

## **Anexa 02**

### **Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Icoanei**

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Icoanei 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 mijlocul secolului XIX (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>).

Potrivit Regulamentului de construcții și alinieri din 1878, strada Icoanei face parte din ocolul II, modul de construite a clădirilor din această zonă fiind condiționat de o serie de obligativități. Astfel, toate construcțiile din circumscripția amintită trebuie realizate din zidărie, lățimea minimă a noilor străzi fiind de 12 m (cu excepția acelor pentru care construcțiile existente nu ar permite alinierea pe această lățime, decât în urma unor exproprieri considerabile), 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 cu lățime cuprinsă între 8 – 11 m se admite realizarea unor construcții cu două niveluri și înălțime maximă de 10 m; pentru străzile cu lățimea între 11 - 20 m casele pot avea trei etaje și o înălțime maximă de 13 m), realizarea împrejmuirii din fier, pe soclu de zid sau piatră, sau „scânduri date la rindea egale și vopsite”, gama cromatică permisă fiind inspirată din culoarea pietrelor de construcție. Cu mici modificări, aceste prevederi sunt menținute și în cadrul regulamentului de construcții și alinieri din 1890.

Analiza planurilor istorice întocmite la sfârșitul secolului XIX relevă prezența unui țesut construit difuz, specific orașului de la mijlocul secolului XIX, cu parcele de dimensiuni medii și mari, în mare parte ne-edificate, zona cel mai dens construită fiind dezvoltată de-a lungul actualelor străzi Maria Rosetti și Vasile Lascăr. Nici trama stradală nu este încă definită, mare parte din străzile existente în prezent nefiind identificate în planurile istorice.

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 și marile bulevarde, incluse parțial în zona construită Icoanei:

- pe bd. Dacia, între str. Gr. G. Cantacuzino (azi, str. Jean-Louis Calderon) și Lahovary (azi, str. Icoanei) sunt permise construcții similare vilelor din Parcul Ioanid, în timp ce pe porțiunea cuprinsă între str. Gr. G. Cantacuzino și str. Dorobanți sunt permise doar construcții pe aliniament în regim închis sau grupat, cu înălțimi cuprinse între 12-18 m;

---

<sup>1</sup> Regulamentele de construcții și alinieri menționate au fost consultate 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)

- în zonele de vile, clădirile se vor amplasa izolat sau grupate câte două, retrase de la stradă cu 2 sau 4 m, cu înălțime de cel puțin 7 m până la cornișa sau streășina părții celei mai importante;
- 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; pe străzile cu regim închis nu se admit diferențe mai mari de 3 m între clădiri.

Prin comparație cu planurile realizate la sfârșitul secolului XIX, planurile orașului întocmite în perioada interbelică modificări importante la nivelul tramei stradale, a parcelarului și a fondului construit. Așadar, în această perioadă se definitivează Parcelarea Ioanid și se construiesc imobilele din vecinătatea parcului cu același nume. Noile artere apărute în secolul XX sunt extinse (de ex. bd. Dacia) sau prelungite și sistematizate (str. Vasile Lascăr, str. Maria Rosetti). Se poate constata și o densificare a fondului construit, noile clădiri fiind edificate în acord cu prevederile regulamentului de construcții și alinieri din 1928.

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 parcelor 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.

În urma analizei planurilor istorice și a regulamentelor de construcții și alinieri elaborate de Primăria Mun. București la sfârșitul secolului XIX și prima jumătate a secolului XX, se poate constata cu ușurință faptul că trama stradală din zona analizată a fost dezvoltată de-a lungul timpului, noi străzi și artere fiind realizate în interiorul limitelor zonei analizate, odată cu extinderea și regularizarea rețelei stradale preexistente la mijlocul secolului XIX. Concomitent cu dezvoltarea tramei stradale, în zonă are loc o densificare graduală a fondului construit, parcelarul fiind definitivat în prima jumătate a secolului XX. Acesta este caracterizat prin parcele predominant înguste pe care se găsesc locuințe înșiruite, cu înălțime joasă, amplasate pe aliniament și alipite la una dintre limitele laterale, construite la sfârșitul secolului XIX; țesutul tradițional difuz este completat de o serie de intervenții realizate în prima jumătate a secolului XX, reprezentate de locuințe individuale cu caracter monumental, cu regim scăzut de înălțime, ce ocupă parcele de dimensiuni medii, fiind amplasate aleatoriu față de stradă și dispuse izolat pe parcelă sau alipite la una dintre limitele laterale. Intervențiile realizate în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX sunt realizate în acord cu prevederile regulamentului de construcții și alinieri adoptate în perioada amintită.

Actualul regulament specific ZCP Icoanei impune alinierea construcțiilor spre stradă și dispunerea lor în regim discontinuu, preponderent izolat, înălțimile admise variind între 7 și 10 m, peste înălțimea maximă fiind permisă realizarea unui singur etaj retras (3 m) la 1.5 m față de planul vertical al fațadei și fără a depăși cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor învecinate; procent maxim de ocupare al terenului (POT) este de 40% pentru zonele cu locuințe izolate, respectiv 50% pentru zonele cu locuințe cuplate, coeficient de utilizare al terenului este 1.8, suprafața rămasă liberă fiind de cel puțin 50 mp. PUZ ZCP 2000 continuă tendințele corecte de evoluție istorică, fără însă a uniformiza excesiv modelul de construire din zona analizată.

Cu toate acestea, mare parte din noile inserții din ZCP Icoanei nu respectă prevederile regulamentului zonei, fiind în general construcții masive, cu un regim de înălțime ridicat, în dezacord cu arhitectura istorică.

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

Fondul construit din strada Dumbrava Roșie, ambele fronturi, prezintă un caracter distinct, fiind o parcelare reglementată, realizată preponderent în prima jumătate a secolului trecut, cu parcele de dimensiuni medii, caracterizată prin fronturi stradale discontinue, ocupate de clădiri monumentale cu regim scăzut de înălțime dispuse în regim izolat, retrase de la aliniament.

Fondul construit de pe latura estică a străzii Ion Movilă include o serie de intervenții urbane cu impact major asupra zonei realizate în anii '60, care rup coerența țesutului istoric (spitalul clinic „Dr. I. Cantacuzino”); gabaritele noilor clădiri nu se înscriu în specificul zonei, acestea fiind retrase de la aliniament, având un regim de înălțime ridicat (P+5) și ocupând aproape în totalitate parcelele de dimensiuni mari.

Pe de altă parte, străzile I. L. Caragiale, Icoanei, Schitu Dărvari, Al. Donici, Viitorului, I. Movilă front vestic, D. Orbescu și C. Botez prezintă un fond construit relativ omogen, cu parcele de dimensiuni medii și mici, ocupate de construcții cu regim scăzut de înălțime, amplasate aleatoriu față de aliniament și limitele laterale ale parcelei, în care micile construcții edificate la sfârșitul secolului XIX coexistă alături de locuințele burgheze ridicate în prima parte a secolului XX. Punctual, prezența clădirilor moderniste de dimensiuni medii și mari, dar și a intervențiilor mult mai recente, caracterizate prin înălțimi ridicate și volume masive, rup coerența fondului construit istoric.