

## **Studiu privind Zona Construită Protejată nr. 33 Thomas Masaryk**

Studiul de față este menit să contribuie la fundamentarea evaluării culturale a Zonei Construite Protejate nr. 33 Thomas Masaryk (ZCP Thomas Masaryk) 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 sinteză, a doua de recomandări – ambele fiind prezentate în cele de urmează. Aceste date și interpretări sunt completate și / sau detaliate de anexele 01 – 11.

### **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 2018. 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 Thomas Masaryk (anexele 01 – 05)**

Prima etapă de cercetare a urmărit identificarea eventualelor subzone din interiorul ZCP Thomas Masaryk. 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 Thomas Masaryk (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 Thomas Masaryk nu au fost identificate subzone distincte, caracterul fondului construit din zona analizată fiind, în ciuda diversității sale, relativ omogen.

#### **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 Thomas Masaryk. 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 aceleași ZCP Thomas Masaryk. 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 Thomas Masaryk 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 Thomas Masaryk cu ZCP învecinate (anexa 06)**

În conformitate cu PUZ ZCP 2000, ZCP Thomas Masaryk se învecinează cu zonele construite protejate nr. 21 Jean-Louis Calderon – Polonă, nr. 17 C. A. Rosetti - Maria Rosetti - Popa Petre, nr. 18 Vasile Lascăr și nr. 20 Batiștei.

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), nu există nici un imobil cuprins în ZCP Thomas Masaryk care să facă parte și din alte ZCP.

### **A.2.b. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

Cea mai mare parte a fondului construit din zona studiată este caracterizat printr-un front stradal discontinuu, definit de clădiri așezate aleatoriu față de aliniament. Un număr considerabil de construcții din ZCP Thomas Masaryk sunt așezate pe aliniamentul stradal; există însă și edificii retrase de la aliniament, o mare parte dintre acestea fiind intervenții realizate în prima jumătate a secolului trecut.

În ciuda acestei stări de fapt privind amplasarea clădirilor față de aliniament, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede obligativitatea alinierii noilor clădiri la stradă (cu o serie de excepții) și așezarea acestora în regim discontinuu, izolat sau cuplat. Cu toate acestea, un număr considerabil de clădiri istorice sunt retrase de la aliniamentul străzii, în fața acestora fiind amenajate grădini de fațadă, aspect contribuie la creșterea calității peisajului urban din zonă. Prin urmare, prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor în raport cu aliniamentul stradal contravine resursei culturale; aplicarea acestui set de reguli ar putea genera în timp un efect negativ asupra fondului construit din zona protejată, prin încurajarea dispariției grădinilor de reprezentare și constituirea unor fronturi stradale apăsătoare. 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 Thomas Masaryk au fost identificate situațiile prezentate în cele ce urmează.

Fondul construit din ZCP Thomas Masaryk a fost edificat cu precădere spre sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX și cuprinde clădiri cu înălțime joasă (P, P+1) și medie (P+1, P+2+M), care rareori depășesc 15 m. Prezente într-un număr limitat, edificiile construite în perioada interbelică – preponderent imobile având funcțiunea de locuințe colective, prezintă o înălțime mai mare (în general, fără a depăși patru niveluri supraterane). Inserțiile punctuale realizate în a doua jumătate a secolului XX au un regim mediu de înălțime (P+2, P+4), fiind în general în acord cu arhitectura istorică a zonei. Cu toate acestea, construcțiile post-decembriste, precum și imobilele noi aflate în șantier, sunt reprezentate de volume compacte, masive, cu înălțimi mult mai ridicate, ce depășesc deseori 20 m. Aceste abateri sunt în dezacord cu specificul fondului construit istoric din zona analizată, alăturarea dintre volumele clădirilor edificate în ultimele trei decenii și construcțiile istorice generând situații deranjante din punctul de vedere al înălțimii.

În ciuda acestei stări de fapt privind regimul de înălțime, regulamentul de urbanism în vigoare, adică PUZ ZCP 2000, prevede înălțimi admise pentru noile clădiri cuprinse între minim 10 și maxim 13 m; peste înălțimea maximă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m), retras la 1.5 m față de planul vertical al fațadei. 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 Thomas Masaryk (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. Clădiri noi și, după caz, părți de clădire noi**

Prin comparație cu planurile topografice databile (în general) în anul 1990, în teren au fost identificate construcții ulterioare acestuia, lista completă aferentă ZCP Thomas Masaryk 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.

Intervențiile recente (post 1990), deși punctuale, nu respectă specificul construcțiilor din zona protejată, noile clădiri fiind în disonanță cu arhitectura tradițională și cu prevederile regulamentului de urbanism specific zonei protejate. Acesta sunt distribuite relativ omogen în cadrul țesutului urban din zona analizată, cea mai mare parte a clădirilor noi fiind dispuse de-a lungul străzilor Th. Masaryk și I. L. Caragiale. În plus, există un număr limitat de construcții noi în șantier, caracterizate prin înălțimi ridicate și volume masive, ce ocupă integral parcela, fiind în dezacord cu arhitectura istorică din ZCP Thomas Masaryk.

#### **A.3.b. Intervenții pe clădiri existente**

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP Thomas Masaryk, 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 branșamentele 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 Thomas Masaryk 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 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. 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, motiv pentru care 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)<sup>1</sup>, monumentele istorice (cu excepția celor de tip „sit”) cuprinse în ZCP Thomas Masaryk fiind prezentate detaliat în anexa 08. Distribuția lor în teritoriu este prezentată în cele ce urmează.

În ciuda fondului construit valoros din întreaga zonă, cea mai mare parte a imobilelor clasate ca monumente istorice sunt dispuse de-a lungul str. Th. Masaryk, fiind reprezentate de clădiri construite între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX.

În concluzie, se constată faptul că în ZCP Thomas Masaryk există un număr mult prea mic al monumentelor istorice în raport cu resursa culturală a zonei.

#### 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 seismic<sup>2</sup>, listă publicată de Administrația Municipală pentru Consolidare Clădirilor cu Risc Seismic, București, în ZCP Thomas Masaryk au fost expertizate tehnic 9 „imobile”, toate fiind cuprinse în anexa 09.

În ZCP Thomas Masaryk 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 profesioniștilor 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.

Adresa imobilului		Corp de clădire	Observații / Alerte
Artera de circulație	Numărul poștal		
Str. Aaron Florian	6		Prezintă fisuri seismice
Str. Th. Masaryk	8	Corp 1	Prezintă degradări vizibile ale unor elemente de construcție
		Corp 2	
	10		Prezintă degradări vizibile ale unor elemente de construcție
	11A	Corp 1	Prezintă degradări vizibile ale unor elemente de construcție
Corp 2			
Intr. I. L. Caragiale	7		Prezintă fisuri seismice
Str. I. L. Caragiale	12A		Prezintă degradări vizibile ale unor elemente de construcție

<sup>1</sup> Document consultat online la data de 7 ianuarie 2020 – <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-B.pdf>.

<sup>2</sup> Document consultat online la data de 7 ianuarie 2020 – <https://amccrs-pmb.ro/amr/file2.pdf>

	13	Corp 1	Prezintă degradări vizibile ale unor elemente de construcție
		Corp 2	
	18		Prezintă degradări vizibile ale unor elemente de construcție