

ARHITECTURA

I - BLOCUL “ ROSU “ - BANLOC GOODRICH , devenit apoi sediul IPCM

A. ISTORIE

1. -1946-Cladirea Banloc Goodrich
- 2.-1963- sediul IPCM

B. DATE DESPRE CLADIRE – arhitectura si constructie

- 1- Aspect/ Conceptie
- 2- Date tehnice
 - a- CADASTRU
 - b- URBANISM
 - c- SITUATIA CLADIRII LA DATA EFECTUARII RELEVELUI -
martie –mai 2020 , din punct de vedere arhitectural
 - d- ALTE PRECIZARI
 - e- SUPRAFETE – dupa masuratori si planurile de releveu

II - STUDIU COMPARATIV MUZEE ALE HOLOCAUSTULUI SI MEMORIALE

- ELEMENTELE NOI SI IDEI CREATIVE -

III - STUDIU DE SOLUTIE AMENAJAREA MUZEULUI HOLOCAUSTULUI

in cladirea P+5/ P+ 8 etaje din Calea Victoriei nr. 218 , Bucuresti

- a- IDEI SI EXPLICATII
- b- PREZENTARE GRAFICA / PLANSE COLOR STUDIU DE SOLUTIE

IV – PROIECTANTI INITIALI AI CLADIRII

- a- Arhitectul OCTAV DOICESCU (1902 – 1981)
- b- Inginerul EMIL PRAGER (1888-1985)

**I - BLOCUL “ ROSU “ -
BANLOC GOODRICH ,
devenit apoi sediul IPCM**

BLOCUL "ROSU "- BANLOC GOODRICH , devenit apoi sediul IPCM

A. ISTORIE

1- 1946- Cladirea Banloc Goodrich

Imobilul a fost construit dupa cutremurul din anul 1940, executat de antrepriza de constructii a inginerului "**Emil Prager**", cel care a intocmit si proiectul structural.

Conceptia arhitecturala ii apartine arhitectului **Octav Doicescu** si a fost cladirea de birouri din Bucuresti a producatorului american de anvelope Goodrich, asociat cu principesa Elisabeta. Cladirea a fost proiectata si ridicata intre anii **1943-1946** sub atenta supraveghere a arhitectului, asa cum reiese din planurile cu detalii si studii pastrate in arhiva de proiecte a UAR Bucuresti. -*1

***Scurt istoric :** Dupa criza financiara din anii 1930, producatorul american de anvelope de cauciuc B.F. Goodrich Company se asociaza cu sora regelui Carol al II-lea, pentru a înființa în România o fabrică de anvelope. Fabrica ar fi trebuit sa fie situata in localitatea Banloc, in Banat, acolo unde principesa Elisabeta avea o proprietate. Acest lucru nu s-a reusit in final , iar fabrica a fost ridicata in Prahova, in localitate Floresti, dupa planurile arhitectului Doicescu, intre 1936-1938. Era mai aproape de zonele petroliere. In 1939 se incepe productia sub denumirea Compania Banloc-Goodrich . Uzina prospera in timpul razboiului , dar si dupa acesta, iar in Bucuresti este inaltat sediul de birouri proiectat de acelasi arhitect, Octav Doicescu , intre 1943-1946. În anul 1948 Principesa Elisabeta este nevoită să părăsească țara, împreună cu toți membrii familiei regale.*-2*

NOTA : 1948-1963

Pentru perioada intre 1948 - 1963 nu am gasit date referitoare la cladire.

2- 1963- Sediul IPCM - Institutul de proiectare pentru uzine și instalații din industria construcțiilor de mașini

In anul 1963 imobilul devine sediul unui institut de proiectare printr-o hotarare a Consiliului de Ministri .

NOTA : Institutul a purtat diverse denumiri in decursul perioadei comuniste, dar am ales denumirea care a fost folosita cea mai mare parte a timpului.

*HOTARARE nr. 191 din 12 aprilie 1963 ,cap. 4 pct. 19 - vezi *-3*

*“ Pe data de 1 aprilie 1963, se înființează următoarele institute de proiectare:
a) La Ministerul Metalurgiei și Construcțiilor de Mașini:
- Institutul de proiectare pentru uzine și instalații din industria construcțiilor de mașini (IPCM), cu sediul în București (....)”*

EXTINDERE CORP NOU (corpul B) - 1968

Cum in acea perioada se construia foarte mult, iar industria constructoare de masini era in plin avant, a fost nevoie de extinderea suprafetei de birouri. Un corp nou de cladire este adaugat in partea din spate a imobilului, o cladire P+5 etaje , realizata intre 1967-1968.

NOTA : Nu am gasit alte informatii scrise dau desenate referitoare la acest corp de cladire.

CONSOLIDARE 1986 (dupa cutremur - 4 martie 1977)

In anul 1977, la cutremurul de 7,2 grade cladirea are de suferit, dar este folosita in continuare. Abia in anii 1985-1986 se realizeaza o consolidare partiala .

In acest scop s-a apelat la un colectiv de ingineri de structura din cadrul IPCM (ing. M. Stefanescu, ing. Adrian Ionescu,si altii) sub conducerea profesorului inginer Alexandru Cismigiu. Profesorul, o personalitate recunoscuta in domeniul ingineriei seismice, s-a ocupat de coordonarea a numeroase

obiective de mare importanta care trebuiau puse in siguranta , cladiri civile si biserici, aflate in diverse locuri din tara. Consolidarea IPCM s-a facut sub presiunea timpului (sute de angajati fiind detasati sa isi desfasoare activitatea in alte sedii) si a unui volum mare de lucru (intrucat existau foarte multe cladiri care inca necesitau reparatii). De aceea s-a optat sa fie consolidat imobilul doar pana la etajul 6, inclusiv.

NOTA : Nu am gasit in documentatii date scrise referitoare la aceasta consolidare.

Dupa 1990 nu a mai existat acelasi volum de lucru , iar numarul de angajati a scazut treptat, s-au format doua noi colective, grupate in doua institute : SC "IPCM" - S.A. București și SC "IPCMG" - S.A. București.

In iunie 2004, printr-un schimb de imobile , cladirea trece in administrarea statului. -*4

HOTĂRÂRE nr. 867 din 3 iunie 2004

Articolul 2 - Se aprobă trecerea din domeniul public al statului în domeniul privat al statului a imobilului prevăzut la art. 1 alin. (1), aflat în administrarea Secretariatului General al Guvernului.

Articolul 3- (1) Se aprobă schimbul imobilului prevăzut la art. 2 cu imobilul situat în municipiul București, Calea Victoriei nr. 218, sectorul 1, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2, aflat în patrimoniul Societății Comerciale "IPCM" - S.A. București și Societății Comerciale "IPCMG" - S.A. București.

NOTA : Cladirea a ramas nefolosita din 2004 .

Au fost facute studii de modernizare si de consolidare a imobilului pentru a primi diverse destinatii.

- a-** in 2010 a fost elaborat un studiu de fezabilitate al SC Carpati SRL pentru Oficiul Roman pentru Imigrari, beneficiar Ministerul Administratiei si Internelor
- b-** in 2012 a fost facut un proiect mai amplu , faza DALI, intocmit tot de SC Carpati SRL pentru Parchetul de pe langa Curtea de Apel Bucuresti. Acest proiect prevedea consolidarea, remodelarea si modernizarea imobilului situat in Calea Victoriei 218.

Bibliografie :

*-1 – planse fotografiate din arhiva Uniunii Arhitecților din România, obținute cu sprijinul doamnei arh. Rodica Panaitescu

*-2 - <https://newsweek.ro/auto/uzina-victoria-floresti-de-la-decretul-regal-si-banloc-goodrich-la-michelin> Răzvan Scăeșteanu | Actualizat: 26.07.2019

*-3 - HOTĂRÂRE nr. 191 din 12 aprilie 1963 privind organizarea și profilarea activității de proiectare, precum și unele măsuri pentru mărirea capacității de lucru a organizațiilor de proiectare și îmbunătățirea activității acestora / emitent : CONSILIUL DE MINISTRI / publicat : [BULETINUL OFICIAL nr. 21 din 6 iulie 1963](#)

*-4- HOTĂRÂRE nr. 867 din 3 iunie 2004 privind schimbarea titularului dreptului de proprietate și de administrare asupra unor imobile situate în municipiul București Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 519 din 9 iunie 2004 <http://legislatie.just.ro/Public/FormaPrintabila/00000G1PEU4TTX597W31HS1ML36EE9KX>

B. DATE DESPRE CLADIRE – arhitectura și construcție –

Corpul A (Banloc ,1946), către Calea Victoriei este cel studiat.

Nota : Referitor la corpul B, proiectat și ridicat în partea din spate , 1967-1968 nu am găsit informații verificabile . Datele sunt doar cele obținute prin relevu.

1-ASPECT / CONCEPȚIE

Amplasată central pe Calea Victoriei, Clădirea Banloc a fost dată în folosință în 1946 .

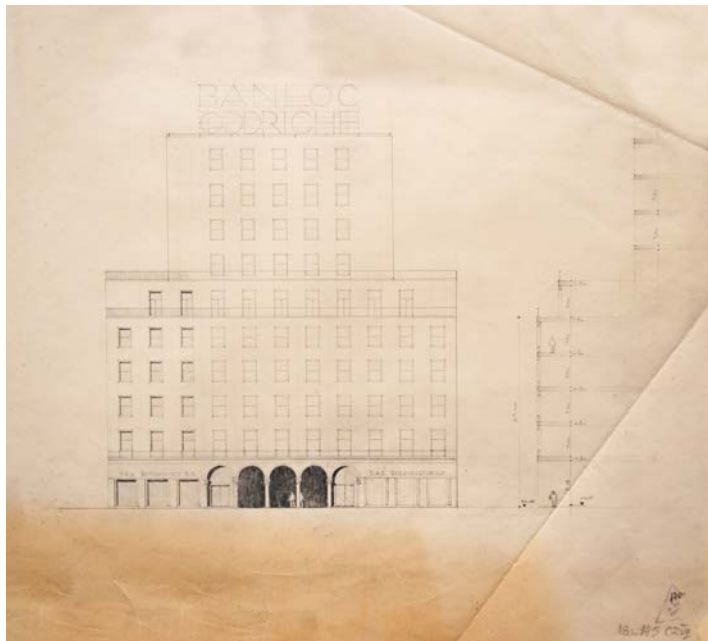
Calea Victoriei, fosta Podul Mogosoaiei ,a fost prima artera construita in Bucuresti. Denumirea initiala era datorata faptului ca drumul , axa nord-sud a orasului, facea legatura cu Palatul Mogosoaia, "podit " cu lemn peste pamantul batut. -*5

Arhitectul ales de proprietar a fost Octav Doicescu, cel care proiectase cu cativa ani mai devreme si cladirea fabricii Banloc Goodrich din Floresti. Acum erau necesare birouri administrative in Bucuresti. Arhitectul a lucrat timp de 3 ani, incercand diverse variante de planuri si fatade, venind cu solutii de detaliu in santier , supraveghind lucrarile pe parcurs, asa cum reiese din planurile pastrate in arhiva Uniunii Arhitectilor din Romania – UAR .



Sigla – stampila arhitectului -*1

Planse desenate de arh. Octav Doicescu arhiva UAR : -*1



Varianta utilizarii

integrale a terenului la limita Caili Victoriei, varianta abandonata -*1



Perspectiva de studiu – Calea Victoriei (varianta) -*1



Studiu de culoare fatada la Calea Victoriei -*1

Prinsa între două proprietăți, deci două calcane lungi, clădirea destinată birourilor, cu o deschidere de circa 38 m către stradă, este rezolvată inteligent în plan în forma literei "U", în scopul asigurării unui plus de lumină naturală pentru cât mai multe spații de lucru.

Partea centrală este mai înaltă, mai retrasă de la stradă, are P+8 etaje terminate cu un pod, iar partile laterale, bratele în "U", pornesc de la limita străzii și au câte P+5 etaje, terminate în terasă, cu fațadele rezolvate simetric.

MODERNISM și UN AMESTEC DE STILURI

Ordinea, simetria, ritmul golurilor sunt elemente urmărite de arhitect în rezolvarea fațadelor. Clădirea este în concordanță cu arhitectura internațională, dar și cu cea românească practică în anii 1940 și aparține curentului numit "**Modernism**". Arhitectul Doicescu a fost un reprezentant al acestui stil, a proiectat mult în această perioadă și a scris articole despre acest stil în revistele *Contemporanul* (1922-1932) și *Simetria* (inițiată și condusă de G. M. Cantacuzino împreună cu O. Doicescu, Matila Ghyka, Tudor Vianu, P. E. Miculescu, Marica Cotescu, Haralamb Georgescu). *-6

*"Ideologia și vocabularul formal ale Mișcării Moderne sunt, însă, adaptate circumstanțelor locale, apărând astfel **nuanțele specifice ale modernismului românesc**: astfel, chestiunea locuinței ieftine, a orașului funcționalist, vocația socială și orientarea de stânga - care reprezintă nucleul ideologiei originare - sunt mult atenuate, locul lor fiind luat de dezbaterile estetice. Caracterul progresist al modernismului românesc rezidă în special în înlocuirea „vechilor estetici” cu „noua estetică”, chestiune care exprimă - adesea foarte incisiv - voința de aliniere la Europa occidentală, în conflict fățiș cu închiderea în interiorul tradiționalei ordini agrare idealizate și a spiritualității ortodoxe, ambele ostile modernizării de inevitabilă proveniență occidentală. (...) Acest transfer ideologic al socialului în estetic nu exclude însă un **raționalism de fond, neostentativ**, dar foarte manifest în arhitectura acestei perioade.*

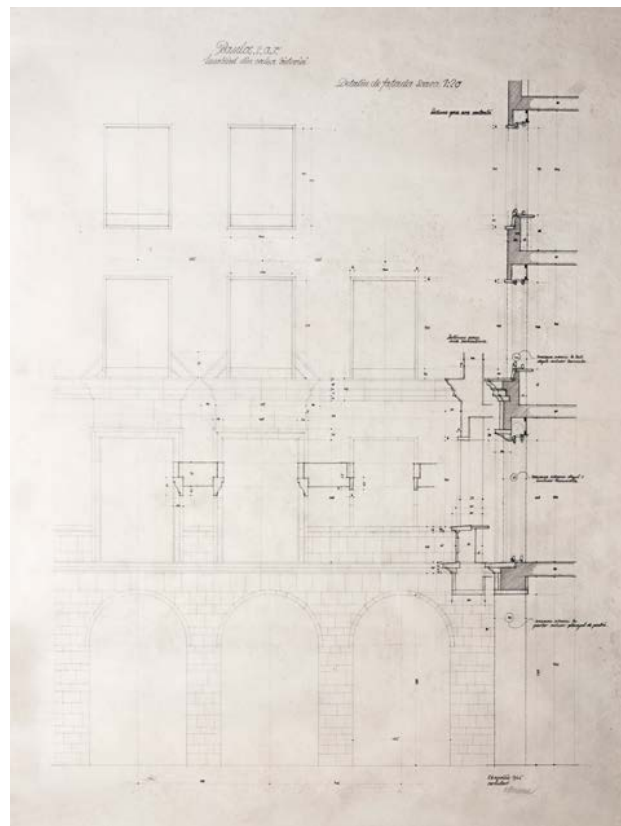
*Modernismul românesc (ca și mișcările locale de avangardă de care este foarte legat) încearcă să sintetizeze, sub semnul pragmatic al aplicabilității imediate, diverse tendințe formale ale Mișcării Moderne. Rezultatul este o arhitectură elegantă, cu un redus caracter experimental, mai apropiată de modernismul temperat al arhitecturii pariziene din acea perioadă (cu evidente împrumuturi de factură **Art-Deco**), decât de liniile radicale promovate de neoplasticiști, constructiviști, școala de la Bauhaus sau Le Corbusier. Mai rar, mai ales în arhitectura lui Marcel Iancu, apar clare **orientări de factură expresionistă**. Pe măsura evoluției în timp, **apare tot mai evidentă și influența arhitecturii fasciste italiene** (mai ales*

în arhitectura expozițiilor proiectate de Horia Creangă, în arhitectura monumentală a lui Duiliu Marcu etc.).

*Din cauză că preocuparea pentru o arhitectură economică este foarte redusă, o altă trăsătură formală definitorie a modernismului românesc constă în utilizarea de materiale scumpe, de bună calitate, ceea ce nu este tipic pentru Mișcarea Modernă, dar asigură construcțiilor o remarcabilă rezistență în timp.” -*6*

“ Modernismul a ramas constant in urmarirea liniei simple, a volumului curat si chiar a planului construit dupa aceeasi geometrie si taietura rece a unghiului drept: „niciodata cantecul geometriei nu a stapanit mai intens si magnific simtirea omului. (...) Niciodata splendoarea nuditatii unui plan n-a fost mai constient intrebuintata ” postula Marcel Iancu în *Contimporanul*. (.....)

Octav Doicescu exerseaza neoclasicul, ceea ce se poate prezenta drept o încercare de modernizare a neoromanescului dar si „**functionalismul liric**” – **incercare de „impamantenire” a modernismului**, continuand dupa perioada interbelica **chiar cu stilul stalinist**. Astfel, nu mai este vorba despre o „profesiune de credinta ”; in acelasi timp si nu de putine ori, abordarile se intrepatrund nemaifiind propovaduita o „puritate” absoluta a modelului traditional. ” -*7



Detaliu de fatada scara 1:20 , desenat de arh. Octav Doicescu /arhiva UAR: -*1

La cladirea Banloc intalnim "geometria si taietura unghiului drept" ca trasatura a Modernismului, exprimarea functiunii in fatada ritmata cu geamuri mari , porticul – windfang cu sucesiunea de cate 3 sau 5 arce , precum si utilizarea materialelor de o calitate speciala (piatra naturala de placaj folosita la parter si la ancadramentele ferestrelor), cele cateva decoratii de factura " Art-Deco", suprainaltarea partii centrale cu inca 3 niveluri pentru a crea impresia de importanta si dominare si care pare de influenta fascista sau stalinist , adica exact acea intreprindere de stiluri pomenita anterior. - *6, *7

CULOAREA ROSIE A FATADEI

Culoarea rosie, unica , a fatadei initiale a mai fost utilizata la Centrala Nord, aici prin caramida aparenta (bul . Banu Manta), iar ulterior studiata ca varianta de lucru si pentru alte alte proiecte (Cladirea Operei).

Nota : Nu cunoastem data la care fatada a fost tencuita in culoare gri. Probabil in anii 1985-1989.

COMPARATII – cu alte cladiri , elemente stilistice , reinterpretari

Unele elemente ale limbajului arhitectural folosit de Octav Doicescu au fost comune si altor cladiri concepute de el , reluate , reinterpretate si la Cladirea Banloc. Este vorba despre alte cladiri de birouri sau blocuri de apartamente, toate situate in capitala. Se poate vorbi despre o maniera proprie, cu elemente decorative preferate si perfectionate in timp .

- In 1932 a proiectat sediul Societatii Gaz-Electrica, din str. Nicolae Balcescu ,azi str. Mendeleev 34 , Bucuresti. Aici gasim ferestrele mari, distantate egal in fatada, placarea cu piatra naturala si marcarea orizontalei prin cornise.
- In anul 1937 elaboreaza proiectul pentru sediul fostului Minister al Informatiilor (Propagandei Nationale) din str. Wilson, o cladire cu arcade la parter si aceleasi randuri de ferestre inalte.(Cladirea este apoi ocupata de Institutul National de Turism , apoi de CC al UTC iar strada devine str. Onesti. Astazi cladirea este Centrul National al Cinematografiei din strada D.I. Dobrescu, rebotezata astfel dupa cunoscutul primar interbelic care a modernizat Bucurestiul.)

- In anul 1940 proiecteaza un bloc cu apartamente str. Stirbei Voda 68, colt cu str. L. Cazzavilan . Retragerea de la ultimul etaj creaza o terasa confortabila. Ancadramentele, arcele parterului, marcarea unor registre orizontale prin cornise, dimensiunile ferestrelor, jaluzelele sunt similare cu cele pe care le va folosi mai tarziu si la cladirea Banloc din Calea Victoriei 218 .
- Centrala” Nord” a Societatii de telefoane din Bucuresti este ridicata in anii 1940-1941 ,in Bul. Banu Manta nr 12. Pe langa elementele deja amintite (arcele din parter, aici in numar de 5, cornise, ferestre dreptunghiulare inalte asezate ordonat si simetric, cornisa despartitoare intre anumite nivele, retragerea ultimului etaj) , arh. Doicescu foloseste un placaj de caramida rosie si ancadramente de piatra naturala la ferestre, ceea ce va utiliza la imobilul Banloc. Acesta culoare rosie neobisnuita a dat nastere multor discutii.
- *“ Petre Derer, preşedintele Uniunii Arhitecţilor din România, povesteşte că atunci când Doicescu a proiectat poşta de pe strada Banu Manta, învelită în cărămidă roşie, autorităţile de la Bucureşti i-au reproşat alegerea acestei culori. Ne aflăm în plin război cu URSS, roşu era culoarea bolşevicilor, dar, în ciuda alergiilor pe care le-a stârnit, n-a atras asupra poştei furia unei alte demolări.*
<http://octavdoicescu.blogspot.com/2011/02/parintele-cartierului-primaverii.html>
- Intre 1943-1946 este proiectata si ridicata cladirea blocului administrativ al Societatii “Banloc”, Calea Victoriei, in acelasi timp cu un alt imobil situat in proximitate, cladirea din Calea Victoriei 109 , colt cu str Grivitei. Acesta din urma este un bloc cu apartamente, decorat reluand aceleasi elemente stilistice si a fost conceput impreuna cu arh. G. M.Cantacuzino. (Cladirea a devenit in timp sediul IPROMIN, apoi Sediul Petrom, iar in prezent este in reabilitare.)

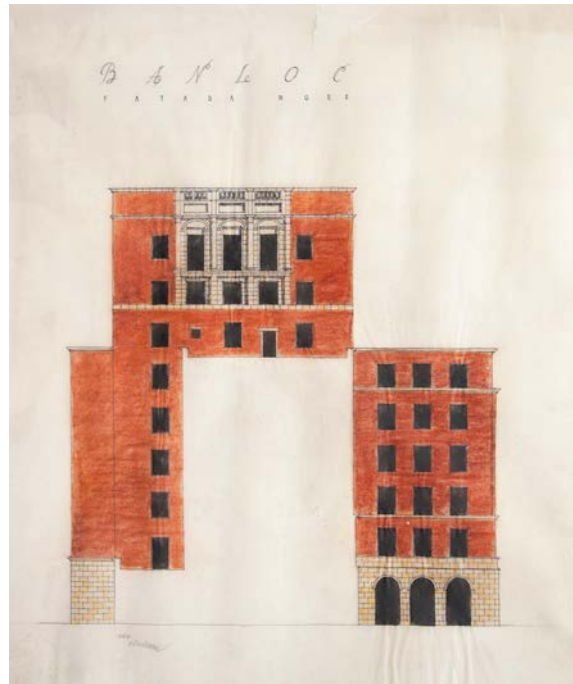
DESCRIERE FATADA

Pentru fatada blocului Banloc ,Octav Doicescu a folosit piatra de placaj in zona parterului inalt. Apoi urmeaza o cornisa, iar etajele superioare au fost tencuite cu o culoare rosie, asemanatoare culorii caramizilor folosite la Centrala “Nord” din str.Banu Manta.

Fiul arhitectului, Andrei Doicescu a povestit intr-un interviu ca si de aceasta data culoarea rosie a provocat multe discutii. Cu toate acestea, folosirea ei a dat personalitate edificiului , iar “blocul rosu” , cum mai era cunoscut a ramas

in constiinta publica a bucurestenilor, chiar si acum, dupa multi ani de cand peste culoarea initiala extrem de rezistenta a fost aplicata o culoare gri terna, impersonala.

Prin schimbarea culorii, cladirea si-a pierdut din unicitate ,s-a intervenit in creatia autorului.



Fatada nord, asa cum a fost colorata de arh. Octav Doicescu, iar culoarea a fost reprodusa intocmai in executia fatadei - *-1 – planse fotografiate din arhiva Uniunii Arhitectilor din Romania, obtinute cu sprijinul doamnei arh. Rodica Panaitescu

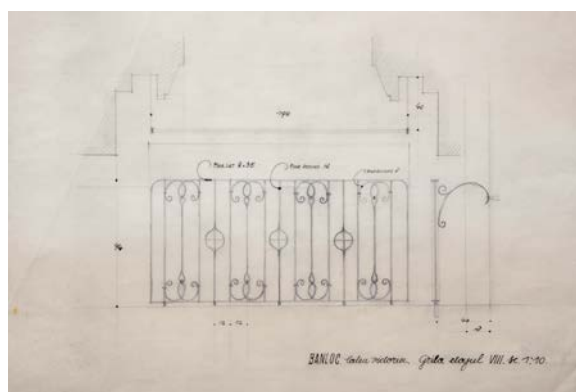
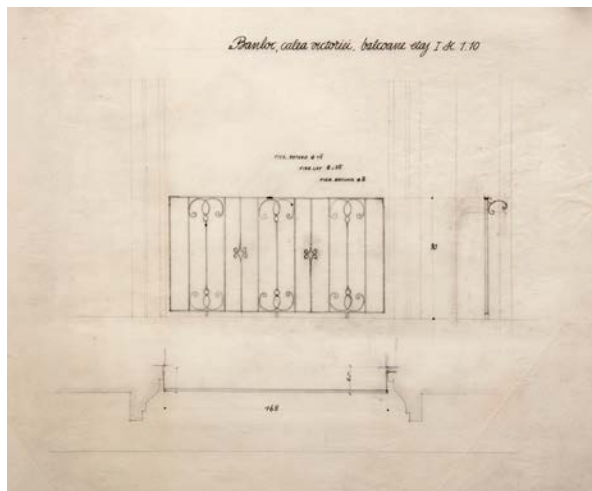
Desi terenul pe care este amplasata constructia nu este rectangular, simetria fatadei principale ascunde acest lucru. In plan cladirea urmeaza limitele laterale ale proprietatii, cele doua aripi iesinde nefiind identice in plan, ci doar in ceea ce priveste invelisul exterior.

Decoratiile sunt putine, axele corpurilor laterale de cladire sunt marcate prin evidentierea ferestrei centrale de la etajul 1, iar la corpul central, mai retas, putinele decoratii sunt amplasate la etajele superioare inaltate cu inca 3 etaje, accentuand caracterul impunator.

Prin forma si modul de pozitionare in teren, cladirea creaza impresia de stabilitate. Se poate presupune si influenta arhitecturii americane pentru cladiri inalte, adusa aici la proportiile romanesti.

In interior spatiile sunt mari, iar structura de stalpi si grinzi permite o compartimentare flexibila. Totul este rezolvat simetric, pozitia celor 2 lifturi si a celor doua scari, cu atentie la finisaje si detalii.

S-au pastrat desenele originale, adunate acum in arhiva Uniunii Arhitectilor din Romania.



Detalii grilaj balcoane , etaj 1 si etaj 7 -vezi -*1

Bibliografie :

-*5 – Povestea unei

strazi <https://www.historia.ro/sectiune/general/articol/povestea-unei-strazi>

“ Istoria Bucureștiului se împletește în jurul Căii Victoriei. Aceasta a fost prima stradă pavată din România, aici se întâlneau elitele culturale și politice. Ca și acum, o casă pe acest bulevard era eticheta apartenenței la un statut social respectabil.

Numele vechi al Căii Victoriei este Podul Mogoșoaiei. A primit noul nume în anul 1878, după ce trupele române, ca urmare a victoriei obținute în Războiul de Independență, și-au făcut intrarea triumfală în oraș pe această arteră.

Cea mai cunoscută stradă din capitală își datorează existența domnitorului Constantin Brâncoveanu, care urcă pe tronul Țării Românești în 1688. Patru ani mai târziu, Brâncoveanu taie un drum care să lege moșia sa de pe malul Dâmboviței cu moșia de la Mogoșoaia, unde va construi un palat superb în anul 1702.

(...)În anul 1692, boierul Brâncoveanu poruncește podirea noii ulițe cu bârne de lemn, de aici și denumirea de Podul Mogoșoaiei. Sistemul pavării cu lemn (datorită căruia străzile erau numite „poduri”) este foarte vechi în București, existând mențiuni despre acest sistem încă din secolul al XVI-lea.

Pe toată lungimea uliței erau puse bârne groase de stejar, numite „podini”, lungi de 8 metri.

*(...)În 1864 s-a început pavarea cu piatră cubică din granit adusă tocmai din Scoția, iar în preajma Primului Război Mondial, Calea Victoriei a fost asfaltată pentru prima oară.” -*5*

*6 - MODERNISMUL http://www.e-architecture.ro/despre_enciclopedie.php

*7- lucrare doctorat ARHITECTURA INTERBELICA. DE LA TRADITIE LA

AVANGARDA, Arh. Horia

Dinulescu https://argument.uauim.ro/f/argument/attachment/ARG3_Dinulescu.pdf

2 – DATE TEHNICE

a- CADASTRU

Conform extraselor de carte funciara **209407** si **209408** din **10/03/2020** este identificata suprafata de teren si constructia aflata pe acesta , cu drept de administrare de catre **INSTITUTUL NATIONAL PENTRU STUDIAREA HOLOCAUSTULUI DIN ROMANIA ELIE WIESEL**, pentru adresa : **Calea Victoriei nr. 218 –Lot 1, Bucuresti.**

Teren intravilan : **209407**

suprafata : din acte =**1494 mp** , masurata =**1495 mp**

Din care construit 209407-C1 S. construita la sol = **1311 mp**

Teren intravilan : **209408**

suprafata : din acte = **453 mp** , masurata = **455 mp**

Numarul cadastral **209407 (nr cadastral anterior :17332/1/1)** se refera la partea din fata a terenului , adiacenta la Calea Victoriei si se compune cladirea Banloc din 1946 + extinderea construita in 1968 si terenul aflat in partea din fata, catre strada .

Numarul cadastral **209408 (nr cadastral anterior :17332/1/2)** se refera la curtea din spate a terenului si care este inscris cu drept de servitute pentru alte doua imobile si o cabina de poarta.

b- URBANISM

Certificat de urbanism nr. 484/ 1835344 din 28.04.2020 , obtinut in scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru consolidare, remodelare structura, refunctionalizare, reparatii la fatade, refacere instalatii si finisaje la constructia existent si refacere imprejmuire.

Funcțiune avizata = MUZEU

In temeiul reglementarilor de urbanism faza PUG aprobata HCG MB nr 269/21.12.2000 , in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, referitor la regimul tehnic sunt stabilite aceste conditii:

- **Imobilul se afla in zona protejata 16, stada simbol a orasului, Calea Victoriei**, cu grad de protectie maxim – se protejeaza valorile arhitectural-urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor : trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica. Sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.
- **Lucrari admise** : la nivelul parterului :comert, alimentatie publica, turism , cultura sau orice alte functiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter :birouri, servicii, locuinte (..). Se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Conversia functionala a cladirilor monument trebuie sa respecte urmatoarele conditii : functiunea sa nu implice niciun fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/ elementelor valoroase ale interiorului, sa nu afecteze vegetatia existenta, sa nu implice amenajarea unor locuri de parcare suplimentare in interiorul parcelei sau pe domeniul public.
- **Utilizari interzise** : activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii, depozitare, stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe

parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- **Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.**
- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament :** Nu este cazul aici, nu se construiesc alte corpuri de cladire.
- **Stationarea autovehiculelor :** Se admite numai in interiorul parcelei.
- **Se interzic :** suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

- **Indicatori urbanistici maximi admisi in zona :**
POT =80 % CUT = 5

c- SITUATIA CLADIRII LA DATA EFECTUARII RELEVELUI - martie –mai 2020 , din punct de vedere arhitectural

FINISAJE

La interior :

- la pereti si tavane s-au gasit tencuieli de ciment, hume si vopsitorii
- la pardoseli : la parter zona de intrare pardoseala de marmura in combinatie cu mozaic frecat, la holurile de etaj o combinatie de mozaic roman si mozaic frecat, trepte din piatra naturala la cele doua scari principale simetric amplasate , parchet la majoritatea spatiilor de birouri, gresie , sapa subtire nivelata peste care probabil candva a fost lipit linoleum sau mocheta.

La exterior :

- Cladirea Banloc a fost placata cu piatra deschisa la culoare (gri deschis) la nivelul parterului. Ancadramentele ferestrelor si cornisele au fost executate tot din piatra naturala . Tencuiala initiala executata pe baza de ciment si vopsita in culoare rosie a rezitat bine in timp circa 40 ani. Apoi, intre 1980-1990, a fost hotarata schimbarea culorii initiale si acum cladirea are culoarea gri, iar la etajele superioare , unde tencuiala ulterioara s-a degradat accentuat , se mai observa si culoarea initiala. Tamplaria este din metal la parter si din lemn la etaje. Ferestrele au avut prevazute jaluzele rulabile din lemn , in casete situate la partea superioara a ferestrelor. La nivelul 9, exista un pod acorerit cu structura de lemn si invelitoare de tabla. Zona este degrata puternic si are parti lipsa pe unde patrunde apa in cladire.
- Terasa sunt placate cu dale din mozaic frecat.
- Corpul de cladire P+5 , aflat in partea din spate, adaugat in anul 1968 : Tencuiala gri la fatada si ferestre metalice. In zona de alipire a fost construita o scara suplimentara de evacuare cu legatura la o pasarela la nivelul etajului 1. Terasa peste acest corp este necirculabila , cu invelitoare din impaslituri bitumate .

Cladirea a fost gasita ca fiind nesigura dupa cutremurul din 1977 si a fost consolidata partial in anii 1985-1986, pana la etajul 6, inclusiv.

Din spusele martorilor (ing. de instalatii termice Stefan Totorcea, care lucra in institutul IPCM la acea vreme , la decopertarea stalpilor si tavanelor parterului , s-au gasit trasee de instalatii de incalzire prin pereti.

NOTA : Ramasa neocupata o lunga perioada de timp , circa 15 ani, cladirea din Calea Victoriei 218 a fost supusa unui proces de degradare fizica , fiind expusa factorilor climatici prin lipsa unui numar de ferestre , a unor parti din acoperis , patrunderea apei in diverse zone si deteriorarea anumitor elemente de constructie si mai ales de finisaje. O cantitate foarte mare de praf s-a strans in acest interval, fiind prezent in toate spatiile. Au mai ramas in cladire, abandonate de fostii proprietari , mobilier iesit din uz, dosare si alte alte obiecte. Toate aceste deseuri necesita a fi evacuate.

d- ALTE PRECIZARI

LISTA MONUMENTE ISTORICE

Conform listei actuale a monumentelor istorice din Bucuressti,

Imobilul nu este clasificat in aceasta

categorie. <https://patrimoniu.ro/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

LISTELE IMOBILELOR EXPERTIZATE TEHNIC DIN PUNCT DE VEDERE AL RISCULUI SEISMIC- actualizate la 17.03.2020

<https://amccrs-pmb.ro/liste-imobile>

Imobilul situat in Calea Victoriei nr. 218 nu apare figurand in acesta lista.

CLADIRE ALATURATA - De mentionat ca apare expertizat in 2014 , incadrat la clasa 1 de risc seismic, imobilul alaturat,alipit in stanga la calcan, Calea Victoriei nr. 220 , S+P +4E, construit intre 1938-1945, la pozitia 341 din lista .



Fotografii din pod la momentul efectuării releveului (martie-mai 2020)

e- SUPRAFETE – dupa masuratori si planurile de releveu

Etaj	corp A	Corp B	TOTAL/etaj
------	--------	--------	------------

Subsol 500 mp = supraf. partiala de subsol care apartine beneficiarului , restul subsolului avand un alt proprietar

Parter	998 mp	283 mp	1281 mp
Etaj 1	928 mp	263 mp	1191 mp
Etaj 2	928 mp	263 mp	1191 mp
Etaj 3	928 mp	263 mp	1191mp
Etaj 4	928 mp	263 mp	1191 mp
Etaj 5	903 mp	263 mp	1166 mp
Etaj 6	361 mp	43 mp	404 mp
Etaj 7	320 mp	-	320 mp
Etaj 8	320 mp	-	320 mp
Pod	133 mp	-	133 mp
TOTAL	6747 mp	1641 mp	8888 mp

Total suprafata construita corp A + corp B + partial subsol = 8888 mp

Suprafata construita la sol (amprenta) = 1281 mp

Curtea din fata = 162 mp din masuratorile releveu

Curtea din spate = 455 mp conform cadastru