

ANEXA 4

STUDIU ISTORIC

SOCIETATE PE ACTIUNI

Reg. Com. J40/9290/15.06.2017 Cod unic RO 37763591 COD CAEN 711
Cont IBAN RO58TREZ7015069XXX018847 - Trezoreria Sector 1 - Bucuresti
Capital social: 18.321.100 RON



PROIECTANT GENERAL:

cec ARCHITECTURE
INTERIOR DESIGN



S.C. CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI 37978779

Adresă punct de lucru:

Splaiul Unirii, nr. 6, bl.3A, sector 4, București
030167

Tel: 0743553697

Email: cecarchitecture.ro@gmail.com



IMOBIL CALEA MOȘILOR, NR.74
sector 2, municipiul BUCUREȘTI

STUDIU ISTORIC

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN AMCCRS
PROIECT
NR. 29

DATA ELABORĂRII:
August 2019

1. OBIECTUL ȘI SCOPUL STUDIULUI

1.1. Localizarea monumentului istoric

Clădirea monument studiată este situată pe Calea Moșilor la numărul 74, în vecinătatea bisericii Sfântul Gheorghe, la intersecția Căii Moșilor cu strada Lipscani, în sectorul 2 al municipiului București. Potrivit PUZ Zone Construite Protejate al municipiului București, amplasamentul monumentului studiat este inclus în *zona protejată nr. 1 – Calea Moșilor*, porțiunea de stradă dintre bulevardul I.C. Brătianu și bulevardul Carol I, și include străzile Stelea Spătarul, Cavafii Vechi, strada Biserica Răzvan și intrarea Pictor Vermont.

Calea Moșilor este vechiul *Pod al Târgului de Afară* care pornea de la Curtea Domnească și ducea la acest târg, care se ținea două zile pe săptămână – marți și vineri. La sfârșitul lunii mai, cu ocazia Moșilor de vară, se ținea un mare târg anual – Moșii, de unde și denumirea de Târgul Moșilor, și, ulterior de Calea Moșilor.

Podul Târgului de Afară sau Calea Moșilor era o arteră comercială importantă a orașului, caracter susținut și de numărul mare de hanuri, prăvălii și cârciumi existente de-o parte și de cealaltă a străzii. Inițial strada era podită cu bârne din lemn, urmând ca din 1825 să fie pavată cu piatră de râu. La sfârșitul secolului al XIX-lea, Calea Moșilor era a doua mare arteră comercială a orașului, după Calea Victoriei. Potrivit lui Alexandru Ofrim, pe Calea Moșilor "casele erau mărunte, cu unul sau două etaje; aici se înșirau cârciumi, grădini de vară, cafenele, bragagerii, simigierii, iaurgii, frizerii, prăvălii diverse, tarabe de trotuar".

Porțiunea din Calea Moșilor cuprinsă între bulevardul Carol I și Obor a fost demolată la începutul anilor 1980, casele și prăvăliile vechi fiind înlocuite cu construcții moderne.

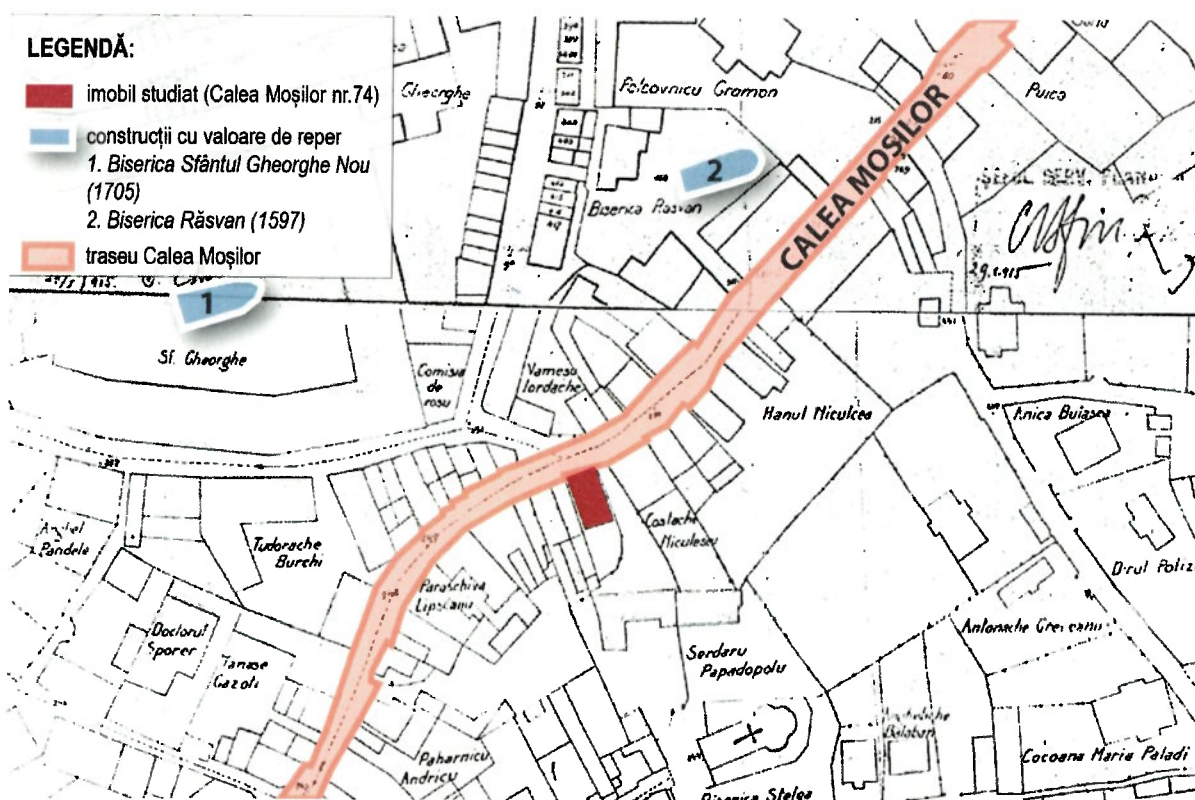


Fig. 1. Localizarea Căii Moșilor și a imobilului studiat pe Planul Borroczy (1846 - 1852) – careul 51
Sursa: UAUIM, materiale disponibile online la <https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/>

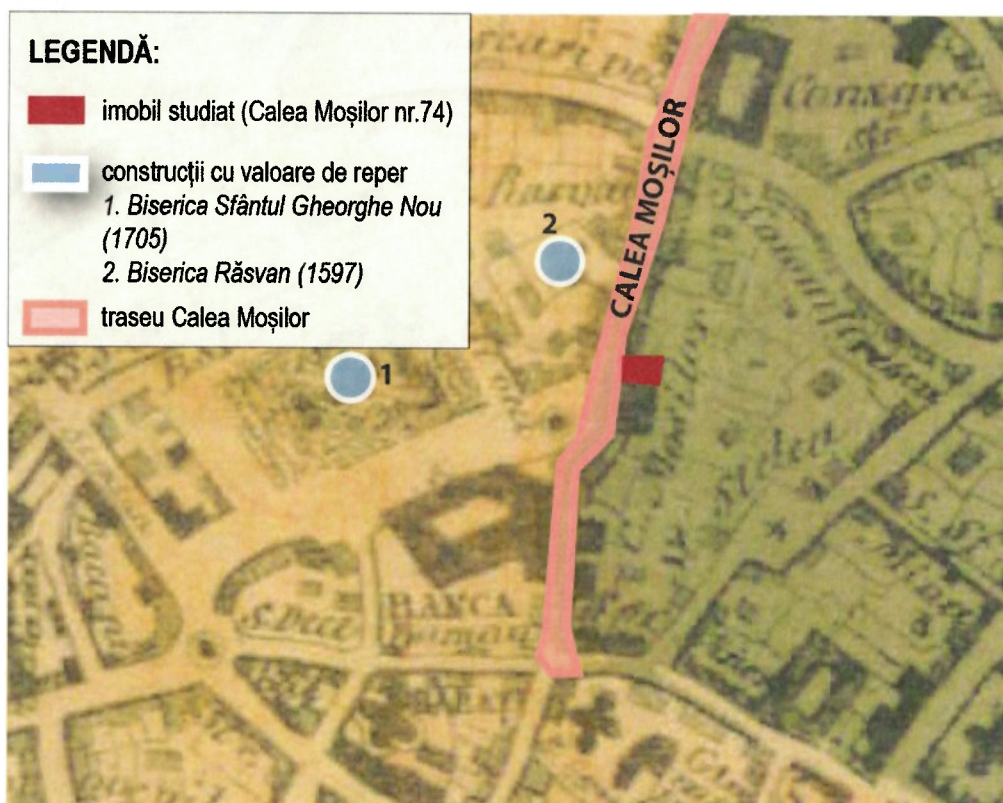


Fig. 2. Localizarea Căii Moșilor și a imobilului studiat pe Planul Pappasoglu (1871)

Sursa: UAUIM, materiale disponibile online la <https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/>



Fig. 3. Localizarea Căii Moșilor și a imobilului studiat pe Planul Institutului Geografic al Armatei (1895-1899)

Sursa: UAUIM, materiale disponibile online la <https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/>



Fig. 4. Localizarea Căii Moșilor și a imobilului studiat pe Planul Institutului Geografic al Armatei (1911)
 Sursa: UAUIM, materiale disponibile online la <https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/>

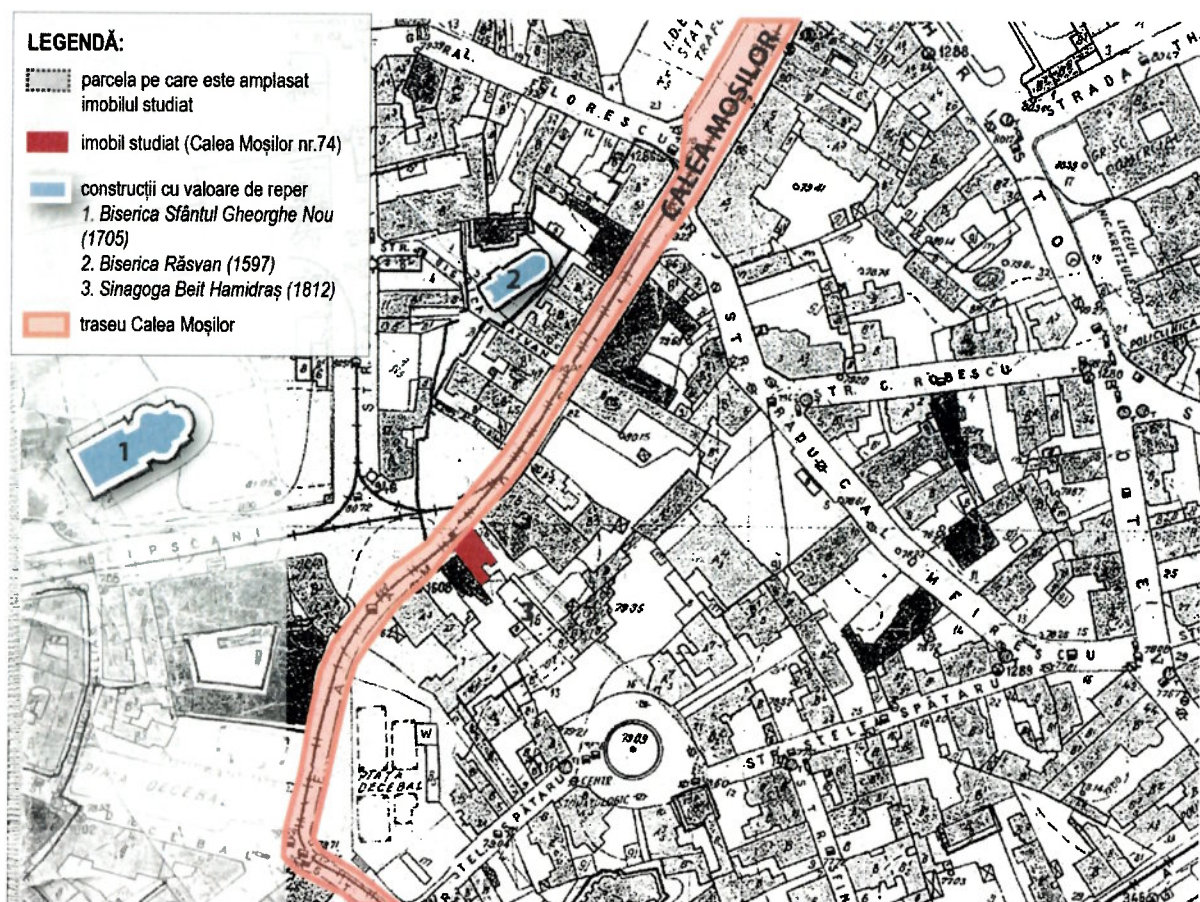


Fig. 5. Localizarea Căii Moșilor și a imobilului studiat pe Planul Institutului Cadastral din anul 1974-1975
 Sursa: <https://www.ideiurbane.ro/docubucuresti-planuri-harti-si-alte-documente/>

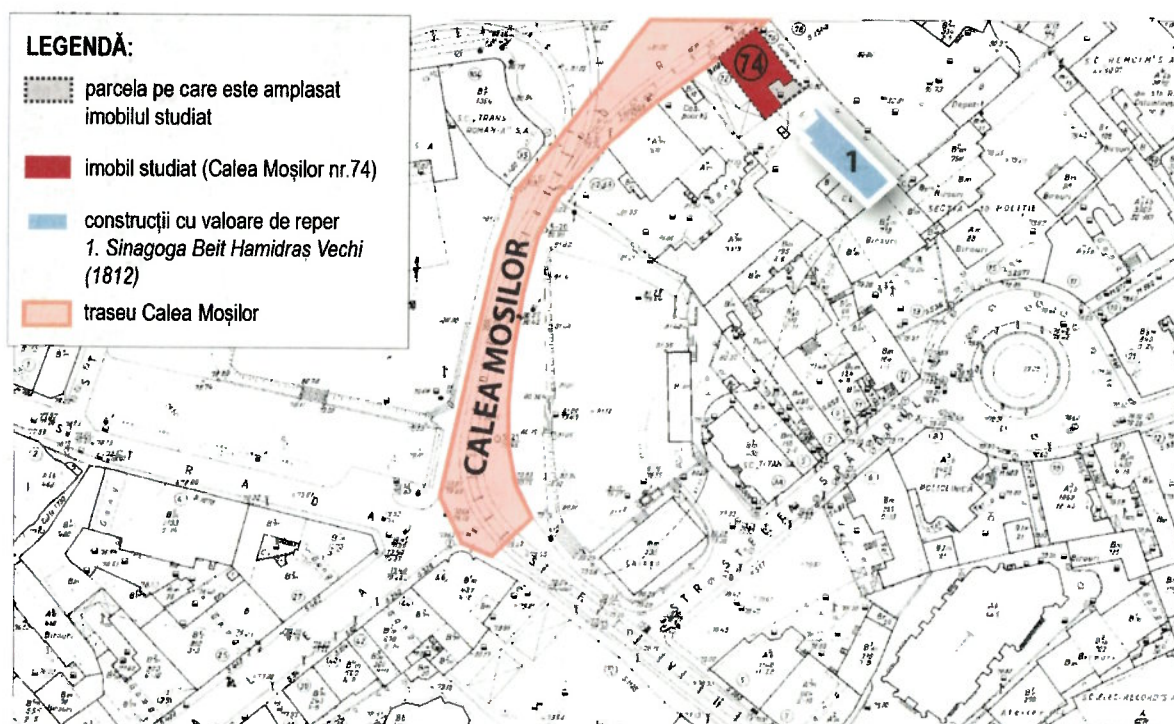


Fig. 6. Localizarea Căii Moșilor și a imobilului studiat pe Planul Institutului Cadastral din anul 2000

Sursa: <https://www.ideiurbane.ro/docubucuresti-planuri-harti-si-alte-documente/>

1.2. Evoluția istorică a tramei stradale, parcelarului și a fondului construit în zonă

Evoluția istorică a țesutului urban din zonă (secolele al XIX-lea și al XX-lea)

Orașul vechi românesc extracarpatic se deosebește fundamental de *burgul* Europei Occidentale și de orașele coloniștilor sași din Transilvania prin lipsa unui sistem de fortificații care să limiteze extinderea orașului, și care conduce la apariția unor construcții cu grad ridicat de ocupare a terenului.

Cu excepția orașelor dunărene, orașele românești extracarpatice au crescut în teritoriu într-o dezvoltare organică coordonată de reguli interioare. Potrivit ipotezei formulate de Dana Harhoiu, principiul de organizare al orașului bizantin (sec. XV-XVII) era cel al unității parohiale, lăcașele de cult constituind *punctele fixe* în jurul cărora s-au organizat *enoriile* (cartierele de locuit), care purtau numele lăcașului de cult eponim. Concentrarea locuințelor în jurul bisericilor a determinat un anumit grad de aparentă discontinuitate a structurii urbane, cu caracter rural. În secolul al XVIII-lea Bucureștiul își dublează suprafața, iar creșterea sa teritorială evidențiază o structură specifică orașului fanariot, caracterizat de prezența unor întinse suprafețe neconstruite de teren (*maidanele*) integrate în oraș ca spații cu caracter public. Pe teritoriul din vecinătatea Curții Domnești se găseau mahalalele cele mai cunoscute din secolul al XVIII-lea – Covaci, Lipscani, Blănari, Băcani, Colței, *Sf. Gheorghe Nou*, *Sf. Gheorghe Vechi*, *Sf. Vinerei*, Răzvan, Sfinților, etc), zonă care aparține actualmente centrului orașului.

Până în secolul al XIX-lea comunitatea bucureșteană evoluează lent, o lungă perioadă de timp, întrucât, aflându-se sub influența puternică a Imperiului Otoman (din secolul al XV-lea până în 1829), aceasta se baza economic pe micul comerț orășenesc și pe agricultura din jurul localității. Mai mult decât atât, comunitatea era alcătuită dintr-o clasă socială modestă (meșteșugari, negustori, mici funcționari, țărani), care era dependentă de puterea domnească a boierilor și a mănăstirilor.

Localitatea crește până la începutul secolului al XIX-lea, în mod rațional, nereglementată urbanistic. Nucleul așezării era constituit de zona comercial-meșteșugărească concentrată în jurul curții domnești – Curtea Veche – care înainta tentacular pe Podul Târgului din Afară (Calea Moșilor), cu o morfologie specifică. Țesutul urban compact și dens cu străzi sinuoase și înguste care se intersectează des, era alcătuit din case cu prăvălii cu pivnițe, din lemn sau chirpici, mai rar din zidărie. Zona din jurul nucleului urban era populată de numeroase locuințe individuale, modeste.

Începutul secolului al XIX-lea marchează începutul unor transformări surprinzătoare în evoluția urbană a Bucureștiului. Dorința de occidentalizare și adoptarea modelului francez este evidentă, mai ales în transformările de natură morfologică a orașului, spre a deveni o capitală modernă.

Cu toate că primii pași pe drumul modernizării au fost făcuți la începutul secolului al XIX-lea, rezultatele procesului de occidentalizare ajung să fie vizibile abia în a doua jumătate a secolului, până la acea vreme orașul având un caracter oriental accentuat. Modelul preluat de la sud de Dunăre influențează stilul de viață al oamenilor, dar și asupra modului de organizare a spațiului urban și al construcțiilor. Societatea adoptă modelul occidental cu mai multă ușurință decât îl putea face forma urbană la vremea respectivă, de aceea, este justificată dorința de înnoire semnificativă a arhitecturii, care implica înlocuirea construcțiilor existente cu altele noi, procesul fiind unul de durată.

Procesul de reînnoire a fondului construit a fost însă grăbit de *Focul cel Mare* (incendiul din 1847) care a distrus aproape un sfert din suprafața orașului, impunând refacerea fondului construit și, în special, adoptarea unor regulamente care să prevină în viitor asemenea întâmplări. Distrugerile provocate au pregătit astfel terenul pentru transformarea arhitecturii orașului. Creșterea populației orașului odată cu unirea principatelor și transformarea sa în capitală, contribuie la intensificarea activităților de construire, după 1860. În preajma anului 1870, pătrunde curentul eclectic care influențează arhitectura bucureșteană într-o perioadă caracterizată de o efervescență constructivă fără precedent. Apogeul manifestării arhitecturii eclectice corespunde cu un moment de vârf al construcției societății românești moderne, ceea ce face ca aproape întreaga structură instituțională a noului stat să aparțină acestui curent (Zahariade, 2003).

Acompanied procesul de extindere și de modernizare a orașului, țesutul urban al secolului al XIX-lea a fost supus unui continuu proces de densificare; planurile de la mijlocul secolului (planul Borroczyn (1846-1852), planul Pappasoglu - 1871) suprimă orașul la începutul acestui proces. Față de zona centrală dens construită, periferia este în continuare caracterizată de un țesut afânat, cu loturi de mari dimensiuni și construcții puține la număr, conformare tributară caracterului încă rural al acestor zone. Zonele mai dens construite s-au realizat de-a lungul arterelor de penetrație, precum podul Mogoșoaiei, Podul Târgului de Afară, Podul Calicilor, Podul Beilicului, etc. În toate aceste zone mărginașe este evidențiată tendința de utilizare mai eficientă a terenului urban. Slaba dezvoltare a rețelei stradale de la periferie conduce la apariția fundăturilor, cu scopul de a valorifica miezul unor insule de mari dimensiuni, prea mari pentru noile nevoi urbane. Mai mult decât atât, în proximitatea principalelor artere de circulație, marile terenuri încep să fie subdivizate generând loturi înguste și lungi (Calotă, 2017).

În ultimul sfert al secolului al XIX-lea, orașul era împărțit din punct de vedere administrativ în *văpseli* sau *colori*, astfel: *văpseala de roșu* reprezenta zona centrală, care era înconjurată de periferie împărțită radial – *văpselle galben, negru, albastru și verde*; începând cu regulamentul din 1847 suprapus acestei delimitări administrative, are loc împărțirea orașului în zone de construcție – cele *trei ocoale* dispuse concentric, cu condiționări specifice legate de construcția clădirilor. Teritoriul cuprins între *ocoalele I și II* intra în alcătuirea zonei centrale, suprapunându-se peste *văpseala de roșu*, iar *ocolul III* alcătuia periferia. În Ocolul I sunt acceptate case cu unul sau două nivele din zidărie, acoperite cu olane sau cu învelitoare metalică și împrejmuite. În Ocolul 2 sunt admise locuințe din "*paianță de zid*", în vreme ce în Ocolul 3 sunt admise și case din paianță, construite solid și acoperite cu șită. Astfel, zona periferică apare pentru prima dată în legislația urbană, sub forma unui teritoriu delimitat și supus unui regim de construire propriu, diferit de cel din restul orașului, lăsată să se dezvolte în lipsa aproape totală a unor norme adecvate de edificare, în contextul în care aceste zone se modificau în regim continuu și accelerat; tendința generală era de adaptare a țesutului construit și a parcelarului la noile cerințe ce caracterizau orașul la începutul procesului de modernizare (Crișan, 2004; Calotă, 2017).

Așa cum reiese din amplasarea imobilului în Planul Pappasoglu (1871), acesta este situat în zona care corespundea *văpselii de negru*, zonă descrisă de George Costescu (1942), astfel:

"Culoarea de Negru a avut (...) caracteristica de a cuprinde partea de populație bucureșteană cea mai neaoșă adică alcătuită numai din oameni ai locului de baștină. Cu mahalale care fusese de multă vreme

întrupate oraşului, populaţia de-acolo (în mare parte ţărani care prinseseră a se îndeletnici cu negoţul de merinde, cereale, lemne şi nutreţuri) fiind şi vecină târgului aproape permanent al Oborului, a devenit pe nesimţite vad negustoresc pentru desfacerea mărfurilor meşteşugarilor manuali a tot felul de efecte de îmbrăcăminte, a carelor şi căruţelor şi animalelor de tras şi mai ales a cailor, atunci de mare trebuinţă întrucât mai toată mişcarea circulaţiei se făcea numai cu tracţiune animală” (Costescu, 1942).

Exodul rural şi creşterea demografică a oraşului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea a generat o cerere crescută de locuinţe, pe care oraşul nu a fost apt să o acopere, conducând astfel la o amplă operaţiune de parcelare a terenurilor urbane de mari dimensiuni, care, în lipsa unor prevederi care să o reglementeze clar, se desfăşura în acord cu posibilităţile materiale ale nou-veniţilor – loturi de foarte mici dimensiuni grupate în multe cazuri în lungul unor fundături.

O descriere a oraşului de la sfârşitul secolului al XIX-lea publicată de pictorul francez Edouard Marbeau într-un articol din ziarul *Correspondent* din Paris¹, atestă următoarele:

“(...)Oraşul se întinde totuşi de la o zi la alta. Se dărmă mereu vechile case şubrede, şi pe locul lor sunt reclădite altele din cărămidă; faţa caselor este acum acoperită cu un strat gros de tencuială, în care se prinde înfloriturile tuturor soiurilor de arhitecturi” (Costescu, 1942).

În a doua jumătate a secolului al XX-lea s-a definitivat ideea trasării marilor axe ale oraşului: axul nord-sud (prin actualele bulevarde Lascăr Catargiu, Gheorghe Magheru, Nicolae Bălcescu, I.C. Brătianu), apoi axul est-vest (prin actualele bulevarde Kogălniceanu, Regina Elisabeta, Carol I, Pache Protopopescu), după modelul *la grand Croisée* a lui Haussmann pentru restructurarea Parisului medieval. Astfel, s-a încercat aplicarea unui principiu estetic *haussmannian*, încercându-se înzestrarea ambianţei urbane cu un anumit grad de solemnitate.

Deşi influenţa principiilor haussmaniene este una vizibilă, aceasta este aplicată unui ţesut urban de factură distinctă, medievalo-fanariotă. Modificările majore a structurii urbane a oraşului modern au constatat atât în tăierea marilor bulevarde, în regularizarea cursului Dâmboviţei cât şi în înlocuirea unor hanuri şi mănăstiri medievale cu edificii care adăposteau noi instituţii ale statului. Astfel, dintr-un oraş dominat de biserici şi mahalale, Bucureşti devine un oraş bogat în instituţii publice, parcuri, bulevarde, clădiri cu funcţiuni culturale. Oraşul nou, de factură occidentală, se aşează peste cel istoric, tradiţional; uliţele şi podurile oraşului devin străzi şi bulevarde.

Aceste operaţiuni urbanistice majore conduc la o serie de modificări în structura urbană interioară a oraşului şi anume: atenuarea iregularului prin alinierea şi ordonarea fondului construit, modificarea raportului dintre spaţiul construit şi cel liber de construcţii – în favoarea primului; reţeaua de străzi şi parcelarul sunt cele care dictează în epoca modernă modul de ocupare al spaţiului prin volumul construit (Crişan, 2004). Rodica Crişan (2004) mai subliniază, de asemenea, că *“sub raport perceptiv, o particularitate a ţesutului interior al structurii urbane o constituie perspectivele scurte şi efectele de surpriză prin care elemente importante, cum ar fi bisericile, se dezvăluie trecătorului”* (p.95).

Din punct de vedere urbanistic este de remarcat că legislaţia care apare după 1830 în cadrul Regulamentelor Organice a fost realizată după modele occidentale, care impune reguli de aliniere, materiale de construcţie incombustibile, reglementări estetice şi sanitare, dar, mai ales, necesitatea emiterii unei Autorizaţii de Construcţie pe baza unui proiect realizat de un arhitect.

Din punct de vedere al amplasării construcţiilor, Calea Moşilor este caracterizată de fronturi închise, cu construcţii alipite la calcan, care subliniază puternicul caracter comercial al zonei, care impune o relaţie directă între stradă şi prăvălie.

Caracteristicile fondului construit din zonă (secolele al XIX-lea şi al XX-lea)

Din punct de vedere al regulilor de amplasare pe teren a construcţiilor până în a doua jumătate a secolului al XIX-lea are loc o poziţionare spontană a acestora, dictată de clădirile existente şi de reţeaua stradală neregulată. Schimbări în arhitectura clădirilor sunt preconizate în regulamentele formulate în primele decenii ale secolului al XIX-lea, cu puternice influenţe occidentale. Elementele constructive care ies din planul faţadei (*sacnariuri* şi

¹ descrierea este consemnată de George Costescu în lucrarea *Bucureştii Vechiului Regat* (1942)

paramalâcuri) generează ample dezbateri urmând să fie interzise încă din 1804 (Crișan, 2004). Balconul cu parapet din fier sau zidărie va înlocui sacnasiul în arhitectura secolului al XIX-lea *“balconul însemnând un ce foarte deosebit de cîma și după forma lucrului și după înțelegerea cuvîntului (...) împodobește și influențează politica², după cum se văd în cele mai mari și frumoase politii ale Europei”* (Potra, 1990).

Țesutul urban este caracterizat de un nou tip de omogenitate, bazat pe alternarea locuințelor individuale joase, cu a celor colective cu regim crescut de înălțime (imobile de raport la început urmate de blockhaus-uri moderniste). Plastica arhitecturală elegantă, cu relief inițial plat la începutul secolului al XIX-lea și bogat spre sfârșitul aceluiași secol, îmbină tradiția locală, cu elemente de factură orientală și cu clasicismul și romantismul occidental, într-un stil eclectic, vizibil încă în cea mai mare parte a orașului.

Construcțiile deja realizate sau cele care urmează a fi realizate utilizează câteva modele planimetrice consacrate, și anume cele în formă de U sau de L, care au la parter spații comerciale, magazia sau atelierul meșteșugăresc, iar la etaj, camerele de locuit dispuse de-a lungul unei galerii deschise, dar care se va închide spre finalul secolului al XIX-lea. Variațiunile planimetrice sunt influențate puternic de caracteristicile și dimensiunea terenurilor pe care sunt amplasate locuințele. O consecință a reducerii suprafeței loturilor este constituită de apariția construcției cu plan în formă de I, cu front la stradă foarte îngust, dar care se dezvoltă în adâncime.

În prezent, Calea Moșilor este o stradă cu un traseu sinuos și neregulat, delimitată de o suită de construcții diverse ca tipologie, însă a cărei coerență ia naștere datorită existenței numeroaselor construcții de secol al XVIII-lea și al XIX-lea. Acestea sunt aliniate la stradă în regim închis, cu parter destinat comerțului și/sau serviciilor și etajul având funcțiune de locuire.

Începând cu anii 1980, țesutul urban este supus unor multiple agresiuni: mutilare, abandonare, demolare arbitrară sau utilizare agresivă a monumentelor și a construcțiilor valoroase.

1.3. Descrierea edificiului – amplasare, planimetrie, volumetrie interioară și exterioară

Din punct de vedere **tipologic** imobilul studiat aparține locuirii tradiționale specific zonei centrale, **casa de târg cu etaj și cu prăvălii** din secolul al XIX-lea, care avea forme impuse atât de funcționalitate cât și de modul de parcelare extrem de strâns pe un teren foarte scump.

Funcțiunea imobilului este una mixtă, spații comerciale (prăvălii) la parter și locuințe la etaj. Imobilul are patru nivele: subsol, parter, etaj și un pod parțial mansardat, care este vizibil doar pe fațada de nord-est, din curtea interioară.

Din punct de vedere **planimetric**, construcția se înscrie în categoria clădirilor **cu partiu central** cu latura scurtă dispusă la stradă, așezare specifică loturilor înguste din zonele comerciale din secolul al XIX-lea. Construcția are o formă compactă, fără a exista retrageri de la un nivel la altul; pe latura de nord-vest aceasta a fost alipită la calcan cu o clădire astăzi demolată. Imobilul este alcătuit din două travei inegale, separate în plan de peretele ce desparte spațiile comerciale de la parter.

Accesul principal în clădire se realizează prin curte, pe fațada posterioară (de sud-est) și este dispus în axul laturii scurte a imobilului; sistemul de spații de trecere creat (hol, vestibul, casa scării) are rolul de a distribui circulația pe orizontală, conducând, astfel, la de comandarea încăperilor. Există, de asemenea, un acces secundar, prin casa scării, care comunică direct cu vestibulul.

Accesul în spațiile comerciale de la parter se realizează pe fațada principală, separat pentru fiecare dintre ele.

Clădirea are un **subsol integral** alcătuit din 7 pivnițe, probabil acoperite cu bolți longitudinale din cărămidă (fig. 21), care comunică între ele prin goluri de 1.60 x 2.00 m, respectiv 1.80 x 2.00 m. Peretele din axul 2 separă subsolul în două zone, una alcătuită din 5 încăperi, și ce-a de-a doua alcătuită din 2 încăperi – pe latura sud-vestică (fig. 7, fig. 8). Adâncimea subsolului variază, astfel: pivnițele poziționate sub prăvălii au o adâncime de

² oraș

-4.65 m, cea de sub casa scării cu o adâncime de - 3.00 m, iar restul cu adâncimi cuprinse între -2.50 m și - 2.70 m.

După modul de conformare a subsolului actual, acesta lasă să se banuiască faptul că imobilul actual a fost construit pe locul unei clădiri mai vechi, de la care îi păstrează infrastructura. Construcția imobilului la sfârșitul secolului al XIX-lea peste subsolul uneia mai vechi și pare să fi condus la înlocuirea bolților de cărămidă ale acestuia, cu un planșeu realizat din bolțișoare din cărămidă sprijinite pe profile metalice, soluție tehnică specifică acestei perioade. Ipoteza potrivit căreia imobilul actual păstrează subsolul și pereții de contur ai unuia care exista anterior sfârșitului secolului al XIX-lea – de când este datată clădirea, este justificată de faptul că pe planurile Borroczyński (1846-1852) – fig.1 și Pappasoglu (1871) – fig.2, exista deja o construcție.

Parterul este alcătuit din două zone cu funcțiuni diferite – spații comerciale la stradă și funcțiuni cu caracter privat (anexe, casa scării, vestibul și probabil un grup sanitar), pe latura posterioară a imobilului. Spațiile comerciale au dimensiuni diferite (3.65 x 6.15 m, respectiv 5.10 x 6.15 m), fiind separate printr-un perete de zidărie de 50 cm și înălțimea de cca. 4.20 m. Întrucât încăperile cu funcțiuni anexe situate pe latura posterioară (de sud-est) a clădirii nu par să funcționeze unitar cu restul compoziției, putem deduce că acestea sunt rezultatul unor lucrări ulterioare de extindere a imobilului. Legătura cu etajele superioare se realizează printr-o scară balansată, realizată probabil din beton armat și închisă de casa scării.

La **etaj**, casa scării, probabil din beton armat, realizează separarea dintre zona de locuit și cea de serviciu din partea posterioară a clădirii, printr-un coridor. Cele trei încăperi din zona de locuit, două situate la stradă și una pe latura de nord-est sunt de comandate, accesul realizându-se dintr-un hol, cu acces atât din casa scării cât și din coridor. Încăperea situată pe latura de nord-vest a clădirii comunică direct cu o bucătărie (cu acces din hol) și care are perete comun cu casa scării. De asemenea, în peretele comun dintre cele două încăperi dispuse la stradă există un gol de ușă (1.40 x 2.70 m) blocat, care denotă că acestea ar fi putut funcționa în comun, probabil ca salon. Etajul are o înălțime de 3.90 m. Din planșa de relevu a etajului din anul 1993 (fig.11) putem deduce că pe latura de sud-est a imobilului ar fi existat o galerie cu geamlâc de inspirație otomană, care închidea coridorul și veranda.

Mansarda, cu o înălțime de cca. 2.45 m, este inclusă aproape integral în înălțimea acoperișului la stradă, fiind vizibilă în principal din curtea interioară a imobilului; ferestrele care asigură iluminarea și ventilația naturală a încăperilor sunt dispuse pe fațada laterală dreaptă (est, sud-est) și pe cea posterioară (sud-est). Mansarda este alcătuită din patru încăperi de comandate, două dispuse de o parte și de alta a casei scării, și două pe laturile de nord-est și nord-vest a clădirii. Datorită modului lor de dispunere putem bănui că încăperea de pe latura posterioară a parcelei situată în vecinătatea grupului sanitar era destinată personalului de serviciu. Încăperea situată între axele D și B ale construcției, are o înălțime liberă cu cca. 0.80 m mai mare decât restul încăperilor mansardei și se prezintă asemenea unui turn pe colț, dinspre curte.

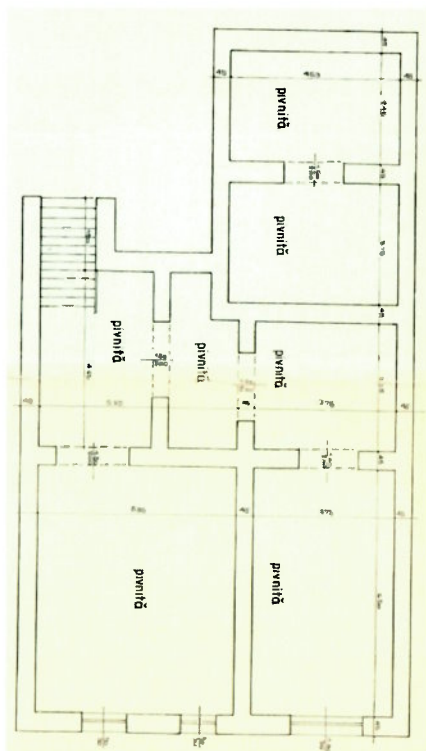


Fig. 7. Plan subsol – relevu 1993 (ing. P. Tudose) Sursa: arhiva Exprosecon

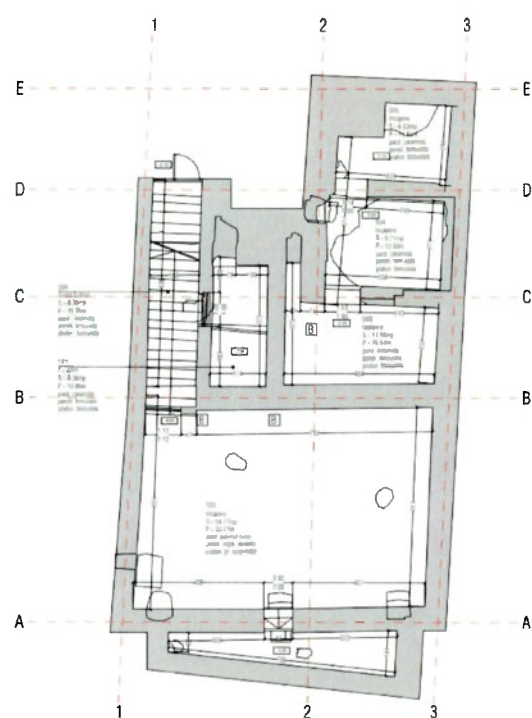


Fig. 8. Plan subsol – relevu 2019
Sursa: arhiva Companiei Municipale de Dezvoltare Durabilă București

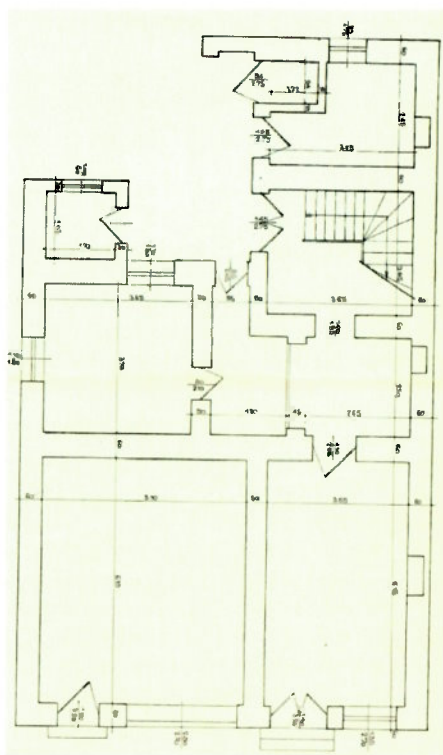


Fig. 9. Plan parter – relevu 1993 (ing. P. Tudose) Sursa: arhiva Exprosecon

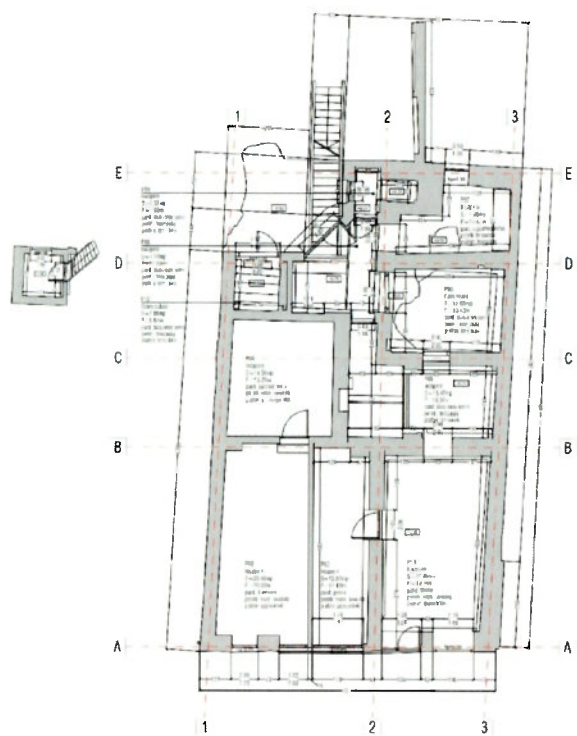


Fig. 10. Plan parter – relevu 2019
Sursa: arhiva Companiei Municipale de Dezvoltare Durabilă București

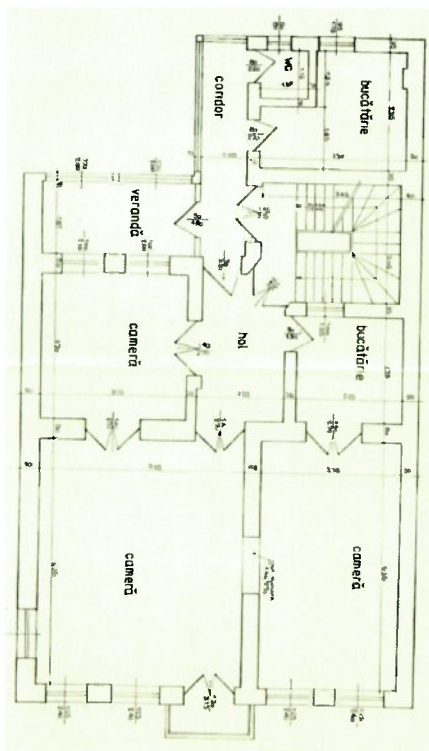


Fig. 11. Plan etaj – relevu 1993 (ing. P. Tudose)
Sursa: arhiva Exprosecon

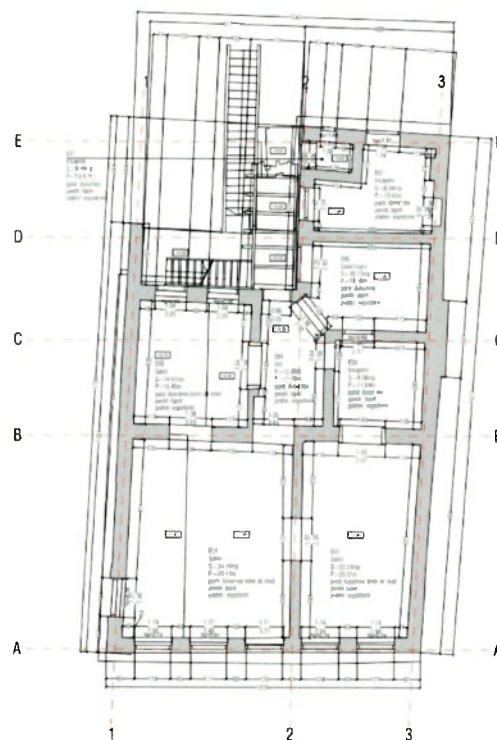


Fig. 12. Plan etaj – relevu 2019
Sursa: arhiva Companiei Municipale de Dezvoltare Durabilă București

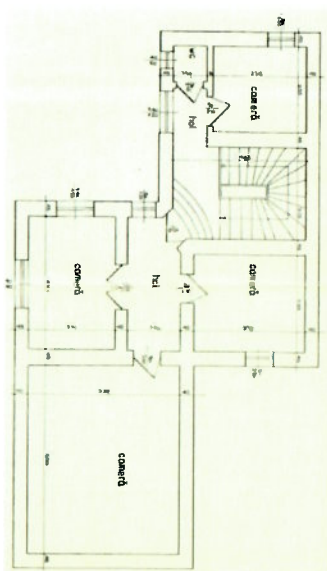


Fig. 13. Plan mansardă – relevu 1993 (ing. P. Tudose)
Sursa: arhiva Exprosecon

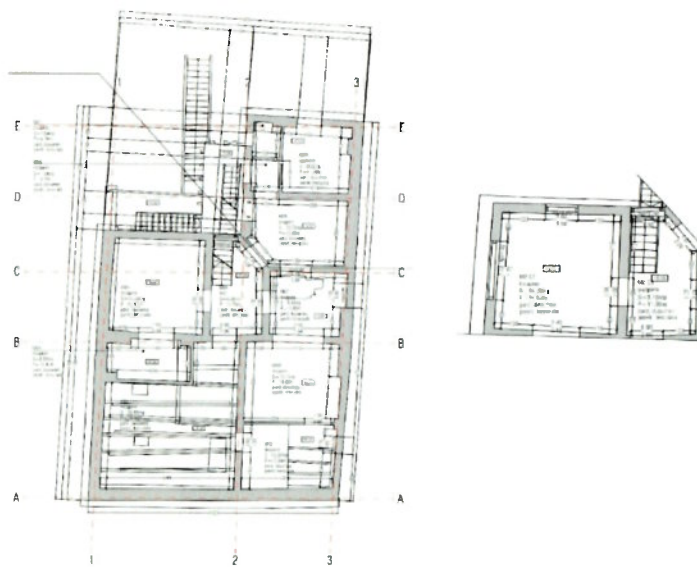


Fig. 14. Plan mansardă – relevu 2019
Sursa: arhiva Companiei Municipale de Dezvoltare Durabilă București

Accesul în spațiile comerciale se realizează prin goluri de ușă cu dimensiunile de 1.40 x 3.20 m, respectiv 1.00 x 3.20 m, din Calea Moșilor, iar cele secundare, din curte, prin goluri cu dimensiunile de 1.45 x 2.75 m, 0.94 x 2.75 m, 1.05 x 2.75 m.

La nivelele superioare (etaj și mansardă) se ajunge pe o scară probabil din beton armat, care pleacă din subsol și care este încastrată în peretele de zidărie de 60 cm al casei scării.

Pereții clădirii sunt realizați din zidărie portantă de cărămidă, cei exteriori având grosimea de 60 cm, iar cei interiori de 50 cm.

Planșeul peste subsol este realizat din beton armat turnat peste bolțișoarele de cărămidă sprijinite pe profile metalice, provenind dintr-o altă etapă mai recentă de intervenție. Planșeele peste parter și etaj sunt din lemn.

Acoperișul

Construcția este acoperită cu tablă galvanizată aflată într-o stare bună de conservare, executată pe o astereală din lemn montată pe o șarpantă cu structură de lemn (popi și grinzi), în trei pante.

Pardoselile existente în interiorul clădirii sunt cărămidă la subsol și dușumele din lemn, parchet din lemn și și gresie și linoleum (în spațiile comerciale) la parter și dușumea din lemn la etaj și mansardă. Este posibil ca pardoseala din subsol să fie cea originală.

Finisaje și decorațiuni interioare

Plafioanele încăperilor sunt tencuite, atât la parter cât și la etaj și mansardă. Ca urmare a stării avansate de degradare a construcției, acestea nu mai prezintă urme de decorații, în cazul în care acestea au existat. Din materialul fotografic rezultă că înălțimea încăperilor de la parter este mai mică de 4.20 m, așa cum arată releveul, ceea ce denotă că este posibil să fi fost aplicate plafoane false, pe structură metalică (fig. 29-30).

La nivelul pereților finisajele sunt de proveniență recentă (vopsea lavabilă și tapet), fără valoare istorică sau simbolică.

Tâmplării interioare din lemn masiv au fost distruse în timp, imobilul aflându-se într-o stare de degradare severă. La parter acestea au fost înlocuite cu altele din materiale contemporane (PVC). La etaj se păstrează urmele unui toc de ușă din lemn profilat, cu o decorație geometrică simplă (fig. 37)

1.4. Plastica decorativă a fațadelor

Fațada imobilului este realizată în **două registre orizontale** de inspirație neoclasicistă, delimitate de un profil de tencuială trasă, și se termină cu o cornișă amplă din cărămidă, care sprijină pe console decorative cu arcade polilobate de inspirație otomano-fanariotă, decorate cu rozete. Fațada la Calea Moșilor aparține stilului eclectic și combină elemente de factură renașcentistă cu unele neoclasicice; ea prezintă valoare arhitectural istorică, datorată ornamentelor din tencuială aplicată, ancorată în zidărie, în general bine conservată.

Dispoziția pe verticală a fațadei

Este posibil ca în faza inițială fațada să fi avut un relief gradat pe înălțime, de inspirație renașcentistă, cu un bosaj mai accentuat la nivelul parterului și plat la nivelul 1, care însă să fi fost distrus în timpul lucrărilor de modernizare brutală a spațiilor comerciale.

Potrivit releveului realizat în anul 1993, accesul în fiecare din spațiile comerciale se realiza prin câte o ușă dispusă pe fațada principală – simplă, cu dimensiunile de 1.00 x 3.20 m pentru cel dinspre Calea Moșilor nr. 76 și dublă, cu dimensiunile de 1.40 x 3.20 m pentru cel dinspre Calea Moșilor nr. 74. Ușile de intrare în spațiile comerciale sunt ridicate față de nivelul trotuarului cu una, respectiv 2 trepte (cca. 15-30 cm). Lățimea golurilor de la parter este similară cu cea a golurilor de la etaj; observăm, de asemenea, că ușa dublă de intrare în cel de-al doilea spațiu comercial se înscrie în dimensiunile a celor două goluri de la etajul superior. Putem deduce, astfel, că, într-o etapă precedentă din evoluția construcției aceasta avea goluri cu aceeași lățime la parter și etaj, dispuse la distanțe egale unele de celelalte; odată cu transformarea încăperilor de la parter în prăvălii, golurile au fost modificate pentru a permite accesul cumpărătorilor. În prezent forma și dimensiunile golurilor de la parter este alterată, tâmplăria originală fiind înlocuită cu una din materiale contemporane (PVC) care alterează imaginea originală a imobilului.



Fig.15. Fațadă principală (nord-vest) - relevu

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

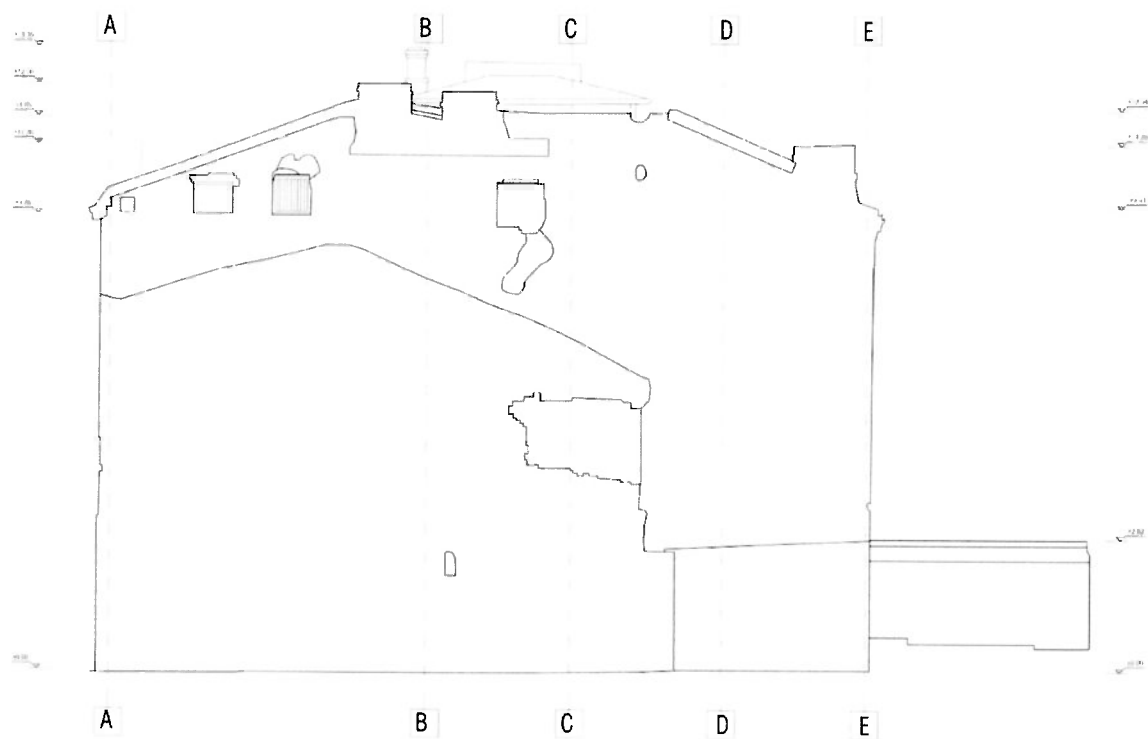


Fig.16. Fațadă laterală stânga (vest, sud-vest) - relevu

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.17. Fațadă posterioară (sud-est) - releveu

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

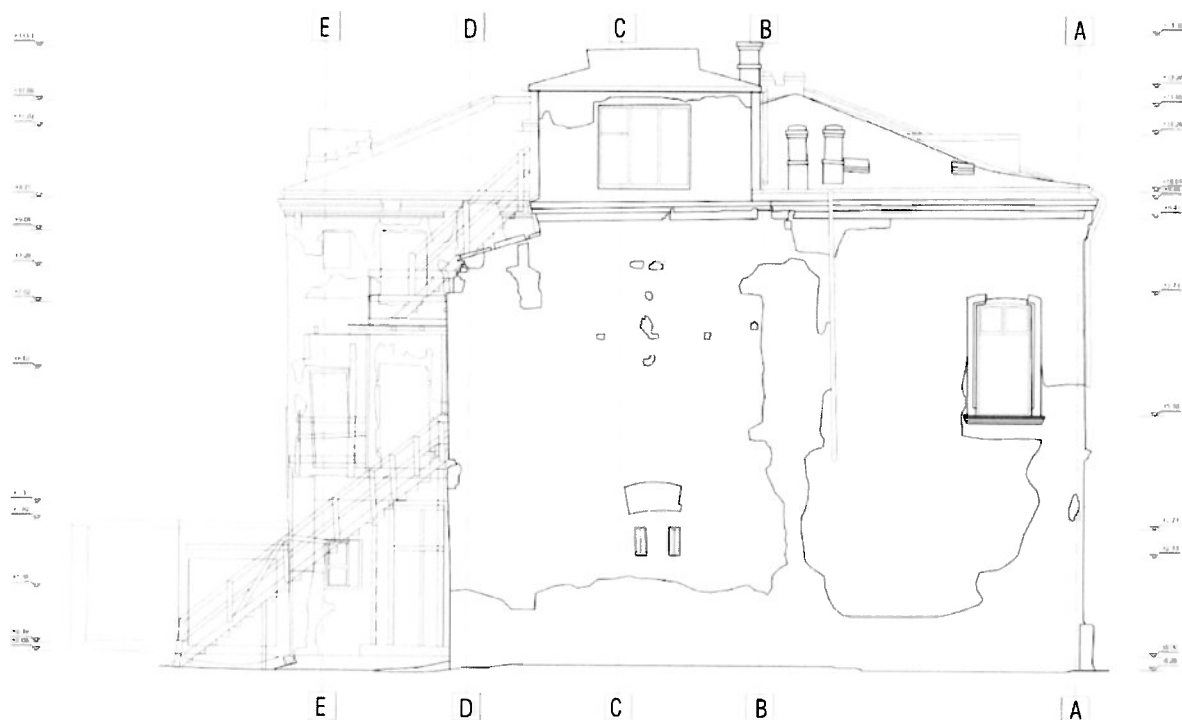


Fig.18. Fațadă laterală dreapta (est, sud-est) - releveu

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

Ferestrele

Ferestrele au formă dreptunghiulară, împărțite în două canate, cu terminație rotunjită și supralumini la partea superioară și dimensiunea de 1.45 x 2.40 m. Întrucât nu este cunoscută realizarea unor lucrări de intervenție / consolidare / restaurare asupra imobilului studiat, putem bănuși că tâmplăria originală se păstrează și în prezent. Ferestra originală din axul fațadei a fost înlocuită cu o ușă-fereastră, odată cu desfacerea parapetului.

Ancadramente și frontoane

La etaj golurile au ancadramente de tip ramă, puțin elaborate prevăzute cu o terminație rotunjită la partea superioară, realizate din tencuială profilată trasă și care se încheie cu o cheie de boltă decrativă, cu tăietură geometrică, având forma de trapez răsturnat. Urmele vizibile în finisajului fațadei spre Calea Moșilor nr.76, trădează existența inițială a unor ancadramente similare și la nivelul golurilor din parter, care însă au fost distruse în timpul lucrărilor de modernizare recentă a spațiilor comerciale. Ferestrele sunt prevăzute cu solbancuri din tencuială trasă, cu profil dreptunghiular.



Fig.19. Fațadă principală (nord-vest)

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.20. Cornișa cu consolete decorative cu arcade polilobate de factură otomană

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.21. Ferestre cu ancadrament cu cheie de boltă decorativă în formă de trapez răsturnat, solbanc din tencuială trasă cu profil dreptunghiular; decorație sub fereastră cu panou dreptunghiular săpat în zidărie (detaliu fațada principală)

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.22. Fereastră cu ancadrament posibil cu cheie de boltă decorativă în formă de trapez răsturnat și solbanc din tencuială trasă cu profil dreptunghiular (detaliu fațadă laterală stânga)

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.23. Vedere laterală stângă (vest, sud-vest) a clădirii

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

Decorație

Fațada clădirii este realizată în stil eclectic, cu elemente vizibile de factura neoclasicistă, descrise în secțiunile anterioare. Este posibil ca înainte de lucrările de modernizare a spațiilor comerciale de la parter, fațada să fi avut un relief gradat pe înălțime de inspirație renascentistă, cu un bosaj accentuat, cu nuturi profunde profilate decorativ și realizate din mortar, și un relief plat cu nuturi discrete la nivelul etajului. Sub ferestre sunt vizibile decorații geometrice sub forma unor panouri dreptunghiulare săpate în zidărie (fig.21).

Balcoane

Traveea centrală din planul fațadei este subliniată la etaj printr-un singur balcon cu balustradă realizată din fier forjat, bogat decorată cu motive geometrice. Balconul nu pare să fi existat în faza construcției dinaintea secolului al XIX-lea – de când este datată, acesta constituind o intervenție ulterioară. De asemenea, la nivelul verandei și al coridorului de la etaj, pe fațada posterioară (fig. 11), pare să fi existat o galerie închisă cu sticlă, care însă s-a distrus ca urmare a stării avansate de degradare a imobilului. În locul său, în prezent poate fi observat un sistem improvizat din scări din lemn, care face legătura parterului cu etajul și mansarda.

1.5. Starea actuală a monumentului

Ca urmare a seismelor majore cel din ultimii 80 de ani - cel din **1940** cu magnitudinea de 7.4° pe scara Richeter, cel din **1977** cu magnitudinea de 7.2° pe scara Richeter, cel din **1986** cu magnitudinea de 7.00° pe scara Richeter, cel din **1990** cu magnitudinea de $6.6 - 6.8^{\circ}$ pe scara Richter - clădirea a suferit degradări structurale importante.

La nivelul monumentului au fost identificate **degradări severe ale componentelor structurale și ale celor decorative, precum și ale finisajelor interioare și exterioare**. Modul în care se prezintă construcția lasă impresia că asupra sa nu au fost luate măsuri de consolidare în decursul timpului. Construcția pare să fie abandonată în jurul anilor 1990.



Fig.24. Clădirea monument din Calea Moșilor nr. 74 în anul 2018 (abandonată)
Sursa: captură Google Maps



Fig.25. Fisuri adânci în peretele lateral (de vest) al clădirii; urme ale alipirii la calcan cu o clădire astăzi dispărută

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.26. Degradări severe ale fațadei posterioare (sud-est); cursiva din lemn care asigură accesul la etaj

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

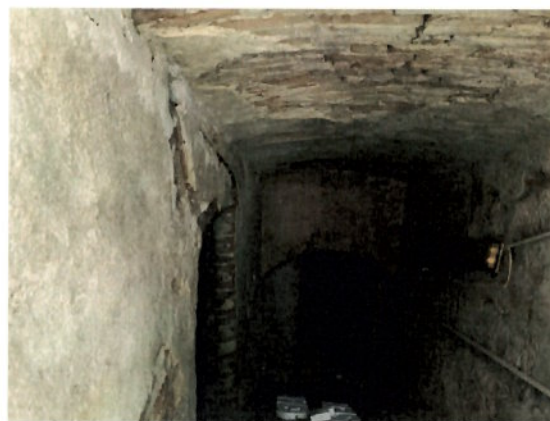


Fig.27., 28. Infiltrații de apă în pereții subsolului

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

La nivelul subsolului sunt prezente infiltrații, care în urma a slabei ventilări a spațiului au condus la corodarea elementelor metalice de susținere a planșeului, în zonele în care acestea sunt vizibile.

La nivelul suprastructurii, pe fațada de vest și pe cea de est, sunt vizibile fisuri adânci pe toată înălțimea pereților. Scara de acces la etaj este distrusă integral; așa cum reiese din materialul fotografic realizat în timp, spre deosebire de parter asupra căruia s-au executat în timp lucrări de modernizare, etajul prezintă degradări severe atât la nivelul elementelor structurale cât și al finisajelor. Fisurile adânci din pereții exteriori devin vizibile și la interior odată cu fisurarea finisajului. Tâmplăria lipsește aproape integral, iar în spațiile în care există, este distrusă în bună parte; geamurile sunt sparte sau lipsesc.

Scara de acces la subsol din beton armat a suferit unele degradări însă pare să fie funcțională.



Fig.29., 30. Spațiile comerciale modernizate de la parter vedere interioară

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.31., 32. Fațadă laterală dreapta (est, sud-est) – degradări multiple

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.33., 34. Vedere din curtea interioară

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.35. Casa scării – urmele scării din beton armat astăzi distrusă lăsate în pereții de zidărie
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.36. Fisuri adânci în pereții încăperilor de la etaj
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.37., 38. Degradări structurale și la nivel de finisaj la etaj

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

Așa cum reiese din expertiza tehnică, cât și din releveele realizate de SC EXPROSECON SRL (1993) și de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă a Municipiului București (2019), nu există indicii care să ateste modificarea elementelor structurale ale clădirii, pereții de rezistență.

Infiltrațiile de apă au condus la deterioarea elementelor de fațadă, cu precădere pe fațada principală; tencuiala la etaj este parțial desprinsă în zona ușii-ferestre din traveea centrală, lăsând să se vadă fisurile adânci din peretele de zidărie, ca urmare a acțiunii repetate a seismelor. Cornișa amplă din tencuială este parțial căzută, iar ancadramentele ferestrelor de la etaj sunt parțial distruse. Tâmplăria originală pare să se păstreze la nivelul etajului, însă este deteriorată, iar sticla este spartă pe alocuri; la parter, aceasta a fost înlocuită cu una din PVC, de proveniență contemporană. Pe fațada de nord-vest (spre Calea Moșilor nr. 76), finisajul este distrus integral

lăsând să se vadă peretele de zidărie, ancadramentele ferestrelor sunt distruse în bună parte, la fel și tâmplăria, acolo unde mai există.

Galeria vitrată care închide veranda și coridorul (pe fațada posterioară), s-a distrus în timp și a fost înlocuită într-o etapă recentă cu o cursivă din lemn improvizată, cu acces din exterior pe un sistem de scări, de asemenea din lemn, pe care se putea urca până la mansardă.

Tencuielile interioare prezintă fisuri, infiltrații, zone de igrasie generalizată, existând posibilitatea friabilizării mortarelor din pereții de rezistență prin acțiunea de îngheț - dezgheț.

De asemenea, asupra monumentului sunt vizibile intervenții atât în plan cât și la nivel de fațadă, a căror datare este necunoscută. Acestea vor fi detaliate în secțiunea 2.2. *Etape ale evoluției – intervenții.*

2. ISTORICUL MONUMENTULUI / CERCETARE ISTORICĂ ȘI ARHITECTURALĂ A IMOBILULUI

2.1. Datare

Clădirea monument studiată datează de la sfârșitul secolului al XIX-lea; nu se cunoaște cu exactitate anul în care a fost construită și nici numele arhitectului care a realizat proiectul. Așa cum reiese din analiza planurilor cadastrale ale orașului – planul Borroczy (1846-1852), planul Pappasoglu (1871), planul Institutului Geografic al Armatei (1895-1899), respectiv planul Institutului Geografic al Armatei (1911), parcela pe care este amplasat imobilul studiat apare ca fiind ocupată încă din planul Borroczy, ceea ce ne determină să formulăm ipoteza conform căreia clădirea a fost realizată pe locul uneia mai vechi. Realizarea acesteia în vecinătatea sinagogii Beyth Hamidraș ridicată în anul 1812 în Calea Moșilor numărul 76, ne face să credem că este posibil ca imobilul studiat să fi aparținut unor membrii ai comunității evreiești.

Comunitatea evreiască a avut un rol important în viața Bucureștiului de secol al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, în calitate de negustori, meseriași sau ca practicanți ai unor profesii intelectuale (avocați, doctori, scriitori, etnologi, etc.). Calea Moșilor este cartierul comercial care găzduia majoritatea magazinelor și fabricilor evreiești. Aici se găseau principalele magazine cu articole de piele (D. Haberman, Laura și Mendel Blum, Frații Iscovici, Ozias Kremer, Rubintein, etc.) și fabrici de încălțăminte (fabrica cu proces de producție mecanizat – Samuel Askenazi; Iosef Kaiserman). Existau, de asemenea, fabrici de pungi (Idealuk – fondată de frații Calmanovici), de tricotaje (fabrica Viitorul – proprietar Frankel), de cărămizi (Sinigalia, Ferdinand Feldman), de vopsele și uleiuri (Carol Zimmer), dar și brutării și fabrici de pâine (Geisler). Tot pe Calea Moșilor se găseau depozite de materiale de construcții (F. Feldman, frații Oscar, Filip Witzling, Filip Berman) și depozite de petrol (Moise Blum).

Firmele celebre aflate în vecinătatea pieții Sf. Gheorghe erau Drogheria Dulberg, Bergher Sofianu (comercializa covoare), Ungureanu (faianțe), Grumer (articole de voiaj), Geisler (produse de panificație – franzele și cornuri), Riviera (flori), librăria La Penița de Aur (Schoenbach), ceasornicăria La Omega (Leon Gheldman), La Zahana (cojocăria / tăbăcăria lui Solomon Friedman), etc.

2.2. Etape ale evoluției – intervenții

Anterior sfârșitului secolului al XIX-lea, de când este datată clădirea, exista o clădire care figura atât în planul Borroczy (1846-1852) cât și în planul Pappasoglu (1871). Tot în această etapă nedată, posibil în secolul al XIX-lea, are loc turnarea unui planșeu de beton peste cel original din bolțișoare de cărămidă. Parterul este completat cu 3 încăperi cu funcțiuni anexe pe fațada posterioară (între axele D și E), una dintre care este posibil să fi funcționat ca grup sanitar; în aceeași zonă, etajul este completat cu o galerie, posibil cu geamlâc de inspirație otomană, care adăpostește veranda, coridorul, bucătăria și grupul sanitar. Tot la etaj, este realizat balconul din traveea centrală și înlocuirea ferestrei cu o ușă-ferestră, ca urmare a desființării parapetului său. În aceeași perioadă este posibil să fi fost ridicată și mansarda.

Alte intervenții:

Asupra monumentului au mai fost realizate o serie de intervenții de proveniență contemporană, a căror datare nu este cunoscută cu exactitate, și care constau în:

- modificarea compartimentării interioare la nivelul parterului pentru a răspunde exigențelor funcțiunii comerciale adăpostite;
- înlocuirea tâmplăriei exterioare la parter cu una din PVC;
- înlocuirea pardoselilor originale din lemn masiv și/sau cărămidă, din spațiile comerciale și anexe, cu unele din materiale moderne (parchet laminat, gresie);
- înlocuirea galeriei de la etaj, de pe fațada posterioară, probabil prăbușită la unul dintre cutremure cu o cursivă din lemn, la care accesul se realizează din exterior pe scări din lemn (probabil după avariarea iremediabilă a scării interioare).

Ultima etapă în existența imobilului este cea prezentă, de imobil dezafectat, care pare să dateze din jurul anilor 1990.

2.3. Analiza morfologico-tipologică

Locuințele au avut și continuă să aibă unele dintre cele mai relevante roluri în evoluția orașelor și în determinarea caracterului acestora, atât prin contribuția lor calitativă și cantitativă la definirea cadrului construit, cât și *"prin caracterul lor de martori ai vieții cotidiene, trecute și viitoare"* (Crișan, 2004). În ceea ce privește așezarea construcțiilor pe teren, ca urmare a îngustării progresive a frontului la stradă, au fost identificate două tipuri de soluții și anume: adoptarea unor rezolvări de front discontinuu specifice zonelor preponderent rezidențiale care constau în dispunerea clădirii cu fațada principală întoarsă lateral spre curte sau rezolvarea construcției în front continuu – în care se încadrează și imobilul studiat. Rezolvarea este specifică zonelor cu densitate construită mare și profil comercial; pe măsură ce cresc exigențele cu privire la suprafața de locuit, construcția se va dezvolta în adâncimea lotului. La stradă rămâne o fațadă îngustă ale cărei dimensiuni integrează două încăperi (Crișan, 2004).

Astfel, într-o înșiruire de construcții lipite unele de altele existau atât case monobloc având fațade înguste, cât lățimea unei camere, cât și case organizate în jurul unei curți interioare și accesibile prin ganguri, cu fațade mai extinse. Imobilul studiat se înscrie în construcțiile de tip monobloc, cu fațada la stradă îngustă (*Daniela Costin-Tutunea, BMI nr.1-4 / 2000 – Hanul Solacolu, casa de la răscruce de lumi; analiză complexă și principiile restaurării*).

Cezara Mucenic (1997) indică dezvoltarea comerțului ca fiind o trăsătură marcantă a orașului București, constituit la o *"încrucișare de drumuri comerciale, unde se întâlnește apusul cu răsăritul și sudul cu nordul, unde grecii și armenii, negustorii Imperiului Otoman se află încă într-un teritoriu sub suzeranitatea lui (...) "*.

Frecvența folosirii parterului locuinței ca prăvălie, face ca acest program de arhitectură să ocupe locul al doilea ca importanță după locuință, fiind însă strâns legat de evoluția acesteia. Abia spre sfârșitul secolului al XIX-lea se prefigurează ideea realizării unor clădiri destinate strict activităților comerciale. La început prăvăliile erau amenajate la parterul locuinței (de regulă cu etaj), amplasată la stradă. Inițial prăvălia avea o singură încăpere și o anexă, ca spațiu de depozitare, urmând ca mai târziu să fie alcătuită din două camere. Principala atenție este acordată fațadei la stradă, având loc realizarea unor modificări, *"deschiderea prăvăliilor spre exterior și (...) spargerea monotoniei zidului sau coborârea ferestrelor la îndemâna trecătorului, ca o primă etapă spre constituirea vitrinei"* (Mucenic 1997, p.25).

STUDIU TIPOLOGIC AL LOCUINTELOR COMERCIALE CU PLAN COMPACT ȘI CURTE INTERIOARĂ, SPECIFIC TERENURILOR ÎNGUSTE



Fig.38 . Imobile din strada Colței (nr. 2-10) – plan parter Sursa: relevee
Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu



Fig.39 . Imobile din strada Colței (nr. 2-10) – fațadă principală (nord)
Sursa: relevee Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu

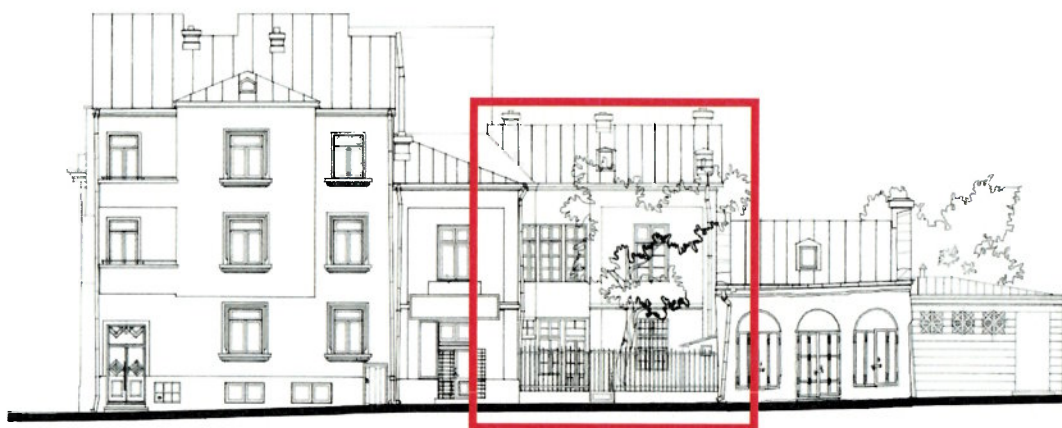


Fig.40. Imobile din strada Colței (nr. 2-10) – fațadă posterioară (sud)
Sursa: relevee Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu

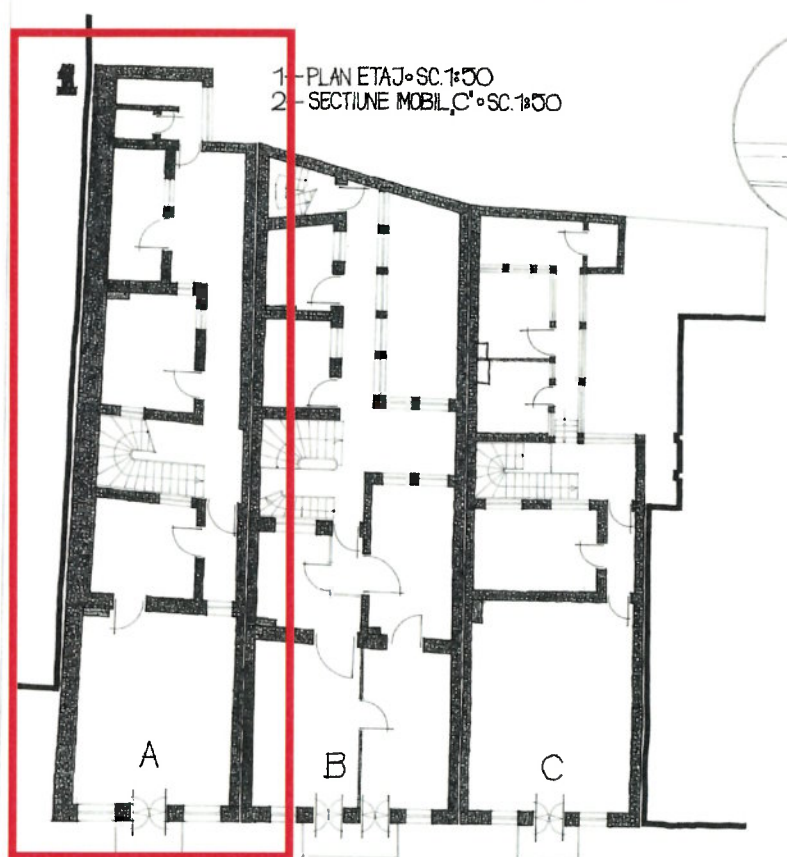


Fig.41 . Imobile din strada Bărăției (nr. 48) – plan parter
 Sursa: relevee Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu



Fig.42 . Imobile din strada Bărăției (nr. 48) – fațadă principală (nord-est)
 Sursa: relevee Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu

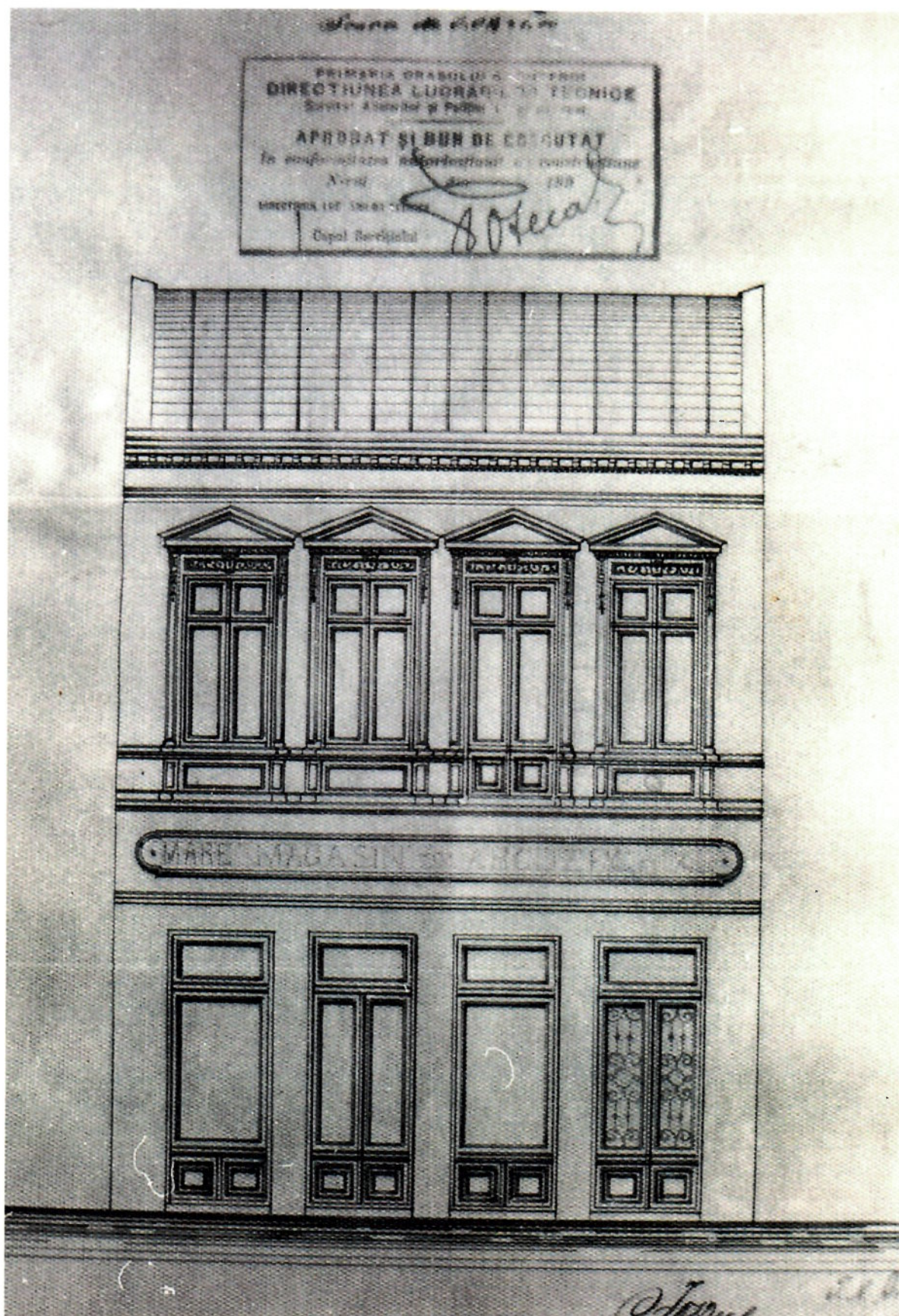


Fig.43 . Imobil datat în anul 1895 din strada Lipscani (nr. 57, proprietar T. Andronescu) – fațadă principală (sud)

Sursa: <http://www.arhivacezaramucenic.rhabillage.ro/?product=1895-str-lipscani-nr-57-prop-t-andronescu-2>

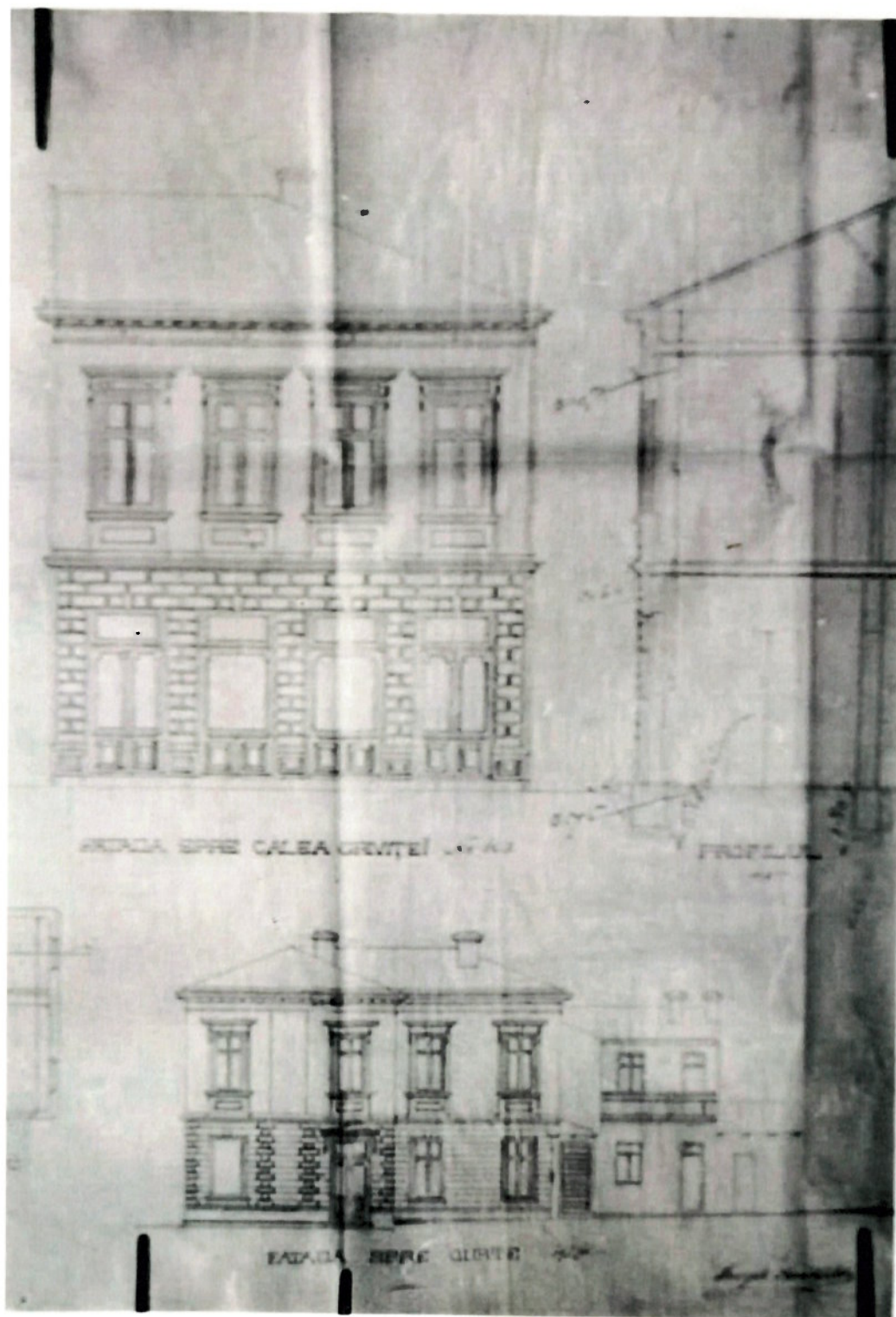


Fig.44 . Imobil datat în anul 1895 din strada Calea Grivitei (nr. 103, proprietar I. Petrescu) –
fațadă principală (nord)
Sursa: <http://www.arhivacezaramucenic.rhabillage.ro/?product=1894-calea-grivitei-nr-103-prop-i-petrescu-2>

3. EVALUARE DE ANSAMBLU A IMOBILULUI

3.1. Valoarea de vechime – autenticitate

Valoarea de vechime – autenticitate a monumentului este **medie**, întrucât construcția datează de la sfârșitul secolului al XIX – lea, la fel ca majoritatea construcțiilor din centrul istoric al Bucureștiului. Deși funcțiunea sa inițială se menține în timp, locuire cu parter comercial specifică zonelor comerciale, planurile de nivel au fost modificate de-a lungul timpului, realizându-se desfaceri de pereți și intervenții de compartimentare.

3.2. Valoarea memorial – simbolică

Informația consultată contribuie insuficient la aprecierea imobilului sub aspectul acestui criteriu. De aceea, nu putem afirma că în mentalul colectiv al locuitorilor sau al specialiștilor din domeniul patrimoniului construcția ar avea un rol definitor în conturarea caracterului zonei sau a imaginii centrului istoric la nivel național sau internațional.

3.3. Valoarea urbanistică, arhitecturală și artistică

La construcția studiată, realizată în stil eclectic s-au păstrat în mare măsură elementele decorative inițiale ale fațadei principale.

Pe baza analizei în cadrul prezentului studiu au fost identificate o serie de elemente ilustrate în fig. 45-53 care se recomandă a fi păstrate în vederea nealterării caracteristicilor volumetrice generale ale imobilului, respectiv evidențierea elementelor structurale considerate valoroase, care pot explica evoluția clădirii.

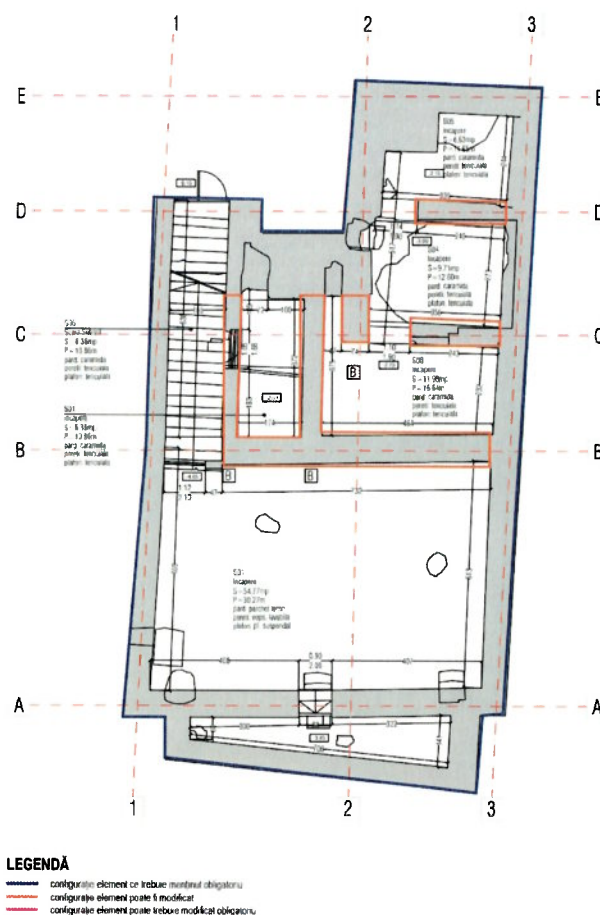
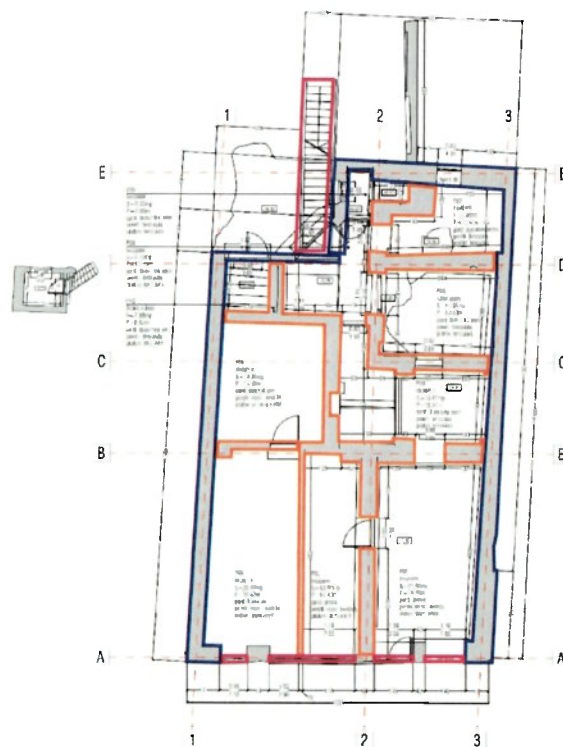


Fig.44 . Plan subsol – atitudini față de elementele construcției

Sursa:suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului

De asemenea, au fost marcate o suită de elemente care pot fi modificate, care nu dețin o valoare arhitecturală sau culturală excepțională, deși au deținut un rol în evoluția imobilului. Atitudinea noastră este una flexibilă dar respectuoasă față de monument, care sprijină alegerea soluției optime de punere în valoare a imobilului. Elementele care nu sunt marcate, nu prezintă un interes cultural special.

Elementele identificate ca fiind obligatoriu de eliminat constituie improvizații sau extinderi târzii, lipsite de valoare, adeseori insalubre sau cu un grad scăzut de siguranță în exploatare. Vitrinele spațiilor comerciale caracterizate de un limbaj arhitectural contemporan, disonant, intră în această categorie.

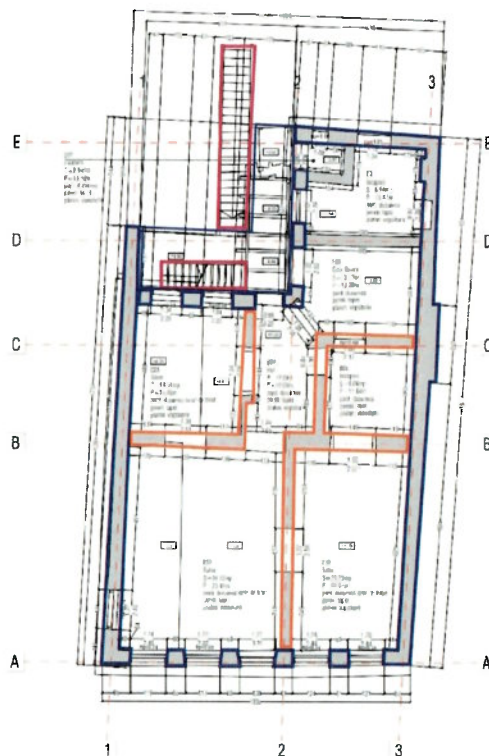


LEGENDĂ

- configurație element ce trebuie menținut obligatoriu
- configurație element poate fi modificat
- configurație element poate trebuie modificat obligatoriu

Fig.45. Plan parter – atitudini față de elementele construcției

Sursa: suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului



LEGENDĂ

- configurație element ce trebuie menținut obligatoriu
- configurație element poate fi modificat
- configurație element poate trebuie modificat obligatoriu

Fig.46 . Plan etaj – atitudini față de elementele construcției

Sursa: suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului

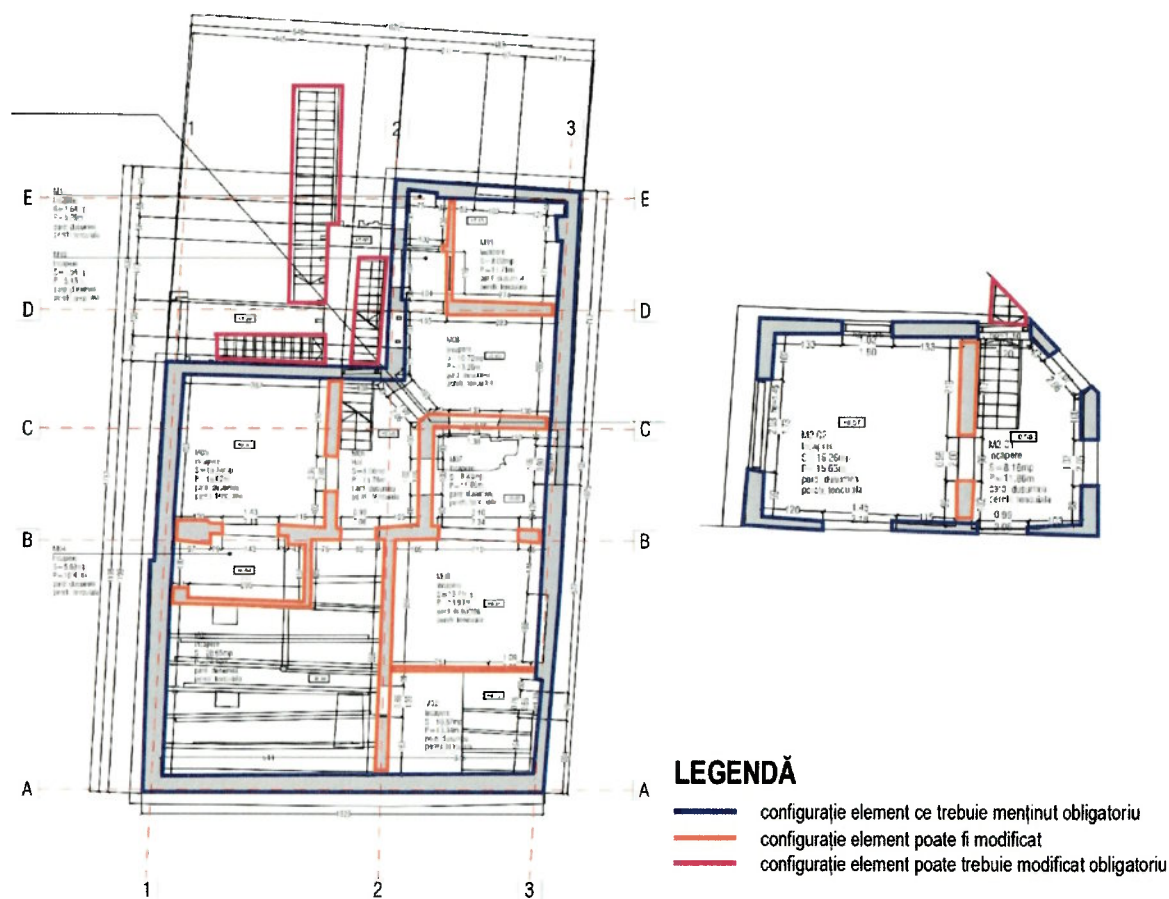


Fig.47 . Plan mansardă – atitudini față de elementele construcției

Sursa:suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului



Fig.48 . Fațadă principală (nord-vest) – atitudini față de elementele construcției

Sursa: suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului

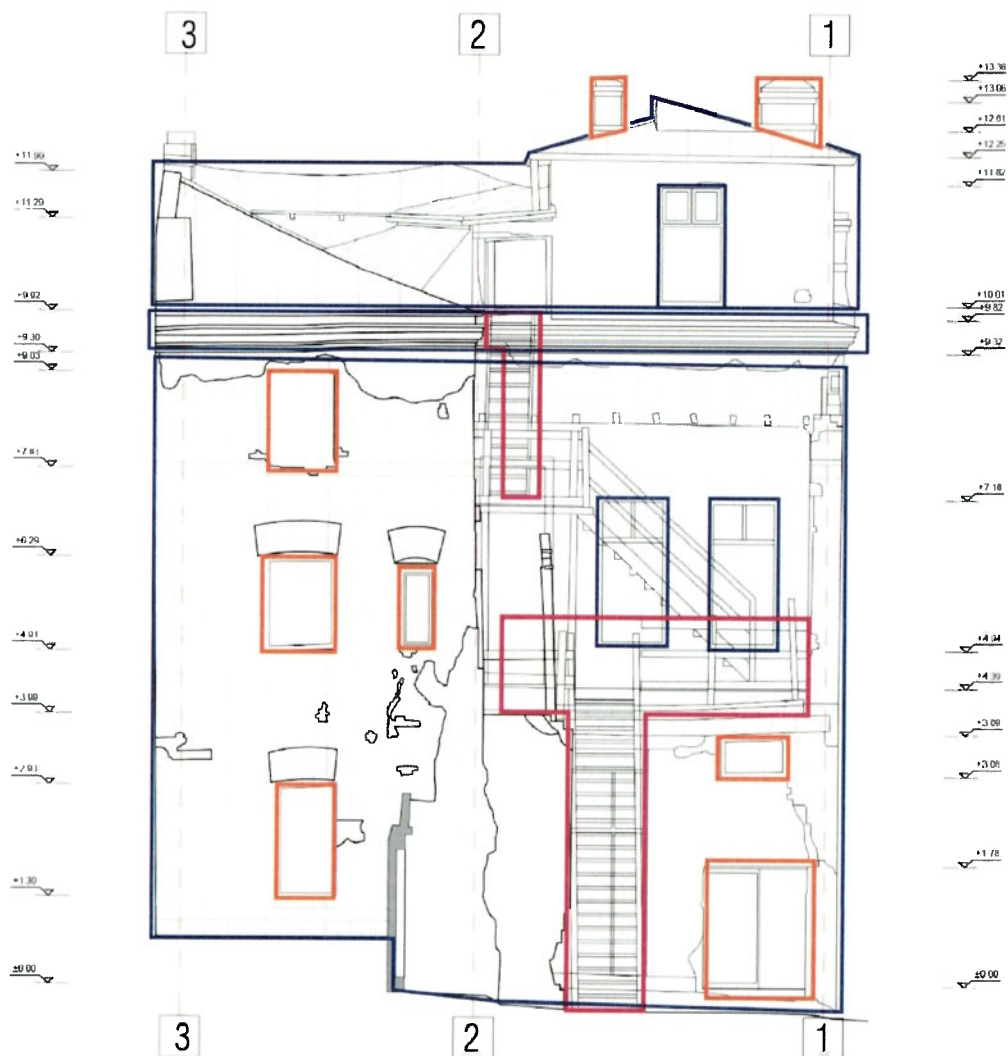


Fig.49 . Fațadă posterioară (sud-est) – atitudini față de elementele construcției

Sursa: suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului

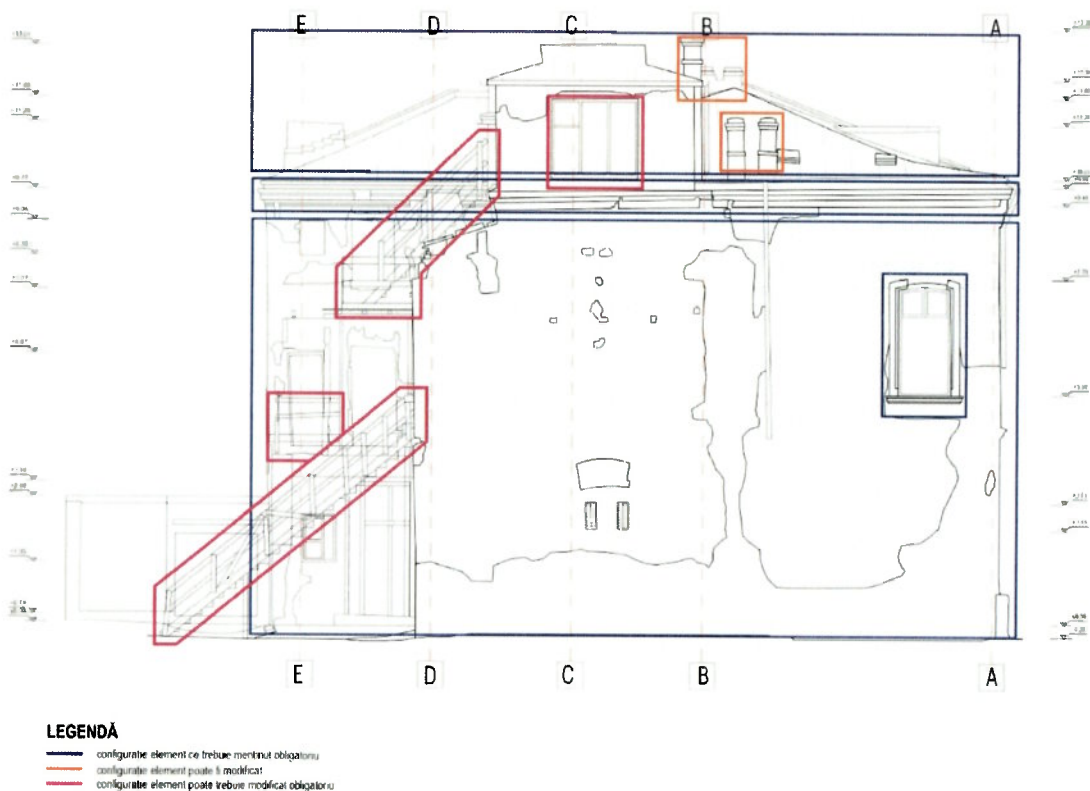


Fig.50 . Fațadă laterală stânga (vest, sud-vest) – atitudini față de elementele construcției

Sursa:suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului

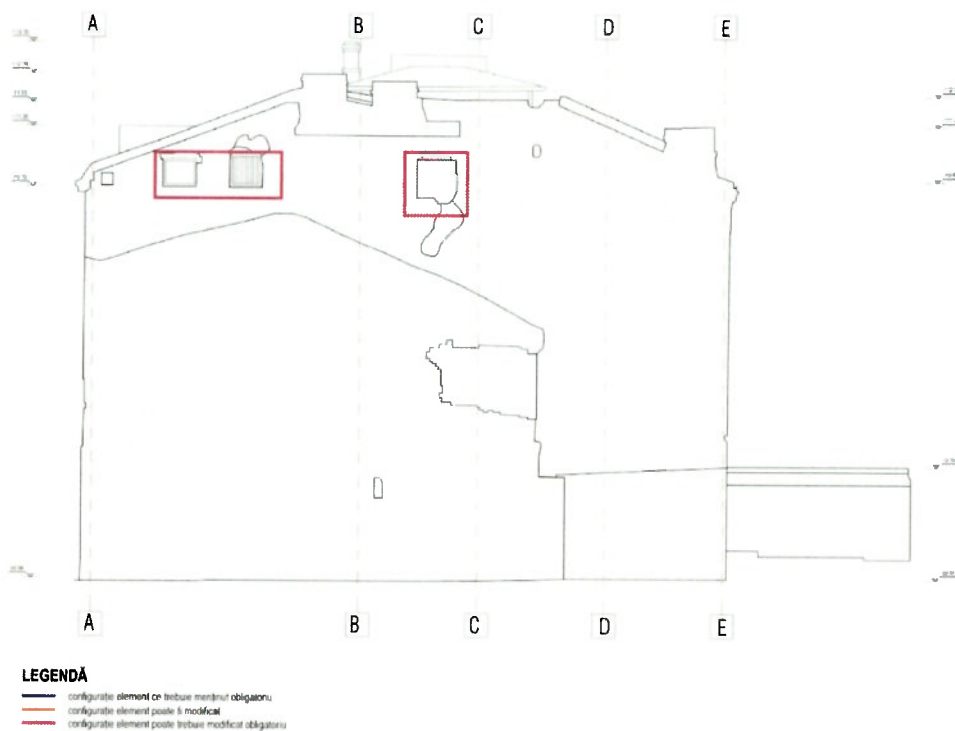


Fig.49 . Fațadă laterală dreapta (est, sud-est) – atitudini față de elementele construcției

Sursa:suport realizat de Compania Municipală de Dezvoltare Durabilă București, propunerile aparțin autorilor studiului

3.4. Valoarea de raritate – unicitate este una scăzută, întrucât construcția este un caz întâlnit în București, într-un context în care s-a pierdut mult din autenticitatea sa.

4. RECOMANDĂRI ȘI PERMISIVITĂȚI

- se recomandă consolidarea structurii de rezistență (pereți, planșee);
- se recomandă refacerea galeriei vitrate de la etaj cu geamlâc – după modelul celei de la Hanul Solacoglu;
- se pot realiza modificări la nivelul compartimentărilor interioare nestructurale;
- se vor reface toate finisajele;
- finisajele interioare de la nivelul pardoselilor, pereților și tavanelor vor fi refăcute cu materiale adecvate perioadei istorice în care a fost construit imobilul;
- tâmplăria interioară și exterioară se va înlocui cu una din lemn masiv sau stratificat, cu geamuri dublu-izolante (tip termopan), fixate cu baghete din lemn pentru mascarea îmbinărilor;
- se vor reface în totalitate finisajele fațadei;
- se va reface cornișa decorativă cu consolete decorative;
- se vor reface ancadramentele golurilor atât pe fațada principală cât și pe cea posterioară și laterală (spre Calea Moșilor numărul 76);
- se poate înlocui învelitoarea și se pot reface lucarnele;
- se pot păstra fostele coșuri de fum, cu caracter decorativ;
- se vor reface scările;
- se vor lua măsuri de eliminare a umidității la nivelul subsolului și al parterului;
- se vor reface ferestrele de la parter (vitrinele) după modelul original, cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat, respectând forma și împărțirea ferestrelor de la etaj;
- se vor reface ancadramentele din jurul vitrinelor (ferestrelor de la parter);
- este recomandat să se realizeze răsuflători ale pivniței în parapetul vitrinei, unde este posibil.

Lucrări și studii consultate:

- Calotă, I. (2017). *Dincolo de centru: politici de locuire în București (1910-1944)*. București: Editura Ozalid.
- Costin-Tutunea, D. (2000). Hanul Solacolu (București), casa de la răscruce de lumi. Analiza complexă și premisele restaurării. *Revista Monumentelor Istorice, anul LXIX, TOM 1-2*, 140-147.
- Crișan, R. (2004). *Reabilitarea locuirii urbane tradiționale*. București: Paideia.
- Giurescu, C. (1966). *Istoria Bucureștilor din cele mai vechi timpuri până astăzi*. București: Editura pentru literatură.
- Harhoiu, D. (2001). *București, un oraș între Orient și Occident*. București: Simetria Arcub.
- Mucenic, C. (1997). *București, un veac de arhitectură civilă secolul al XIX-lea*. București: Silex.
- Ofrim, A. (2007). *Străzi vechi din Bucureștiul de azi*. București: Humanitas.
- Potra, G. (1990). *Din Bucureștii de ieri, vol. I și II*. București: Editura Științifică și Enciclopedică.

Specialist atestat MCC
dr. arh. Sorin MINGHIAT



Întocmit:
dr. arh. Ruxandra PUȘCAȘU

arh. Emilian Calotă



PROIECTANT GENERAL:

cec | ARCHITECTURE
INTERIOR DESIGN

S.C. CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI 37978779

Adresă punct de lucru:

Splaiul Unirii, nr. 6, bl.3A, sector 4, București
030167

Tel: 0743553697

Email: cecarchitecture.ro@gmail.com



IMOBIL CALEA MOȘILOR, NR.74
sector 2, Municipiul BUCUREȘTI

RELEVEU FOTOGRAFIC

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN AMCCRS
PROIECT
NR. 29

DATA ELABORĂRII:
August 2019



Fig. 1. Clădirea monument din Calea Moșilor nr. 74 în anul 2008 (abandonată)
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig. 2. Clădirea monument din Calea Moșilor nr. 74 în anul 2011 (abandonată)
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig. 3. Clădirea monument din Calea Moșilor nr. 74 în anul 2018 (abandonată)
Sursa: captură Google Maps



Fig.4. Vedere laterală stângă a clădirii
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București

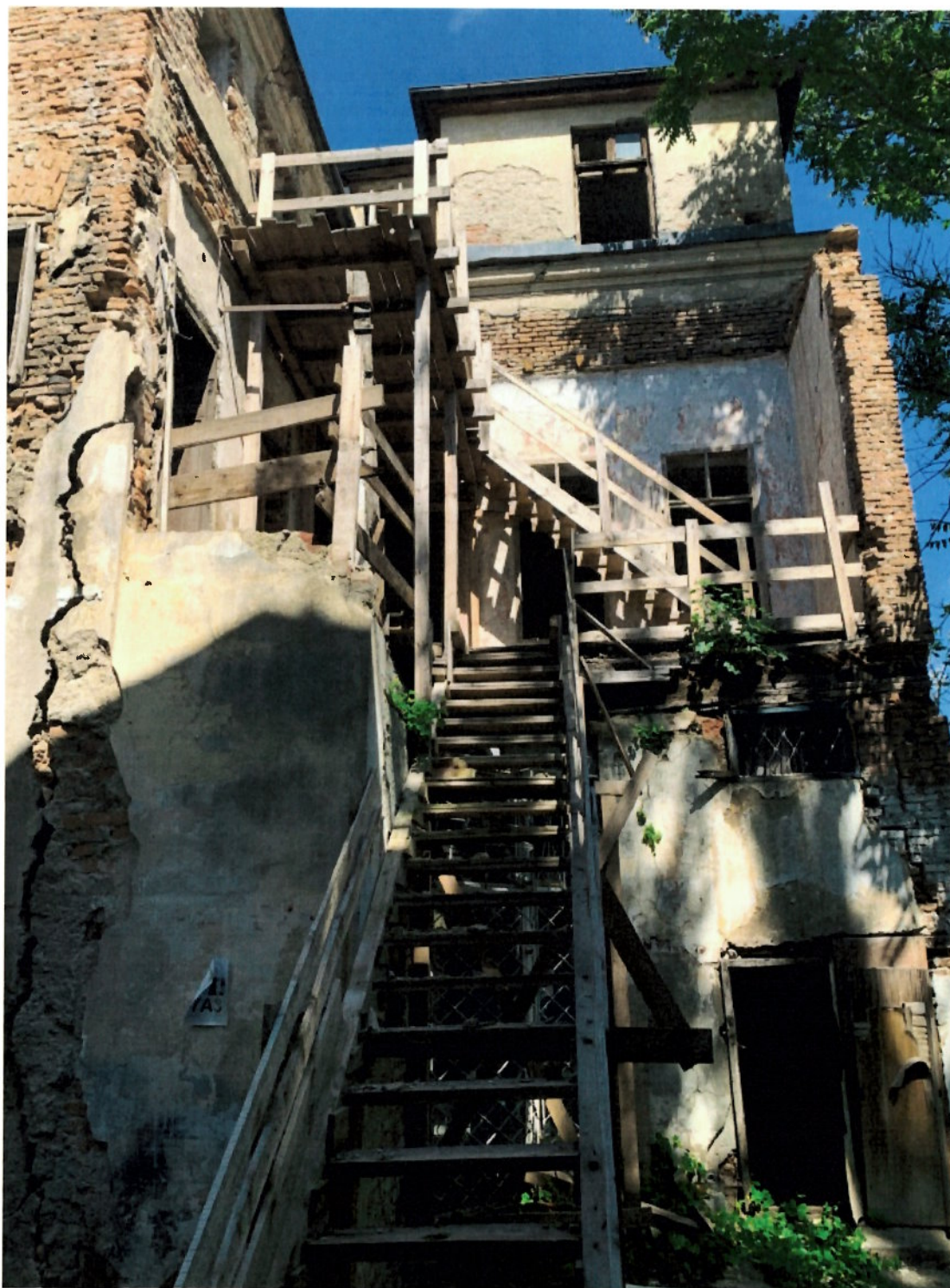


Fig.5. Degradări severe ale fațadei posterioare; cursiva din lemn care asigură accesul la etaj
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.6. Cursiva din lemn care asigură accesul la etaj

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.7. Infiltrații de apă în pereții subsolului

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.8. Infiltrații de apă în pereții subsolului

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.9. Casa scării – urmele scării din beton armat astăzi distrusă lăsate în pereții de zidărie

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.10. Casa scării – urmele scării din beton armat astăzi distrusă lăsate în pereții de zidărie
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.11. Degradări structurale și la nivel de finisaj la etaj
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.12. Fisuri adânci în pereții încăperilor de la etaj
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.13. Degradări structurale și la nivel de finisaj la etaj

Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.14. Imagine exterioară a mansardei, văzută din curtea interioară
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, București



Fig.15. Urmele scării din beton armat, toc de uşă profilat din lemn (posibil original), tâmplărie degradată
Sursa: arhiva Companiei Municipale pentru Dezvoltare Durabilă, Bucureşti



Întocmit:
 dr.arh. Ruxandra PUŞCASU

Arh. Emilian Calotă

