

CONTEXTUL URBAN

- extras din „Studiul privind valoarea istorico-arhitecturală și urbanistică a imobilului din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, nr. 57, sect. 1” -
autori: dr. arh. Ruxandra Nemțeanu, doc. Adina Spoială, 2021

PARCELAREA BOERESCU-DELAVRANCEA DIN BUCUREȘTI.

Parcelarea în care se va înscrie imobilul este unul din puținele proiecte urbanistice care au avut ca regulament obligativitatea de a fi proiectate vile unifamiliale în stil neoromânesc și care s-au și realizat fizic, pe loturi succesive.

În urma deciziei Consiliului comunal din ședința de la 19 decembrie 1911, în baza *legei de împroprietărire publicată în Monitorul Oficial No.159 din 18 Octomvrie 1921*, și a altor avize, Ministerul de Interne aprobă parcelarea locului comunei din șoseaua Kiseleff, pe baza planului „*general de alinieri al orașului București*” aprobat cu *decretul No. 1882 din 26 Aprilie 1921*, fosta proprietate a moștenitorilor Boerescu.

Primăria, prin cumpărare, preia de la moștenitorii Boerescu un loc în Șoseaua Kiseleff în suprafață aproximativ 67000 m.p. din care cedează Societății Comunale pentru construcții de locuințe eftine, 14532 m.p. înspre str. Clucerului, restul locului fiind parcat în 20 de parcele și vândut la licitație.

„Domnule Primar. Ca rezultat la adresa Dvs. no. 79835/4398 avem onoare a vă face cunoscut că Ministerul aprobă dispozițiunea luată pentru parcelarea locului comunei din șoseaua Kiselef, fost proprietate a moștenitorilor Boerescu, precum și scoaterea în vânzare prin licitațiune publică a acestor parcele, cu prețurile prevăzute în deciziunea Consiliului comunal din ședința de la 19 decembrie 1911.– În ce privește alinierea stradei Clucerului, adăogăm tot deodată, D-le Primar, că Ministerul, a cerut de prealabil avisul Consiliului Technic Superior.– Semnează Director,”

Partea rezervată locuințelor ieftine are un squar separat de plantație rezervată celorlalte parcele dinspre șos. Kiseleff. In actul de vânzare-cumpărare către cumpărător sunt stipulate o serie de obligații, cele mai importante, considerate de noi, fiind cele legate de aspectul architectural al locuinței unifamiliale.

În documente, din care vom extrage anumite paragrafe, se stipulează că pe fiecare parcelă se va face o singură construcție **stil de vilă** cu **înălțimea de 7 la 14 metri dela cornișa principală la nivelul trotuarului. Vilele vor fi deschise și izolate de toate părțile**, partea de la vecini fiind de minim 2,50 m. iar dinspre stradă vor fi retrase cu 4 metri.

Împrejmuirea va fi de fier pe soclu de zid cu înălțimea de 1.80 m, iar împrejmuirea între vecini va fi de zid. Curtea va fi plantată pe o suprafață de 50% din suprafața totală.

„Construcțiile vor fi obligatorii în formă de vilă, stil românesc.”

Din documentele identificare în Arhivele de Stat cităm următoarele aspect referitoare la Hotărârile de Consiliu ale Primăriei:

„Domnului Primar de București, Domnilor Consilieri, Comuna a cumpărat dela moștenitorii Boerescu un loc în șoseaua Kiselef în suprafață aproximativ 67000 m.p cu suma de 273000 lei.

Din acest loc, am cedat Societății Comunale pentru construcții de locuințe eftine 14532 m.p. înspre str. Clucerului cu suma de 58128 lei.

Restul locului fiind în posesiunea Comunei, am onoare a vă propune alăturatul plan de parcelare al acestui loc, cu rugăminte de a-l aproba, precum și alinierea str.Clucerului, și în acelaș timp a aproba scoaterea la licitație publică a parcelelor 1 până la 20, în suprafață și cu prețurile indicate în alăturatul tablou.

Partea rezervată locuințelor eftine are un squar separat de plantația rezervată celorlalte parcele dinspre șos.Kiselef. Parcelele în număr de 20 au o suprafață totală de 21403 m.p. și prețurile stabilite sunt următoarele: pentru parcelele 1 și 10 câte 25 lei m.p.; parcelele 2,3,8 și 9 câte 22 lei m.p.; parcelele 4,5,6 și 7 câte 20 lei m.p.; parcelele 11,16,17,18,19 și 20 câte 14 lei m.p.; parcelele 12,14 și 15 câte 10 lei m.p. și parcela 13 a 12 lei m.p. deci valoarea totală a acestor parcele ar fi de 3737345 lei.

Lucrările de edilitate ca: pavaj, apă, canal, gaz și plantațiuni s'ar râdica la suma de 120.000 astfel că cheltuielile Comunei pentru teren și lucrările necesare se evaluează la aproximativ 393.000 lei iar venitul Comunei la suma de 431873 lei. Pe fiecare parcel se va face o singură construcție **stil de vilă cu înălțimea de 7 la 14 metri dela cornișa principală la nivelul trotuarului.**

Vilele vor fi deschise și isolate de toate părțile, partea dela vecini fiind de minim 2.50 m. iar dinspre stradă vor fi retrase cu 4 metri. Împrejmuirea va fi de fer pe soclu de zid cu înălțimea de 1.80 m. Împrejmuirea între vecini va fi de zid afară dinspre stradă care va fi de fer pe soclu de zid. Curtea va fi plantată pe o suprafață de 50% din suprafața totală.

Primar, Directorul Lucrărilor Tehnice, Comuna Bucuresci,

Ședința Consiliului Din 19dec.1911.

Consiliul având în vedere referatul serv.Planului în privința parcelărei proprietăței Comunei, din șos.Kiselef fostă proprietate a moștenitorilor Boerescu, aprobă parcelarea acestui loc și alinierea str. Clucerului după planul alăturat și scoaterea în licitație publică a parcelelor 1 până la 20 cu prețurile următoare: parcelele 1 și 10 câte 25 lei m.p.; parcelele 2,3,8 și 9 câte 22 lei m.p.; parcelele 4,5,6 și 7 câte 20 lei m.p.; parcelele 11,16,17,18,19 și 20 câte 14 lei m.p.; parcelele 12,14 și 15 câte 10 lei m.p. și parcela 13 a 12 lei m.p.

Pe fiecare parcelă se va face o singură construcție în **stil de vilă** cu înălțimea de 7 la 14 metri de la cornișa principală la nivelul trotuarului.

Vilele vor fi deschise și isolate de toate părțile, depărtare de la vecini fiind de minimum 2,50 m. iar dinspre stradă vor fi retrase cu 4m.

Împrejmuirea va fi de fer pe soclu de zid afară de 4m. dinspre stradă, care va fi de fer pe soclu de zid.

Curtea va fi plantată pe o suprafață de 50% din suprafața totală.

Începerea construcțiilor se fixează la 3(trei) ani de la data vânzării, iar terminarea la 4 (patru) ani.

Plata se va face în modul următor: 40% la semnare contractului iar restul în 4 (patru) rate egale anuale. Celelate condițiuni sunt cele stipulate în condițiunile generale de vânzare. Primar, Secretar General,

În anul 1921, în conformitate cu votul Comisiunei Interimare No. 228 din 12 Octomvrie 1921, cu aprobarea Ministerului de Interne No.60324 din 30 Noemvrie 1921 și pe baza legii de împrumut publicată în Monitorul oficial No.159 din 18 Octomvrie 1921 și avizul Serv. Contencios din 11 Fevruarie 1922, se emite următoarea formă de contract de vânzare-cumpărare între primăria Orașului București, în calitate de vânzător și cumpărător, viitorul proprietar:

1. Primăria Capitalei vindeparcela No 31 din planul parcelar al terenului comunal, fost proprietatea Boerescu, situat în București, Șoseaua Kiseleff, astăzi Calea Ardealului, plan ce a fost decretat odată cu planul general de alinieri al orașului București cu decretul No. 1882 din 26 Aprilie 1921 și semnat de fostul Primar al Capitalei Emil C.Petrescu, fostul președinte al Comisiei

Interimare, Dr.G.Gheorghian, purtând și viza Ministerului de Interne pentru neschimbare, parcelă ce i s-a atribuit prin zisele deciziuni.

2. Această parcelă are vecinătățile următoare:

la răsărit pe o lungime de 19,00 – metri se învecinește cu Str.Prelung. Avedic la miază noapte pe o lungime de – metri se învecinește cu Str.Prelung.Clucerului la apus pe o lungime de 19,20 – metri se învecinește cu Parcela No.39 la miază zi pe o lungime de 19,20 – metri se învecinește cu Parcela No32. și Sguar Format cu vecinătățile parcelei No....., se vede și din planul anexat, semnat de părți, care face parte integrantă din acest contract.

3. Suprafața parcelei este de în interiorul căreia se poate construi conform condițiilor regulamentului de construcții și alinieri, respectându-se în plus și stipulațiunile mai jos fixate, care fac parte integrantă din contract. Pe lângă această suprafață D-nul cumpărător...i se mai vinde și fâșia de 95(nouăzeci și cinci) m.p. ce i s-a impus a o cumpăra și care este lovită de servitutea ca să rămâie pentru totdeauna îngrijită de proprietar ca grădină de fațadă în scopul ca acest cartier să prezinte un aspect estetic și condiții cât mai igienice. Astfel suprafața totală ce se vinde este de..... – m.p. care socotită cu prețul de 30(trei zeci) lei metrul pătrat rezultă că prețul total al vânzării este de ...mii leu)

4. Condițiile de plată și de construcție a terenului sunt următoarele:

Primăria orașului București a primit de la 1) un cumpărător ...suma de lei ...D-nul cumpărător îl va răspunde în termen de douăzeci ani plătitibil în rate Semestriale și purtând o dobândă de 5% pentru ratele neplătite iar neplata ratelor la timp atrage ...

Toate lucrările edilitare necesare străzilor vor fi executate de Comună, pavându-se stradele cu asfalt, piatră cioplită sau mozaic (după importanța străzei) și trotoare de asfalt în termen cel mult de 3 (trei) ani, jumătate din costul lucrărilor fiind suportat de Comună, iar jumătatea ce revine cumpărătorului se va repartiza în raport cu lungimea fațadei parcelei și până în axul străzii, după prețul de cost ce revine pe strada respectivă pe întreaga ei lungime.

Cumpărătorul va fi obligat a respecta retragerile fixate pe planul parcelar și a îngriji cu proprie cheltuială grădinile de fațadă impuse și pentru care i s-a vândut suprafața de teren suplimentară, precum și a îngrađi locul în cel mult un an.

Cumpărătorul va fi obligat, sub pedeapsa de a pierde dreptul asupra parcelei, restituindu-se sumele plătite, ca să construiască în termen de cel mult 8(opt) ani de la data încheerii acestui contract.

Construcțiile vor fi obligatorii în formă de vilă, stil românesc, cu înălțimea minimă la cornișe de 7m și maximă 14m și cu fațade de jur împrejur, retrase cu cel puțin 25om de la limita vecinului.

Totuși se va putea admite și construcții grupate, două câte două sau câte trei și chiar patru, cu condiția ca gruparea să fie astfel făcută și asigurată, spre a nu fi vizibil niciun calcan, nici dinspre stradă, nici dinspre curțile vecine, căutând ca stilul și înălțimea construcțiilor grupate să armonizeze împreună.

O comisiune formată din Primar și Directorii de Servicii Tehnice va aproba planurile de construcție pe această parcelare spre a asigura respectarea acestor condițiuni.

Comuna își rezervă privilegiul vânzătorului asupra terenului, atât în ce privește ratele neplătite pentru teren, cât și pentru cota ce va reveni după ordonanțele de plată pentru lucrările edilitare, potrivit celor arătate mai sus și conform dispozițiunilor art.1736 c.civ.

Cumpărătorul nu va putea înstreina imobilul de cât după 5 (cinci) ani de la construirea lui. Cumpărătorul va putea achita prețul integral, ori când în decursul celor douăzeci de ani.

Construcții provizorii și barăci nu sunt admise.

5. Subsemnat.....cumpărător.....declar că am luat la cunoștință de toate condițiunile fixate în acest contract și mă voi conforma lor.

Acest contract s'a făcut în dublu exemplar, fiecare parte primind câte unul.

Conform legii de împrumut menționate la început, acest contract este scutit de taxele de timbru și înregistrare. Făcut în București la.....1921.

Vânzător, Președinte. Comis. Interimare, Cumpărător¹

Ulterior s-au admis și construcții grupate, două câte două sau câte trei și chiar patru, cu condiția ca gruparea să fie astfel făcută spre a nu fi vizibil nici un calcan, nici dinspre stradă, nici dinspre curțile vecine, căutând ca stilul și înălțimea construcțiilor grupate să se armonizeze împreună.

Azi, Parcelarea Boerescu-Delavrancea este reglementată prin Zona protejată construită nr.58, parcelare reglementată, denumită Parcelarea Clucerului, care are următoarele reglementări, preluate din regulamentul original:

- este o parcelare care respectă următoarele reguli: retragerea uniformă de la stradă (cca 4m), obligativitatea de a realiza clădiri izolate (vile), înălțimea maximă la cornișă (13 m).

Cea mai mare parte a construcțiilor au fost realizate între cele două războaie mondiale; a fost respectat regimul izolat al clădirilor, în timp ce înălțimile au crescut, în așa fel încât în anii '30 au fost edificate mici imobile de raport, având cel mult parter și trei niveluri, care se înscriu însă în ambianța generală a parcelării.

Parcelarea Boerescu-Delavrancea, în special după anul 1990, a suferit diverse agresiuni:

- transformări ale construcțiilor existente, care nu sunt, de obicei, în spiritul arhitecturii originale;

- apariția unor noi clădiri (imobile de raport, cu apartamente de lux), care nu respect regulile după care s-a construit întreaga parcelare (aliniere, regim de înălțime, calitatea arhitecturală), ducând la degradarea calităților urbanistice ale zonei.

Parcelarea are semnificație culturală mare, fiind un cartier reprezentativ pentru stilul neoromânesc;

standard ridicat, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului al XX-lea.

Prin instituirea Zonei Construite Protejate i se conferă grad de protecție: **MAXIM**.

Se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

¹ Extras după Actul de vanzare-cumpărare atașat la dosarele de autorizare a vilelor