

Anexa 02

Elemente esențiale privind regimul de construcție din ZCP Jean-Louis Calderon - Polonă

În ceea ce privește regimul de construcție din ZCP Jean-Louis Calderon - Polonă 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. Analiza regimului de construcție al imobilelor din zona supusă studiului a avut la bază datele relevate de situația din teren; în plus, au fost supuse analizei regulamentele de construcții și alinieri elaborate de Primăria Mun. București la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX (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, strada Polonă (alături de străzile Scaune și Clemenței, parte a zonei protejate analizate) reprezintă una dintre limitele ocolului 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 străzilor 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, 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, însă este specificat faptul că pentru clădirile din str. Batiștei, pe porțiunea cuprinsă între str. Colței și str. Polonă, clădirile vor avea în mod obligatoriu două niveluri.

Monitorul Comunei Primăriei București din 1892 nu face referiri directe la strada Polonă, însă aduce noi completări în în privința regimului de construcție pentru bulevarde și splaiuri. Acestea prevederi sunt completate în cadrul Monitorului Comunal al Primăriei București din 1893 privind modul de construire pe bulevarde și splaiuri. În cazul bd. Carol, inclus parțial în zona analizată, clădirile vor forma front continuu, fiind amplasate pe aliniament, cu înălțimea cuprinsă între 15 și 17 m.

¹ Regulamentele de construcții și alinieri menționate au fost consultate consulat online în mai 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 mai 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 mai 2019
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/32/Monitorul_Prim%C4%83riei_Bucure%C8%99ti_1893-02-07%2C_nr._06.pdf

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 Jean-Louis Calderon – Polonă:

- în ceea ce privește bd. Carol I, 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 bd. Dacia, între str. Gr. G. Cantacuzino (azi, str. Jean-Louis Calderon) și Lahovary (azi, str. Icoanei) sunt permise construcții similare vilelor din Parcul Ioanid, în timp ce pe porțiunea cuprinsă între str. Gr. G. Cantacuzino și str. Dorobanți sunt permise doar construcții pe aliniament în regim închis sau grupat, cu înălțimi cuprinse între 12-18 m;
- 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.

Prin comparație cu prevederile regulamentelor anterioare, regulamentul din 1939 propune o creștere a regimului de înălțime și a suprafeței maxime construibile pentru anumite clase de construcții.

Actualul regulament impune alinierea construcțiilor spre stradă și dispunerea lor în regim închis, grupat sau izolat, înălțimile admise variind între 13 -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; procent maxim de ocupare al terenului (POT) este de 65 %, coeficient de utilizare al terenului este 3.25, suprafața rămasă liberă fiind de cel puțin 30 mp.

Din abordarea comparativă a surselor de informație prezentate anterior a rezultat faptul că, în linii generale, în ZCP Jean-Louis Calderon - Polonă se regăsesc modelele / tipurile de construire prezentate în cele ce urmează:

- fondul construit din frontul vestic al străzii Polonă, porțiunea cuprinsă între Intr. Mareșal Josef Pilsudski (fără a include cele două fronturi ale străzii amintite) și Piața Cantacuzino, edificat cu precădere la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, este caracterizat de parcele predominant înguste, cu deschidere mică către stradă, pe care se găsesc locuințe tip vagon cu înălțime joasă (P, P+1), alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei; edificiile construite cu precădere după anul 1911 au un regim izolat, fiind retrase de la limitele parcelei și având o înălțime mai mare (în general, fără a depăși trei niveluri supraterane); edificiile construite în perioada interbelică – preponderent imobile având funcțiunea de locuințe colective, ocupă aproape în întregime parcela, au un regim izolat sau grupat, fiind dispuse pe aliniament (cu excepția celor de pe latura nordică a bd. Dacia) și prezintă o înălțime mai mare (în general, fără a depăși șapte niveluri supraterane);
- un exemplu aparte poate fi observat în cazul fondului construit de pe ambele laturi ale Intr. Mareșal Josef Pilsudski (fosta alee Năstăsescu), edificat la sfârșitul secolului XIX și având o gândire unitară, cu locuințe tip ce prezintă o volumetrie similară, dispuse simetric față de axul străzii;
- fondul construit din strada Polonă, front estic, pe porțiunea cuprinsă între bd. Dacia și Piața G. Cantacuzino, prezintă un caracter distinct, fiind o parcelare reglementată

- (Parcelarea Ioanid), realizată în prima jumătate a secolului trecut, cu parcele de dimensiuni medii, caracterizată prin fronturi stradale discontinue, cu clădiri monumentale dispuse în regim izolat, retrase de la aliniament;
- porțiunea zonei protejate analizate cuprinsă între Piața G. Cantacuzino și str. A. Verona – cuprinzând frontul estic al str. Al. Xenopol și ambele laturi ale str. J.L. Calderon prezintă o serie de incoerențe, țesutul urban difuz specific sfârșitului secolului XIX fiind completat de intervenții punctuale recente, care nu se încadrează în specificul zonei: clădiri de mari dimensiuni, ce ocupă aproape integral parcelele, cu înălțimi mult peste cele ale clădirilor învecinate (P+3 – P+6), amplasate pe aliniament în regim izolat sau alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei;
 - două cazuri particulare situate în vecinătatea Pieței Cantacuzino trebuie amintite: Casa Librecht-Filipescu (Casa Universitarilor) de pe str. Dionisie Lupu, construită în aprox. 1860 și Școala Centrală de Fete din str. Icoanei, ridicată în anul 1890, ambele fiind notabile datorită dimensiunii considerabile a parcelelor și a grădinilor rezultate; Grădina Icoanei, amenajată la sfârșitul secolului XIX pe locul fostului maidan al Stăpânirii reprezintă unul dintre spațiile verzi majore din arealul analizat, alături de Parcul Ioanid, amplasat la limita zonei;
 - în zona cuprinsă între str. A. Verona și str. M. Rosetti (străzile J.L. Calderon, Icoanei și I.L. Caragiale), dar și între str. Batiștei și bd. Carol, fondul construit este lipsit de omogenitate: micile construcții edificate la sfârșitul secolului XIX coexistă alături de locuințele burgheze ridicate la începutul secolului XX, clădirile moderniste de dimensiuni medii și mari, dar și intervențiile mult mai recente, caracterizate prin înălțimi ridicate și volume masive, ce rup coerența fondului construit istoric;
 - un model de dezvoltare similar celui întâlnit pe latura vestică a străzii Polonă poate fi observat cu precădere și în cadrul fondului construit din str. J.L. Calderon, frontul vestic, segmentul cuprins între str. T. Masaryk și biserica Batiștei, caracterizat prin parcele predominant înguste, ocupate de locuințe cu înălțime joasă (P, P+1), alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei; pe segmentul amintit, frontul estic al str. J.L. Calderon prezintă unele diferențe, fiind discontinuu, caracterizat prin parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri rezidențiale monumentale, dispuse în regim izolat sau alipite la una din limitele parcelei, având un regim de înălțime mai ridicat (max. P+2);
 - imobile de mari dimensiuni ocupă cu precădere zonele dezvoltate în perioada interbelică, ca de pildă intersecția străzii Calderon cu Maria Rosetti; fondul construit din aceste zone formează un front stradal continuu și unitar în punct de vedere stilistic, dens construit, cu clădiri având regim de înălțime mediu și mare (P+5 – P+8), ce ocupă aproape în întregime parcela, fiind amplasate pe aliniament; în cazul intersecției străzii Polonă cu bd. Dacia, fondul construit este caracterizat prin parcele de dimensiuni medii, ocupate de clădiri edificate în perioada interbelică, având un număr mai redus de niveluri (max. P+2), retrase de la aliniament și amplasate în regim izolat;
 - în anii '60 sunt realizate o intervenții urbane cu impact major asupra zonei (construcția teatrului național), dar și intervenții punctuale, care însă rup coerența țesutului istoric (realizarea unor blocuri de locuințe colective sau sedii ale unor instituții – actualul sediu al Agenției Naționale de Administrare Fiscală - ANAF); gabaritele noilor clădiri nu se înscriu în specificul zonei, acestea având un regim de înălțime ridicat și ocupând aproape în totalitate parcela;
 - nici 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: 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.