

## Anexa 02

### Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Elisabeta-Kogălniceanu

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Elisabeta-Kogălniceanu 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. Analiza regimului de construcție al imobilelor din zona supusă studiului a avut la bază datele relevate de situația din teren; în plus, au fost supuse analizei regulamentele de construcții și alinieri elaborate de Primăria Mun. București la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX (Regulamentele de construcții și alinieri din 1878, 1890, 1928, 1939<sup>1</sup>, precum și două ediții ale Monitorului Comunal al Primăriei București nr. 22 din 31 mai 1892<sup>2</sup> și nr. 6 din 7 feb. 1893 privind Condițiuni pentru clădiri pe splaiuri și bulevarde<sup>3</sup>).

Regulamentul de construcții și alinieri din 1878 prevede o serie de obligațiuni privind modul de construire. Astfel, toate construcțiile trebuie realizate din zidărie, înălțimea caselor este influențată de lățimea străzii (de ex. pentru străzi cu lățime de 8 m se admite realizarea unor construcții cu un nivel și având o înălțime maximă de 6 m; pentru străzi mai late de 20 m sunt permise clădirile cu înălțime de 17 m și 4 niveluri), realizarea împrejmuirii din fier pe soclu de zid sau piatră, gama cromatică permisă fiind inspirată din culoarea pietrelor de construcție. Regulamentul salubrității construcțiilor și locuințelor adoptat în același an prevede, pentru construcții noi sau reconstrucții, realizarea unor curți de cel puțin 1/3 din suprafața proprietății. Regulamentul de construcții și alinieri din 1890 menține în mare aceleași obligații pentru noile construcții: clădirile trebuie să formeze fronturi continue, înălțimea maximă admisă este de 17 m, casele putând avea 4 niveluri, împrejmuirea putând fi realizată din fier sau fontă.

Monitorul Comunei Primăriei București din 1892 aduce noi completări în acest sens, definind pentru fiecare stradă/zonă în parte din cadrul noului bulevard modul de construcție a noilor edificii. Acestea prevederi sunt completate în cadrul Monitorului Comunal al Primăriei București din 1893 privind modul de construire pe bulevarde și splaiuri, astfel:

- în cazul bd. Elisabeta și a bd. Carol, din str. Brezoianu până în str. Teilor (azi V. Lascăr), clădirile vor forma front continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimea cuprinsă între 15 și 17 m.
- pe bd. Elisabeta, din str. Brezoianu până inclusiv piața (elipsa) formată de intersecția cu Calea Plevnei (azi Piața Kogălniceanu), este obligatorie edificarea noilor clădiri pe aliniament, facultativ pe toată întinderea fațadei (fațada având min. 8 m lungime și grilaj de fier, în cazul unui front discontinuu), cu înălțimi cuprinse între 13 și 15 m.

---

<sup>1</sup> Regulamentele de construcții și alinieri menționate au fost consultate consulat online în mai 2019 și sunt disponibile la adresa: <https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/>

<sup>2</sup> Monitorul Comunei Primăriei București nr. 22 din 31 mai 1892, consultat online în mai 2019  
[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/7/77/Monitorul\\_Prim%C4%83riei\\_Bucure%C8%99ti\\_1892-05-31%2C\\_nr.\\_22.pdf](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/7/77/Monitorul_Prim%C4%83riei_Bucure%C8%99ti_1892-05-31%2C_nr._22.pdf)

<sup>3</sup> Monitorul Comunal al Primăriei București nr. 6 din 7 feb. 1893, consultat online în mai 2019  
[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/32/Monitorul\\_Prim%C4%83riei\\_Bucure%C8%99ti\\_1893-02-07%2C\\_nr.\\_06.pdf](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/32/Monitorul_Prim%C4%83riei_Bucure%C8%99ti_1893-02-07%2C_nr._06.pdf)

- din Calea Plevnei până la Podul Sf. Elefterie, precum și pe bulevardul (strada) Schitu Măgureanu până la intersecția cu str. Știrbei Vodă, se permite același tip de aliniament, cu înălțimi însă cuprinse între 8 și 13 m.
- pentru splaiuri sunt adoptate o serie de obligații privind modul de construire: între podul Mihai-Vodă și podul Radu-Vodă sunt permise doar clădiri pe aliniament, facultativ pe toată întinderea fațadei (fațada având min. 8 m lungime și grilaj de fier, în cazul unui front discontinuu), cu înălțime minimă de 10 m; între podul Mihai-Vodă și podul Malmaison (Cotroceni) și din podul Șerban-Voda până la podul Radu-Vodă se mențin aceleași prevederi legate de aliniament, înălțimea minimă fiind de 8 m.

Regulamentul de construcții și alinieri din 1928 aduce, pe lângă prevederile regulamentelor anterioare, o serie de noi obligativități. Pentru prima oară, se impun suprafețele minime edificabile (în funcție de destinația noii construcții). Totodată, regimul de construcție cuprinde prevederi diferențiate pentru categoriile distincte de străzi din București, printre acestea numărându-se următoarele:

- în ceea ce privește bd. Elisabeta, regulamentul din 1928 menționează că sunt permise doar clădiri pe aliniere și pe toată întinderea fațadei proprietății, cu înălțimi cuprinse între 15 și 18 m (inclusiv pe bd. Schitu Măgureanu), 1/6 din suprafață fiind lăsată liberă de construcții, dar nu mai puțin de 30 mp; pentru clădiri cu înălțimi peste 18 m, 1/5 din suprafața totală a terenului trebuie să fie liberă de construcții;
- pe bd. Independenței (azi Splaiul Independenței) din splaiul drept al Dâmboviței până la Grădina Cotroceni este permisă edificarea clădirilor în formă de vilă, retrase de la aliniament cu 5 m, așezate paralel cu aliniamentul, cu grădini amenajate; înălțimea clădirilor de pe bd. Independenței este cuprinsă între 7 și 18 m;
- între podurile Schitu Măgureanu și Șerban Vodă sunt permise clădiri pe aliniament, în regim închis, cu înălțimi cuprinse între 15 și 18 m;
- pe celelalte splaiuri sunt permise clădiri pe aliniere sau uniform retrase cu 5 m, paralel cu aliniamentul, în regim închis sau grupat, cu parter și etaj și înălțime de cel mult 18 m;
- pe celelalte străzi se admit construcții pe aliniament sau retrase, în regim închis sau grupat, cu înălțime de cel puțin 8 m până la cornișă sau streășină, cu 1/4 din suprafață fiind lăsată liberă de construcții, dar nu mai puțin de 30 mp;
- sunt admise pe 1/3 din fațadă motive decorative arhitecturale care pot depăși cu 3.5 m înălțimea clădirii.

Noi completări în ceea ce privește regimul de construcție sunt aduse de regulamentul din 1939, precizările fiind însă specifice fiecărei clase de construcții. Teritoriul Bucureștiului este împărțit în 6 clase de construcții, ce corespund anumitor prevederi relative la regimul de construcție. În mod particular, pentru clădirile din clasele III, IV, V (suprafața parcelelor de min. 400 mp, fațada de 15 m. lungime, adâncimea de puțin 20 m, suprafața maximă construibilă cuprinsă între 50% și 75%), înălțimile maxime admise sunt 18, 21, respectiv 24 m, peste înălțimea maximă fiind permisă realizarea a cel mult două etaje retrase (cu max. 7 m peste înălțimea maximă admisă). Prin comparație cu prevederile regulamentelor anterioare, se constată, așadar, o creștere a regimului de înălțime și a suprafeței maxime construibile pentru anumite clase de construcții.

Documentele amintite au avut un factor determinant în conturarea imaginii urbane actuală, modul de conformare al clădirilor fiind rezultatul direct al prevederilor regulamentelor de construcții și alinieri. Pe baza documentelor consultate și a analizei situației din teren, în ceea ce privește regimul de construcție din actuala ZCP Elisabeta-Kogălniceanu, se disting trei zone

majore, cu caractere diferite – bd. Elisabeta, Splaiul Independenței și străzile adiacente – fiecare având regim de construcție diferit.

În cadrul **bd. Elisabeta-Kogălniceanu** se disting trei zone majore, diferite din punct de vedere a regimului de construcție al imobilelor și a profilului funcțional istoric:

- zona delimitată de bd. Brătianu-Bălcescu și bd. Schitu Măgureanu, dezvoltată între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, cu numeroase remodelări în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, cuprinzând numeroase clădiri cu funcțiuni publice;

Această zonă poate fi la rândul ei subdivizată, după cum urmează:

- tronsonul cuprins între bd. Brătianu - Bălcescu și str. Academiei (inclusiv, ambele fronturi), ambele fronturi ale bulevardului: 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 spatele clădirilor ce delimitează exedra 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: 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;
  - fondul construit din tronsonul cuprins între Calea Victoriei și str. Brezoianu, ambele laturi ale bulevardului, construit cu precădere la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), este caracterizat de parcele de dimensiuni medii, preponderent dezvoltate în lungime, ocupate de clădiri ce ocupă aproape integral parcelele și formează un front continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimi sub 20 m;
  - latura de nord a bulevardului Elisabeta - tronsonul cuprins între str. Brezoianu și bd. Schitu Măgureanu: fond construit datând de la începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri ce formează un front continuu (întrerupt de Grădina Cișmigiu), amplasate pe aliniament, cu înălțimi sub 20 m;
  - latura de sud a bulevardului Elisabeta - tronsonul cuprins între str. Brezoianu și bd. Schitu Măgureanu: fond construit datând de la începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), parcele de dimensiuni medii și mari, ocupate de clădiri monumentale ce formează un front discontinuu, amplasate cu precădere pe aliniament (cu excepția clădirilor publice), cu înălțimi variind între 12 și 24 m.
- tronsonul cuprins între bd. Schitu Măgureanu (inclusiv, ambele fronturi stradale) și str. V. Pârvan, ambele laturi ale bulevardului: fond construit datând de la începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri ce formează un front preponderent continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimi variabile cuprinse între 8 și 27 m;
  - zona delimitată de str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței, dezvoltată în perioada interbelică, cu următoarele tronsoane:

- latura de nord a bulevardului Elisabeta - tronsonul cuprins între str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței: fond construit edificat în perioada interbelică, parcele de dimensiuni mari, ocupate de clădiri monumentale ce formează un front discontinuu, amplasate izolat și retrase de la aliniament, cu înălțimi sub 20 m;
- latura de sud a bulevardului Elisabeta - tronsonul cuprins între str. V. Pârvan și intersecția cu Splaiul Independenței: 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, ocupate de clădiri ce ocupă aproape integral parcelele și formează un front continuu, amplasate pe aliniament, cu înălțimi peste 20 m;

Pe de altă parte, în cadrul **Splaiului Independenței**, supus unui regim de construcție diferit, se disting trei zone majore, după cum urmează:

- tronsonul cuprins între intersecția cu bd. Schitu Măgureanu și str. Mihai Vodă: fond construit destructurat, datând cu precădere din perioada interbelică (cu un număr redus de clădiri edificate la începutul secolului XX), parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri ce formează un front discontinuu, cu clădiri alipite sau în regim izolat, amplasate pe aliniament sau retrase de la acesta, cu înălțimi variabile ce depășesc uneori 20 m;
- tronsonul cuprins între intersecția cu bd. Elisabeta și bd. Schitu Măgureanu: fond construit datând de la începutul secolului XX (cu inserții punctuale în perioada interbelică), parcele de dimensiuni mici și medii, ocupate de clădiri ce formează un front discontinuu, cu clădiri alipite sau în regim izolat, amplasate pe aliniament sau retrase de la acesta, cu înălțimi variabile, ce nu depășesc, decât în mod excepțional, înălțimea de 15 m;
- segmentul cuprins între intersecția cu bd. Elisabeta și Parcul Operei (str. Știrbei Vodă): 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.

În ceea ce privește **străzile adiacente bulevardului Elisabeta și Splaiului Independenței**, fondul construit prezintă caracteristici diferite, în funcție de perioada trasării străzilor și edificării clădirilor. Prin urmare, pot fi delimitate următoarele zone:

- străzile Ion Nistor, Edgar Quinet, Al. Beldiman, Eforiei, J. Guttenberg (de la intersecția cu str. Silfidelor până la intersecția cu bd. Schitu Măgureanu), Domnița Anastasia (de la intersecția cu str. Brezoianu până la intersecția cu str. A. Saligny), str. Brezoianu (latura vestică, tronsonul cuprins între bd. Elisabeta și Splaiul Independenței): fond construit coerent din punct de vedere stilistic, datând din perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri ce formează un front predominant continuu, amplasate pe aliniament, cu înălțimi peste 20 m;
- 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): fond construit coerent din punct de vedere stilistic, datând de la sfârșitul sec. XIX și începutul secolului XX, cu parcele de

dimensiuni mici, ocupate de clădiri ce formează un front predominant continuu, amplasate pe aliniament și dezvoltate pe max. 3 niveluri, cu înălțimi sub 15 m;

- străzile Calea Plevnei (de la Splaiul Independenței până la Piața Kogălniceanu), Grădina cu cai, A. Saligny, Elie Radu: fond construit de o mare varietate stilistică, edificat între sfârșitul sec. XIX și începutul sec. XXI, cu parcele de dimensiuni mici, ocupate de clădiri ce formează un front predominant continuu, amplasate pe aliniament, cu regim de înălțime variabil;
- străzile Calea Plevnei (de la Piața Kogălniceanu până la intersecția cu str. I. Perlea) și V. Pârvan: fond construit coerent din punct de vedere stilistic, datând din perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri ce formează un front predominant continuu, amplasate pe aliniament, cu înălțimi peste 20 m;
- Intrarea V. Păun: fond construit coerent din punct de vedere stilistic, datând din perioada interbelică, parcele de dimensiuni mici și medii, ocupate de clădiri ce formează un front stradal discontinuu, amplasate pe aliniament, cu înălțimi sub 15 m.
- intervențiile recente (post 1990) sunt punctuale (str. Grădina cu cai 3 și str. I. Perlea 3) și sunt realizate pe străzile adiacente bd. Elisabeta, nefiind vizibile de pe artera principală.