

Anexa 02

Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Calea Moșilor

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Calea Moșilor au fost identificate câteva caracteristici relevante ale modului de edificare care, în plus, corespund măcar în linii generale, cu etapele esențiale din evoluția istorică a acestei părți de oraș. În acest sens au fost analizate în principal aspecte ce țin de caracteristicile sistemului de parcele, de modul de amplasare a clădirilor pe lot, în raport cu domeniul public dar și cu limitele laterale și posterioară ale parcelelor, precum și regimul de înălțime.

Situația actuală – extrasă din datele și informațiile oferite de cercetarea de teren – a fost raportată la aspecte esențiale din evoluția istorică a zonei, așa cum sunt acestea reflectate de regulamentele de construcții și alinieri adoptate de către autoritățile locale începând cu mijlocului secolului XIX.

Din abordarea comparativă a surselor de informație prezentate anterior a rezultat faptul că, în linii generale, în ZCP Calea Moșilor se regăsesc modelele / tipuri de construire prezentate în cele ce urmează.

Cea mai mare parte a fondului construit din porțiunea cuprinsă între str. Cavafii Vechi și str. Ștefan Luchian (inclusiv străzile adiacente), edificat cu precădere în secolul XIX, este caracterizat de parcele înguste și lungi, accesul din stradă realizându-se prin ganguri, pe care se găsesc clădiri cu înălțime joasă (P+1, P+2), amplasate pe aliniament, formând fronturi stradale preponderent continue.

Pe frontul nordic al Căii Moșilor, de la intersecția cu str. Armenească până la intersecția cu str. Ștefan Luchian există și imobile edificate în perioada cuprinsă între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, a căror conformare este diferită: acestea sunt în general locuințe individuale de dimensiuni mici și medii, dezvoltate pe unu sau două niveluri, amplasate izolat pe parcelă sau alipite la una dintre limitele laterale, cu acces din curte; numărul acestor clădiri este limitat, însă dau naștere unui front stradal discontinuu; continuitatea frontului stradal este întreruptă și de parcelele needificate rezultate în urma demolărilor din a doua jumătate a secolului XX.

Țesutul tradițional difuz specific secolului XIX este completat de o serie de intervenții punctuale ulterioare, dezvoltate preponderent pe latura sudică a Căii Moșilor: imobile colective specifice primei jumătăți a secolului XX, ce ocupă aproape integral parcelele de dimensiuni medii, fără a depăși patru niveluri supraterane în înălțime, amplasate aleatoriu față de stradă (pe aliniament sau retrase), formând în general fronturi continue.

Tronsonul cuprins între str. Ștefan Luchian și bd. Carol (cu precădere frontul nordic) cuprinde un țesut urban dezvoltat în perioada interbelică, caracterizat printr-un parcelar unitar, cu parcele de dimensiuni medii, front stradal continuu și unitar în punct de vedere stilistic, dens construit, ocupat de clădiri cu regim de înălțime medie și mare (cu patru până la nouă niveluri supraterane), edificate în perioada interbelică; construcțiile ocupă aproape în întregime parcela, fiind amplasate pe aliniament.

O situație particulară este cea a imobilelor din Intrarea Vermont: parcelare reglementată dezvoltată în perioada interbelică, caracterizată prin parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+3 - P+5), alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei sau amplasate izolat, formând un front stradal discontinuu, unitar din punct de vedere stilistic.

În a doua jumătate a secolului XX au fost realizate o serie de intervenții punctuale, constând în volume compacte cu regim crescut de înălțime, ce ocupă integral parcelele de mari dimensiuni; aceste construcții sunt deseori amplasate pe aliniament, alipite clădirilor istorice și au fost proiectate pentru a fi sedii ale unor instituții publice sau clădiri de birouri.

Intervențiile recente (post 1990), deși punctuale, nu respectă specificul locuirii din zona protejată, noile clădiri fiind în disonanță cu arhitectura tradițională și cu prevederile

regulamentului de urbanism specific zonei protejate: multe dintre imobilele construite recent se caracterizează prin parcele de mari dimensiuni, ce primesc construcții cu funcțiuni mixte și regim ridicat de înălțime, amplasate aleatoriu față de limitele parcelei, formând un front discontinuu; sunt prezente și construcții noi de mici dimensiuni (spații destinate comerțului sau alimentației publice), în dezacord cu specificitatea fondului construit istoric - acestea au însă un caracter provizoriu.