

## Anexa 02

### Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Vasile Conta

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Vasile Conta 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 XIX (Regulamentele de construcții și alinieri din 1878, 1890, 1928, 1939<sup>1</sup>, precum și două ediții ale Monitorului Comunal al Primăriei Bucuresci: 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 Regulamentul de construcții și alinieri din 1878, zona analizată face parte din Ocolul I, modul de construite a clădirilor din această zonă fiind condiționat de o serie de obligativități. Astfel, toate construcțiile trebuie realizate din zidărie, 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 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, 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, cu specificația că orice clădire de pe str. Batiștei de la intersecția cu str. Colțea până la intersecția cu str. Polonă trebuie să aibă minim 2 niveluri.

Monitorul Comunei Primăriei Bucuresci din 1892 aduce noi completări în acest sens, definind pentru fiecare stradă/zonă în parte din cadrul noului bulevard modul de construcție a noilor edificii. Acestea prevederi sunt completate în cadrul Monitorului Comunal al Primăriei Bucuresci din 1893 privind modul de construire pe bulevarde și splaiuri, astfel: în cazul bd. Elisabeta și a bd. Carol (aflat în imediata vecinătate a limitei sudice a zonei analizate), din str. Brezoianu până în str. Teilor (azi V. Lascăr), clădirile vor forma front continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimea cuprinsă între 15 și 17 m.

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 fostelor străzi Colței (azi, bd. Nicolae Bălcescu) și Polonă (azi, str. Jean-Louis Calderon), aflate în vecinătatea limitei ariei urbane analizate. Țesutul construit este relativ compact și pe cele două laturi ale străzilor Batiștei și Scaune (azi, str. Nicolae Filipescu). 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. Planurile istorice întocmite la începutul secolului XX atestă o densificare a fondului construit din zona analizată și din vecinătatea acesteia, parcelele de mari dimensiuni din secolul XIX fiind înlocuite de parcele mici și înguste, cu una sau două construcții pe lot.

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

<sup>2</sup> Monitorul Comunei Primăriei Bucuresci 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](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 Bucuresci 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](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/32/Monitorul_Prim%C4%83riei_Bucure%C8%99ti_1893-02-07%2C_nr._06.pdf)

Construcțiile edificate cu precădere la începutul secolului XX sunt fie locuințe individuale de dimensiuni medii tip vilă urbană, cu un grad sporit de confort, fie imobile destinate locuirii semi-colective, ce ocupă aproape integral parcele.

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 ceea ce privește bd. Carol, regulamentul din 1928 menționează că sunt permise doar clădiri pe aliniere și pe toată întinderea fațadei proprietății, cu înălțimi cuprinse între 15 și 18 m, 1/6 din suprafață fiind lăsată liberă de construcții, dar nu mai puțin de 30 mp; pentru clădiri cu înălțimi peste 18 m, 1/5 din suprafața totală a terenului trebuie să fie liberă de construcții;
- 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 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.

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 traseul noului bulevard dezvoltat pe direcția nord-sud (bd. Bălcescu - Magheru). De asemenea, strada Clementei, devenită ulterior str. C. A. Rosetti, este prelungită până la intersecția cu str. Rotarilor. Are loc, așadar, 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 neoromânească fiind amplasate preponderent în vecinătatea bulevardului Magheru și a străzii C. A. Rosetti, dar și izolat în interiorul ZCP Vasile Conta, pe toate străzile cuprinse în arealul zonei protejate analizate. 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 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.

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

predominat 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 destina locuirii semi-colective și 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 Vasile Conta prevede ca parcelele construibile să aibă minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; pentru a deveni construibile, parcelele care au sub 150 mp trebuie să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente. În plus, regulamentul impune alinierea construcțiilor spre stradă și dispunerea lor în regim discontinuu, preponderent grupat, posibil însă și izolat sau cuplat în funcție de situație, înălțimile admise variind între 13 și 16 m (cu excepția accentului de la intersecția dintre străzile Vasile Conta și Nicolae Filipescu - maximum 18 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 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 Vasile Conta se regăsesc modelele / tipuri de construire prezentate în cele ce urmează.

Străzile David Praporgescu, ambele fronturi și str. Tudor Arghezi, frontul estic cuprinzând numerele 34 - 52 (inclusiv), prezintă un fond construit relativ omogen, dezvoltat cu precădere între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX. Acesta este caracterizat prin fronturi stradale discontinue, 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 și începutul secolului XX coexistă alături de locuințele burgheze ridicate în aceeași perioadă. Continuitatea țesutului urban este întreruptă local de intervenții realizate în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, a căror volumetrie și gabarit nu se înscriu în specificul zonei (Școala Gimnazială „Tudor Arghezi”).

Fondul construit de pe str. Tudor Arghezi, frontul estic cuprinzând numerele 26 – 32 (inclusiv) și frontul vestic, str. Blanduziei, ambele fronturi, str. Nicolae Filipescu, frontul estic și frontul vestic cuprinzând numerele 41 – 57 (inclusiv), precum și str. Vasile Conta, frontul estic, prezintă un caracter similar, fiind dezvoltat cu precădere între sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, însă include o serie de intervenții urbane cu impact major asupra zonei realizate în perioada interbelică și anii '60, care rup coerența țesutului istoric; gabaritele noilor clădiri nu se înscriu în specificul zonei, acestea fiind amplasate aleatoriu față de aliniament, având un regim de înălțime ridicat (P+7) și ocupând aproape în totalitate parcelele de dimensiuni mari.

Pe de altă parte, fondul construit din str. Vasile Conta, frontul vestic, str. Nicolae Filipescu, frontul vestic cuprinzând numerele 31 – 35 (inclusiv), str. Traian Vuia și str. Batiștei prezintă un fond construit în perioada interbelică și a doua jumătate a secolului XX, caracterizat prin fronturi stradale continue, cu parcele de dimensiuni mari, ocupate aproape în întregime de

construcții cu regim ridicat de înălțime (P+5 - P+7, izolat P+11), amplasate cu precădere pe aliniament.