

**RePAD**

Proiect editorial finanțat de Administrația Fondului Cultural Național și de  
Uniunea Arhitecților din România prin Timbrul Arhitecturii, în anul 2013

Asociația Rhabillage

# RePAD

Ghidul

---

RO

EN

FR

Reabilitare  
Patrimoniu  
Arhitectură  
Dezvoltare

Rehabilitation  
Heritage  
Architecture  
Development

Réhabilitation  
Patrimoine  
Architecture  
Développement

---

Finanțare:



Parteneri:



Parteneri media:



---

## RePAD Ghidul

Reabilitare\_Patrimoniu Arhitectură Dezvoltare

---

**Coordonator proiect:** arh. Loredana Brumă

**Documentare:** arh. Anamaria Vasile

**Design grafic:** arh. Alina Rizescu

**Interpretare text în limba engleză:** Ioana Diaconu

**Interpretare text în limba franceză:** Anna Marquer-Passicot

**Fotografi:** Șerban Bonciocat, Loredana Brumă, Elena Tatiana Chiș, Vlad Eftenie, Cornel Lazia

**Interviuri video:** Richard Harding, Radu Ioan Tudorache, Camelia Csiki, Steven Borncamp, Theodor Paleologu, Stanislas Pierret, Loredana Brumă

**Contribuții:** documentare: Mihai Ganea / fotografii: Gabriel Antonie, Corvin Cristian, Mihai Culescu, Cosmin Dragomir, Jan Nass, Cornel Radu-Loghin, Atelier MASS, Birou de arhitectură STARH, Biroul de Reabilitare și Conservare Clădiri Istorice - Primăria Timișoara, Calup, Case Care Plâng, Case Care Nu mai Plâng, Conac Polizu, Copșa Mare, Diane 4, Dico & Țigănaș, Dincolo de fațade, Graphic Studio, Igloo media, Make a Point, Moara Veche - Hosman, Restaurant Negresco, Romania Green Building Council, Terror House Museum

**DTP / Procesare imagine:** arh. Alina Rizescu

**Logo:** Concept Machine

**Producție video:** Lion Productions

**Tipar:** Imprimeria Arta Grafică

---

re-pad.ro

(c) Asociația Rhabillage, București, 2013

*Toate drepturile de reproducere și de reprezentare sunt rezervate. Toate informațiile reproduse în această lucrare sunt protejate prin drepturi de proprietate intelectuală. În consecință, nici un material nu poate fi reprodus, modificat, redifuzat, tradus, exploatat comercial sau reutilizat în orice alt mod, fără acordul scris prealabil.*

ISBN 978-973-0-15400-9

---

---

Atât timp cât privim case, le construim și locuim în ele, arhitectura este un subiect ce ne privește pe toți, profesioniști sau nu!

---

La început, a fost ideea de de "a face ceva". Au urmat proiectul *Case Care Plâng* și peste 60 de voluntari care s-au aventurat timp de șase ani în jungla bucureșteană pentru a inventaria clădiri degradate de patrimoniu și pentru a crește nivelul de conștientizare în rândul publicului larg. Alți 8 au preluat metoda și au aplicat-o în Ploiești cu scopul de a testa aplicabilitatea în orașele de provincie. Pentru a evita alte distrugerii ale moștenirii arhitecturale prin intervenții neadecvate, a fost creat și proiectul *Case Care Nu mai Plâng* în vederea promovării modelelor de bună practică în reabilitare. Au fost șapte ani de documentare urbană, de formare profesională, de experimente și cercetare constantă.

Astăzi, **Re\_PAD** (Reabilitare\_Patrimoniu, Arhitectură, Dezvoltare) ne conduce spre o nouă etapă. De astăzi, nu mai suntem doar observatori. Acum, suntem în măsură să oferim un instrument concret de lucru. Mai mult decât realizarea unui ghid de reabilitare, proiectul vizează dezvoltarea unei platforme de comunicare și documentare pentru patrimoniul arhitectural. Ghidul și site-ul web aferent sunt doar începutul.

Experiența lucrului cu patrimoniul într-o perioadă de dezvoltare urbană dinamică și într-un context haotic precum România a constituit un proces de formare profundă și intensă. Am învățat că pentru "a face ceva" pentru prezervarea moștenirii culturale românești, este nevoie de multă perseverență, încăpățănare, răbdare și mai ales de prieteni care să îți fie alături în momentele grele. Mai sunt multe de făcut, dar iată, un prim pas a fost realizat. Și **totul vi se datorează**.

Împreună, chiar putem pregăti un viitor mai bun pentru trecutul nostru.

Vă mulțumim,

Arh. Loredana Brumă și echipa Rhabillage

---

# CUPRINS

.....  
Contents | Sommaire



INTRO  
8

1

O PRIVIRE ARUNCATĂ DINCOLO DE GARD

14

2

ÎN LEGEA NOASTRĂ

50

3

BANI PENTRU REABILITĂRI

82

4

DURABIL, ECOLOGIC, VERDE...  
ÎN TRADUCERE: DE BUN SIMȚ

106

Basics: Existing Structure .....108  
O problemă zbuciumată, la propriu.118

5

DE REVĂZUT PE PLAIURILE MIORITICE

104

O restaurare migăloasă .....154  
Restaurarea Casei Mincu .....162  
Restaurantul Negresco .....168

6

ÎNTRE TIMP, PRIN ALTE COLȚURI ALE LUMII

232



BIBLIOGRAFIE \_ 274  
CREDITE FOTO \_ 308

Nu sunt singur pe stradă ?!?	16
Fațada ta în orașul meu	22
Fosta-au odată case cu grădini și curți	30
Povești ascunse în odăi cu parfum vechi	34
Let's take a look around us	42

Un monument și ale sale reguli	52
O protecție în tranziție	60
(De) clasăm?	68
That's why it is worth so much	76

Cu ce ne ajută statul	84
Ce se întâmplă la nivel local	90
Fonduri private	96
Smart Ideas	100

Este vorba despre atitudine	124
Fațade care respiră	130
A cincea fațadă	138
De ce e importantă tâmplăria	146

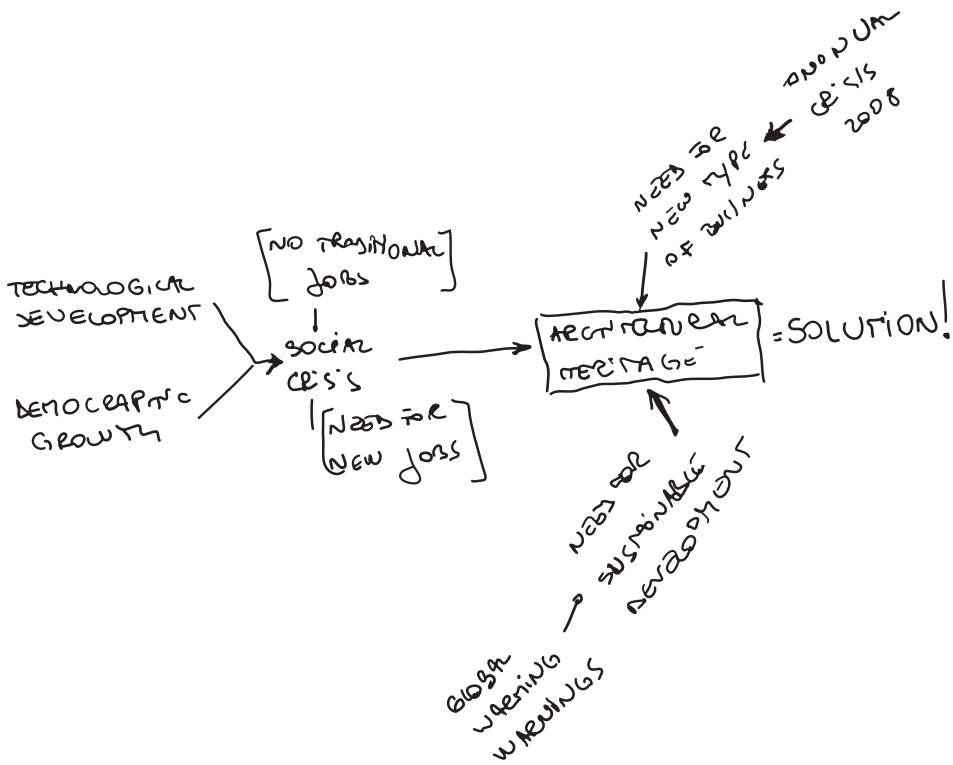
Casa Moza	174	Cetatea Alba Carolina	202
Conacul Polizu	178	Tradiționalism în mediul rural	208
Institutul Francez București	184	Un model de reabilitare verde	214
Palatul Voievodal din Turda	190	Castelul Banffy	220
The Ark- Bursa Mărfurilor Creative	196	Casa din Cărpiniș	226

Modelul belgian	234	Modelul New Yorkez	262
Rue de Courtrai, nr. 40	242	Modelul irlandez	268
Revizuirea P.P.V. Marais/Paris	246		
Modelul olandez. Programul DISC	252		
Terror House Museum	258		









## ► DE CE ?

■ Secolul 21, găsește societatea în mijlocul a trei crize majore. Urmare a dezvoltării tehnologice și pe fondul creșterii demografice, devine necesară crearea de noi locuri de muncă și reinventarea celor existente. Criza economică de la finele anului 2008 a dat naștere unor mutații majore în mediul de afaceri. Nu în ultimul rând, pe fondul atât de mediatizatei încălziri globale, în încercarea de a găsi soluții sustenabile cât mai eficiente, problema dezvoltării durabile a început să preocupe tot mai multe domenii de activitate. Abordată într-un mod inteligent, reabilitarea patrimoniului arhitectural poate diminua considerabil cele trei crize ale societății actuale: poate crea noi locuri de muncă, poate avea un impact economic pozitiv și poate fi un model ecologic.

Ultimii 7 ani au fost marcați de numeroase acțiuni de tip **semnal**, atât la nivelul capitalei cât și în țară. Inițiative ale societății civile sau demersuri ale Ministerului Culturii, ori ale altor instituții de cultură, mijloacele prin care patrimoniul arhitectural a fost promovat și mai ales problemele legate de riscurile dispariției acestuia au luat o tot mai mare amploare. După demersuri precum *Case Care Plâng*<sup>1</sup>, *Bucarest, la mal aimee*<sup>2</sup>, sau *Recviem pentru o casă*<sup>3</sup>, anul 2012 a fost marcat, mai cu seamă, de acțiuni generatoare de soluții concrete. *Zilele Europene de la Cluj*<sup>4</sup>, având ca temă patrimoniul, *Dialog pentru patrimoniu – povară sau oportunitate?*<sup>5</sup>, *Monumente Prahova*<sup>6</sup>, *Case vechi, Design și ceva în plus*<sup>7</sup> sunt doar o parte dintre ele.

În condițiile în care deja au început să se publice la nivel local broșuri informative privind măsuri corecte de intervenție asupra patrimoniului și pe fondul publicării Conceptului Strategic București 2035, **oportunitatea** publicării în anul 2013 a Ghidului Re\_PAD, ca prim instrument de lucru cu o abordare globală la nivel național, într-un context de dezvoltare economică integrată devine evidentă.

Lucrarea se adresează **publicului larg** și investitorilor (români sau/ și străini), în vederea realizării unui suport documentar pentru intervenții la scară arhitecturală. Pe de altă parte, ea oferă repere administrațiilor locale privind abordarea unor programe și politici inspirate din experiența occidentală.

<sup>1</sup> Proiect derulat de Asociația Rhabillage.

<sup>2</sup> Inițiativa Ambasadei Franței în România și a Institutului Francez București.

<sup>3</sup> Campanie a Ministerului Culturii, derulată în 2009.

<sup>4</sup> Organizate de Institutul Francez Cluj.

<sup>5</sup> Inițiativă a Asociației pentru Tranziție Urbană.

<sup>6</sup> Demers coordonat de OAR Prahova, Asociația Musica Viva și Direcția de Cultură Prahova.

<sup>7</sup> Proiect marca Zeppelin.

<sup>8</sup> GHID pentru reabilitarea fațadelor în zonele istorice protejate ale municipiului Reghin – ediția 2012, Ghid de bune practici pentru proprietarii de clădiri de patrimoniu din localitatea Saschiz – sit rural UNESCO - 2012, Case Care Nu mai Plâng. Ghid de reabilitare a clădirilor de patrimoniu din România-2011.



## ► HOW?

- The graphical and technical formats complete the objective set by the descriptive content, based on two fundamental ideas:
  - Working with patrimony will always be a personal matter, with high personal involvement
  - The architectural patrimony is something to be discovered step by step, a story that intrigues and that reveals itself on the way

Starting from these two, the guide finds its definite form in the concept of a documentation log in three languages, Romanian, English and French (texts that complete each other, not mere translations). Thus, the reader encounters a conjunction of the different aspects of the patrimonial rehabilitation, from awareness-in Romanian, through history and detail in French to business aspects discussed in English. Resembling the patrimony as a whole, the work is a story to be gradually discovered. ■





## ► QUOI?

.....

■ Cet ouvrage est le premier à présenter une approche de la question du patrimoine dans son entière complexité. A partir d'un simple exercice d'observation, ce travail aborde des sujets d'ordre législatif, économique, technique et stratégique, tout en utilisant un langage non-spécifique et accessible à tous.

Spécialiste, investisseur, développeur local ou passionné de patrimoine architectural, à la fin du Guide, le lecteur aura une idée d'ensemble sur ce que signifie une démarche correcte d'intervention, de pourquoi il est important de privilégier une approche intégrée, de quelle manière celle-ci peut-elle être réalisée et quels en sont les avantages. ■

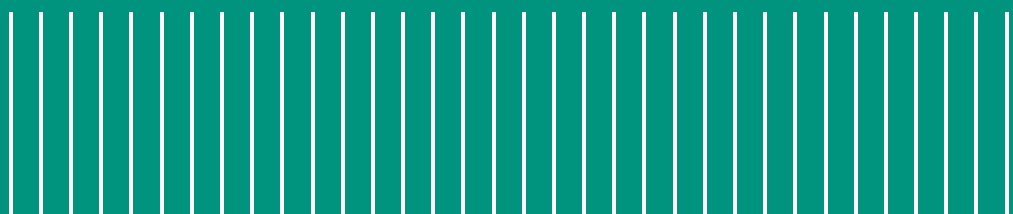
.....



1

---

O PRIVIRE ARUNCATĂ DINCOLO DE GARD





## NU SUNT SINGUR PE STRADĂ ?!?

■ Când ai ieșit ultima dată din casă doar pentru a vedea cum e afară? Când ai privit ultima dată în jurul tău, oamenii, casele, cerul? Când, odată pornit la drum, te-ai preocupat mai mult, sau mai puțin decât de grijiile curente și de locul în care trebuie să ajungi? Spațiul public nu este o zonă de tranzit și nici depozit de lucruri care nu ne interesează. Este un loc de interacțiune, în care vedem și suntem văzuți. Este un bun comun. Strada este a noastră, a tuturor, nu a nimănu.



## ► Nu sunt singur pe stradă?!?



În urmă cu 6-7 ani, primăriile au început să manifeste un interes crescut pentru amenajarea spațiului public. Printre numeroasele excese tipice capitalismului pubertin anterioare crizei economice, multe orașe au început să fie mobilate cu bănci. Urâte, incomode, sau prost amplasate, băncile din oraș au atras ca un magnet oamenii din apropiere și s-au bucurat de succes aproape instantaneu. Ce deducem din aceasta? Aș înclina să cred că este vorba despre o sete mare de consum de spațiu public.

În confirmarea acestei teorii, vine o altă observație legată de modul în care ne așezăm în spațiul public. Vă mai amintiți, când mergeați la terase înainte de 2007? Puținele amenajări de acest tip erau destul de introvertite, bine delimitate și cât mai puțin transparente. Locul cel mai bun era cel mai ferit vederii celorlalți. Nu mult după deschiderea porților Europei către noi, probabil după ce am văzut și pe la alții cum este folosit spațiul public, numeroase terase au fost amenajate conex localurilor. Mai mult sau mai puțin brusc, au dispărut barierele, iar scaunele au început să se întoarcă spre stradă.

Da, spațiul public a devenit o mare scenă de spectacol, în care ne place să stăm, unde suntem când actori, când spectatori. Începem să conștientizăm asta și nu pare să ne deranjeze. Ultimii ani au fost martorii a numeroase acțiuni de apropiere a străzii de către comunitatea locală, iar răspunsul publicului a fost unul bun de fiecare dată. Strada nu mai este un spațiu de tranzit, ci un loc comun.

Dacă ne întoarcem cu câteva secole în urmă și privim principiile după care erau construite orașele, putem observa că spațiul public era, mai întâi de toate, un mijloc de interacțiune între oameni<sup>1</sup>. Tranzitul, era o funcțiune secundară. Oamenii ieșeau în stradă pentru a fi acolo. Totul era gândit la scară umană, inclusiv clădirile care erau construite după proporții inspirate din natură<sup>2</sup>. Poate că așa se explică și confortul pe care îl resimțim când ne plimbăm prin orașele vechi. Aceste spații au fost construite pentru oameni. Patrimoniul urban ne poate ajuta să înțelegem mai bine acest concept, iar astfel, să concepem un mediu de viață urbană mai bun, iar următoarea noastră ieșire în oraș să nu mai fie doar un mijloc de a ajunge undeva.

<sup>1</sup> Miruna TÎRCĂ, *Ghid de educație urbană*, București, 2011, p.27 [online] disponibil pe: [http://issuu.com/marius\\_huza/docs/ghidul\\_de\\_educatie\\_urbana](http://issuu.com/marius_huza/docs/ghidul_de_educatie_urbana) [accesibil în data de: 14 decembrie 2012].

<sup>2</sup> Numărul de aur.

## ► Nu sunt singur pe stradă?!?

## New perspectives in urbanism



The concept of **New Urbanism** emerged at the beginning of the 80's, as a means of returning to the traditional rounded communities, with an urban development that allows neighborhoods to be more diverse in use and in population, designed not only for cars, but also for pedestrians, with open spaces and landscape that support the local history, climate and ecology. Also, the New Urbanists advocate for a balanced development of the neighborhoods, a fair distribution of jobs and housing, of public spaces and community institutions.<sup>1</sup>

The **New Pedestrianism** takes the previous concept one step further, focusing on reducing the role of the automobile in the neighborhood, as a means of reducing social, health, energy, economic, aesthetic and environmental problems. Thus, the movement proposes the elimination of the front street, in favour of a pedestrian line, one that would encourage healthier activities such as walking and cycling, with a lower impact on the environment. The automobiles would be confined to separate networks, freeing in this way a large part of the public space for a more open interaction leading to the strengthening of the community.<sup>2</sup>

In 2010, the architect Jan Gehl comes forward with another proposal – **Cities for People**, continuing the initiatives discussed above. Thus, he sets the people at the core of the city, with a particular interest in gathering them out in the open, getting them to walk more, to interact and to spend time together.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Congress of the New Urbanism, *Charter of New Urbanism*, 2001 [online] available on: <http://www.cnu.org/charter> [accessed on: June 5th, 2013].

<sup>2</sup> Michael E. ARTH, *LABOR IX: URBANISM – Hercules seizes the belt of Hippolyte, The Labors of Hercules: Modern Solutions to 12 Herculean Problems*, Social / Political, 2011 [online] available on: [http://michalearth.com/herc\\_ixd.html](http://michalearth.com/herc_ixd.html) [accessed on: June 5th, 2013].

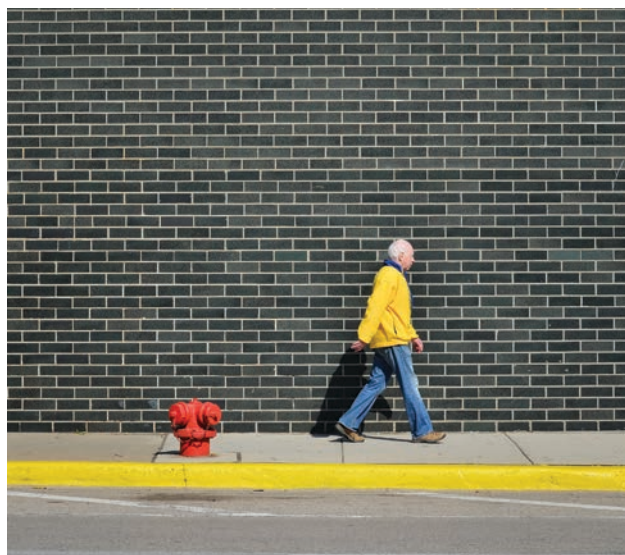
<sup>3</sup> Jan GEHL, *Cities for People*, Island Press, 1st edition, <sup>6</sup> September 2010, ISBN-13: 978-1597265737, p. 19.

<sup>4</sup> Jeppe VILLADSEN, *A place for pedestrians?*, FOCUS DENMARK, December 2012, ISSN 1601-9776, pp. 28-30.

<sup>5</sup> Jan GEHL, *Cities for People*, Island Press, 1 editie, 6 September 2010, p. 19.



He advocates that investing in design at a human scale is much more profitable socially, culturally, economically and in terms of security, than investing in infrastructure for automobiles.<sup>4</sup> Thus, Gehl's concept is aiming to develop an urban landscape that is focused on its inhabitants' interaction and communion, not merely on its frame, a city that encourages people to walk more and to meet more in the open, because after all – *"There is much more to walking than just walking!"*<sup>4</sup>



## ► Nu sunt singur pe stradă?!?

## L'évolution de l'espace public roumain



Un découpage très simplifié de l'histoire de l'espace public roumain, permet de distinguer cinq périodes.

Une relation étroite entre l'homme et la nature définit **la première époque**. Aujourd'hui, c'est surtout à la campagne que l'on retrouve cette forme d'appropriation de l'espace public qui se caractérise par un certain minimalisme. Ce mode de vie, où tout est conçu à l'échelle humaine, est également régi par l'esprit communautaire. En témoigne, par exemple, l'habitude des villageois de saluer les passants, qu'ils les connaissent ou non, assis sur des bancs devant leur maison.

La période de **la monarchie** est marquée par l'urbanisation ainsi que par des influences internationales et l'apparition du style néo-roumain. L'espace public devient la scène d'un spectacle où il faut voir et être vu. A la Belle Epoque, de majestueux édifices richement décorés sont construits, c'est le règne des voitures de luxe et les bourgeois revêtent leurs plus beaux habits pour la moindre sortie.

**Le communisme** provoque une importante fracture dans l'évolution naturelle du milieu urbain. L'exode des communautés rurales dans des cités-dortoirs à la périphérie des villes, le régime politique et les théories urbanistiques des années 50-60 mènent les individus à un profond repli sur eux-mêmes et conduisent au zonage excessif de l'espace public.<sup>1</sup>

**La Révolution** de '89 marque le début d'une période de

<sup>1</sup> Miruna ȚIRCĂ, *Ghid de educație urbană*, București, 2011, p. 30 [online] disponible sur: [http://issuu.com/marius\\_huza/docs/ghidul\\_de\\_educatie\\_urbana](http://issuu.com/marius_huza/docs/ghidul_de_educatie_urbana) [accessible le: 14 décembre 2012].

---

développement chaotique de l'esprit communautaire, conséquence du traumatisme causé par près d'un demi-siècle de dictature communiste. C'est une période pendant laquelle les individus, en convalescence et concentrés sur leur recherche personnelle, accordent peu d'importance à l'espace public.

Un meilleur accès aux informations et une ouverture aux autres cultures sont parmi les principaux effets de **l'entrée de la Roumanie dans l'Union européenne**. De ces influences extérieures, les Roumains ont récupéré ce qui leur paraissait proche de leur propre culture. L'occupation des espaces verts, des bancs et des terrasses illustre ce phénomène et montre que l'espace public est, dans une certaine mesure, investit comme autrefois.

