

Anexa 02

Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Dacia

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Dacia 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 Dacia se regăsesc modelele / tipuri de construire prezentate în cele ce urmează.

Prin urmare, în cadrul zonei protejate Dacia au fost delimitate următoarele porțiuni:

- fondul construit din porțiunea cuprinsă între str. Viitorului și str. Silvestru (inclusiv străzile adiacente), edificat cu precădere la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, este caracterizat de parcele predominant înguste, cu deschidere mică către stradă, pe care se găsesc locuințe tip vagon, cu înălțime joasă (P, P+2), alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei; edificiile construite cu precădere după anul 1911 au un regim izolat, fiind retrase de la limitele parcelei și având o înălțime mai mare (în general, fără a depăși patru niveluri supraterane);
- același model de dezvoltare poate fi observat cu precădere și în cadrul fondului construit din segmentul cuprins între str. Icoanei și str. Viitorului, regularizat mai târziu; aici însă, țesutul tradițional difuz este completat de o serie de intervenții punctuale ulterioare, ca urmare a regularizării tramei stradale – 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, dispuse izolat sau alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei;
- porțiunea cuprinsă între str. Polonă și str. Aurel Vlaicu - parcelare reglementată, cu parcele de dimensiuni medii, caracterizată prin fronturi stradale discontinue, cu clădiri monumentale dispuse în regim izolat, retrase de la aliniament;
- segmentul cuprins între Calea Dorobanților și str. Polonă este caracterizat prin diferențe între cele două laturi ale străzii: 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 (P+3 – P+7), edificate în perioada interbelică; construcțiile ocupă aproape în întregime parcela, fiind amplasate pe aliniament; frontul sudic este discontinuu, caracterizat prin parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri edificate în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, având un număr mai redus de niveluri (max. P+4), amplasate pe aliniament în regim izolat sau alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei;
- segmentul dintre str. Aurel Vlaicu și str. Icoanei cuprinde un țesut urban dezvoltat în perioada interbelică, caracterizat printr-un parcelar neunitar, ocupat de clădiri 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, neunitar în punct de vedere stilistic;

- zona cuprinsă între Calea Dorobanților și Piața Romană se definitivează mult mai târziu, fondul construit din acest segment caracterizându-se prin parcele de mari dimensiuni, cu volume compacte, masive și înălțime mare;
- transformată în aceeași perioadă cu tronsonul Calea Dorobanților și Piața Romană, porțiunea cuprinsă între Str. Silvestru și Calea Moșilor primește un caracter distinct, cel puțin în extremitatea estică; o mare parte din imobilele specifice sfârșitului de secol XIX sunt demolate pentru a face loc blocurilor de locuințe edificate în anii '70: au rezultat astfel parcele de mari dimensiuni construite integral, dominate de construcții înalte (P+8, P+10) cu funcțiuni rezidențiale, ce formează un front continuu, retrase de la stradă și lipsite de elemente decorative arhitecturale;
- 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: 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.