

STUDIU ISTORIC

IMOBILUL DIN STRADA CAIMATEI NR.10 SECT.II

BUCUREȘTI

FEBRUARIE 2005

- I. OBIECTUL STUDIULUI**
- II. REGIMUL JURIDIC DE PROTECTIE**
- III. EVOLUȚIA ISTORICĂ A ȚESUTULUI URBAN – CONTEXT ȘI CADRU**
- IV. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT**
- V. ISTORICUL PARCELEI/IMOBILULUI**
- VI. ETAPE DE CONSTRUCȚIE**
- VII. CARACTERISTICILE IMOBILULUI**
- VIII.EVALUAREA IMOBILULUI SI A TESUTULUI URBAN DIN VECINATATE**
- IX. REGLEMENTARI GENERALE DE INTERVENTIE**
- X. SURSE BIBLIOGRAFICE SI DOCUMENTARE**

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

SITUATIE EXISTENTA – Ianuarie 2005

- Anexa 1 - Planul Borrokzyn, 1852 – detaliu**
- Anexa 2 - Planul Pappazoglu 1871**
- Anexa 3 - Planul Göbl, 1898**
- Anexa 4 - Planul Vahnig, 1911**
- Anexa 5 - Planul Pântea 1923**
- Anexa 6 - Plan de aliniere a străzii Caimatei, 1887-1896 (copie desenată)**
- Anexa 7 - Plan de aliniere a străzii Caimatei, 1912**
- Anexa 8 - Planul cadastral 1895- detaliu**
- Anexa 9 - Planul cadastral 1911- detaliu**
- Anexa10 - Copie după autorizațiunea de construcție, str. Caimata nr.6, 1908**
- Anexa 11- Plan casa Stoienescu , 1908**
- Anexa 12 - Fațada casa Stoienescu , 1908**
- Anexa 13 - Autorizația de construcție str. Caimata nr.6, 1922**
- Anexa 14 - Plan parter casa Stoienescu , 1922**
- Anexa 15 – Plan etaj casa Stoienescu , 1922**
- Anexa 16 – Planul podului casa Stoienescu , 1922**
- Anexa 17 – Secțiune casa Stoienescu , 1922**
- Anexa 18 - Fațada casa Stoienescu , 1922**

I. OBIECTUL STUDIULUI

Studiul se referă la imobilul din strada Caimatei nr.10 sect. II București.

Strada se situează în zona centrală a orașului între Piața C.A.Rosetti și Calea Moșilor.

Cercetarea imobilului compus din teren și 1 corp clădire parter +3 etaje + mansardă și 2 construcții anexe are în vedere evidențierea următoarelor aspecte :

- evaluarea calităților istorice, arhitecturale și urbanistice ale țesutului urban în care se găsește imobilul studiat;măsura în care se integrează imobilul din str. Caimatei în țesutul urban învecinat;
- evaluarea calitaților istorice, arhitecturale și urbanistice ale imobilului în vederea stabilirii părților de construcție valoroase și care îndeplinesc criteriile unui monument istoric;
- identificarea și stabilirea condițiilor pe care ar trebui să le îndeplinească orice intervenție asupra imobilului respectiv.

II. REGIMUL JURIDIC DE PROTECTIE

II.1. Conform Listei Monumentelor Istorice-Municipiul București-

În LMIB-2004, emis prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2314/2004 și publicat în M.O.nr.646 bis/16 iulie 2004 se menționează următoarele:

II.1.1.La grupa:

B(București)-II(arhitectură)-m/a(monumente+ansambluri)-A/B (categoria național / local)-nr.inventar.

B-II-m-B-18269 Casă str.Caimatei 10 sector 2 1913-1919

II.1.2. Imobilul se află în **zona de protecție** a următoarelor obiective din zonă clasat :

- *Poz. B-II-m-B-18265 Casă str. Caimatei 1 sector 2 prima jum. a sec.XX*
- *Poz. B-II-m-B-18266 Casă str. Caimatei 2 sector 2 prima jum. a sec.XX*
- *Poz. B-II-m-B-18267 Casă str. Caimatei 3 sector 2 prima jum. a sec.XX*
- *Poz. B-II-m-B-18268 Casă str. Caimatei 8 sector 2 1935*
- *Poz. B-II-m-B-18270 Casă str. Caimatei 20 sector 2 prima jum. a sec.XX*

II.2. Conform Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent “Zone protejate în Municipiul București”.

Zona protejată nr. 31”Țesut tradițional difuz, zona Caimatei, subzona Cp1”

Reglementări: POT 40/60

CUT 1,8

III. EVOLUȚIA ISTORICĂ A ȚESUTULUI URBAN – CONTEXT ȘI CADRU

Constituirea și evoluția contextului urban în care se află imobilul studiat este analizată prin raportarea situației existente la datele furnizate de o serie de documente cartografice realizate într-un interval de timp cuprins între anii 1852-1990 ai secolelor XIX-XX.

Parcela se situează pe latura de sud a străzii.

De-a lungul timpului actuala stradă *Caimatei* nu și-a schimbat **denumirea**.

S-a schimbat **numerotarea**, care pentru imobil a fost:

- în sec. al XIX-lea: ----- nr.6
- în sec. al XX-lea :-----1900/1922: nr.6
----- 1948/1977: nr.10

III.1. Etapa 1 – orașul în sec. al XVIII până la 1852

III.1.1. Situația zonei în sec. al XVIII-lea.

La începutul sec. al XVIII-lea, spre est orașul București se întindea aproximativ până la biserica Olari, unde se afla „Târgul de Afară”, deci capul Podului Târgului de Afară.

1730-1732 se construiește în zona nord-estică a orașului o biserică de zid numită „*Caimata*”^{*1} sau „*Biserica Lăutarilor*”. Ctitor este Nicolae Bozianu ceauș de aprozi și soția lui Stanca. Biserica pomenită de Catagrafia din 1810 va fi puternic afectată de cutramurul din 1938, arhitectul orașului Villacrosse declarând-o: „foarte vătămată”.

Parcela bisericii a fost înconjurată de o rețea stradală dispusă, în mod tradițional, astfel ca să o pună în valoare. În acest caz este vorba de ulițele: Furtuna și Caimatei^{*2}. **Strada Caimatei**, uliță de mici dimensiuni ca lungime, se situa la sud de biserică. Ea pornea de la str. Melodie^{*3}, spre nord-est, se întâlnea cu str. Plăcerii și se oprea la str. Furtunei.

III.1.2. Situația zonei la mijlocul sec. al XIX-lea. (Vezi: Anexa 1 - Planul Borroczyn, 1852 – detaliu)

Orașul la mijlocul sec. al XIX-lea ajunsese să aibă ca limită șoselele de centură : șos.Bonaparte (Iancu de Hunedoara), șos.Ștefan cel Mare și șos.Mihai Bravul.

Luând ca ax Podul Mogoșoaiei/Calea Victoriei pe direcția vest-est se constituise o rețea stradală formată din străzi de diferite dimensiuni. Între acestea dominantă prin importanță, prospect și lungime era Podul Târgului de Afară/Calea Moșilor ce pornea de la sud/vest – Piața Sf. Anton/Piața de Flori și mergea spre nord-est până la intersectarea cu șoselele Ștefan cel Mare/Mihai Bravul.

Strada Caimata continuă a fi una dintre arterele de mici dimensiuni ca întindere și lățime, având rol de bretea între cele două artere mai importante : str. Melodie (situată între str.Teilor și str. Sfinților) și str. Furtunei (situată între Podul Târgului de Afară/Calea Moșilor și str. Teilor).

Pe laturile sale de nord și sud sunt dispuse parcele de dimensiuni și forme diferite, multe neocupate sau foarte slab ocupate (cca 20%-25%). Unele parcele de pe latura sudică se întind până în Calea Moșilor.

III.1.3. Situația zonei la la 1871 (Vezi: Anexa 2 - Planul Pappazoglu 1871)

În intervalul 1852-1871 nu se produc modificări majore ale tramei stradale din zonă dar gradul de ocupare se intensifică și se reduce mărimea loturilor.

*1 Denumirea bisericii de la numele mahalalei „Caimata”, supranume a gărlitei Bucureștioara care era foarte poluată de gunoaie (termen grecesc *caimata=nenorocita*)

*2 Numele de străzi inexistente pe Planul Borroczyn, 1852 au fost citate așa cum le menționează Planul Pappazoglu, 1871.

*3 Străzile citate și-au schimbat denumirea astfel: str. Melodie = str. Radu Cristian; str. Plăcerii =str. Lacul Gorgova; str. Furtunei = str.C.Nacu .

III.2. Etapa 2: 1891, tăierea Bulevardului Carol (Vezi: Anexa 3: Planul Göbl, 1898)

1870-1888 se realizează tăierea unui bulevard pe axa est-vest: Bd.Academiei/Bd. Elisabeta/Bd.Independenței. Acesta pleca de la strada Colței spre vest și ajungea la Palatul Domnesc de la Cotroceni.

1891 se decide continuarea bulevardului tip Haussmann, deci cu ax rectiliniu, pe direcția vest-est de la strada Colței, în continuarea Bd. Academiei până la șos. Mihai Bravul. Acesta urma să meargă în linie dreaptă până la intersectarea cu strada Sf. Ștefan. De acolo se despărțea în 2 brațe. Bulevardul Carol pe direcția spre nord-est și Bulevardul Orientului/Pache Protopopescu pe direcția vest-est.

Pentru realizarea axului dorit se hotărăște și se realizează:

III.2.1. 1891 demolarea bisericii Caimatei,

III.2.2. 1891-1892 tăierea bulevardului Carol care trece peste locul în care s-a aflat biserica și taie porțiuni din străzile Speranței și Fortunei. O parte mică a străzii Fortunei este înglobată străzii Caimatei.

III.2.3. Strada Caimatei se întinde acum între strada Melodiei și Bd. Carol. Strada rămâne între străzile secundare prin prospect și lungime, dar importanța sa crește prin amplasamentul în vecinătate imediată a Bulevardului, cu care comunică direct, și a pieței urbane -Piața C.A.Rosetti-.

III.3. Etapa 3: 1887-1896; 1912 Planuri de sistematizare a străzii Caimatei

(Vezi: Anexa 4-Planul Vahnig, 1911: Anexa 5-Planul Pântea 1923)

III.3.1. 1887 serviciul tehnic al Primăriei propune reglementarea alinierii străzii. În ședința Consiliului Comunal din 16 dec. 1887 se aprobă “ *strada Caimatei între strada Melodiei și strada Fortunei...*”. Se intervine asupra traseului istoric al străzii, traseu care cam la mijlocul parcursului se frângea puternic spre sud. Se propune și Consiliul Comunal acceptă tăierea buclei de sud și realizarea unui traseu mai uniform pe axa vest-est. Strada Caimatei este evaluată ca având lungimea totală de 233m. iar lățimea unică impusă de 10m din care 6,60 partea cărușabilă+1,70x2 trotuarele (Vezi: Anexa 6- Copie desenată după Plan de aliniere a străzii Caimatei, 1887-1896)*¹.

În mod neuzual alinierea este reglementată abia după rezolvarea tăierii bulevardului Carol când s-a stabilit traseul noii artere. Astfel Ministerul de Interne aprobă cu adresele nr.14412/7 iun.1896 și 25083/8 iun.1896 planul de aliniere care este instituit prin Decretul Regal nr.2824 din 8 iunie 1896.

III.3.2. 1912 se pune în discuție o nouă intervenție urbanistică majoră respectiv “*Consiliul având în vedere referatul Serviciului Planului aprobă prelungirea str. Fortunei și Caimatei până în Calea Moșilor pentru ușurarea circulației.*”^{*2}

Deci se aprobă ca strada Fortunei să se prelungească către sud, peste bulevardul Carol, preluând și porțiunea înglobată străzii Caimatei, după care ultima porțiune de stradă taie loturile existente între strada Caimatei și strada Sfinților. Astfel s-ar fi deschis o arteră directă care continuând strada Fortunei ar fi legat-o pe aceasta ca și pe Bd.Carol și str. Caimatei cu str. Sfinților la întâlnirea cu Calea Moșilor.

Planul discutat în ședința Consiliului din 23 iun. 1912 și emis prin decizia nr. 270, este aprobat de Ministerul de Interne cu adresa nr. 21360/1 aug.1912 și instituit prin Decretul Regal nr.3590 din 31 iulie 1912. (Vezi: Anexa 7 - Plan de aliniere a străzii Caimatei, 1912)

*1 Cf. AN.DMB. Fond PMB-Alinieri pl. 178/1887

*2 Cf. AN.DMB. Fond PMB-Alinieri pl. 558/1912

Deși aprobat, planul nu va fi pus în aplicare, străzile Fortunei/C.Nacu și Caimatei rămânând conform alinierii din 1896.

Concluzii

1. strada reprezintă o bretea de legătură a cărei importanță se datorează schimbării contextului urbanistic, produsă la sfârșitul sec. al XIX-lea;
2. constituirea primei axe a orașului pe direcția est-vest, axă formată din Bulevardul Elisabeta – Bulevardul Academiei - Bulevardele Carol I și Ferdinand+Pache Protopopescu a avut un rol major în fluența circulației, a legat artere deosebit de importante și a impulsionat interesul pentru zonele limitrofe ;
3. la scurt timp după tăierea primului tronson a bulevardelor se va stabili pentru acesta un regulament de construcție, regulament care se va generaliza pentru același tip de stradă, determinând o unitate constructivă până atunci nefolosită în oraș și radicând prin aceasta nivelul de locuire și a zonelor învecinate;
4. strada Caimatei va rămâne dintre arterele de rangul III, având unitate funcțională - stradă rezidențială – și supunându-se din punct de vedere constructiv regulamentelor comunale: *Regulametul pentru construcțiuni și alinieri*, 1878 și *“Noul regulament pentru construcțiuni și alinieri”*, 1890.

IV ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

IV.1. Vechimea construcțiilor

- case tip vilă din perioada 1900-1940 cca 80% ,
- construcții din perioada 1940-1945+construcții post belice cca20%

IV.2. Regimul de construcție

- procent construibil între: 70% - 80%;
- amplasare variată pe lot:
 - dispuse la frontul străzii cca 80%,
 - dispuse retrase, pe centru lotului sau pe o latură a sa.

V. ISTORICUL PARCELEI/IMOBILULUI

V.1. Situația în perioada 1851- 1871(vezi anexele 1 și 2):

Pe latura sudică a stradei Caimatei se află o parcelă de mari dimensiuni, parcelă care se întinde până la Podul Târgului de Afară/Calea Moșilor. Parcela are în mijloc o construcție și este parțial ocupată de grădină. Proprietarul ei este Mihalache Rativanu

V.2. Situația în 1895 (Vezi Anexa 8 - Planul cadastral 1895- detaliu)

Parcela Rativanu s-a împărțit în mai multe loturi , păstrând 1 lot central dispus între str. Caimatei la nord și str. Sfinților la sud. Lotul de formă poligonală neregulată este ocupat de o clădire în formă de L dispusă în porțiunea mai îngustă aflată spre str. Sfinților. Porțiunea mai lată aflată spre str. Caimatei este ocupată numai de o clădire de mici dimensiuni sitată la colțul de sud-vest al terenului și de o construcție anexă. Proprietarul lotului , conform planului din 1895, este generalul A. Gorjanu.

August Gorjeanu general de brigadă (1837-?) a fost prefect al Bucureștilor (1873-1875)și director general al Poștelor (1891). A scris lucrări de istorie și manuale de geografie.

V.3. Situația din 1911 (Vezi Anexa 9 - Planul cadastral 1911- detaliu)

Parcela s-a divizat. S-a separat parcela de sud, cu acces din str. Sfinților, parcelă care se încheie la nord de clădirea în formă de L existentă.

La nord până în str. Caimatei rămâne parcela 2, cea mai lată. Vechile construcții au fost înlocuite. Pe lot se află o clădire, dispusă central.

V.4. Situația din 1922

Parcela a păstrat aceeași formă dar pe lângă clădirea principală s-a adăugat un corp secundar dispus retras pe limita de sud-est a lotului.

VII. ETAPE DE CONSTRUCȚIE

VII.1. Ante 1892

Au fost ridicate construcții secundare pe porțiunea de nord a lotului, porțiune cu deschidere spre strada Caimatei.

În 1892 pe porțiunea de nord a lotului era *“o magazie de zid(veche)...și o locuință...nu are prăvălie la fața stradei și latrina specială...”*.

VII.2. Perioada 1892-1907 (cf. AN.DMB.Fond PMB-Tehnic, dos. 81/1893 filele 53-89)

Primăria solicită proprietarei Maria General Gorjean/Gorjan demolarea construcțiilor care încalcă prevederile Regulamentului de Construcție întrucât:

- construcția deși retrasă se folosește ca depozit pentru vânzarea lemnului, ori clădirile pentru comerț trebuiau să fie situate la limita de lot spre stradă;
- *“magazia de lemne are laturile de zid însă acoperișul fiind foarte vechi s-a prăbușit cu lemne pentru a nu se dărâma”*, deci este grav deteriorată;
- lipsește grupul sanitar amenajat din punct de vedere tehnic, cf. regulamentul.

Proprietara solicită amânarea intervenției cu 1 an motivând:

“Având ...un depozit de lemne la care am magazie de zid conform regulamentului...și o odaie de locuit în strada Caimatei nr. 6 și care această stradă deși cade în ocolul I însă este foarte dosnică , onor Primăria mă forțează de a face la față acea prăvălie de lemne, sistematică”

Situația rămâne nerezolvată până în anul 1907.

VII.3. Etapa 1908

VII.3.1 februarie 1908 , Maria Gorjan solicită aprobarea Primăriei:

“voind a transforma depozitul de lemne din str. Caimatei nr. 6 , în conformitate cu regulamentul...vă rog să binevoiți...a-mi da cuvenita autorizație, voind a construi o prăvălie la față și a transforma în magazie șopronul de zid din fundul curții. Obligându-mă a desființa camerele de locuit pentru care sunt somată.”

Serviciul tehnic al PMB precizează:

“ Doamna Gorjan a vândut proprietatea, noul proprietar a făcut deja cerere de construcție...va desființa complet clădirea veche”

VII.3.2. Clădirile vechi se desființează.

VII.3.3. aprilie 1908 Gheorghe I.Stoienescu, comerciant, depune cerere:

“Domnule Primar, subsemnatul dorind a clădi pe locul meu din str. Caimata nr.6 o casă masivă și învelită cu metal conform planurilor...vă rog ...a dispune...să mi se

libereze convenita autorizație". (cf. AN.DMB.Fond PMB-Tehnic, dos.194 /1908)

Cererea este semnată de: **G.I.Stoienescu prin arhitect D.N. Frager (?)**

Se precizează că se va construi 1 casă, în curte, retrasă cu 6m. de la stradă.

Se emite **Autorizația nr. 225 din 5 mai 1908 (Anexa10 – Copie autorizația de construcție str. Caimata nr.6, 1908; Anexa 11- Plan casa Stoienescu , 1908;Anexa 12 - Fațada casa Stoienescu, 1908)**, de aprobare a construirii unei clădiri în str. Caimatei nr.6. Alături sunt depuse și planurile: plan fundație-pivniță; planul parterului; fațada spre strada Caimatei și secțiunea .

Proiectul arhitectului D.N.Frager(?) prevedea construirea unei clădiri-locuință, având următoarele caracteristici:

- clădirea este compusă din : parter+etaj-atic parțial, pentru dependențe;
- fațada are compoziția de tip simetric față de axul de interes -intrarea principală-. Aceasta este situată pe traveea centrală, aflată în ușor decroș, travee subliniată de frontonul dreptunghiular susținut de cornișă. Pe fronton, în partea superioară și inferioară se află casete cu motive decorative în stucatură. Tăietura ramelor ferestrelor ca și decorul în fier forjat a ușii principale și copertina de deasupra acesteia preiau forme, linii sub influența curentului Art Nouveau. Restul motivelor decorative se înscriu în repertoriul eclectismului de factură academică.
- partiul este cel cunoscut: intrare prin vestibul în hol, acces din hol către spațiile de reprezentare dispuse pe latura de est: salon, salonaș, sufragerie. Tot din vestibul acces către spațiile private dispuse la vest: dormitor, odaie și dependențe. La etaj camerele pentru servitori.

Conform taxelor achitate suprafețele prevăzute în proiect sunt :

- 239,10 mp. construcție "cu un cat" (deci parter);
- 42,50 mp. construcție "cu 2 caturi"(deci parter+etajul1)

VII.3.4. noiembrie se constată că "*domnul G.Stoienescu de profesiune comerciant, domiciliat în strada Caimatei nr.6, culoarea galben...a făcut la proprietatea sus menționată un grilaj de fier pe zidărie la fața stradei neprevăzut în autorizație*". Se cere sancționarea.

VII.3.5. decembrie 1908 , proprietarul lotului, în vederea rezolvării litigiului, cere autorizație pentru . "*a împrejmuie cu zid și grilaj de fier*" lotul. Se emite o prelungire a autorizației nr. 225, cu plata taxelor convenite.

VII.3.6. mai 1909 , construcția nouă este terminată "*După cum rezultă din raportul domnului inginer al sect.II...la proprietatea din str. Caimatei*".

VII.4. Etapa 1922 (cf. Arhiva PMB, Fond PMB-Tehnic, dos. 170/1922)

Se solicită supraetajarea construcției ridicate în 1908: "*construcțiunea ce voiesc a face este punerea unui etaj deasupra parterului existent*".

Se emite **Autorizația nr. 195 C**: "*va suprapune un etaj în parte și cu mansardă locuibilă, în curte garaj cu parter și etaj, totul de zid, conform planului aprobat întocmit de domnul arhitect Z. Kofșinski*"(Vezi: **Anexa13 - Autorizația de construcție str. Caimata nr.6, 1922; Anexa 14 - Plan parter casa Stoienescu , 1922;Anexa 15 – Plan etaj casa Stoienescu , 1922; Anexa 16 – Planul podului casa Stoienescu , 1922; Anexa 17 – Secțiune casa Stoienescu , 1922; Anexa 18 - Fațada casa Stoienescu , 1922)**)

Planurile sunt realizate și semnate de arhitectul Z. Kofșinski.

Se prevede:

- parterul :se păstrează partiul casei din 1908,

- etajul cuprinde zona de etaj-atic și se adaugă un etaj de înălțime curentă;
- podul are pe latura de sud, deasupra părții de etaj-atic camere la mansardă;
- pe laterală de est dispuse două turnulețe unul de formă cilindrică altul de formă poligonală având, ambele, ieșire directă în curte. În ele sunt cuprinse scara principală și scara de serviciu .
- pe latura de est a lotului 1 clădire parter – garaj și etaj – locuință.
- Fațada preia elemente ale fațadei din 1908 , astfel:
 - se menține traveea centrală în decroș,
 - se menține ușa cu copertina dar decorul de deasupra se reduce,
 - se menține raportul *gol/plin*, respectiv câte 2 ferestre pe fiecare latură .
- elemente noi introduse în fațadă:
 - ferestrele de la ambele nivele au formă dreptunghiulară;
 - central, desupra ușii terminată în arc în plin cintru este dispus un motiv decorativ sub forma unui medalion încadrat de motive vegetale. Peste aceasta dispusă fereastra centrală, mai mare pentru a face pandant ușii și a marca centrul de interes. Traveea se termină cu un fronton triunghiular.

VII.5. Intervenții post 1930

La o dată ulterioară, necunoscută până în prezent, se supraetajează din nou clădirea.

Atunci se va realiza:

- adăugarea etajului II;
- mansardarea integrală;
- transformarea turnulețelor estice în două corpuri de formă dreptunghiulară dispuse pe latura de răsărit, puțin retrase din planul fațadei , având același rol de intrare către scări principală și secundară.

VIII. CARACTERISTICILE IMOBILULUI ACTUAL

Imobilul are în componență un edificiu P+2E+Mansarda și trei construcții de mici dimensiuni adăpostind funcțiuni anexe. Orientarea terenului față de punctele cardinale este nefavorabilă, impunând desfășurarea fațadei principale spre Nord.

VIII.1.Clădirea principală:

Expresia arhitecturală a construcției principale generează o anumită ambiguitate în perceperea programului: “hotel particular” sau imobil de raport ? Explicația dilemei este furnizată de istoria construcției, cercetare ce relevă etapele prin care casei unifamiliale inițiale i se adaugă etaje independente funcțional. Astfel casa este transformată într-un imobil de raport.

VIII.2.Structura de rezistență este zidăria portanta de caramida plina. Pentru subsolul partial si pentru parter, caramida este de tip Tonolla; posibil si pentru etajul I. Planseul peste subsol este in solutia clasica a timpului: grinzi metalice cu boltisoare din caramida. Celelalte plansee sunt cu grinzi din lemn. In zona serviciilor planseele etajelor sunt din beton armat; idem podestele si rampele scarii principale.

Nu se observa urmele vre-unor lucrari de consolidare ale zidurilor portante sau ale fundatiilor cu ocazia supraetajarilor, fapt care surprinde, tinand seama de buna comportare a cladirii la cutremure si de absentă de tasari inegale

VIII.3.Acoperisul este in sarpanta, din lemn. Invelitoarea acuala este in intregime din tabla. Este de presupus ca invelitoarea in zona pantelor mari ale mansardei a fost initial din placi de eternit sau solzi de tabla, potrivit solutiilor epocii. Iluminarea podului si a incaperilor mansardate se face prin lucarne.

VIII.4. Partiul este generos si functional. Planul parterului, care conserva planul casei initiale, se compune din cinci piese, cu suprafete de regula peste 20 mp, comandate printr-un hol central de 30 mp, si o baterie de incaperi mai mici destinate anexelor, dispuse pe doua nivele. Inaltimea libera – 4.00m. Accesul la parter se face in axul cladirii printr-o intrare monumentala si un vestibul separat de hol printr-un glasswand total. Partiul parterului este expresia unui inalt standard de locuire.

La etaje se accede printr-o scara laterala, relativ modesta, adosata cladirii. Etajul I pastreaza amploarea spatiilor, producandu-se doar o rocada a destinatiilor unor incaperi, ca urmare a directiei accesului principal. Inaltimea libera – 3.70 m. In inaltimea primelor doua nivele ale cladirii, spatiile anexe se desfasoara pe trei nivele, fiind deservite de doua scari de serviciu. Partiul etajului II isi pierde din claritate – apar compartimentari suplimentare si spatii fara lumina directa. Mansarda cuprinde cateva incaperi de serviciu, in rest pod.

VIII.5.Finisajele interioare, deosebite la nivelul parterului, scad in valoare pe etaje. Incaperile **parterului** au aspectul unor saloane si au o decoratie unitara.

Plafonele, tencuite pe trestie si gletuite, au medalioane centrale de stuc, oarecum modeste, si scafe de racordare la pereti, bogat decorate cu motive clasice si baroce. Acestea sunt laitmotivul decoratiei parterului, regasindu-se in toate incaperile principale.

Un al doilea grup de motive decorative interesante il constituie piesele plasate deasupra captuselilor usilor in doua canate, fie glasswand, fie pline. Spre hol, acestea piese de stucatura sunt identice, deosebindu-se doar prin pictura medalionului central, un mic tablou in ulei, altul la fiecare usa. Majoritatea elementelor decorative ale parterului sunt relativ bine conservate.

Sobele de Meissen sunt un alt element valoros al parterului; fiecare este un unicat de o valoare artistica deosebita. Necesita lucrari de restaurare.

Pardoselile, in principalele incaperi, sunt din parchet lamelar, comun. In vestibul si in spatiile anexe sunt pardoseli din placi mozaicate, cu model, placi de gresie ceramica (in baie) si mozaic turnat, comun.

Tamplaria interioara este din lemn de brad. Glasswand-urile au ochiurile din cristal, in mare masura pastrate.

Etajul 1 pierde din incarcatura decorativa. Scafele plafoanelor camerelor principale sunt simple si sunt bordate de siruri de ove, denticuli sau ghirlande, adesea de simple muluri. Captuselile usilor sunt simple. Pardoselile in camere sunt din parchet lamelar obisnuit, de data relativ recenta. Din sobele originale s-au pastrat numai doua exemplare, inferioare in sa calitativ celor de la parter.

Etajul 2 are finisaje comune.

VIII. 6. Fatadele:

Studiul istoric a identificat trei etape constructive ale cladirii principale, doua fiind de supraetajare. Cunoscand aceasta, apare surprinzatoare unitatea desavarsita a fatadelor din punct de vedere al incarcaturii decorative si al gradarii ei pe verticala, etapele amintite mai sus nefiind identificabile.

Fatadele se încadrează stilului Eclectic, cu unele influențe Art Nouveau (lipsa ordonantei, linia chemferelor ferestrelor). Alfabetul decorativ este utilizat cu corectitudine, elementele lui se regăsesc la locurile potrivite, dar rezultatul nu are strălucirea scontată, impresia generală fiind mai degrabă de austeritate.

Marcarea axului principal al clădirii și a intrării principale se face printr-un decros din planul fatadei, încununat de un arc amplu cu nasterile la nivelul cornisei. Câmpul fatadei este ritmat pe verticala de asize desfasurate între orizontalele puternice ale soclului și ale cornisei. Dispunerea golurilor în planul principal al fatadei spre stradă este perfect simetrică față de axul compozitional. Golurile sunt bordate de încadrări diferite pe verticală, ca tratare, dar aflate într-o incontestabilă unitate stilistică.

Fatadele laterale nu sunt exclusiv rezultatul exprimării în exterior a necesităților partiului: siruri de ferestre oarbe, prevăzute în proiect, au rolul de a echilibra, în ochii privitorului, dispunerea elementelor de modanatură a fatadelor.

Intrările au copertine și grilaje decorative; două felinare din fier forjat marchează intrarea principală. Elemente de feronerie se regăsesc pe verticală la balcoane și jardiniere.

Fatadele se găsesc într-o bună stare de conservare.

VIII.7. Construcțiile anexe:

Există două clădiri destinate serviciilor: una spre sud, în spatele clădirii principale și una pe limita de est a proprietății.

VIII.7.1. Prima delimitează o mică curte de serviciu, practic invizibilă din stradă, și adaposteste un garaj și camere pentru servitori. Finisajele interioare și cele exterioare sunt comune. Se află în prezent într-o stare de degradare avansată.

VIII.7.2. A doua clădire, în regim de înălțime P+1, are aceleași funcțiuni. Fiind percepută vizual împreună cu corpul principal, fatadele sunt tratate într-o arhitectură eclectică, pentru unitate. Starea tehnică este mediocră.

VIII.7.3. Mai există un edicol cu funcțiunea de cabină de poartă, care beneficiază de o încărcătură decorativă clasică, proporționată la scara obiectului dar diferită, e drept, ca factura, de cea a clădirii principale.

IX. EVALUAREA IMOBILULUI ȘI A ȚESUTULUI URBAN DIN VECINĂTATE

IX.a. Valoarea clădirii și a amenajărilor

- clădire reprezentativă pentru evoluția locuinței unifamiliale de calitate superioară către clădirea de folosință multifamilială, eventual casă de raport, fără a se altera valoarea arhitecturală și funcțională;
- exemplu, rar întâlnit, în care deși clădirea a trecut prin 3 faze de construcție, de fiecare dată s-a adăugat, fără a se distruge etapa anterioară;
- remarcabil mod de rezolvare a fațadei în care nu se citesc etapele diferite de construcție, acesta fiind rezolvată unitar deși preia elemente din fiecare moment de modificare;
- construcțiile anexe au fost integrate și subordonate construcției principale.

IX.a.1. Imobilul

- tratare unitară amplasarea fiecărei piese fiind gândită în raport cu piesa centrală - casa – și cu spațiul public: strada.

IX.b. Valoarea țesutului urban învecinat

- zonă inegală amestecând clădiri cu valoare arhitecturală cu clădiri comune,
- spațiu de trecere dintre zona Pieței C.A.Rosetti cu clădiri de gabarit mare și a bulevardului ocupat aici de case boierești de calitate spre zona comercială a Căii Moșilor.

IX.c. Valoarea relației dintre imobil și țesutul urban învecinat

- clădirea se integrează vecinătății căreia îi sporește valoarea prin calitățile sale urbanistice și arhitecturale.

X. REGLEMENTĂRI GNERALE DE INTERVENTIE

- restaurarea clădirii principale cu atenție specială pentru spațiile reprezentative și anume: camerele cu decorație interioară în stucatură sau pictură; se va apela la un restaurator profesionist pentru tratarea acelor detalii;
- restaurarea fațadelor cu păstrarea modenaturii, motivelor decorative, tâmplăriei originale și vopsirea exteriorului în culorile acceptate în perioadele în care s-a construit casa -nuanțe din culoarea pietrei-. Evitarea colorării în nuanțe contrast a fațadei și motivelor decorative de pe fațadă;
- posibile intervenții la spațiile pentru dependențe în vederea ridicării nivelului de locuire și refuncționalizării spațiilor pentru adaptarea la noua funcțiune;
- alte intervenții care se vor face în imobil se vor subordona volumului principal astfel ca să nu-i altereze valoarea și mai ales semnificația de piesă centrală, dominantă.

XI. SURSE BIBLIOGRAFICE ȘI DOCUMENTARE

AN.DMB. Fond PMB-Alinieri pl. 178/1887

AN.DMB. Fond PMB-Alinieri pl. 558/1912

AN.DMB.Fond PMB-Tehnic, dos. 81/1893 filele 53-89

AN.DMB.Fond PMB-Tehnic, dos.194 /1908

Arhiva PMB, Fond PMB-Tehnic, dos. 170/1922

LASCU Nicolae *“Legislație și dezvoltare urbană. București 1831-1952.”*. București, Teză de doctorat. Institutul de arhitectură “I.Mincu”, 1997.

MUCENIC Cezara *“București. Un veac de arhitectură civilă. Secolul XIX”* București, Silex, 1997

OLTEANU, Radu *“Bucureștii în date și întâmplări”* . București, Paideia, 2002,

Planuri, harti 1852- 1911

Planul Bukureștiului ridicat din porunca prea înălțatului domn stăpânitor Barbu Dimitrie Știrbei V.V. de Maior Rudolf Artur Borroczyn. 1852.

Planul Bucureștilor – PAPPAZOGLU – 1871

Planul Orasului Bucuresti lucrat de Institutul Geografic al Armatei pentru Primaria Capitalei, în al XXX- lea an al Domniei M.S.Regelui CAROL I. 1896.

Planul Orasului Bucuresti. Ed. Institutului de arte grafice Gobl. 1899.

Planul Orasului Bucuresti lucrat de Institutul Geografic al Armatei pentru Primaria Capitalei, in al XXXXV- lea an al Domniei M.S.Regelui CAROL I. 1911.

Bukurești, planul orașului , Wahnig, 1911

Ghid al orașului București, 1923, Maior Pântea

Martie 2005

Dr. istoric de artă **Cezara MUCENIC**

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC
SITUATIE EXISTENTA – Ianuarie 2005

Str. CAIMATEI nr. 10

FATADA PRINCIPALA;PAVILION POARTA INTRAREA
PRINCIPALA FATADA PRINCIPALA;DETALII USA SOBA
DORMITOR PARTER MEDALIOANE HOL PARTER;SOBA ETAJ
1; FELINAR INTRARE ;ETAJE DETALII FATADA;DETALII
SOBA SALON PARTER; DETALII SOBA HOL PARTER
DETALIU SCARA;PARDOSEALA PALIER ETAJ 2;SOBA SALON
PARTER ;SOBA HOL PARTER;SOBA ETAJ 1; SOBA CAMERA
TOALETA PARTER; DETALII SALONAS PARTER;DETALII
PLAFON ETAJ 1; DETALII HOL PARTER; DETALIU SALON
PARTER;DETALIU CAMERA TOALETA PARTER; GLASSWAND
PARTER;DETALIU SARPANTA

- Anexa 1 - Planul Borrokzyn, 1852 – detaliu**
Anexa 2 - Planul Pappazoglu 1871
Anexa 3 - Planul Göbl, 1898
Anexa 4 - Planul Vahnig, 1911
Anexa 5 - Planul Pântea 1923
**Anexa 6 - Plan de aliniere a străzii Caimatei,
1887-1896 (copie desenată)**
**Anexa 7 - Plan de aliniere a străzii Caimatei,
1912**
Anexa 8 - Planul cadastral 1895- detaliu
Anexa 9 - Planul cadastral 1911- detaliu
**Anexa10 - Copie după autorizațiunea de
construcție, str. Caimata nr.6, 1908**

Autorizațiunea nr.225, 1908 luna mai

“Spre satisfacerea cererii înregistrate la nr. 21535 având în vedere că s-au îndeplinit dispozițiunile art. 15 și 16 din Regulamentul de Construcțiune, pe baza art.19 din acel regulament se autoriză Dl.G.I.Stoienescu cu condiția d[e] a se conforma cu Regulamentul de Construcțiuni și alinieri și Regulamentul asupra salubrității construcțiunilor...a construi la proprietatea nr.6 din str. Caimata, secția 1, ocolul 1 și anume în interiorul curții retras din fața cu 5,50m. case de locuit parter iar d’asupra dependințe cu etagiu, de zid, acoperite cu metal, după planul aprobat și pe suprafața ce a plătit.

Materialul de construcție se va depune în curte. Schela se va executa din material solid și conform art.41 din acest permis”

- Anexa 11- Plan casa Stoienescu , 1908**
Anexa 12 - Fațada casa Stoienescu , 1908

**Anexa 13 - Autorizația de construcție str.
Caimata nr.6, 1922**

Anexa 14 - Plan parter casa Stoienescu , 1922

Anexa 15 – Plan etaj casa Stoienescu , 1922

**Anexa 16 – Planul podului casa Stoienescu ,
1922**

Anexa 17 – Secțiune casa Stoienescu , 1922

Anexa 18 - Fațada casa Stoienescu , 1922

