

Anexa 02

Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Traian

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Traian 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 XIX¹.

Conform Regulamentului de construcții și alinieri din 1878, strada Traian 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. 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.

Monitorul Comunei Primăriei București din 1892 nu face referiri directe la modul de construire din strada Traian, însă aduce noi completări în privința regimului de construcție pentru bulevarde și splaiuri. Prin urmare, noul regulament prevede ca noile clădiri amplasate pe bd. Ferdinand până la intersecția cu str. Traian să aibă înălțimea minimă de 8 m, retragere de 4 m de la aliniament și grădini de fațadă, împrejmuirea fiind realizată în mod obligatoriu din fier (cu înălțimea de 1.70 m) pe soclu de zid sau piatră (cu înălțimea de 0.80 m). Pentru tronsonul bd. Ferdinand situat la est de str. Traian, regulamentul prevede obligativitatea realizării construcțiilor cu înălțimea minimă de 6 m, așezate pe aliniament sau paralele cu alinierea, putând avea împrejmuirea realizată din grilaj de lemn.

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 Traian:

- în ceea ce privește bd. Pache Protopopescu (partea vestică, până la intersecția cu șos. Mihai Bravu), regulamentul din 1928 menționează că sunt permise doar clădiri pe aliniere și cu întinderea fațadei proprietății dezvoltată pe cel puțin 10 m, cu înălțimi cuprinse între 12 și 15 m, 1/6 din suprafață fiind lăsată liberă de construcții, dar nu mai puțin de 30 mp;
- 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 1/3 din suprafață

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

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.

Regulamentul de urbanism al zonei protejate Traian aprobat în anul 2000 cuprinde o serie de obligativități privind amplasarea clădirilor față de limitele parcelei, astfel: dacă în cazul monumentelor de arhitectura se menține neschimbată situația actuală, pentru noile clădiri se prevede obligativitatea alinierii acestora la stradă (cu o serie de excepții); față de limitele laterale ale parcelei, este obligatorie retragerea la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (dar nu mai puțin de 3 metri) sau alipirea noii clădiri la calcanul construcției vecine pe o lungime de maxim 15 m; față de limita posterioară, se păstrează o retragere de minim 5 m sau alipirea la calcan, atunci când el există. În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, există obligativitatea amplasării acestora astfel încât să respecte o distanță minimă între ele, egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în anumite situații această distanță putând fi redusă la jumătate. Înălțimile admise pentru noile clădiri sunt cuprinse între minim 10 și maxim 13 m, pentru clădirile capete de perspectivă înălțimea maximă fiind de 16 m; peste înălțimea maximă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m), retras la 1.5 m față de planul vertical al fațadei. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) este de 65 %, suprafața rămasă liberă fiind de cel puțin 30 mp. Coeficient de utilizare al terenului (CUT) maxim admis este 2,5. În plus, arhitectura noilor clădiri trebuie să respecte caracterul arhitectural al bulevardului (sic!), fiind interzise suprafețele vitrate de mari dimensiuni, pereții cortină, folosirea unor materiale necorespunzătoare cum ar fi placajele ceramice sau suprafețele metalice strălucitoare.

Analiza planurilor istorice relevă faptul că cea mai mare parte a clădirilor de pe teritoriul actualei zone protejate Traian au fost edificate între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, densificarea fondului construit realizându-se treptat. Concomitent, trama stradală a suferit transformări majore în urma regularizărilor de la sfârșitul secolului XIX, dar și a amplelor lucrări de sistematizare din anii '80. Parcelarul identificat pe planurile istorice de la sfârșitul secolului XIX a suferit numeroase transformări ca urmare a creșterii densității de construcții, fiind caracterizat în prezent prin parcele predominant înguste pe care se găsesc locuințe înșiruite, cu înălțime joasă, amplasate pe aliniament și alipite la una dintre limitele laterale; țesutul tradițional difuz este completat de o serie de intervenții punctuale ulterioare, realizate în prima jumătate a secolului XX, ce ocupă aproape integral parcelele de dimensiuni medii, fără a depăși patru niveluri supraterane în înălțime, amplasate aleatoriu față de stradă, dispuse izolat sau alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei. Cele două fronturi ale străzii Traian prezintă, cu mici excepții, un caracter discontinuu.

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

Fondul construit din vecinătatea intersecției cu bd. Pache Protopopescu până la intersecția cu str. Plantelor este caracterizat prin parcele de dimensiuni medii, cu imobile de raport specifice sfârșitului secolului XIX și primei jumătăți a secolului XX, ce ocupă aproape integral parcelele și formează fronturi stradale continue, dispuse în regim grupat și retrase de la

aliniament. Excepție fac clădirile Colegiului Economic „A.D. Xenopol” (care ocupă întreg cvartalul delimitat de străzile Șt. Mihăileanu, Plantelor și Traian) și imobilul din str. Traian 198-200, locuință individuală amplasată izolat pe lot.

Fondul construit din porțiunea străzii Traian aflată la sud de intersecția cu str. Plantelor (inclusiv străzile adiacente) prezintă următoarele caracteristici:

- cea mai mare parte a fondului construit din tronsonul amintit a fost edificat cu precădere spre sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, este caracterizat printr-un front stradal discontinuu, definit de parcele de mici dimensiuni, predominant înguste, cu deschidere mică către stradă, pe care se găsesc locuințe individuale tip vagon, cu înălțime joasă (P, P+2), așezate pe aliniament și alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei, dar și edificii în regim izolat, retrase de la limitele parcelei și având în general o înălțime mai mare;
- edificiile construite în perioada interbelică – preponderent imobile având funcțiunea de locuințe colective, ocupă aproape în întregime parcela, au un regim izolat sau grupat, cele mai multe fiind amplasate în vecinătatea intersecțiilor dintre str. Traian și străzile adiacente, sunt dispuse pe aliniament (cu mici excepții) și prezintă o înălțime mai mare (în general, fără a depăși patru niveluri supraterane);
- inserțiile punctuale realizate în anii '60 rup coerența țesutului construit din zonă și neagă parcelarul istoric; gabaritele noilor clădiri nu se înscriu în specificul zonei, acestea având un regim de înălțime mult mai ridicat și volume compacte, ce ocupă aproape în totalitate parcela;
- intervențiile recente (post 1990), deși punctuale, nu respectă specificul locuirii din zona protejată, noile clădiri fiind în disonanță cu arhitectura tradițională și cu prevederile regulamentului de urbanism specific zonei protejate: multe dintre imobilele construite recent se caracterizează prin parcele de mari dimensiuni, ce primesc construcții cu funcțiuni mixte și regim ridicat de înălțime, amplasate aleatoriu față de limitele parcelei, formând un front discontinuu; sunt prezente și construcții noi de mici dimensiuni (spații destinate comerțului, serviciilor sau alimentației publice), în dezacord cu specificitatea fondului construit istoric - acestea au însă un caracter provizoriu.