

Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 06 Elisabeta-Kogălniceanu

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 06 Elisabeta-Kogălniceanu (ZCP Elisabeta-Kogălniceanu) și a modului în care pot fi optimizate reglementările urbanistice ce îi sunt dedicate prin Planul Urbanistic Zonal dedicat Zonelor Construite protejate (PUZ ZCP) din Municipiul București adoptat ca atare prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) cu numărul 279 din anul 2000 (PUZ ZCP 2000). Cercetarea elaborată în aceste scopuri are la bază fișele de caracterizare a imobilelor din ZCP, unele fiind completate în cadrul proiectului „Catalog București”, parte din datele în cauză putând fi consultate pe platforma online <http://catalogbucuresti.info/>

Studiul cuprinde o serie de informații grupate în două secțiuni majore – una de analiză și sinteze, a doua de recomandări – ambele fiind prezentate în cele de urmează. Aceste date și interpretări sunt completate și / sau detaliate de anexele 01 – 11.

Pentru facilitarea lecturii se precizează faptul că studiul a identificat în cadrul ZCP Elisabeta-Kogălniceanu o serie de subzone relevante din punctul de vedere al relației dintre resursa culturală și reglementările necesare pentru prezervarea acesteia, subzone prezentate succint în cele ce urmează.

1. **Subzona S1** - imobilele cuprinse în zona delimitată de bd. Brătianu-Bălcescu și Calea Victoriei, între str. E. Quinet și Ion Ghica;
2. **Subzona S2** - segmentul delimitat de Calea Victoriei și străzile A. Saligny și I. Zalomit, între str. Constantin Mille și Eforie;
3. **Subzona S3** - latura de nord a bd. Elisabeta, segmentul delimitat de străzile I. Zalomit și bd. Schitu Măgureanu – Parcul Cișmigiu;
4. **Subzona S4** - latura de sud a bd. Elisabeta, tronsonul delimitat de str. A. Saligny și bd. Schitu Măgureanu (front estic), cuprins între bd. Elisabeta și str. Guttenberg;
5. **Subzona S5** - zona delimitată de străzile Domnița Anastasia (de la intersecția cu str. Brezoianu până la intersecția cu str. Lipsani) - Lipsani (până la intersecția cu str. A. Saligny) - J. Guttenberg (de la intersecția str. Elie Radu până la intersecția cu str. Silfidelor) și Splaiul Independenței;
6. **Subzona S6** - segmentul cuprins între bd. Schitu Măgureanu (front vestic) și str. V. Pârvan, ambele laturi ale bd. Elisabeta-Kogălniceanu;
7. **Subzona S7** - latura de nord a bd. Elisabeta-Kogălniceanu, cuprinzând tronsonul dintre str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței, alături de Splaiul Independenței, de la intersecția cu bd. Elisabeta până la str. Știrbei Vodă;
8. **Subzona S8** - latura de sud a bd. Elisabeta-Kogălniceanu - tronsonul cuprins între str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței.

A. ANALIZĂ ȘI SINTEZĂ

Analiza situației existente are la bază date care, în parte, au fost colectate în cadrul proiectului „Catalog București” sau în colaborare cu acesta, în perioada noiembrie - decembrie 2017. Pentru a obține o imagine cât mai completă au fost luate în considerare atât caracteristici ale fondului construit istoric cât și caracteristici ale intervențiilor contemporane.

A.1. Delimitarea subzonelor din interiorul ZCP Elisabeta-Kogălniceanu (anexele 01 – 05)

Prima etapă de cercetare a urmărit identificarea eventualelor subzone din interiorul ZCP Elisabeta-Kogălniceanu. Acest demers s-a bazat pe caracterele diferite ale anumitor porțiuni de

țesut urban care au capacitatea de a determina regulamente de urbanism specifice. În plus, abordarea ZCP Elisabeta-Kogălniceanu (și nu numai) prin prisma unor astfel de subzone ar putea clarifica o serie de inadvertențe, inadvertențe prezentate la rândul lor în cadrul acestui studiu. Pentru delimitarea subzonelor în cauză a fost urmărită evoluția istorică a componentelor esențiale ale țesutului urban, și anume trama stradală, parcelarul, spațiile publice precum și spațiile plantate, criteriile principale de analiză fiind: regimul de construcție, adică poziția clădirii / clădirilor pe lot conjugată cu regimul de înălțime, profilul funcțional istoric și potențialul funcțional actual (la data elaborării studiului de față).

Din analiza trăsăturilor esențiale ale modului în care a evoluat această porțiune de oraș (anexa 01), a regimului de construcție rezultat (anexa 02) și a profilului funcțional istoric (anexa 03) a rezultat faptul că, la data elaborării studiului de față, în cadrul ZCP Elisabeta-Kogălniceanu se disting subzonele prezentate „, sintetic în cele ce urmează (vezi și anexele 04 și 05).

1. Subzona S1 - imobilele cuprinse în zona delimitată de bd. Brătianu-Bălcescu și Calea Victoriei, între str. E. Quinet și Ion Ghica;

Întregul tronson amintit a fost dezvoltat începând cu sfârșitul secolului XIX, o serie de inserții fiind realizate în cea de-a doua jumătate a secolului XX. Prima clădire edificată în această zonă, Palatul Universității, a reprezentat și pretextul dezvoltării pieței din vecinătate, a cărei formă este definitivată abia în perioada interbelică.

Din punct de vedere al regimului de construcție, în cadrul subzonei se remarcă două porțiuni distincte:

- tronsonul cuprins între bd. Brătianu - Bălcescu și str. Academiei (inclusiv, ambele fronturi), ambele fronturi ale bulevardului, caracterizat printr-un fond construit unitar din punct de vedere stilistic, datând de la sfârșitul secolului XIX (și a doua jumătate a secolului XX – pentru clădirile amplasate în planul secund al laturii de sud a Pieței Universității), cu parcele de dimensiuni medii și mari, ocupate de clădiri ce formează un front continuu, amplasate pe aliniament, cu înălțimi cuprinse între 12-18 m;
- tronsonul cuprins între str. Academiei și Calea Victoriei, ambele fronturi ale bulevardului, ce prezintă un fond construit datând din a doua jumătate a secolului XX, parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri ce formează un front continuu, amplasate pe aliniament, cu înălțimi peste 20 m;

Cu toate acestea, întreaga zonă este ocupată preponderent de construcții publice reprezentative (educație, comerț, servicii) și, punctual, locuințe colective, fiind însă coerentă din punct de vedere urbanistic.

2. Subzona S2 - segmentul delimitat de Calea Victoriei și străzile A. Saligny și I. Zalomit, între str. Constantin Mille și Eforie;

Țesut reglementat la sfârșitul secolului XIX, caracterizat printr-un fond construit unitar din punct de vedere stilistic, construit cu precădere la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), parcele de dimensiuni medii, preponderent dezvoltate în lungime, cu clădiri ce ocupă aproape integral parcelele și formează un front continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimi sub 20 m.

Din punct de vedere al funcțiilor, cea mai mare parte a clădirilor din subzonă sunt dedicate funcțiilor de loisir (cinematografe, hoteluri), existând însă și un număr limitat de clădiri destinate locuirii colective.

3. Subzona S3 - latura de nord a bulevardului Elisabeta, segmentul delimitat de străzile I. Zalomit și bd. Schitu Măgureanu – Parcul Cișmigiu;

Pe porțiunea delimitată, latura de nord a bulevardului Elisabeta este reprezentat de Grădina Cișmigiu. Există o singură clădire edificată în această subzonă – Liceul „Gh. Lazăr”, edificiul fiind amplasat la limita parcului, pe aliniament, întregind frontul estic al bd. Schitu Măgureanu.

- 4. Subzona S4** - latura de sud a bulevardului Elisabeta, tronsonul delimitat de str. A. Saligny și bd. Schitu Măgureanu (front estic), cuprins între bd. Elisabeta și str. Guttenberg;
Subzona amintită este caracterizată printr-un fond construit datând de la începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică și postbelică), parcele de dimensiuni medii și mari, ocupate de clădiri ce formează preponderent un front discontinuu, fiind amplasate cu precădere pe aliniament (cu excepția clădirilor publice), cu înălțimi variind între 12 și 24 m. Cu mici excepții, zona este dedicată instituțiilor publice: Primăria Municipiului București (fost sediu al Ministerului Lucrărilor Publice), Cazarma de pompieri și Arhivele statului (fost sediu al Imprimeriei Statului), Ministerului Justiției (fostul Palat al Asociației Medicilor Veterinari) și Palatul Societății „Tinerimea Română”.
- 5. Subzona S5** - zona delimitată de străzile Domnița Anastasia (de la intersecția cu str. Brezoianu până la intersecția cu str. Lipscani) - Lipscani (până la intersecția cu str. A. Saligny) - J. Guttenberg (de la intersecția str. Elie Radu până la intersecția cu str. Silfidelor) și Splaiul Independenței;
Subzona amintită este caracterizată de un fond construit eterogen destructurat și lipsit de coerență, datând de la sfârșitul sec. XIX și prima jumătate a secolului XX (cu inserții punctuale și demolări ulterioare), cu parcele de dimensiuni mici și medii, ocupate de clădiri ce formează un front predominant continuu pe străzile Domnița Anastasia – Lipscani - J. Guttenberg și discontinuu către splai, amplasate pe aliniament alipite sau în regim izolat, având în general înălțimi sub 15 m. Din punct de vedere al modului de utilizare, se observă o mixitate de funcțiuni, predominând însă locuințele individuale și colective.
- 6. Subzona S6** - segmentul cuprins între bd. Schitu Măgureanu (front vestic) și str. V. Pârvan, ambele laturi ale bd. Elisabeta-Kogălniceanu;
Tronsonul delimitat astfel se caracterizează printr-un fond construit datând de la începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), parcele de dimensiuni medii și mici, ocupate de clădiri ce formează un front preponderent continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimi variabile cuprinse între 8 și 27 m. Din punct de vedere funcțional, întreaga subzonă este ocupată de locuințe individuale și colective (cu spații destinate serviciilor și comerțului, amplasate la parterul clădirilor) și doar punctual – alte funcțiuni.
- 7. Subzona S7** - latura de nord a bd. Elisabeta-Kogălniceanu, cuprinzând tronsonul dintre str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței, alături de Splaiul Independenței, de la intersecția cu bd. Elisabeta până la str. Știrbei Vodă;
Subzona delimitată de str. V. Pârvan și str. Știrbei Vodă, cuprinzând latura de nord a bulevardului Elisabeta-Kogălniceanu și o porțiune din Splaiul Independenței este caracterizată de fond construit edificat în perioada interbelică, parcele de dimensiuni mari, ocupate de clădiri monumentale amplasate în regim izolat, ce formează un front discontinuu, retrase de la aliniament și având înălțimi sub 20 m. Întreaga zonă este ocupată de clădiri destinate educației (Facultatea de Drept, căminul, cantina și dispensarul facultății) și culturii (Opera Națională).
- 8. Subzona S8** - latura de sud a bd. Elisabeta-Kogălniceanu - tronsonul cuprins între str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței;
Această subzonă se caracterizează printr-un fond construit unitar în punct de vedere stilistic, edificat în perioada interbelică, cu inserții punctuale realizate în a doua jumătate a secolului XX, parcele de dimensiuni medii construite aproape integral, cu clădiri ce formează un front continuu, fiind amplasate pe aliniament și având înălțimi peste 20 m. Întreaga zonă este ocupată de clădiri cu funcțiuni rezidențiale - locuințe colective, având amenajate la parter spații destinate serviciilor și comerțului.

A.2. Raportarea PUZ ZCP 2000 la situația din teren

Acest capitol din secțiunea de analiză și sinteză evaluează modul în care prevederile regulamentului de urbanism în vigoare (la data elaborării studiului de față), adică PUZ ZCP 2000, răspund optim necesităților de bază ale resursei culturale din ZCP Elisabeta-Kogălniceanu. Concomitent, prevederile regulamentului de urbanism în vigoare (la data elaborării studiului de față), adică PUZ ZCP 2000, sunt chestionate și din punctul de vedere al potențialului de dezvoltare aferent aceleiași ZCP Elisabeta-Kogălniceanu. Altfel spus, în ciuda diferențelor dintre situația din teren și reglementări, au fost catalogate ca inadvertențe majore numai acele prevederi ale PUZ ZCP 2000 care au capacitatea de a împiedica o dezvoltare viitoare coerentă în ceea ce privește conservarea și punerea în valoare a resursei culturale. Din aceste motive, acest capitol abordează chestiunea limitelor aferente ZCP Elisabeta-Kogălniceanu precum și cele două fațete esențiale ale regimului de construcție și anume poziția clădirilor față de domeniul public și regimul de înălțime aferent.

A.2.a. Suprapuneri ale ZCP Elisabeta-Kogălniceanu cu ZCP învecinate (anexa 06)

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Elisabeta-Kogălniceanu se învecinează cu zonele construite protejate 04 Magheru-Brătianu, 16 Victoriei, 42 Brezoianu, 81 Cișmigiu, 43 Cobălcescu, 35 Bibicescu și 27 Stavropoleos.

Din acest punct de vedere se constată faptul că, în conformitate nu atât cu planul de ansamblu al tuturor ZCP din București (conform PUZ ZCP 2000), ci cu planurile individuale ale acestora (conform aceluiași PUZ ZCP 2000), o serie de imobile din ZCP Elisabeta-Kogălniceanu fac parte și din alte ZCP.

Lista imobilelor cuprinse în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu și care se află simultan și în minimum o altă ZCP (conform PUZ ZCP 2000) este cuprinsă în anexa 06.

A.2.b. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Din punctul de vedere al poziției ocupate de edificii față de domeniul public, în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzonele S1, S2, S3, S5, S6 și S8** includ un număr considerabil de imobile amplasate pe aliniament, fără a fi retrase de la stradă (cu mici excepții);
2. **Subzonele S4** (frontul de sud al bd. Elisabeta, amplasat pe latura opusă parcului Cișmigiu) și **S7** (frontul de nord al bd. Elisabeta-Kogălniceanu, cuprinzând ansamblul Facultății de Drept și Opera Națională) sunt retrase de la aliniamentul stradal, fiind alipite sau amplasate în regim izolat pe parcelă, în fața imobilelor fiind amenajate mici piațete urbane, deseori plantate.

În ciuda acestei stări de fapt privind amplasarea clădirilor față de aliniament, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede așezarea tuturor clădirilor noi pe aliniamentul definit de clădirile existente, nefiind admisă retragerea noilor construcții de la aliniamentul străzii. Se impune deci nuanțarea regulamentului de urbanism în cauză, adică nuanțarea PUZ ZCP 2000, din acest punct de vedere.

A.2.c. Regimul de înălțime

În ceea ce privește înălțimea pe care o înregistrează clădirile, în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

1. **Subzonele S1, S2, S3, S4, S6, S7 și S8** prezintă un regim de înălțime mediu și ridicat cele mai multe dintre acestea având înălțimea cuprinsă între 12 și 27 m (la cornișă);

2. **Subzona S5**, una dintre cele mai ample subzone din cadrul ZCP Elisabeta-Kogălniceanu, foarte bogată în imobile cu valoare culturală ridicată, cuprinde clădiri cu regim scăzut de înălțime (P – P+2), având în general înălțimi sub 15 m.

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede o înălțime cuprinsă între 16 și 19 metri; în plus, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a două niveluri retrase față de planul vertical al fațadei. Regimul de înălțime impus prin regulament ignoră mare parte din conformarea clădirilor istorice (în special a celor construite la sfârșitul secolului XIX, a căror înălțime depășește rar 12 m, dar și a celor edificate în perioada interbelică, a căror înălțime ajunge uneori la peste 27 m). Se impune deci nuanțarea regulamentului de urbanism în cauză, adică nuanțarea PUZ ZCP 2000, din acest punct de vedere.

A.3. Intervenții contemporane în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu (anexa 07)

Această parte a studiului și-a propus să identifice intervențiile contemporane de orice gen și să raporteze caracteristicile lor relevante la resursa culturală. Simultan, atât construcțiile contemporane cât și lucrările dedicate clădirilor existente au fost abordate prin prisma regulamentului de urbanism în vigoare la data elaborării studiului de față, adică prin prisma PUZ ZCP 2000, fiind înregistrate din acest punct de vedere toate abaterile, atât cele cu un impact nefavorabil, cât și cele cu un impact favorabil asupra peisajului urban cu valori culturale.

A.3.a. Inserții contemporane

Prin comparație cu planurile topografice databile (în general) în anul 1990, în teren au fost identificate construcții ulterioare acestuia, lista completă aferentă ZCP Elisabeta-Kogălniceanu fiind cuprinsă în anexa 07.

Distribuția acestui număr redus de clădiri ridicate în ultimele trei decenii (de la data elaborării studiului de față) este prezentată în cele ce urmează.

1. **Subzonele S1, S2 și S3** (porțiunea delimitată de bd. Brătianu-Bălcescu și str. Brezoianu) cuprind o zonă dens edificată, cu un fond construit extrem de valoros și un număr limitat de intervenții contemporane (în general neutre);
2. **Subzonele S4, S5, S6, S7 și S8** (porțiunea delimitată de str. Brezoianu și intersecția cu Splaiul Independenței), sunt caracterizate prin prezența unui țesut construit mai puțin dens, afectat de remodelări importante în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, cu număr limitat de intervenții contemporane (în general agresive).

A.3.b. Intervenții pe clădiri existente

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu, intervenții identificate în număr ridicat și cuprinse la rândul lor în anexa 07 – inclusiv exemplele pozitive – se constată o anume structură a ponderilor ce revin diverselor tipuri de lucrări posibile. Astfel, principalele intervenții care sunt și neconforme cu PUZ ZCP 2000 sunt cele legate de bransamentele de gaz, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, aparate de aer condiționat, culori necorespunzătoare ale finisajelor, materiale necorespunzătoare (de asemenea pe fațade), termoizolarea improprie care modifică frecvent nu doar arhitectura ci și proporțiile edificiilor, zidirea unor goluri, inclusiv dintre cele orientate spre domeniul public, realizarea unor goluri în calcane, înlocuirea tâmplăriei istorice cu una nepotrivită ca aspect (inclusiv în ceea ce privește materialul, culoarea ș.a.a.), extinderi improprii, supraetajări și mansardări aidoma.

A.3.c. Parcele neconstruite

În ZCP Elisabeta-Kogălniceanu au fost identificate și loturi libere de construcții și / sau amenajări, toate prezentate la rândul lor în anexa 07. Aceste parcele au rezultat fie ca urmare a regularizărilor (de exemplu, regularizarea cheiului Dâmboviței, str. Lipsani până la intersecția cu str. Brezoianu) și / sau alinierilor istorice de străzi, ca urmare a sistematizărilor la care au fost supuse părți mai extinse de țesut urban în ultimele decenii ale secolului XX sau ca urmare a unor demolări (mai) recente, situație întâlnită în cazul imobilelor cu adresa Splaiul Independenței 32-36 și str. J. Guttenberg nr. 3. În prezent (adică la data elaborării studiului de față), aceste imobile nu sunt utilizate sau nu sunt utilizate într-un mod potrivit cu resursa culturală, loturile în cauză fiind de natură să afecteze coerența țesutului urban (nu doar) istoric. Alături de situațiile amintite anterior, întreaga zonă de pe splaiul Dâmboviței, de la Splaiul Independenței 44 până la intersecția cu str. A. Saligny necesită edificii și / sau amenajări contemporane, în acord însă cu specificul valorilor culturale în cauză.

A.4. Monumente istorice (anexa 08)

Având în vedere faptul că studiul de față se axează pe resursa culturală, inevitabil au fost avute în vedere și valorile clasate, la momentul elaborării studiului de față și deci cuprinse în Lista Monumentelor Istorice ediția 2015 (LMI 2015)¹, monumentele istorice (cu excepția celor de tip „sit”) cuprinse în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este prezentată în cele ce urmează.

Prin raportare la cele opt subzone identificate anterior, simpla parcurgere a LMI 2015 relevă faptul că cea mai mare parte a monumentelor istorice fac parte din ansamblul de arhitectură „Bd. Elisabeta”, concentrându-se de-a lungul bulevardului, în **subzonele S1, S2, S3 și S4. Subzona S5**, ce include ansamblul de arhitectură „Domnița Anastasia”, cuprinde un număr crescut de clădiri clasate ca monumente istorice. Doar un număr limitat de clădiri din celelalte 3 **subzone - S6, S7 și Z8** - sunt clasate ca monumente istorice. Totodată, există numeroase imobile valoroase care, la o primă vedere, pot fi considerate pentru clasare, clădiri construite cu precădere în prima jumătate a secolului XX, dispuse de-a lungul întregului bulevard și a Splaiului Independenței, dar și a străzilor adiacente.

A.5. Clădiri expertizate tehnic din punctul de vedere al riscului seismic (anexa 09)

În conformitate cu Listele imobilelor [sic] expertizate tehnic din punct [sic] de vedere al riscului seismic², listă publicată de Administrația Municipală pentru Consolidare Clădirilor cu Risc Seismic, București, în ZCP Elisabeta-Kogălniceanu au fost expertizate tehnic un număr considerabil de „imobile”, toate fiind cuprinse în anexa 09.

În ZCP Elisabeta-Kogălniceanu se află însă și clădiri care nu au fost expertizate tehnic din punctul de vedere al riscului seismic și care, la o primă analiză, prezintă fisuri susceptibile de a fi provocate de seisme. Aceste edificii au fost identificate ca atare sub îndrumarea specialiștilor din cadrul asociației „Re:rise” – Asociația pentru Reducerea Riscului Seismic, partener al ARCEN (Asociația Română pentru Cultură, Educație și Normalitate) în cadrul proiectului „Catalog București”. Evident, în aceste condiții, se impune efectuarea expertizei tehnice de specialitate, situație în care se află clădirile (vizibile din domeniul public) prezentate în cele ce urmează.

¹ Document consultat online la data de 03.2019 – <https://patrimoniu.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

² Document consultat online la data de 03.2019 – http://amccrs.pmb.ro/docs/Lista_imobilelor_expertizate.pdf.

Adresa imobilului			Observații / Alerte
Artera de circulație	Numărul poștal	Corp de clădire	
Bd. Regina Elisabeta	37		
Str. Johann Guttenberg	4		
	10		
Splaiul Independenței	72		
	74		Degradări semnificative
	84		