

## Anexa 02

### Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Thomas Masaryk

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Thomas Masaryk 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>).

Potrivit Regulamentului de construcții și alinieri din 1878, zona analizată 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 Thomas Masaryk și Aaron Florian. Deși trama stradală nu este încă definită, mare parte din străzile existente în prezent sunt ușor de identificat 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:

- 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.

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.

---

<sup>1</sup> Regulamentele de construcții și alinieri menționate au fost consultate consultat online în ianuarie 2020 și sunt disponibile la adresa: <https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/>

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 aduc modificări importante la nivelul tramei stradale, a parcelarului și a fondului construit. În această perioadă se definitivează trama stradală din zonă, aici fiind creată o fundătură (azi, intr. I. L. Caragiale), în lungul căreia se construiesc imobilele de factură modernistă, destinate locuirii colective. Se poate constata o densificare a fondului construit din întreaga zonă analizată, noile clădiri fiind edificate în acord cu prevederile regulamentelor de construcții și alinieri întocmite în perioada interbelică.

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 atât zona analizată, cât și arealul din vecinătatea sa, s-au dezvoltat organic, odată cu procesul de densificare a orașului început în a doua jumătate a secolului XIX. Așadar, trama stradală a fost dezvoltată de-a lungul timpului, noi străzi și artere fiind realizate odată cu extinderea și regularizarea rețelei stradale preexistente la mijlocul secolului XIX. Concomitent cu dezvoltarea tramei stradale, are loc o densificare graduală a fondului construit, parcelarul fiind definitivat în prima jumătate a secolului XX. Acesta este caracterizat prin parcele de dimensiuni mici și medii, 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 începutul secolului XX; țesutul tradițional difuz este completat de o serie de intervenții realizate în aceeași perioadă, reprezentate de locuințe individuale cu caracter monumental, cu regim mediu 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, în special clădiri cu un regim mai ridicat de înălțime, destinate locuirii colective sau semi-colective, sunt realizate în acord cu prevederile regulamentului de construcții și alinieri adoptate în perioada amintită.

Actualul regulament specific ZCP Thomas Masaryk prevede ca parcelele considerate construibile să aibă minim 150 mp și un front stradal de minim 8 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; pentru a deveni construibile, parcelele sub 150 mp trebuie comasate cu una dintre parcelele adiacente. În cazul în care se dorește edificarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă, este obligatoriu ca edificiile să respecte între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, această distanță putând fi redusă la 1/4 din înălțime în cazul clădirilor care prezintă calcane sau ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi. Totodată, regulamentul actual impune alinierea construcțiilor spre stradă și dispunerea lor în regim discontinuu, izolat sau cuplat, înălțimile admise variind între 10 și 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; 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 Masaryk 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 Masaryk se regăsesc modelele / tipuri de construire prezentate în cele ce urmează.

Intrarea I. L. Caragiale prezintă un 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, în general cu înălțimi sub 13 m.

Pe de altă parte, străzile I. L. Caragiale, Th. Masaryk, Aaron Florian și Sf. Spiridon prezintă un fond construit divers, însă relativ omogen, cu parcele de dimensiuni medii și mici, ocupate de clădiri cu funcțiuni rezidențiale. Acestea sunt amplasate aleatoriu față de aliniament și limitele laterale ale parcelelor, dând naștere unui front stradal discontinuu, au un regim de înălțime relative scăzut, ce nu depășește decât în mod excepțional trei niveluri supraterane. Din punct de vedere al regimului de construcție, în zonă pot fi identificate o serie de modele. Astfel, cele mai numeroase construcții sunt reprezentate de locuințele burgheze ridicate cu precădere în prima parte a secolului XX, având un regim mediu de înălțime (P+1, P+2), amplasate în general izolat pe parcelă și retrase de la aliniamentul stradal; acestea coexistă alături de clădiri mai modeste, edificate între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, ce prezintă un regim scăzut de înălțime (P, P+1), fiind amplasate aleatoriu față de aliniament și limitele laterale ale parcelei. Lor li se adaugă și un număr limitat de imobile destinate locuirii colective și semi-colective, reprezentat de clădirile monumentale edificate în aceeași perioadă, ce ocupă aproape integral parcele de dimensiuni medii, fiind amplasate pe aliniament în regim grupat și având înălțimi peste 13 m. Punctual, zona este marcată de prezența clădirilor interbelice de tipul vilelor neo-românești sau a blockhaus-urilor moderniste, clădiri cu regim de înălțime mai ridicat (P+2, P+4) și volume mult mai compacte, dispuse aleatoriu față de stradă. Coerența fondului construit istoric este ruptă de intervențiile recente, caracterizate prin înălțimi ridicate și volume masive, ce sunt în dezacord cu arhitectura istorică și schimbă profilul funcțional al zonei.