

## Anexa 02

### Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Lascăr Catargiu

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Lascăr Catargiu 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.

Potrivit Regulamentului de construcții și alinieri din 1878, zona analizată este inclusă în ocolul I, 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; pentru străzi mai late de 20 m sunt permise clădirile cu înălțime de 17 m și 4 niveluri), realizarea împrejuririi 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. 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.

Proiectul privind trasarea unui nou bulevard pe direcția nord-sud este adoptat în anul 1894, segmentul cuprins între Piața Romană și Piața Victoriei fiind stabilit la o lățime de 40 m, cu părți carosabile, plantație de aliniament și spațiu central pentru promenadă. În ceea ce privește modul de construire a actualui bulevard Lascăr Catargiu, în 1895 este adoptat un regulament special, ce prevede ca noile construcții reprezentate de „vile, case de elită” să fie retrase uniform cu 4 m de la aliniamentul străzii, având fațada principală desfășurată pe minim 8 m lungime iar înălțimea admisă fiind cuprinsă între 8 și 12 m (până la cornișă); pe aliniament este obligatorie realizarea unui grilaj de fier, în spațiul dintre împrejurire și clădire fiind necesară amenajarea unei grădini<sup>1</sup>.

Planul orașului București din 1911 ilustrează detaliat conformarea noii arterei, clădirile edificate pe două laturi care mărginesc segmentul nordic al bd. Colței fiind locuințe cu un grad ridicat de confort aparținând burgheziei bucureștene, dispuse în regim grupat sau izolat, în general retrase de la aliniament, generând astfel fronturi discontinue. Pe străzile adiacente se păstrează parte din locuințele unifamiliale modeste ridicate în a doua jumătate a secolului XIX.

Analiza planurilor istorice întocmite până 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 Podului Mogoșoaiei, aflat în vecinătatea limitei ariei urbane analizate. Trama stradală sinuoasă, specifică oralului premodern, este supusă unor procese de sistematizare la sfârșitul secolului XIX, odată cu trasarea noului bulevard și amenajarea celor două piețe urbane. Acesta

---

<sup>1</sup> Lascu N., „Bulevardele bucureștene până la Primul război mondial”, ed. Simetria, București, 2011, p. 50-51, 189

este momentul în care întreaga zonă trece printr-o serie de operații majore de transformare urbană, țesutul construit relativ compact de pe străzile din interiorul zonei analizate (Clopotarii Vechi, Brutaru, Povernei, Romană și Visarion) fiind afectat. Planul Bucureștiului din 1911 atestă o densificare a fondului construit de pe străzile amintite anterior, un număr considerabil de parcele de mari dimensiuni din secolul XIX fiind subdivizate și înlocuite cu parcele mici și înguste, având una sau două construcții pe lot, dezvoltate în lungime, cu acces lateral, destinate locuirii unifamiliale. Local, sunt construite și imobile destinate locuirii semi-colective, cu unu sau două niveluri și acces direct din stradă prin gang. Pe cele două fronturi nou-create ale actualului bd. Lascăr Catargiu pot fi identificate primele construcții monumentale destinate locuirii unifamiliale, în general retrase de la aliniament, ce ocupă parcele de dimensiuni medii și formă regulată.

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:

- pe bd. Lascăr Catargiu nu se permit decât construcții uniform retrase cu 4 m de la aliniament, dispuse paralel cu alinierea pe întreaga lățime a proprietății; pe locul liber dintre clădire și aliniere este obligatorie amenajarea unor grădini de fațadă;
- pe străzile mai înguste de 12 m, clădirile trebuie retrase cu 2 m de la alinierea străzii;
- cu excepția zonelor de vile și locuințe ieftine, pe celelalte străzi se admit construcții pe aliniament sau retrase, în regim închis sau grupat, cu înălțime cel mult egală cu lățimea decretată a străzii dar 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;
- 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 cornișă sau streășina părții celei mai importante.

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.

Prin comparație cu planurile realizate la sfârșitul secolului XIX, planurile orașului întocmite în perioada interbelică modificări minore la nivelul tramei stradale și a parcelarului. În această perioadă are loc o densificare a fondului construit din zona analizată și a țesutului urban din împrejurii, noile clădiri reprezentate de blockhaus-uri moderniste și edificii tip vilă de factură neo-românească fiind amplasate atât pe bd. Lascăr Catargiu, cât și pe străzile adiacente (Căderea Bastiliei, Vișoarei, Povernei, Grigore Alexandrescu sau Gen. Gheorghe Manu). Cu toate că noile clădiri sunt edificate în acord cu prevederile regulamentelor de construcții și alinieri din 1928 și 1939, aceste intervenții sunt în general caracterizate prin înălțimi ridicate și volume masive, ce rup coerența fondului construit istoric.

În urma analizei planurilor istorice și a regulamentelor de construcții și alinieri elaborate de Primăria Mun. București între 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 sale, odată cu extinderea și regularizarea rețelei stradale preexistente. 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 de dimensiuni medii și formă regulată, pe care se găsesc locuințe individuale cu caracter monumental, fiind amplasate aleatoriu față de stradă și dispuse izolat pe parcelă sau alipite la una dintre limitele laterale. Pe străzile adiacente bd. Lascăr Catargiu pot fi identificate locuințe înșiruite, cu înălțime joasă, amplasate pe aliniament și alipite la una dintre limitele laterale, construite la sfârșitul secolului XIX și în prima jumătate a secolului XX; țesutul tradițional difuz este completat de o serie de intervenții realizate în aceeași perioadă, reprezentate de imobile destinate locuirii semi-colective. Deși realizate în acord cu prevederile regulamentului de construcții și alinieri adoptate în perioada interbelică, construcțiile edificate începând cu al treilea deceniu al secolului XX sunt reprezentate de clădiri destinate locuirii colective, mult prea înalte și masive.

Actualul regulament specific ZCP Lascăr Catargiu impune ca noile construcții să fie așezate pe aliniament, în front închis sau grupat, cu desfășurare a fațadei spre bulevard de minimum 10 m, înălțimile admise variind între minim 13 și maxim 16 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; este permisă realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (16 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. Procent maxim de ocupare al terenului (POT) este de 65%, coeficient de utilizare al terenului este 3, suprafața rămasă liberă fiind de cel puțin 30 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 inserțiile post-decembriste din ZCP Lascăr Catargiu nu respectă prevederile regulamentului zonei, fiind în general construcții masive ce ocupă aproape integral parcela, 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 Lascăr Catargiu se regăsesc modelele / tipuri de construire prezentate în cele ce urmează.

Fondul construit din bd. Lascăr Catargiu (de la Piața Romană până la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu) este coerent stilistic în ciuda diversității arhitecturale, fiind edificat în mare parte la începutul secolului XX, parcelele de dimensiuni medii și mari fiind ocupate de locuințe unifamiliale destinate burgheziei bucureștene, cu regim de înălțime redus (P+1, P+2), dispuse în regim grupat sau izolat, în general retrase de la aliniamentul străzii, dând naștere unui front stradal discontinuu. Deși reduse ca pondere, clădirile interbelice și intervențiile mult mai recente destinate locuirii colective, caracterizate în general prin înălțimi ridicate și volume masive, rup coerența fondului construit istoric.

Pe bd. Lascăr Catargiu (de la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu până la Piața Victoriei) pot fi identificate, cu mici excepții, clădiri masive, cu înălțimi mult mai ridicate, ce depășesc înălțimea maximă admisă din zona protejată analizată. Cea mai mare parte a fondului construit a fost edificat de-a lungul ultimelor trei decenii, fiind caracterizat prin parcele de dimensiuni mari, ocupate aproape în întregime de construcții cu regim ridicat de înălțime (P+10 - P+14) destinate locuirii colective sau spațiilor de birouri, amplasate pe aliniamentul străzii, generând un front continuu.

Fondul construit de pe străzile adiacente bd. Lascăr Catargiu este extrem de eterogen, fiind definit de parcele de dimensiuni medii și mici, ocupate de construcții cu regim variat de înălțime, amplasate în general pe aliniament în regim grupat sau izolat, în care micile construcții edificate la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX coexistă alături de clădiri cu grad ridicat de confort destinate locuirii unifamiliale și de clădirile interbelice caracterizate prin volume masive, destinate locuirii colective.