

# STUDIU ASUPRA LOCUINȚELOR COLECTIVE POSTBELICE DIN ROMÂNIA: DENSITATE, INTIMITATE, PERSONALIZARE / *A STUDY ON THE POST-WAR COLLECTIVE HOUSING IN ROMANIA: DENSITY, PRIVACY, PERSONALISATION*

**Ovidiu-Horațiu TELECHE**

Dr. arh. / *PhD Arch.*

ovidiu.teleche@uauim.ro

## Rezumat

Intimitatea și personalizarea locuinței sunt probleme cheie ale ansamblurilor de locuințe colective, indiferent de perioada în care au fost realizate. În cazul locuințelor colective postbelice, aceste probleme sunt mai accentuate datorită constrângerilor politice care au dictat caracteristicile arhitectural-urbanistice ale ansamblurilor rezidențiale.

Articolul studiază lezarea intimității și depersonalizarea locuinței în dezvoltarea postbelică urbană din România, în cazul diferitelor tipuri de clădiri de locuințe colective. Scopul acestei abordări critice este de a oferi informații pentru elaborarea unor strategii de reabilitare complexă a fondului locativ existent. Studiul se concentrează asupra perioadei postbelice în care fenomenul de construcție a locuințelor colective a avut cea mai mare amploare, respectiv anii 1960-1990.<sup>1</sup>

**Cuvinte cheie:** locuințe colective, 1960-1990, tipologie arhitectural-urbanistică, calitatea locuirii

## Abstract

*The privacy and personalisation of the residence are key problems of the collective housing assemblies, regardless of the time they were built. For Post-War collective housing, these problems are more pronounced due to the political constraints that dictated the urban and architectural features of the housing assemblies.*

*The paper studies the impairment of residential privacy and the depersonalization of the residence in the Post-War urban development in Romania, regarding different types of apartment buildings. The aim of this critical approach is to serve a further evaluation of the possibilities to mitigate the spotted deficiencies of collective housing by means of an integrated refurbishment strategy. The study is focused on the most voluminous post-war housing construction period, the years 1960-1990.<sup>1</sup>*

**Keywords:** collective housing, 1960-1990, urban and architectural typologies, quality of living conditions.

---

<sup>1</sup> Acest articol are la bază elemente din studiul doctoral cu tema „Soluții alternative de reabilitare a ansamblurilor de locuințe colective postbelice din România”, studiu aflat în curs de desfășurare la data publicării prezentului articol.

---

<sup>1</sup> This article contains information from the doctoral research entitled „Alternative solutions for refurbishing the post-war Romanian housing stock” – an ongoing study at the time this article was issued.

## Introducere

Conform datelor statistice<sup>2</sup>, peste 65% din locuințele existente în România, individuale sau colective, au fost construite în perioada postbelică, respectiv între 1944 și 1989 [Fig. 1]. Perioada postbelică marchează și introducerea pe scară largă a locuințelor colective în România, construcția lor atingând un vârf între anii 1970-1980, și continuând la un nivel ridicat până în 1990<sup>3</sup>. Acest studiu se concentrează asupra perioadei postbelice în care fenomenul de construcție a locuințelor colective a avut cea mai mare amploare, respectiv anii 1960-1990.

Odată cu amplificarea fenomenului de construcție a locuințelor colective au fost puse în practică ideile Mișcării moderne în arhitectură și urbanism. Astfel, construcția blocurilor de locuințe urmează unei tipologii urbanistice noi, neexperimentată în timp, ce va servi totuși unui procent tot mai mare din populație.

Indiferent de formă, locuirea colectivă prezintă unele dezavantaje față de locuirea individuală, vizibile mai ales în ce privește gradul de intimitate a locuinței, gradul de personalizare pe care îl prezintă sau îl poate permite locuința, precum și relația cu mediul exterior.

De altfel, fondul de locuințe care face obiectul acestui studiu se înscrie, în mare parte, într-o uniformitate tipologică dată de o serie de caracteristici arhitectural-urbanistice comune care par să adâncească astfel de dezavantaje ale locuirii colective.

---

2 INS: 2002, 2009.

3 Cifrele recensământului din 2002 arătau că, din fondul de locuințe colective, cca. 610 mii de locuințe se află în clădiri construite între 1945 și 1970. Între 1971 și 1980 s-au mai construit aproape 1,2 milioane de locuințe în bloc, iar între 1981 și 1989, cca. 860 mii de locuințe în astfel de imobile.

## Introduction

*Statistical data<sup>2</sup> indicates that over 65% of the existing dwellings in Romania, private or collective, have been built during 1945-1990 [Fig. 1]. In Romania, the construction of collective housing has amplified even since the beginning of the Post-War period, reaching a peak between 1970 – 1980 and continuing intensely until 1990<sup>3</sup>. This study is focused on the most voluminous post-war housing construction period, the years 1960-1990.*

*The accelerating construction process has brought the ideas of the Modern movement in architecture and urbanism. Thus, the construction of housing blocks follows a new urban typology, not tested before, that would serve, however, an increasingly higher percentage of population.*

*Regardless of its typology, collective housing brings a range of important deficiencies as compared to individual housing. These concern the privacy of the dwelling, the extent of personalisation that it presents or allows, as well as the relation with the exterior environment.*

*As a matter of fact, the dwelling stock that is subject of this study presents a great typological uniformity given by a series of urban and architectural characteristics that seem to accentuate many of the disadvantages of living in collective housing.*

---

2 INS: 2002, 2009.

3 The 2002 census indicated the following data for the collective housing stock: about 610 thousands of dwellings were built between 1945 and 1970. Between 1971 and 1980 1.2 millions and between 1981 and 1989 about 860 thousands of dwellings were built.

Articolul de față încearcă urmărirea acestor aspecte ale locuirii în relație cu principalele caracteristici arhitectural-urbanistice ale ansamblurilor de locuințe colective, acordând o atenție deosebită densității ca măsură urbanistică. O astfel de abordare poate duce la identificarea unor măsuri de remediere a neajunsurilor identificate, măsuri ce ar putea fi integrate în cadrul unor operații de reabilitare complexă a fondului locativ existent.

*This article studies these aspects in relation with the main urban and architectural characteristics of the housing assemblies, paying special attention to density as an urban indicator. This approach allows for an evaluation of the possibilities to mitigate the spotted deficiencies of collective housing by means of an integrated refurbishment strategy.*

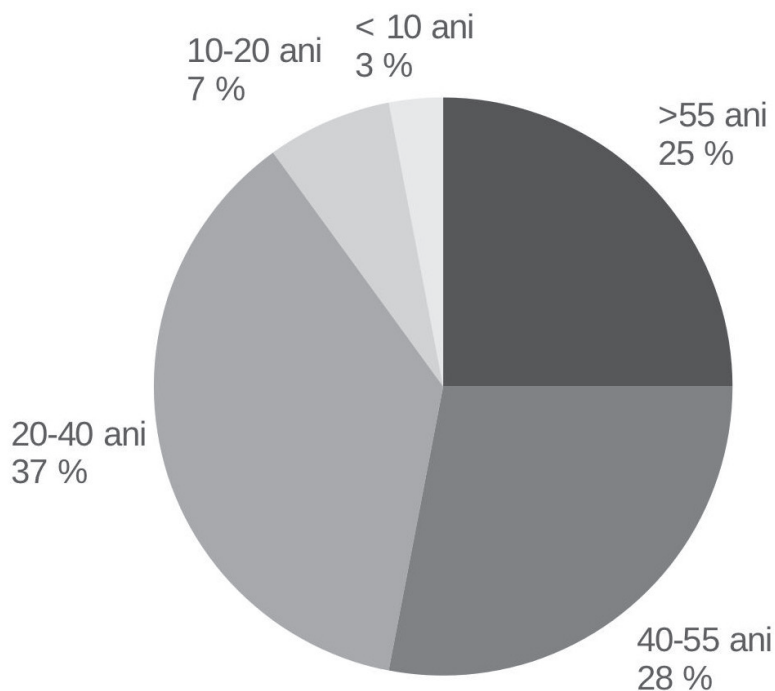


Fig. 1. Vechimea fondului locativ construit /  
*The age of the existing housing stock*  
Sursa / Source: INS: 2002, 2009

## 1. Densitate și tipologie arhitectural-urbanistică

Caracteristicile arhitectural-urbanistice ale fondului de locuințe colective construite în perioada 1960-1990 se constituie destul de omogen, principalele diferențe fiind marcate momentul de inflexiune al anilor '70. În ansamblul ei însă, perioada celor 30 de ani a adus o ruptură severă cu orașul tradițional, încercând chiar să-i ștergă urmele.

Astfel, anii '60 marchează o transformare radicală a raportului dintre clădire și țesutul urban. Preluând principiile moderniste, clădirile nu mai sunt subordonate spațiului urban, ci devin obiecte autonome ce plutesc în spațiul degajat al urbanismului liber<sup>4</sup>. În același timp, spațiul dispersează și se descompune, pierzându-și limitele geometrice și scara.

Anii '70 și '80 au adus modelul urbanistic al incintelor, urmărindu-se creșterea densității de locuire, căreia i s-a acordat o mare atenție în acei ani în scopul unei utilizării cât mai eficiente a terenului. Însă densitatea suportă analize și relaționări cu mai multe aspecte legate de locuire. Ca măsură urbanistică, densitatea are indicatori dedicați, însă, pentru zonele rezidențiale, ea poate fi aproximată sumar în relație cu înălțimea clădirilor și cu distanțele dintre clădiri.

Înălțimea clădirii influențează însă și atmosfera spațiului exterior adiacent, blocurile înalte plasând zona de proximitate imediată a clădirii într-o relație vizuală și psihologică ușor tensionată datorită faptului că nivelurile superioare nu mai sunt percepute curent [Fig. 2]. Însă zona de proximitate imediată a clădirii este cea care întreține relația dintre funcțiunile adăpostite de clădire și fluxul de evenimente și activități urbane. Astfel, creșterea înălțimii clădirii, alături de creșterea distanței dintre clădiri și di-

<sup>4</sup> Ana Maria Zahariade. (2007). Blocuri trecute... blocuri viitoare... În: Arhitect, Nr. 03(169)/2007.

## 1. Density and architectural-urban typology

*The urban and architectural characteristics of the collective housing stock built between 1960 and 1990 are fairly uniform, with the main differences being marked by the change that occurred during the '70s. However, the overall 30 year period has brought a severe break with the forms of the traditional city, in an attempt to erase them completely. Thus, the '60s mark a radical change in the relation between the building and the urban texture. Following the modernist principles, buildings are no longer subordinated to the urban space, as they become self-standing objects in the wide open space of modernist urbanism<sup>4</sup>. In the same time, space spreads and dismantles, losing its geometrical limits and scale.*

*The '70s and '80s have brought the urban model of the precincts, in an aim to increase the housing density, which was paid great attention during those years for an effective use of the land. But density can be analysed and connected with more aspects concerning habitation. As an urban indicator, density has its parameters, but, for residential areas, it can be largely approached in relation with the height of the buildings and the distances between buildings. The height of the building also determines the atmosphere of the neighbouring space, since higher buildings generate a visually and psychologically tensioned space because the higher floors of the building are no longer part of the current view [Fig. 2]. Nevertheless, the neighbouring space of the building is the area that supports the relation between the functions of the building and urban flow of activities and events. Therefore, the higher buildings and larger distances between buildings, together with the deconstruction of the surrounding urban space, lead to a lower flow of urban activities within such residential areas.*

<sup>4</sup> Ana Maria Zahariade. (2007). Blocuri trecute... blocuri viitoare... În: Arhitect, Nr. 03 (169) / 2007.

soluția spațiului împrejmuitor (ca entitate demarcabilă) duce la descurajarea fluxului de activități urbane în perimetrul unor astfel de zone rezidențiale.

Faptul că distanțele dintre clădiri sunt în general mai mari decât cele întâlnite în țesutul urban tradițional poate avea efecte diferite asupra intimității locuinței, depinzând mai ales de modul de amenajare a spațiului exterior (vezi 2.1). Din punct de vedere arhitectural, caracteristicile comune ale fondului de locuințe studiat sunt date nu atât de linia estetic-compozițională monotonă, cât mai ales de uniformitatea spațial-structurală, de construirea economică și de utilizarea tehnologiilor de prefabricare ce au dus și la o uniformitate excesivă a expresiei arhitecturale. Compușarea minimalistă a volumelor și renunțarea la decorație, precum și împărțirea fațadelor în grila modulată de panourile prefabricate sunt câteva elemente comune de limbaj arhitectural ce pot fi studiate în relație cu intimitatea și personalizarea locuinței.

*The fact that the distances between buildings are larger than those of the traditional urban fabric may actually have various effects on the privacy of the dwelling, especially depending on the exterior landscape (as seen at section 2.1.).*

*Architecturally, the common characteristics of the discussed dwelling stock are not so much generated by the aesthetic and compositional monotony, as they are induced by the structural and spatial uniformity, by the economic construction and the use of prefabrication technologies that have also led to an excessive homogeneity of the architectural expression. The minimalist volumetric composition and the abandon of any decoration, as well as the partition of the façade by the grid modulated by prefabricated panels can also be studied in relation with the privacy and personalisation of the dwelling.*

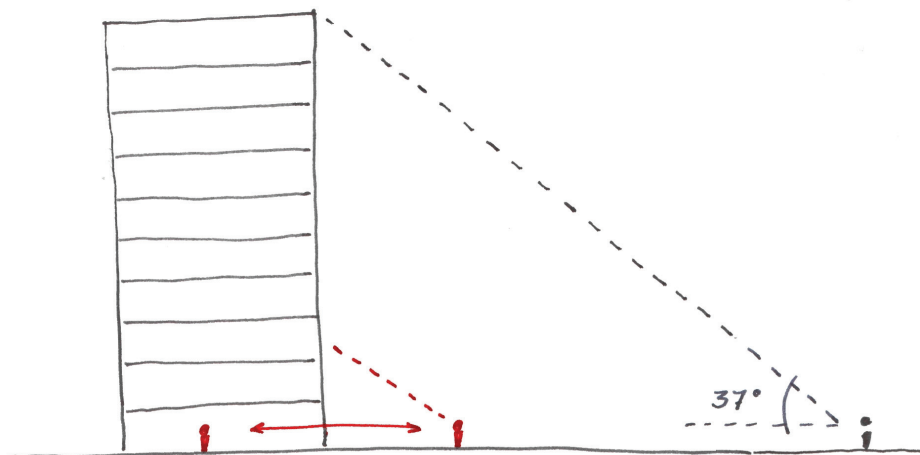


Fig. 2. Percepția clădirii din zona de vecinătate imediată / *The visual perception of the building from the surrounding area*

## 2. Lezarea intimității

### 2.1. Lezarea intimității locuinței din cauza transformării țesutului urban

Intimitatea presupune *un cadrul limitat, un cerc restrâns, familial*<sup>5</sup>. În tipologia arhitectural-urbanistică modernistă, relația clădirii cu spațiul exterior pierde însă aceste caracteristici.

Disoluția spațiului exterior și desfășurarea lui neîngrădită permite accesibilitatea necontrolată și produce o expunere sporită a clădirilor de locuințe care, în mod tradițional, fie beneficiau de o curte privată, fie se situau într-un țesut urban dens al cărui spațiu neconstruit era clar definit geometric, redus ca scară și ușor de supravegheat.

Schimbările aduse de noua tipologie urbanistică produc o lezare puternică a intimității locuinței în relația cu orașul, cel puțin la nivel psihologic, întrucât spațiul exterior al locuinței tinde să devină foarte amplu și nu mai poate fi supravegheat sau perceput în detaliu. Intimitatea locuinței este afectată prin expunerea către acest spațiu deschis și dispers, necontrolat, neasumat de nimeni, adesea copleșitor față de scara omului.

Vecinătatea clădirii dispăre ca entitate spațială clar definită, sau care să poată fi cuprinsă ca scară, care să ocrotească locuința și să realizeze o zonă de tampon către oraș. Această expunere aduce cu sine și o lezare a sentimentului de siguranță a locuinței.

Desfășurarea amplă și neîngrădită a spațiului exterior poate afecta sentimentul de intimitate a locuinței și datorită faptului că distanțele mai mari de 32-35 metri depășesc cadrul de relaționare între indivizi, însă expunerea vizuală a locuinței rămâne [Fig. 3]. Pe de altă parte, o distanță minimă între clădiri este necesară pentru a asigura intimitatea locuinței față de clădirile vecine.

5 DEX (Dicționarul explicativ al limbii române), ediția a II-a, 1998

## 2. The prejudice to privacy

### 2.1. The prejudice to privacy due to the transformations of the urban texture

Privacy presumes a limited setting, a narrow, familial circle<sup>5</sup>. However, within the modernist urban-architectural typology, the relationship of the building with the exterior space loses these characteristics.

The dissolution of the exterior space and its unconstrained expansion allows for an uncontrolled accessibility and makes for a higher exposure of the housing which, traditionally, either had a private court, or they were placed in a dense urban texture where the unbuilt space was geometrically defined, reduced in scale and easy to observe.

The changes brought by the new urban typology have a strong impact on the privacy of the dwelling in its relation with the city, at least psychologically, as the exterior space of the home is prone to become very large and "uncontrollable", meaning it is impossible to visually perceive it in detail, or supervise it. The privacy of the dwelling is affected by the exposure towards this open and dispersed space, uncontrolled, assumed by no one, often very large, overwhelming to human scale.

The surroundings of the building are no longer a spatial entity that is clearly defined, or an area of a containable scale, that fosters the home and creates a buffer zone towards the city. This exposure can affect the feeling of privacy within the home.

The wide and uncontained expansion of the exterior space can also affect the feeling of privacy of the dwelling, because distances larger than 32-35 meters exceed the spatial limits of individual inter-relation, without blocking the visual exposure of the dwelling [Fig. 3].

5 DEX (The Explanatory Dictionary of the Romanian Language), 2-nd Edition, 1998.

În ce privește amenajările exterioare, lipsa unei gradații către privat afectează nu numai calitatea locuirii, dar și siguranța locuinței, prezența barierelor fizice și simbolice ce pot compune gradația public-privat fiind interpretată ca o descurajare a intruziunii și ca un indicator al unei atitudini mai ferme de ocupare a teritoriului<sup>6</sup>. Din păcate însă, spațiul din vecinătatea blocurilor postbelice este astăzi deseori destinat parcajelor, lipsit de vegetație sau negrijit, uneori agreat de traficul intens, substituind nefericit împrejmuirea ocrotitoare a casei tradiționale.

6 Tawfiq M. Abu-Ghazze. (2000). Environmental Messages in Multiple-family Housing: territory and personalization. In: Landscape Research, Vol. 25, No. 1. pp. 97-115

*On the other hand, a minimal distance between buildings is necessary, to assure the required intimacy to the neighbouring buildings.*

*As for the exterior settings, the absence of a gradual transition from public to private space doesn't only impair the quality of living, but also the safety of the home, as the presence of physical and symbolical barriers that can express the public-to-private transition is read as a deterrent to intrusion and an indicator of stronger occupant territorial attitude<sup>6</sup>. Unfortunately however, the neighbouring space post-war blocks-of-flats is abundantly used for parking nowadays, lacking vegetation or being unkempt, sometimes disturbed by intense traffic – almost a “savage” place that replaces the guarding enclosure of the traditional home.*

6 Tawfiq M. Abu-Ghazze, Environmental Messages in Multiple-family Housing: territory and personalization. In: Landscape Research, Vol. 25, No. 1, pp. 97-115, 2000.

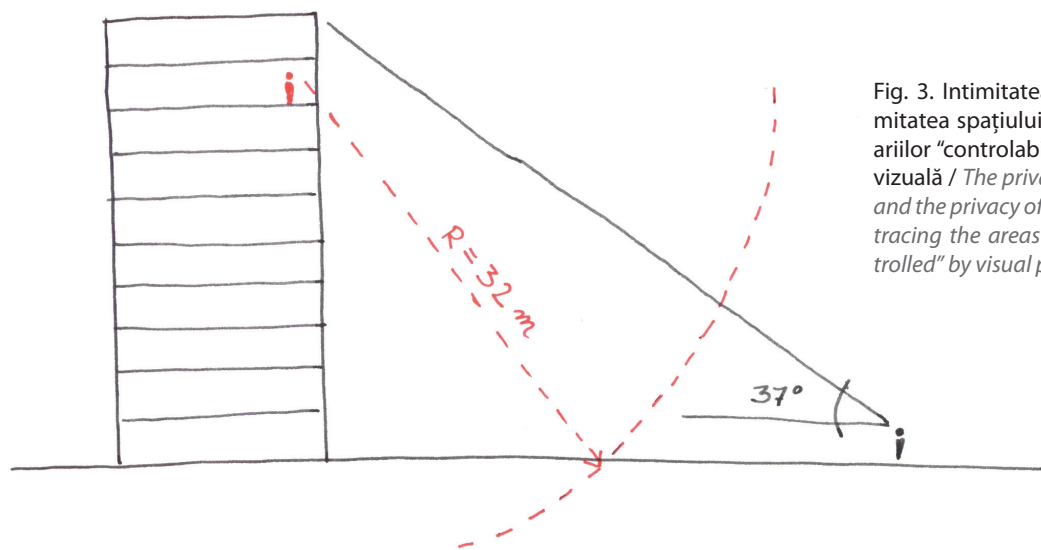


Fig. 3. Intimitatea locuinței și intimitatea spațiului exterior: trasarea ariilor “controlabile” prin percepția vizuală / The privacy of the dwelling and the privacy of the exterior space: tracing the areas that can be “controlled” by visual perception

## 2.2. Lezarea intimității locuinței prin expresia arhitecturală a clădirii

Construcția masivă de locuințe sub forma clădirilor tip bloc a fost posibilă prin utilizarea la scară largă a tehnologiilor de prefabricare. Acest fapt a avut ca rezultat o modulare din proiect a fațadei, adesea exprimată în forma finală a clădirii. Împărțirea în celele a fațadei duce la exprimarea limitelor spațiale ale unității de locuit către exterior, un gest de o anumită indiscreție față de intimitatea organizării interioare a locuinței<sup>7</sup>.

O altă caracteristică a curentului modernist care a influențat o mare parte din construcția de locuințe colective din perioada postbelică constă în compunerea minimalistă a volumelor epurate de orice fel de decorație. Întrucât fațadele sunt lipsite de alte repere compoziționale, ferestrele apar ca "obiect", foarte clar marcate în câmpul fațadelor. Astfel, fațadele evidențiază clar golurile ferestrelor, iar expunerea vizuală directă către spațiul public, în lipsa vegetației sau a unor mijloace arhitecturale de control, pune în discuție caracterul intim al locuinței. Tratarea ferestrei este mai importantă în cazul locuirii colective întrucât ea devine elementul-reper ce permite identificarea locuinței din spațiul public.

De asemenea, ferestrele necesită o atenție particulară ca elemente de legătură dintre interior și exterior, dintre spațiul privat al locuinței și oraș. Renunțarea la obloanele tradiționale, din rațiuni de economie, dar și estetice (dictate de expresia arhitecturală minimalistă), nu face decât să reducă posibilitățile de control al intimității locuinței către spațiul exterior – alături de celelalte avantaje care sunt pierdute.

<sup>7</sup> Augustin Ioan. (2003). Corporalitatea Arhitecturii Postbelice. În: Teme ale Arhitecturii din România secolului XX. București, Editura ICR

## 2.2. The concerning of privacy due to the architectural expression of the building

*The massive construction of dwellings in block-of-flats was made possible by the prevailing use of prefabrication technologies. This fact resulted in a façade with a modulated design, often expressed in the definitive form of the building. The division of the façade in multiple cells produces an exterior expression of the spatial limits of the dwelling units, a gesture of a certain indiscretion that betrays, to an extent, the privacy of the home<sup>7</sup>.*

*Another characteristic of the modernist movement that influenced a large part of the collective housing construction in the Post-War period was the minimalist design of the volumes, which are purified from all decorations. While the façades are lacking other compositional features, the windows appear as "objects", clearly stamped in the field of the façade. Thus, the façades clearly mark out the window holes, and a direct visual exposure towards the public space – in case of no vegetation or architectural means of exposure control – brings the privacy of the dwelling into question. For collective housing, the design of the window is even more important since this is often the only reference element that allows the spotting of the dwelling from the public space.*

*The windows require also a particular consideration as elements that connect the interior with the exterior, the private space of the dwelling with the city. The renouncing of the traditional shutters, from economical, but also aesthetic considerations (imposed by the minimalist architectural expression), only reduces the possibilities to control the privacy of the dwelling from the exterior space – while also losing other benefits.*

<sup>7</sup> Augustin Ioan. (2003). Corporalitatea Arhitecturii Postbelice. În: Teme ale Arhitecturii din România secolului XX. București, Editura ICR.



### 2.3. Lezarea intimității locuinței din cauza aglomerării locuințelor

În clădirile de locuințe colective, densitatea și modul de grupare a apartamentelor în clădire poate prejudicia într-o măsură mai mică sau mai mare intimitatea locuinței, atât prin expunerea vizuală (datorată accesului comun cu vecinii, spre exemplu), cât și prin expunerea auditivă (în situația frecvent întâlnită a unei izolări fonice slabe între apartamente).

### 2.4. Intimitatea spațiului exterior

Se poate pune în discuție și intimitatea spațiilor exterioare semi-private situate în vecinătatea imediată a clădirii, dacă acestea există. Clădirile înalte produc o agresiune asupra intimității acestor spații prin introducerea unui raport de inferioritate netă în relația vizuală cu unitățile de la etajele superioare [Fig. 2, 3]. Influența negativă a înălțimii clădirii asupra atractivității spațiului adiacent este ilustrată și de unele studii de teren, care arată că gradul de îngrijire voluntară a grădinilor de la bloc scade odată cu creșterea numărului de etaje, până la completa abandonare<sup>8</sup>. În plus, problema intimității se poate pune și în ce privește legătura fizică dintre interiorul locuinței și spațiul privat sau semi-privat exterior<sup>9</sup>, întrucât această legătură impune în mod obișnuit trecerea prin spațiul comun al casei scării.

8 Mihaela Staicu. (2013). *Amprente... o incursiune antropologică asupra locuirii din marile ansambluri – cazul Drumul Taberei*. București: Editura Universitară „Ion Mincu”. p.147.

9 Luarea în posesie a spațiilor verzi din jurul blocurilor face ca acestea să funcționeze ca spații private.

### 2.3. The harming of privacy due to the conglomeration of dwellings

*In collective housing buildings, the density and the manner of grouping the apartments in the building may impair in a smaller or larger extent the privacy of the dwelling, both by visual exposure (due to the shared access, for example), as well as by aural exposure (in the frequent case of poor acoustic insulation of the apartments).*

### 2.4. The privacy of the exterior space

*The privacy of the exterior space can also be considered. High block-of-flats cause an aggression on the privacy of the exterior space immediately near to the buildings, by inducing an explicit inferiority in the visual relation with the housing units on the upper floors [Figs. 2, 3]. The negative influence of the building height on the attractiveness of the exterior space is also demonstrated by some field studies that show that the degree of voluntary maintenance of the near-by gardens drops as the number of floors increases, often leading to complete abandon<sup>8</sup>. Moreover, privacy can also be questioned in relation with the physical connection between the interior of the dwelling and the exterior private or semi-private space<sup>9</sup>, as this connection which is usually made by passing through a shared space.*

8 Mihaela Staicu. (2013). *Amprente... o incursiune antropologică asupra locuirii din marile ansambluri – cazul Drumul Taberei*. București: Editura Universitară „Ion Mincu”. p.147.

9 Residents often occupy and enhance the green spaces that surround their blocks-of-flats, make use of these space as private gardens.

### 3. Depersonalizarea locuinței

Personalizarea locuirii poate fi privită ca un rezultat al activității continue de creare, conservare, folosire și transmitere a unor valori, activitate ce are ca efect o continuă transformare și amenajare a spațiului<sup>10</sup>. În ce privește spațiul exterior al locuințelor colective, gradul său de personalizare este considerat un indicator al apartenenței indivizilor la comunitate<sup>11</sup>.

#### 3.1. Depersonalizarea locuinței prin repetitivitate

La nivel de clădire, repetarea densă a “celulelor” de locuit restrânge posibilitățile arhitecturale de individualizare a unei “celule” datorită numărului mare de unități per clădire sau per suprafață.

La nivel urban, repetarea tipului de clădire produce un efect și mai puternic de depersonalizare a locuinței, întrucât locatarilor li se prezintă o multiplicare a ceea ce reprezintă pentru ei *imobilul-reper*, clădirea în care locuiesc.

Din acest punct de vedere, trebuie tratate cu o deosebită atenție practicile recente de reabilitare ce reușesc să șteargă și micile deosebiri existente între diferite tipuri de clădiri de locuințe. Prin introducerea aceleiași tip de finisaj exterior se produce o uniformizare materială și estetică a unor clădiri ce au deja o mare uniformitate tipologică și care alcătuiesc sectorul dominant al a fondului locativ urban.

---

<sup>10</sup> Ana Maria Zahariade, Note de curs, Universitatea de Arhitectură și Urbanism “Ion Mincu”. București, 2013.

<sup>11</sup> Tawfiq M. Abu-Ghazzeah, op. cit.

### 3. The depersonalisation of the dwelling

*The personalisation of the dwelling can be regarded as a result of the continuous activity of creation, preservation, use and communication of values – an activity that results in a continuous transforming and arranging of the space<sup>10</sup>.*

*Moreover, the degree of personalisation of the exterior space of the collective housing is considered an indicator of the individual’s affiliation to the community<sup>11</sup>.*

#### 3.1. The depersonalisation of the dwelling by repetition

*At the scale of a building, the dense repetition of the dwelling “cells” within the same building reduces the possibilities to personalise the individual architectural expression of a “cell” – due to the large number of units within a building or area.*

*At an urban scale, the recurrence of the building type causes even a more severe effect of depersonalisation of the home, as the inhabitants are confronted with a multiplication of the reference-building, the building that they inhabit.*

*From this respect, the current practice in renovation works requires serious consideration since it manages to blur out even the few small differences existing between different types of dwellings. By introducing the same type of exterior finish, a material and aesthetic levelling of buildings that already share a pronounced typological evenness and that make up a consistent proportion of the housing stock.*

---

<sup>10</sup> Ana Maria Zahariade, Lecture notes. “Ion Mincu” University of Architecture and Urbanism, Bucharest, 2013.

<sup>11</sup> Tawfiq M. Abu-Ghazzeah, op. cit.

### 3.2. Depersonalizarea locuinței prin limitarea posibilităților de transformare și amenajare

Pentru majoritatea locuințelor colective, legislația în domeniul construcțiilor și forma de proprietate asupra terenului limitează posibilitățile de transformare și amenajare a locuinței și a spațiilor exterioare, impunând practic o îngrădire a locuirii ca evoluție continuă. Deși reglementată prin lege, această regulă este adesea încălcată în practică, lucru de înțeles dacă se ține cont de faptul că locuirea implică condiționarea locului prin folosirea și amenajarea lui de către colectivitate, într-un proces continuu de intervenție asupra spațiului și printr-o raportare cu mediul natural<sup>12</sup>.

## 4. Concluzii

Unele din caracteristicile arhitectural-urbanistice comune și reprezentative pentru clădirile de locuințe colective construite în perioada 1960-1990 în România au o influență puternică asupra intimității și personalizării locuinței.

Ambele tipologii urbanistice folosite în această perioadă – atât cea modernistă, cât și cea a incintelor – afectează intimitatea locuințelor, întrucât cea dintâi a adus dispariția parcelei private, desfășurarea amplă și neîngrădită a spațiilor adiacente clădirii și imposibilitatea de a le controla, iar cea de-a doua a însemnat creșterea densității prin aglomerarea unui număr foarte mare de locuințe în jurul unor spații de tip incintă de dimensiuni relativ reduse.

Din punct de vedere arhitectural, modularea explicită a fațadei pentru exprimarea tehnologiilor de prefabricare implică o anumită indiscreție față de intimitatea

---

12 Alexandru Sandu. (1984). Termeni de arhitectură și urbanism. București: Simetria.

### 3.2. The depersonalisation of the dwelling by restraining the possibilities of transformation and arrangement

*For most collective housing, the construction legislation and the form of ownership of land restrains the possibilities to transform and arrange the dwelling and the exterior spaces, thus practically asserting a restraint on living as a continuous evolution. Although imposed by law, this rule is often infringed by practice, and this is understandable if living implies the conditioning of the place by using and arranging it by a community, in a continuous process of interfering with space and through a certain relation with the natural environment<sup>12</sup>.*

## 4. Conclusions

*Some urban and architectural characteristics that are common and representative for the collective housing built in Romania during 1960-1990 have a strong influence on the privacy and personalisation of the dwelling. Both urban typologies used during this period – the modernist and that of the precincts – affect the privacy of the dwellings, as the first has brought the remission of the parcel, the expanded and uncontained development of the exterior space of the building and the inability to control it, while the second meant higher densities by concentrating a large number of dwellings around relatively small precincts.*

*Architecturally, the explicit modular grid of the façade for expressing prefabrication technologies also implies certain inquisitiveness towards the privacy of the spatial organisation of the dwelling. The dull repetition of the same dwelling „cells“ within the structure of the build-*

---

12 Alexandru Sandu. (1984). Termeni de arhitectură și urbanism. București: Simetria.

organizării spațiale a locuinței. Repetarea monotună a “celulelor” de locuit la nivel de clădire și repetarea acelorași tipuri de clădirii la nivelul orașului produce o uniformitate apăsătoare și duce la depersonalizarea locuirii.

Aceste aspecte țin de calitatea condițiilor de locuit și ar trebui luate în calcul în cadrul operațiilor de reabilitare a acestor clădiri. Încercările de remediere a neajunsurilor depistate ar trebui însă să țină seama și de experiența altor state, mai ales cele în care aceste tipuri de locuințe au înregistrat probleme similare, chiar dacă proiectarea și construcția lor a avut de la bun început la bază o abordare interdisciplinară ce urmărea îmbunătățirea condițiilor de locuire<sup>13</sup>.

*dings and the repetition of the same building types within the city generates an tiring uniformity and implies the depersonalisation of the homes.*

*These aspects are concerning the quality of living conditions and should be considered within the refurbishment operations. An attempt to rectify these pointed drawbacks should also consider the experience of other countries, especially those where this type of housing developments has encountered similar problems, even if their original design was based on an interdisciplinary approach that aimed at better living conditions<sup>13</sup>.*

13 Vanja Skalicky; Metka Sitar. (2012) The concepts on quality of life in the Maribor post-WW2 housing estates. In AR: Arhitektura, Raziskave, Vol. 2012, Issue 1 (pp. 18-25), University of Ljubljana, 2012.

13 Vanja Skalicky; Metka Sitar. (2012). The concepts on quality of life in the Maribor post-WW2 housing estates. În AR: Arhitektura, Raziskave, Vol. 2012, Issue 1. Ljubljana: University of Ljubljana. pp. 18-25.



## **Bibliografie / Bibliography**

- ABU-GHAZZEH, Tawfiq M., Environmental Messages in Multiple-family Housing: territory and personalization. În *Landscape Research*, Vol. 25, No. 1. pp.97-115, 2000
- Ioan, Augustin, Corporalitatea Arhitecturii Postbelice, în *Teme ale Arhitecturii din România secolului XX*. București: Editura ICR, 2003
- SANDU, Alexandru, *Termeni de arhitectură și urbanism*, Editura Simetria, București, 1984
- SKALICKY, Vanja, SITAR, Metka, The concepts on quality of life in the Maribor post-WW2 housing estates, în *AR: Arhitektura, Raziskave*, Vol. 2012, Issue 1. Ljubljana: University of Ljubljana. pp.18-25, 2012
- STAICU, Mihaela, *Amprente... o incursiune antropologică asupra locuirii din marile ansambluri – cazul Drumul Taberei*, Editura Universitară „Ion Mincu”, București, p.147, 2013
- ZAHARIADE, Ana Maria, *Blocuri trecute... blocuri viitoare...* în *Arhitect*, Nr. 03(169), 2007
- ZAHARIADE, Ana Maria, *Note de curs*, Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”, București, 2013