori au fost supraetajate sau mansardate în dezacord cu stilul contextul arhitectural sau cu regimul de înălțime admis.

8 imobile din zona

Negustori au ferestre zidite la stradă

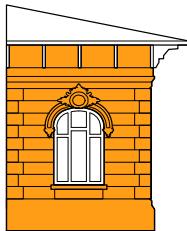
93 de imobile vechi

din zonă au tâmplăria originară înlocuită cu tâmplărie PVC



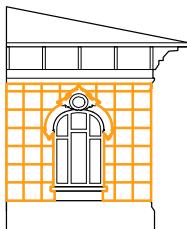
termoizolarea cu polistiren care modifică arhitectura imobilului

pentru că înăbușe clădirea, distrugе 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.

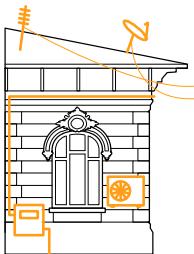


STATISTICI

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

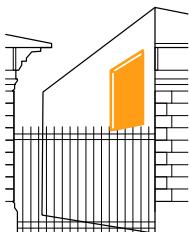
30 de imobile au căpătat o culoare necorespunzătoare a tencuielii

La **22 de imobile** au fost utilizate materiale necorespunzătoare



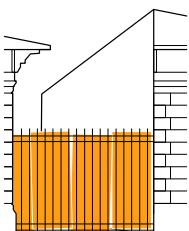
montarea branșamentelor de gaze, electricitate sau telecomunicații pe fațadă

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

60 de imobile
cu aparate de
aer condiționat
sau brânsamente
montate pe fațadă



4 imobile din zonă
au goluri create pe
calcan



3 imobile din zona
Negustori 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:

- **Iuați 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 finanțiar suplimentar, angajarea unui arhitect nu este atât de scumpă în comparație cu costul lucrărilor. În plus, colaborarea cu un arhitect vă oferă siguranță 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.

- **Iuați 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 execuției 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 mesterilor care folosesc tehnici tradiționale
[www.hartamestesugarilor.ro](http://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

Casele vieților noastre, diverși autori, Editura Humanitas, București, 2012

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 confruntați și vom încerca să vă punem în legătură cu persoana potrivită.

Imaginiile 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 sanctioneze 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 Bucureşti

Alberto Groşescu

Matei Eugen Stoean

Norihiro Haruta - prin bunăvoie
Asociației „Bucureștiul meu drag”
(www.bucurestiuymeudrag.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 Bucureşti. Inventarul celor 98 de zone construite protejate din capitală”. Toate datele statistice au rezultat din baza de date „Catalog Bucureşti” © ARCEN la momentul redactării.

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

CATALOG BUCUREŞTI aduce informaţiile necesare despre toate imobilele din cele 98 de zone construite protejate într-un singur loc, pe o platformă interactivă pe care oricine, de la autorităţi la locuitori, să o poată folosi pentru documentarea şi justificarea intervenţiilor arhitecturale şi urbanistice, cât şi pentru îmbunătăţirea legislaţiei cu privire la patrimoniu.

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



ARCEN

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 Bucureşti”, co-finantat în perioada ianuarie - iulie 2018 de:

PROIECT CO-FINANTAT DE:



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
BUCUREŞTI

 **BASF**
We create chemistry

Semmelrock
stein+design*

Parteneri:



Institutul
Național al
Patrimoniului

Ministerul Culturii și
Identității Naționale

2018
ANUL EUROPEAN
AL PATRIMONIULUI
CULTURAL
[#EuropeForCulture](#)



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