

Anexa 02

Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Nicolae Iorga

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Nicolae Iorga 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, 1939¹, precum și două ediții ale Monitorului Comunal al Primăriei București nr. 22 din 31 mai 1892² și nr. 6 din 7 feb. 1893 privind Condițiuni pentru clădiri pe splaiuri și bulevarde³).

Potrivit Regulamentului de construcții și alinieri din 1878, zona analizată este inclusă în ocoalele I și 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; 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, 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.

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. Către sfârșitul secolului XIX, întreaga zonă se dezvoltă, țesutul construit fiind relativ compact și pe străzile din interiorul ZCP Nicolae Iorga, mai cu seamă pe str. Puțul de Piatră, Clopotarii Vechi, Brutaru, Romană, Cosma, și Visarion. Trama stradală nu este încă definită, cu toate că cea mai mare parte din străzile existente în prezent sunt ușor de identificat în planurile istorice. Planul Bucureștiului din 1911 atestă o densificare a fondului construit din zona analizată și din vecinătatea acesteia, nu 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. Pot fi identificate însă și construcții monumentale destinate locuirii unifamiliale, în general retrase de la aliniament, ce ocupă parcele de dimensiuni medii și mari, în care spațiul neconstruit este amenajat sub forma unor grădini de inspirație

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

² Monitorul Comunei Primăriei București nr. 22 din 31 mai 1892, consultat online în decembrie 2019 https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/7/77/Monitorul_Prim%C4%83riei_Bucure%C8%99ti_1892-05-31%2C_nr._22.pdf

³ Monitorul Comunal al Primăriei București nr. 6 din 7 feb. 1893, consultat online în decembrie 2019 https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/32/Monitorul_Prim%C4%83riei_Bucure%C8%99ti_1893-02-07%2C_nr._06.pdf

franceză. Local, sunt construite și imobile destinate locuirii semi-colective, cu unu sau două niveluri și acces direct din stradă prin gang.

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 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 lărgimea decretată a străzii dar cel puțin 8 m până la cornișă sau streășină, cu $\frac{1}{4}$ din suprafață fiind lăsată liberă de construcții, dar nu mai puțin de 30 mp; sunt admise pe $\frac{1}{3}$ 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, a parcellarului și a fondului construit. În această perioadă sunt trasate noi străzi (fundături), 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 preponderent în vecinătatea Căii Victoriei și a bd. Lascăr Catargiu, dar și pe străzile din interiorul ZCP Nicolae Iorga (Gh. Manu, Nicolae Iorga, Henri Coandă sau intr. Nicolae Iorga). Se poate constata și o densificare a fondului construit, noile clădiri fiind edificate în acord cu prevederile regulamentelor de construcții și alinieri din 1928 și 1939.

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. Concomitent cu dezvoltarea tramei stradale, în zonă are loc o densificare graduală a fondului construit, parcellarul 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 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 și de locuințe individuale cu caracter monumental, 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 Nicolae Iorga impune ca noile construcții să fie așezate pe aliniament (cu o serie de excepții), în regim discontinuu, preponderent grupat, posibil însă și izolat sau cuplat în funcție de situație, înălțimile admise variind între minim 10 și maxim 13 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 (13 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 2, 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 Nicolae Iorga 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 Nicolae Iorga se regăsesc modelele / tipuri de construire prezentate în cele ce urmează.

Fondul construit de pe străzile Puțul de Piatră, Gina Patrichi și Nicolae Iorga este extrem de eterogen, fiind definit de parcele de dimensiuni medii și mici, ocupate de construcții cu regim variat de înălțime, amplasate aleatoriu față de aliniament și limitele laterale ale parcelei, în care micile construcții edificate la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX coexistă alături de locuințele monumentale ale burgheziei bucureștene ridicate în aceeași perioadă. Punctual, prezența clădirilor interbelice de dimensiuni medii și mari, dar și a intervențiilor mult mai recente, caracterizate prin înălțimi ridicate și volume masive, rup coerența fondului construit istoric.

Deși divers din punct de vedere tipologic, fondul construit din str. Henri Coandă, Amiral Vasile Urseanu și Visarion este construit preponderent între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, parcelele de dimensiuni mici fiind ocupate în general de locuințe unifamiliale modeste, cu înălțimi reduse (P, P+1), alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei și dispuse în regim grupat. Doar izolat pot fi întâlnite clădiri ce se înscriu în tipologiile amintite în paragraful anterior.

Pe str. G-ral Gheorghe Manu și intr. Nicolae Iorga pot fi identificate preponderent clădiri masive, cu înălțimi mai ridicate, ce uneori depășesc înălțimea maximă admisă a ZCP Nicolae Iorga. Fondul construit a fost edificat (cu mici excepții) de-a lungul ultimului secol, în etape istorice succesive, fiind caracterizat prin parcele de dimensiuni medii și mari, ocupate aproape în întregime de construcții cu regim ridicat de înălțime (P+3 - P+7, izolat P+11), amplasate cu precădere pe aliniament, în regim izolat sau grupat, ce determină fronturi stradale discontinue.