

## PROIECT DE CONȘOLIDARE ȘI RESTAURARE A IMOBILULUI DIN STRADA BĂRĂȚIEI NR. 46, BUCUREȘTI \*

CONSTANȚA CARP

În cadrul acțiunii de inventariere, expertizare, consolidare și amenajare a imobilului din zona veche a orașului București, beneficiarul acestuia – Centrul Istoric S.A. – a lansat comenzi de proiectare.

Prezentul proiect își propune rezolvarea problemelor de consolidare și restaurare, precum și lucrările de amenajare și dotare a imobilului, în vederea dezvoltării unei funcțiuni compatibile cu specificul zonei, cu suprafețele utile și cu statutul de monument de arhitectură al clădirii.

### Scurt istoric

Ulița Bărăției își datorează numele Ansamblului mănăstiresc catolic Bărăția, edificat în prima jumătate a secolului al XIX-lea. Frontul vestic al mănăstirii, cuprinzând turnul clopotniță și chiliile (din care corpul nordic a fost demolat o dată cu lucrările urbanistice pentru crearea Bulevardului 1848), este aliniat pe ulița respectivă cu o serie de case vechi pe ambele laturi, dintre care cea de la nr. 48 are înscrisă pe fronton data de 1879.

Clădirea de la nr. 46, construită ca și celelalte imobile din vecinătate tot în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, dezvoltă un program adoptat din Occident (în special din Austria) prin constructori străini care au avut o activitate bogată în această perioadă și anume îmbinarea unui spațiu de negoț la parter cu acela de locuință a comerciantului, situată la etaj.

### Descrierea imobilului

Clădirea a fost construită în două etape distincte: partea dinspre strada Bărăției, executată la sfârșitul secolului al XIX-lea (din cărămidă de epocă, subțire, cu rosturi de mortar de 2–2,5 cm grosime) și anexele adăugate ulterior, pe o latură a curții, în secolul al XX-lea (din cărămidă de 7×14×28 cm).

Partea originală a imobilului, situată în stradă, posedă o pivniță boltită în leagăn, din cărămidă, cu trei compartimente (cu scară de lemn cu acces printr-un chepeng, fie exterior, fie interior), ventilată prin răsuflători înguste, o prăvălie compusă, după toate aspectele, din două compartimente, din care cel din spate avea acces la casa scării, la care se putea ajunge și separat (fără a se mai străbate spațiul comercial) printr-un gang boltit semicilindric din cărămidă.

Restul parterului este acoperit cu un planșeu din lemn.

Scara balansată și cu o balustradă realizată din baluștrii din fier forjat având frumoase motive ornamentale, cu mână curentă din lemn, conduce la o odihnă cu vedere spre curte, apoi la un coridor din care se accede la cele două camere principale ale etajului; cea spre fațada luminată de două mari ferestre are o ușă în două canate, cu acces

spre un balcon cu o frumoasă balustradă din fier forjat cu motive specifice epocii și a doua cameră mai mică luminată prin două ferestre deschise spre palierul scării și deci spre ferestrele ce îl iluminează – iluminarea și ventilarea făcându-se deci indirect pentru această a doua cameră.

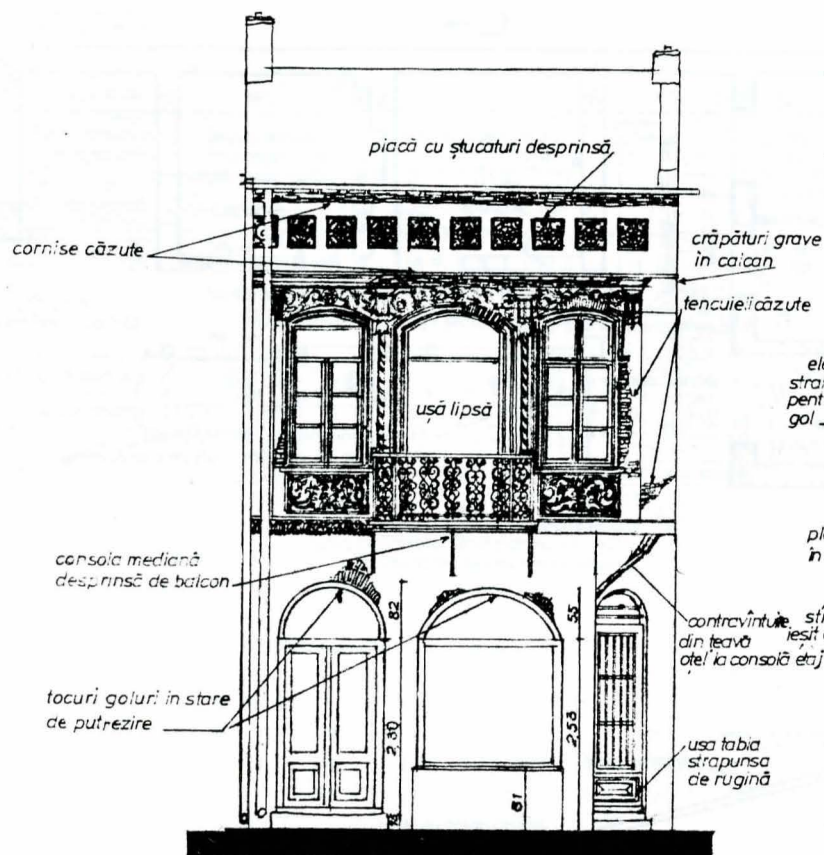
Tavanul etajului din lemn este mai ridicat la camera spre fațadă, fără a avea decorații specifice epocii (deși acestea este posibil să fi existat).

Corpul anexă, executat mai târziu, este compus la parter din trei boxe din zidărie mai groasă (12 cm), actualmente fără închidere spre curte. De remarcat că, pe peretele spre casa scării al primului compartiment al parterului corpului anexă, sub tencuiala căzută, apare tocul înzidit al unui gol (martor probabil al unei ferestre inițiale, care

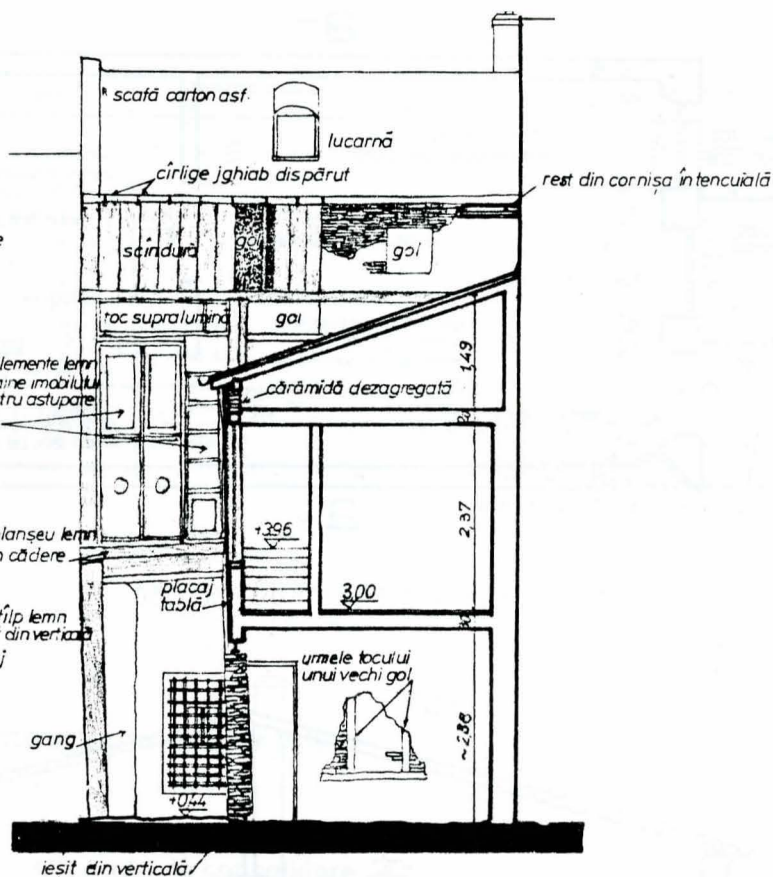


\* Colectiv de elaborare: Arhitectură: arh. Constanța Carp, arh. Adrian Corvătescu; Rezistență: ing. Lucian Rotaru; instalații: ing. Valentin Carp.

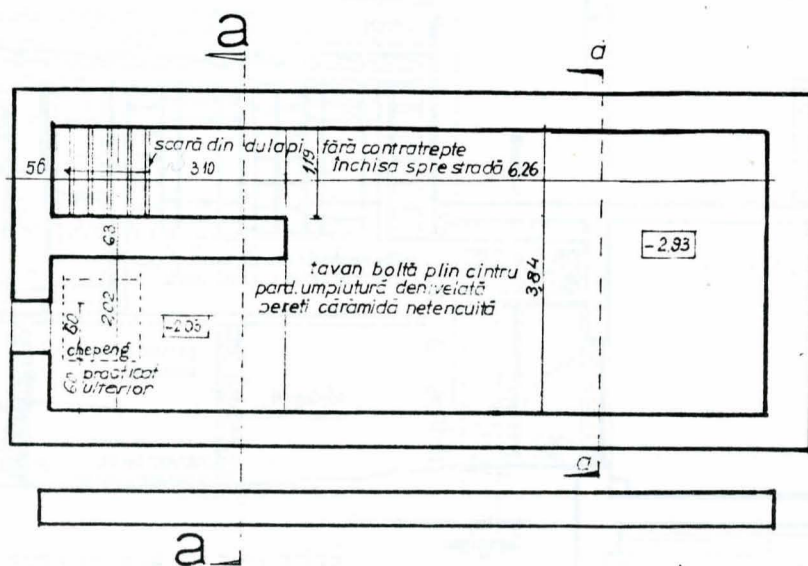




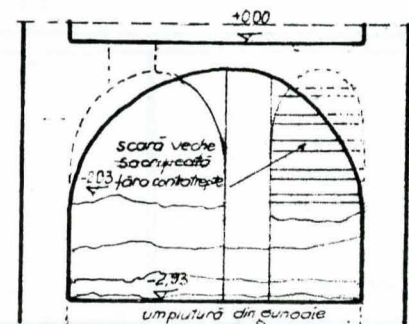
FATADA PRINCIPALA - RELEVU. SC. 1:50



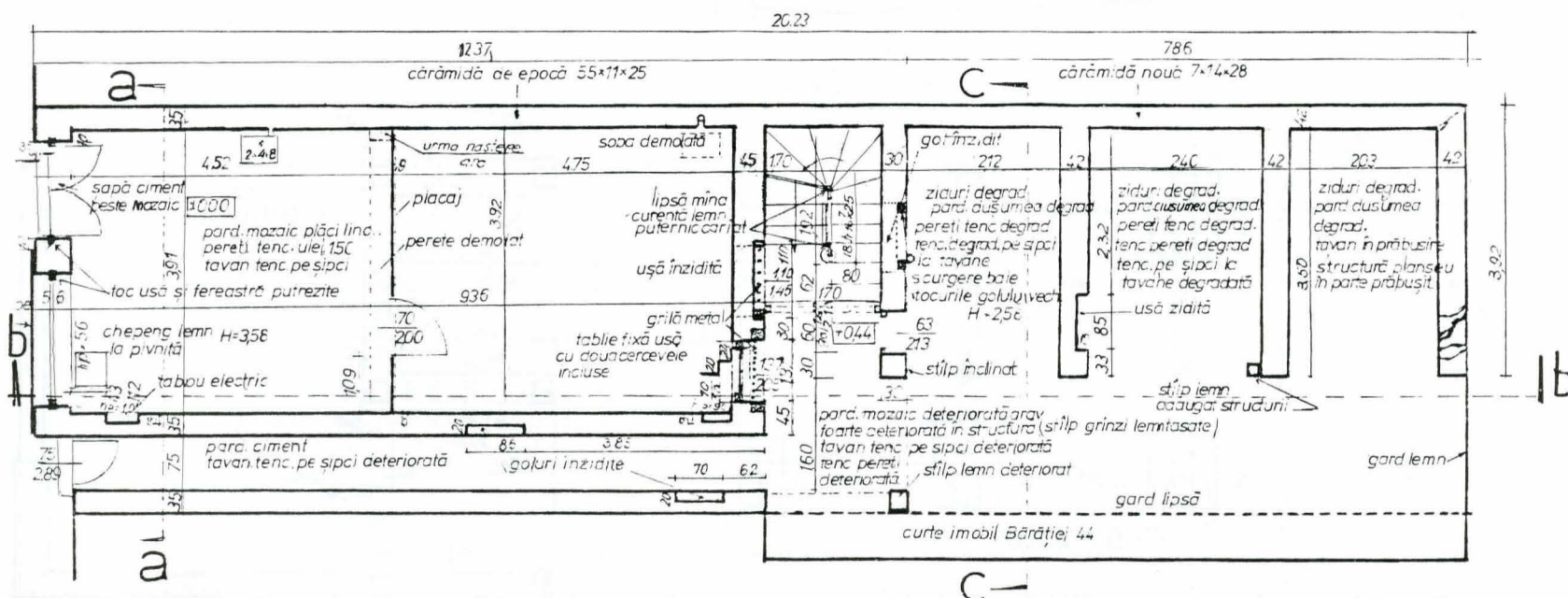
SECȚIUNEA G-C RELEVU. SC. 1:50



PLAN PIVNITA - RELEVU SC. 1:50



SECȚIUNEA a-a RELEVU SC. 1:50









lumina direct scara înainte de construcția corpului anexă), punând astfel în evidență prima fază a construcției. Scara a rămas în legătură cu curtea printr-un gol, din care nu se mai păstrează decât o supralumină înscrisă într-un element decorativ din lemn (singurul element plastic mai valoros în zona fațadelor, spre curte).

Un alt element care trebuie subliniat este faptul că zidul gangului de intrare, separat de magazin, lipit de zidăria imobilului de la nr. 44 (contemporan cu monumentul în cauză și cu o zidărie asemănătoare ca factură, și tot cu cărămidă de epocă) este mai retras decât fațada clădirii, aliniindu-se (numai la parter) cu frontul vecin de la nr. 44, restul fiind aliniat cu frontul clădirii-monument de la nr. 48. Această caracteristică a structurii a făcut necesară utilizarea unui artificiu constructiv, în sensul că ușa metalică și zidăria cu arc de închidere a gangului este obică pentru recordarea celor două fațade, preluând astfel diferența de 55 cm dintre ele. Acest artificiu a dus însă la instabilitate constructivă, colțul planșeului rămas în consolă a prezentat tendința de degradare, marcată prin crăpături în zidurile colțului etajului, încărcări ce nu au împiedicat desprinderea și degradarea zidului fațadei pe zona respectivă.

La etaj anexa repetă cele trei compartimente scunde de la parter, însă pe o adâncime mai mică, datorită unui coridor cu geamlâc spre curte, pentru preluarea diferenței de 1,00 m dintre casa scării și coridor fiind necesară practicarea unei scări de lemn. Toate aceste încăperi sunt luminate și ventilate indirect prin geamlâcul coridorului.

Fațada spre stradă a monumentului, spre deosebire de restul clădirii, relevă o grijă deosebită pentru plastica arhitecturală.

Parterul, tratat mai simplu, se compune dintr-un gol mare cu rol de vitrină, terminat în arc de cerc, având de-o parte o ușă dublă cu tăblii și geamuri la partea superioară. Accesul spre gang este închis printr-o ușă metalică, cu tăblie de tablă lucrată cu fațuri și panou central în relief la partea inferioară și cu grile simple la cea superioară.

Etajul reliefează o plastică decorativă deosebit de elaborată și bogată. Ușa dublă a încăperii de la etaj constituie axul de simetrie al fațadei, având de-o parte și de alta câte o fereastră înaltă. Toate aceste goluri terminate în arc plat sunt subliniate de profile trase, între cele trei goluri introducându-se cornete în torsadă cu un simulacru de capitel floral care susține câte o consolă care se oprește într-o cornișă subțire.

Fiecare gol prezintă între arc și cornișă câte un panou decorativ executat din cărămidă, cu elemente florale, vrejuri și o rozetă centrală, bogat compusă. De asemenea, sub fiecare fereastră există un alt panou executat din ceramică, cu elemente florale cu o plastică îngrijită.

Compoziția decorativă a etajului este completată cu balconul executat din elemente de fier forjat, susținut de trei console, cu elemente curbe, caracteristice epocii. Sub balcon, pe toată lungimea fațadei, compoziția acestuia este susținută de un brâu subțire executat cu elemente florale.

În partea superioară, pe un plin amintind de locul frizei, se înșiră o serie de casete pătrate, executate din ceramică cu o rozetă centrală și cu elemente florale în jur, pentru ca întreaga compoziție să se încheie cu o cornișă destul de simplă și de subțire pentru plastica încărcată a etajului.

Acoperișul relevă și el cele două faze de construcție, în sensul că partea originară este acoperită în două ape, cu trei coșuri pe coloane și o lucarnă pe panta spre curte pentru luminarea podului, în timp ce corpul anexă are un acoperiș într-o singură pantă, situat la un nivel mai jos față de cornișa clădirii originare. În această diferență de înălțime, deasupra clădirii anexă, se continuă zidăria casei scării cu un gol de acces în pod, cu tâmplăria desfăcută, în rest diferența de înălțime fiind preluată de un perete de scânduri foarte degradat. Sub acest perete de lemn al podului și deasupra cornișei corpului anexă există încă locul a două goluri cu rol de supralumină, destinate ca, împreună cu geamlâcul, actualmente dispărut, să lumineze casa scării.

## Starea monumentului

Datorită cutremurelor succesive și unor funcțiuni improprii, monumentul a suferit în decursul timpului degradări importante, doar fațada principală rămânând elementul determinant pentru calitatea plastică a monumentului, precum și partiul, martor al unui program de dezvoltare comercială a centrului orașului.

Pornind de la fațada principală, trebuie remarcată desprinderea aproape totală a cornișei principale, desfacerea unor casete ceramice din friză, deteriorarea cornișei peste consolă, încărcarea cu spoilirepetate a panourilor decorative, profilelor, consolelor și

colonetelor, dar mai ales desprinderea colțului spre imobilul de la nr. 44 din cauza viciilor constructive.

Deosebit de nocivă pentru starea de sănătate a monumentului este tencuiala cu ciment existentă atât la exterior cât și la interior, precum și obturarea ventilațiilor pivniței.

La parter tencuiala a căzut în jurul arcelor golurilor iar la ușa metalică panoul decorativ de tablă este ruginit și străpuns, iar parapetul vitrinei a fost acoperit cu tablă.

Fațada spre curtea interioară este elementul cel mai afectat.

Parterul nu mai păstrează nici un element de zidărie sau tâmplărie spre curte, iar la etaj, cu excepția unui singur element (posibil original), restul este acoperit cu tăblii de uși eterogene, rezultate din demolările din zonă, iar parapetul din lemn a fost acoperit cu tablă degradată.

În interior pardoseala din dușumea a tuturor încăperilor este degradată și uzată, ca și tencuiala în mare parte desprinsă, cu fisuri și cu zona grav deteriorată a colțului de deasupra gangului.

Tavanele, fără decorații, prezintă degradări și pete mari de umezeală, trădând precaritatea învelitorii (și a suportului ei).

Tâmplăria originală, cu excepția parterului, spre stradă, precum și a ferestrei, degradată din cauza vechimii, nu mai există decât sub forma unor resturi de tocuri.

## Conținutul proiectului

Prezentul proiect și-a propus soluționarea următoarelor categorii de lucrări:

### I. Lucrări de consolidare

Construcția a avut de suferit atât de pe urma îmbătrânirii materialului, a transformărilor succesive cât mai ales a consecințelor seismelor consecutive, din anii 1940, 1977, 1986 și 1990. Acestea au făcut ca numeroase părți ale construcției să se prăbușească iar altele să fie în stare de colaps (în special fațada principală, care s-a desprins de pe conturul zidurilor longitudinale).

Soluțiile propuse urmăresc consolidarea tuturor elementelor de rezistență și realizarea unor legături care să alcătuiască un ansamblu din punct de vedere constructiv și care să oblige întregul sistem să lucreze cât mai aproape de regulile teoretice și practice. În acest sens, se propun:

- zidăria portantă să fie înrămată cu sâmburi și centuri din beton armat, pentru o bună conlucrare, sâmburii urmând să fie legați de zidărie prin bare de oțel Ø 6 mm, la fiecare al 6-lea rând;
- sâmburii înglobați în zidărie, prin săparea unor șlițuri, să alcătuiască stâlpii unor cadre ale căror rigle vor susține planșeul de b.a., peste subsol, peste parter și peste etaj;
- stâlpii să se rezeme la subsol prin mărirea suprafeței fundației existente cu blocuri de beton simplu și cuzineți din beton armat;
- sâmburii să fie legați între ei pe perimetru, cu ajutorul unor centuri înglobate în șlițuri săpate în zidărie, la toate nivelurile;
- fațada principală, care constituie un subiect aparte să fie legată de structura generală de rezistență, prin intermediul unor legături ce vor perfora zidăria, în locurile indicate în planșe.

De menționat că, pe tot timpul executării lucrărilor de consolidare se vor executa sprijiniri, atât la fațada principală cât și la elementele de rezistență interioară. Șlițurile de încastrare a sâmburilor și centurilor din beton armat vor fi executate pe rând și pe tronsoane și numai după executarea unui tronson se va trece la cel următor, lăsându-se mustăți de legătură în acest sens. O dată terminat un nivel se va trece la cel următor, în aceleași condiții.

În ceea ce privește centurile de pe fațada principală, se va căuta ca cea situată deasupra ferestrelor etajului să fie așezată pe partea plană a zidăriei, între elementele ornamentale de la partea superioară;

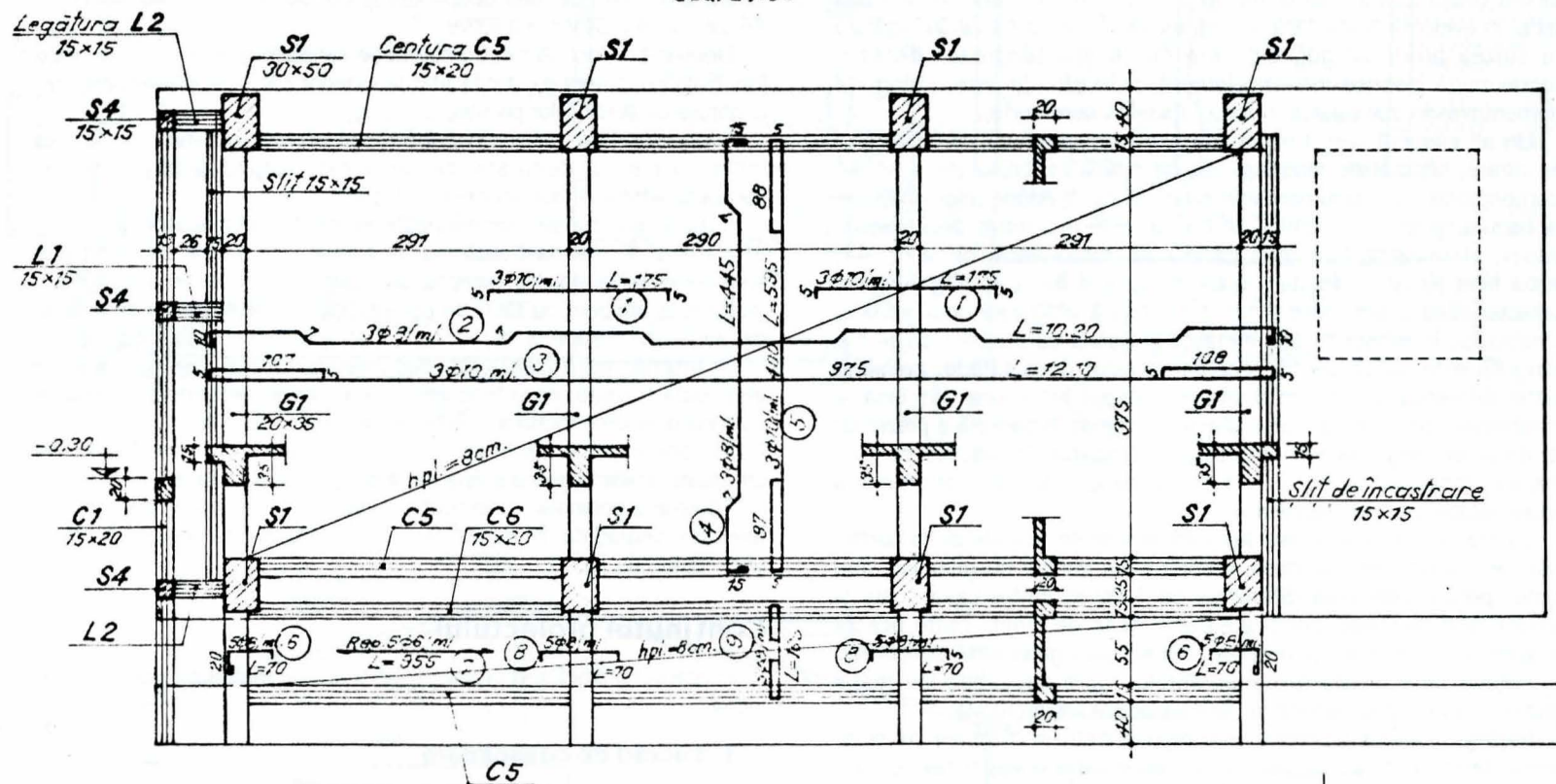
Cadrelle, ale căror stâlpi sunt înglobați în zidăria portantă, beneficiază la nivelul subsolului de grinzi de fundație (CIFI) care asigură o conlucrare corespunzătoare celor 4 cadre amplasate în partea veche a clădirii.

Soluția de consolidare este în conformitate cu expertiza tehnică întocmită anterior. Calculul elementelor de rezistență la sarcini orizontale cât și evaluarea nivelului de protecție antiseismică s-a făcut în conformitate cu prevederile normativului P 100/91.

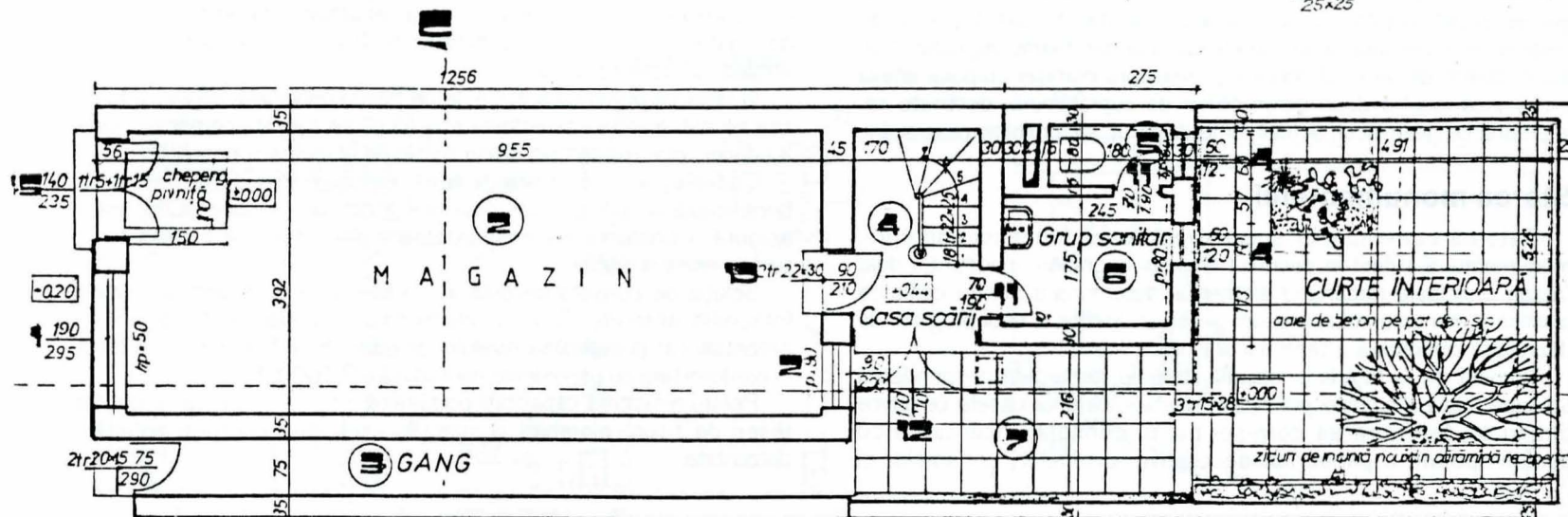
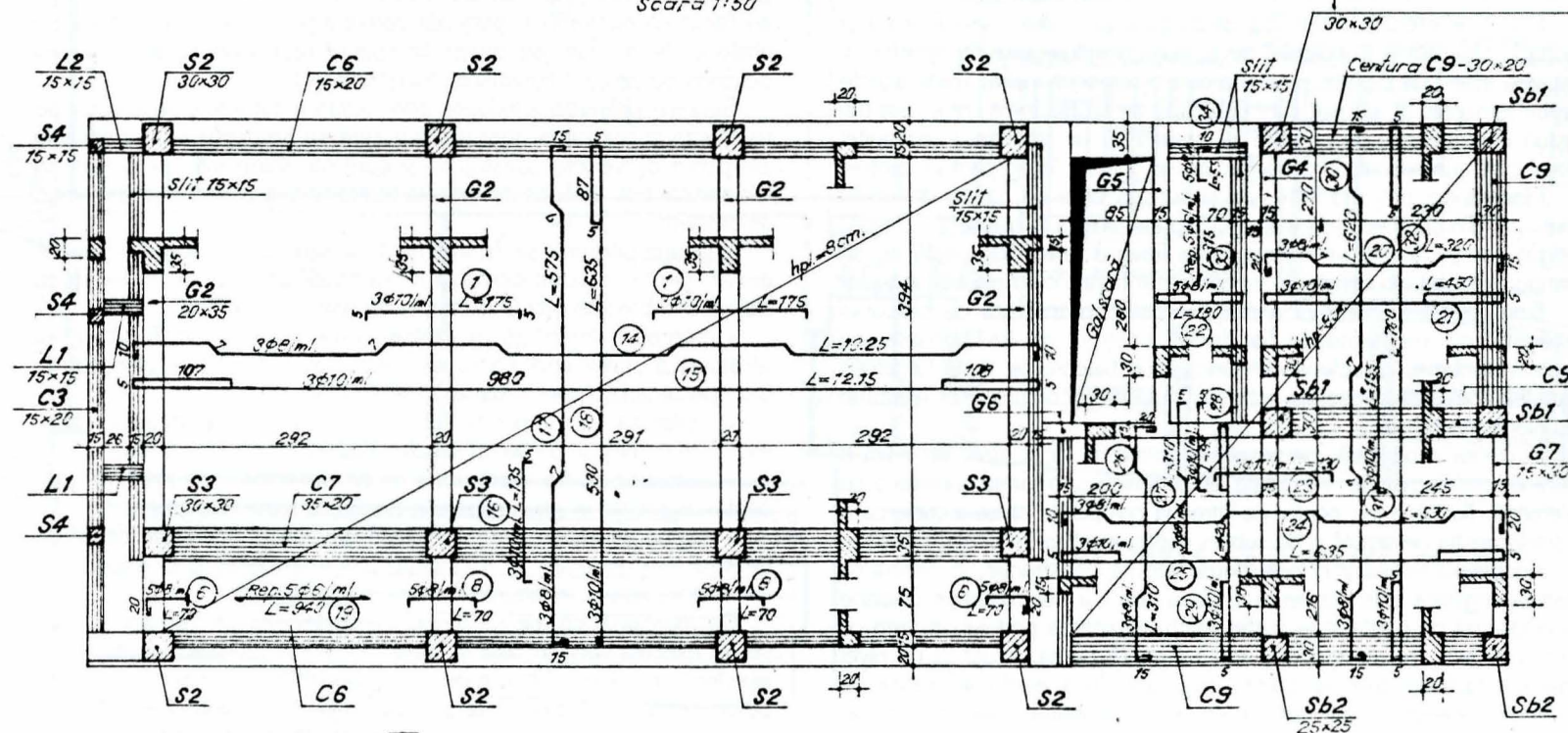
Pentru refacerea capacității portante a zidurilor existente se prevăd țeseri de fisuri, plombări și injectări executate conform detaliilor prezentate.



**PLAN COFRAJ-ARMARE**  
**PLANȘEU PESTE SUBSOL LA COTA -0.05**  
 Scara 1:50



**PLAN COFRAJ-ARMARE PLANȘEU PESTE PARTER LA COTA +3.91**  
 Scara 1:50

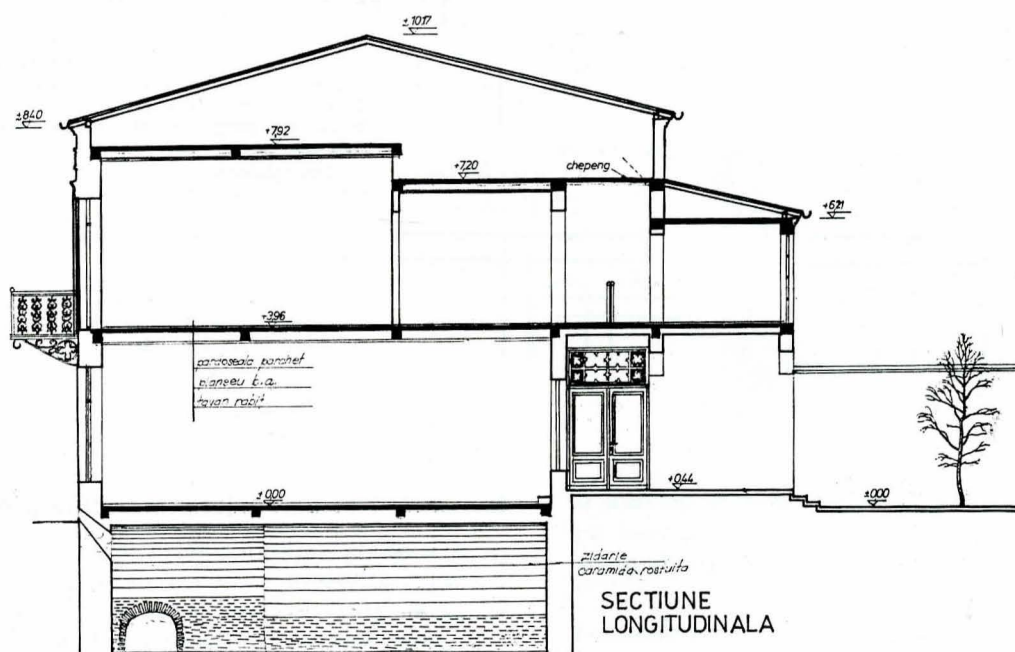
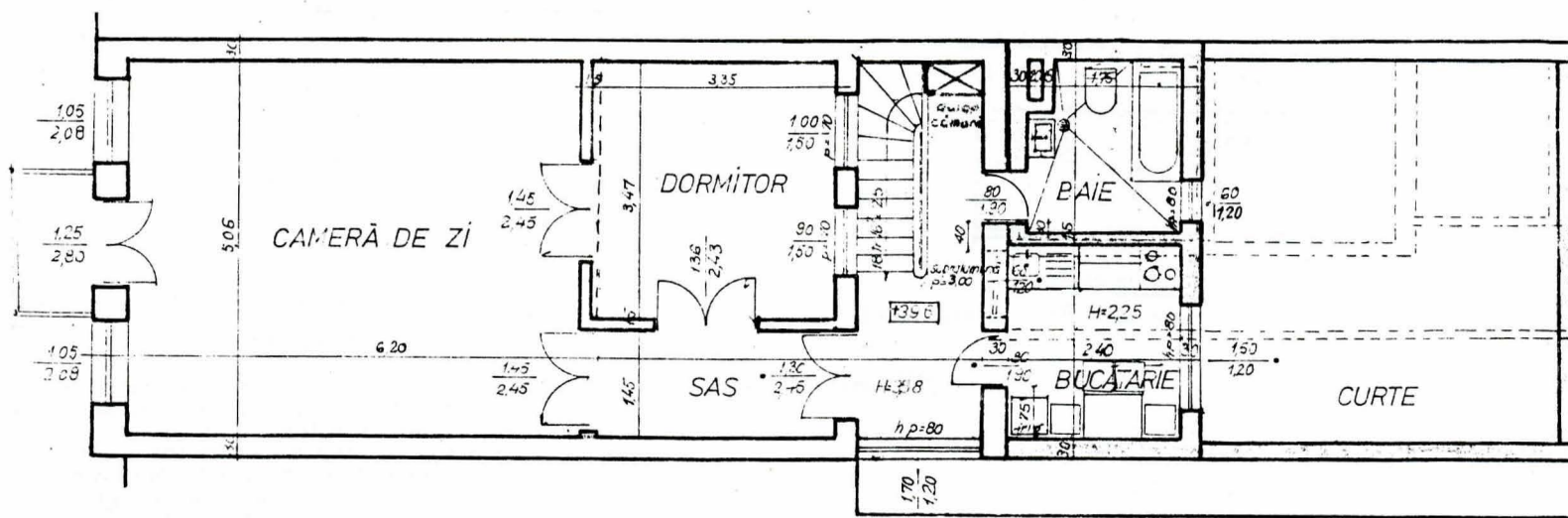
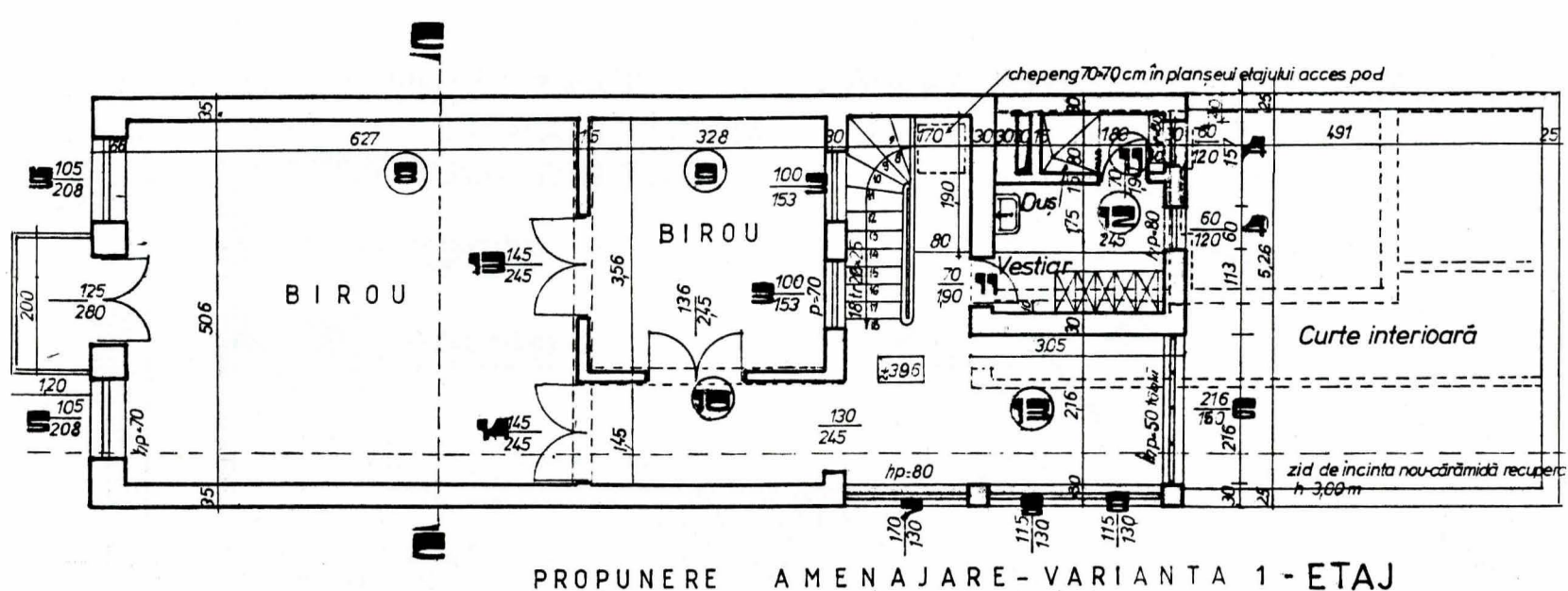


LEGENDĂ

— Ziduri existente care se mențin

PROPUNERE AMENAJARE - PARTER





## II. Lucrări de restaurare

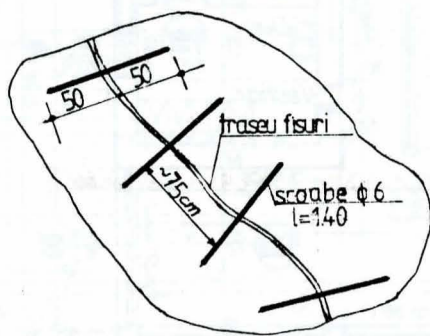
Ținând seama de starea precară a clădirii anexă, precum și pentru degajarea curții interioare se propun demolarea acesteia și refacerea unei anexe mai mici, strict funcțională, ținând seama de interdependența dintre corpurile de clădiri.

În urma cercetării efectuate de proiectant, pe corpul vechi al imobilului, se urmărește readucerea acestuia la aspectul inițial, interior și exterior, în acest sens, propunându-se:

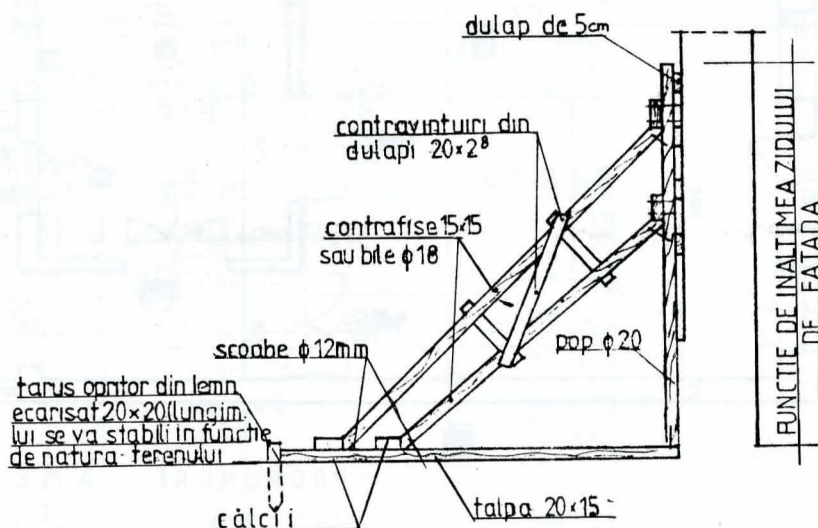
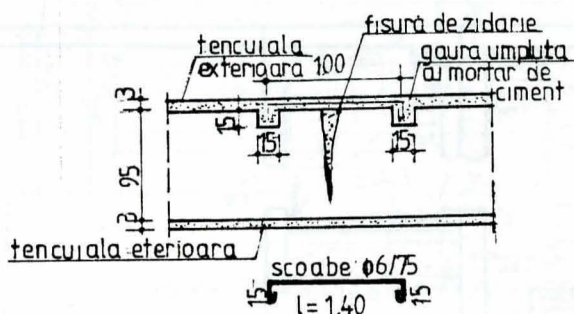
- decaparea straturilor succesive de tencuieli de ciment, interioare și exterioare, cu păstrarea marilor pentru refacerea profilaturii;
- rostuirea zidăriei de cărămidă de la subsol, la ziduri, arce și bolți, după decaparea tencuielii cu ciment existente;
- desfacerea compartimentărilor interioare, ulterior apărute, și refacerea zidurilor originare, pentru revenirea la planimetria inițială;
- desfacerea închiderilor din zidărie ale golurilor inițiale de aerisire ale subsolului și montarea grilelor metalice de protecție;



VEDERE



SECTIUNE ORIZONTALA



RÉSUMÉ

Par le présent projet d'architecture, l'auteur se propose de résoudre les problèmes de consolidation et restauration, ainsi que les travaux d'aménagement et dotation de l'immeuble en vue d'y développer une fonction compatible avec le caractère spécifique de la zone, ses surfaces utilisées et son statut de monument d'architecture.

L'immeuble se trouvant au n° 46 de la rue Bărăției – construit, ainsi que d'autres du voisinage, à la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, témoigne d'un programme adopté d'Occident (par des constructeurs étrangers qui, à l'époque, déployèrent une riche activité), à savoir la conjugaison d'un espace de commerce au rez-de-chaussée avec l'espace d'habitation du commerçant à l'étage.

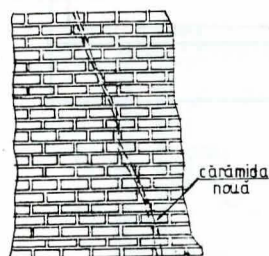
À la suite des séismes successifs mais aussi de l'assignation de fonctions impropres à travers temps, le bâtiment a souffert des dégradations notables, seule sa façade principale restant l'élément déterminant de sa qualité plastique, de même que son parti se porte témoin d'un programme de développement commercial dans le centre de la ville.

Les solutions proposées poursuivent la consolidation de tous les éléments de résistance et la réalisation d'articulations telles, qu'elles puissent constituer en fin de compte un ensemble constructif qui fonctionne de manière aussi proche que possible des normes théoriques et pratiques.

Conséquemment à la recherche effectuée par l'auteur du projet sur le corps ancien de l'immeuble il s'ensuit de ramener celui-ci à son aspect initial, intérieur et extérieur, tant en ce qui concerne la plastique architecturale que les finitions.

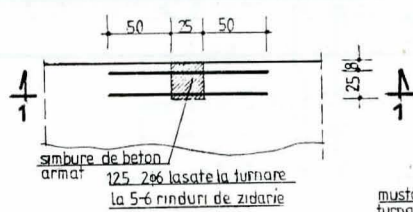
L'aménagement intérieur et extérieur envisage des travaux jugés nécessaires pour assurer le meilleur déroulement de la fonction proposée: espace commercial au rez-de-chaussée et, à l'étage, soit des bureaux (selon la variante I), soit logement (selon la variante II).

INCHIDEREA CRAPATURILOR CU ZIDARIE

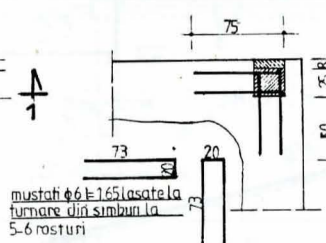


LEGAREA SIMBURILOR DE BETON ARMAT CU ZIDARIA

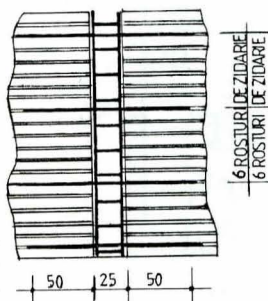
• IN CIMP



• LA CULTURI

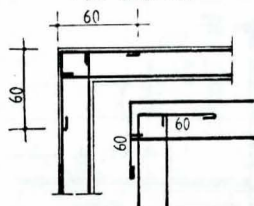


SECTIUNEA 1-1

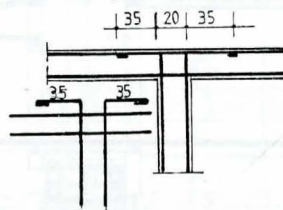


PETRECEREA FIARELOR DIN CENTURI

• LA CULTURI



• LA INTERSECTII



– degajarea subsolului de depunerile succesive de gunoai și pământ, până la nivelul inițial de călcare; realizarea unei pardoseli din dale de piatră pe un pat de nisip, după realizarea stratului de balast pentru întreruperea capilarității;

– executarea scării din lemn de la etaj, inclusiv balustrada metalică;

– executarea și montarea tâmplăriei de lemn de la uși și ferestre, după modelul celei originare;

– curățarea, cu grijă, a ornamentelor fațadei principale (panouri, console, colonete, pilaștri etc.), prin înlăturarea straturilor succesive de tencuială;

– refacerea tencuiei interioare și exterioare cu mortar de var, cu realizarea profilaturii originare;

– refacerea șarpantei din lemn și a învelitorii din tablă, cu jgheaburi și burlane.

III. Lucrări de amenajare interioară și exterioară

În această categorie intră toate lucrările necesare pentru desfășurarea optimă a funcțiunii propuse: spațiu comercial la parter – iar la etaj – birouri (varianta 1) sau locuință (varianta 2):

– prevederea finisajelor la pereți, plafon, pardoseli, specifice pentru fiecare funcțiune în parte;

– amenajarea curții interioare cu dalaj și spații verzi, asigurarea pantelor de scurgere pentru îndepărtarea apelor pluviale de pe perimetrul construit;

– asigurarea instalațiilor interioare: electrică, sanitară și de încălzire (prin racordare la rețeaua termică a orașului).

Având în vedere statutul de monument al acestui imobil, este necesar ca execuția lucrărilor de consolidare, restaurare, amenajare să fie încredințată unor muncitori cu calificare corespunzătoare, toate intervențiile urmând a se face cu foarte mare atenție, sub supravegherea permanentă a proiectantului.