

Brătianu Business Center

Un monument istoric devine o modernă clădire de birouri

Monumentul istoric, situat la intersecția dintre strada Doamnei și bulevardul I.C. Brătianu din București, este transformat de către dezvoltatorul Global Vision, în Brătianu Business Center, un modern centru de birouri. Compania a fost implicată în realizarea mai multor proiecte importante precum: Campusul Omnilogic din Otopeni, clădirea de birouri Bob Tower din București sau Upground Residential, de asemenea din Capitală.

Vechiul sediu de bancă va deveni un modern sediu de birouri

Imobilul pe care Global Vision îl restaurează în prezent este o fostă clădire de birouri, cu o vechime de 80 de ani, aflată într-un stadiu avansat de degradare.

Construcția, proiectată de arhitectul Paul Smărăndescu, a avut inițial destinația de sediu de bancă, după care a devenit sediu de birouri cu spații comerciale la parter, iar în ultimii ani a intrat în categoria clădirilor abandonate, locuite de oamenii străzii, ne-a povestit ing. Cornel Ghiorghiu, director general Global Vision.

Monumentul are un aspect sobru în comparație cu clădirea alăturată de pe strada Doamnei, care este semnificativ

mai bogată în decorații. Deși aparțin relativ aceleiași perioade, se pare că imobilul deținut de Global Vision a fost executat pe timp de criză. Disponând de fonduri mai reduse, numărul decorațiilor a trebuit să fie limitat. Totodată, s-a realizat un acoperiș mai puțin costisitor față de cel al clădirii alăturate.

Proiectul își propune să aducă fațada monumentului istoric clasa B la o formă cât mai apropiată de cea inițială, creând în același timp în interiorul clădirii spații de birouri moderne, în conformitate cu standardele actuale.

Aceeași fațadă dar nu și același interior

Global Vision dorește ca proiectul să devină unul reprezentativ pentru companie, de aceea va acorda o mare atenție detaliilor. Fațada va fi refăcută astfel încât să fie o copie cât mai fidelă a celei originale. Domnul Cornel Ghiorghiu ne-a precizat: "Restaurările la fațade, la ancadramente și așa mai departe, vor fi executate de meseriași cu experiență în domeniu."

În interior, în schimb, vor avea loc modificări majore.

"Nu vom vinde clădirea construită la începutul secolului al XX-lea, noi trebuie să satisfacem cererea actuală.

Orice potențial client dorește climatizare, aport de aer proaspăt, parcare, rețea de internet etc. Sunt lucruri noi pe care le vom introduce acolo. Toate acestea sunt destul de greu de realizat și trebuie să apelăm la multe artificii", a adăugat domnul Ghiorghiu.

Valoarea investiției este estimată la 5 milioane euro

Imobilul a fost achiziționat de Global Vision într-un moment prielnic. Fostul proprietar al clădirii a fost executat silit, iar construcția a intrat în proprietatea unui operator bancar. Astfel, prețul de achiziție a fost mai mic comparativ cu nivelul pieței, însă a fost un preț corect, ne-a asigurat domnul Ghiorghiu.

Potrivit estimărilor, investiția se va ridica la suma de 5 milioane euro, iar suprafața utilă a clădirii va fi de aproximativ 2.700 mp.

Obținerea autorizației de construire a durat opt luni

În mod neașteptat, obținerea autorizației a reprezentat una dintre cele mai mari provocări ale proiectului. Parcurgerea tuturor demersurilor necesare a durat opt luni. Cea mai importantă etapă a fost obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice.

Cu privire la acest demers domnul Ghiorghiu precizează: "Toată lumea investeste repede, acest fapt nu reprezintă o noutate. Investești bani și te aștepti ca aceștia să se întoarcă într-o anumită perioadă de timp. Practic, noi am stat un an degeaba, cheltuind bani. Costă să întocmești documentația pentru fiecare instituție care trebuie să-ți dea avizul."

Proiectantul general, Abrial Art Product, specializat în lucrări de restaurări monumente istorice de arhitectură, a dorit inițial ca fațada clădirii să fie adusă la o formă cât mai apropiată de cea a construcției alăturate, de pe str. Doamnei.



Cornel Ghiorghiu - director general Global Vision

Propunerile proiectantului nu au fost însă acceptate de Comisia Monumentelor Istorice deoarece ar fi presupus modificarea aspectului fațadei comparativ cu cel original. Potrivit legislației în vigoare, aspectul exterior al monumentului nu trebuie să fie în niciun fel alterat.

Cu toate acestea, în multe cazuri poate fi greu de știut cum a arătat inițial clădirea pe care vrei să o restaurezi. Domnul Ghiorghiu explică: "Arhivele marii majorități a construcțiilor din București nu sunt tocmai puse la punct. Noi a trebuit să prezentăm releveuri ale situației actuale, astfel încât atunci când vom reface fațadele ele să arate identic."

S-a dat o luptă cu Comisia Monumentelor Istorice și în ceea ce privește interiorul. Dezvoltatorul a dorit să facă unele modificări în vederea extinderii suprafeței utile a construcției. În final se vor obține doar în jur de 200 mp în plus la mansardă.

Clădirile vechi sunt pline de surprize

Lucrările au demarat la finele primăverii trecute. Construcția se afla într-o stare dezolantă: "Clădirea era devastată în interior. S-au furat inclusiv contra-greutățile la lift, caloriferele, conductele, toate cablurile electrice erau smulse, era un dezastru", spune domnul Ghiorghiu.

Primul pas a fost consolidarea imobilului. Proiectantul pe partea de rezistență a fost compania Allied Engineers Consultanță și Proiectare.

Odată demarate lucrările s-a constatat că structura clădirii era mai proastă față de estimări. Este greu de știut dinainte exact în ce stare se află o clădire veche "îți faci anumite calcule și când defaci constăți că lucrurile nu

Clădirea în anii '40



Reabilitarea monumentelor din București nu va mai fi lăsată la voia întâmplării

Bucureștiul este un oraș care are suficiente monumente, însă din motive legate în primul rând de lipsa finanțării, acestea nu sunt restaurate și puse în evidență la adevărata lor valoare, este de părere domnul Cornel Ghiorghiu, director general Global Vision.

Orașul trece în prezent printr-o perioadă de schimbare a atitudinii față de monumentele istorice. Dacă în anii anteriori prevederile legislative privind protecția monumentelor erau trecute cu vederea, încet-încet lucrurile încep să se schimbe. Problema este să nu dispară multe monumente în această perioadă, încă tulbure. Potrivit domnului Ghiorghiu, dispariția unui monument nu înseamnă doar demolarea acestuia. Dispariție se numește și când un monument este grav deteriorat. Când aplici o zugrăveală peste o frescă este ca și când ai demola-o.

Sunt clădiri în București la care s-au executat lucrări de restaurare de foarte bună calitate.

Domnul Ghiorghiu spune: "Cred că există destule societăți care, ca și noi, atunci când se angrenează într-un proiect de reabilitare a unui monument istoric știu că trebuie să facă un lucru de calitate și că valoarea investiției va fi pe măsură."

Pe de altă parte, există și cazuri în care s-a declarat că se va face o consolidare și s-a făcut o zugrăveală, și aceea îndoielnică.

Societatea civilă din România nu mai poate fi trecută cu vederea cum s-a întâmplat până acum. Sunt foarte multe organizații care au un cuvânt important de spus, consideră domnul Ghiorghiu.

Legislația în ceea ce privește monumentele istorice este foarte clară și controalele autorităților abilitate pe șantier sunt din ce în ce mai dese și mai stricte. "Dacă inspecțiile celor de la monumente vor fi așa cum sunt la noi, foarte dese, foarte riguroase, nici un constructor angrenat în afacerea asta nu își va putea permite să facă lucru de mântuială", a încheiat domnul Ghiorghiu.

sunt cum bănuiai", a explicat domnul Ghiorghiu.

Imobilul nu a fost construit astfel încât să facă față unui grad înalt de seismicitate, legislația din acea perioadă fiind mult mai permisivă în acest sens față de standardele actuale.

Clădirea avea zidărie portantă, încărcările fiind preluate de pereții de zidărie.

Totodată, în acea vreme se utiliza un mortar de var care are o viață destul de scurtă, "acum în rosturile dintre cărămizi este practic un praf", ne-a spus domnul Ghiorghiu.

Mai mult, betonul dintre planșee era simplu armat, ceea ce nu mai corespunde cerințelor de astăzi. Variația de calitate dintre betoane era foarte mare, unele betoane puteau fi sparte cu ciocanul, în timp ce altele erau foarte rezistente.

Și în cazul bovindourilor existente pe fațadă, dezvoltatorul a avut parte de o surpriză. Erau legate cu niște corniere, o structură foarte proastă.

Totuși, în ceea ce privește stabilitatea, imobilul a avut norocul de a fi cuprins între alte două clădiri. Un plus de stabilitate îl oferă și forma construcției, de colț rotunjit.

Structura de rezistență existentă nu a fost luată în calcul

În vederea consolidării s-a realizat o cămășuire interioară cu diafragme a construcției. De asemenea, constructorul a fost obligat să schimbe unele planșee pentru că erau diferențe foarte mari de înălțime între anumite etaje. Între mezanin și etaj exista o înălțime utilă de aproximativ cinci metri. Domnul Ghiorghiu explică: "Mult mai bine consolidarea s-a legat prin apariția unui planșeu legat cu diafragme. Efectul acesta de cușcă - structural, un efect foarte bun - se putea realiza așa."

Structura existentă a construcției aproape nu a fost luată în calcul de proiectant, fiind considerată "o coajă" pe care a fost prins totul. Greutatea clădirii se descarcă pe o structură care pornește de la fundație. De aceea costurile de consolidare au fost foarte mari, depășind bugetul prevăzut. Partea bună a lucrurilor este că odată finalizate lucrările de consolidare, durata de viață a clădirii va fi prelungită cu 100 de ani.

Echipele de intervenție nu vor deranja clienții

Soluționarea problemei utilităților a fost o altă provocare. Pentru a asigura



Clădirea înainte de începerea lucrărilor, iunie 2011

continuitatea unora dintre utilități au fost necesare lucrări de by-pass-are, după care s-au executat trasee noi.

Totodată, va fi amenajată o curte interioară prin care se va asigura accesul echipelor de intervenție la utilități. Potrivit domnului Ghiorghiu este o soluție foarte eficientă: "nu puteam să deranjăm locatarii plimbând echipele de service prin toată clădirea. Atunci am creat în curtea interioară un acces prin care putem ajunge la subsol, unde sunt, centrala tehnică, gospodăria de apă etc. Echipele de service intră, își fac treaba, iar activitatea locatarului nu este perturbată".

Acoperișul de beton este înlocuit cu unul din metal

O altă surpriză a reprezentat-o acoperișul. În mod neașteptat panta acoperișului era executată din beton. Acest acoperiș încărcă foarte mult clădirea și a trebuit demolat.

Și aici au fost întâmpinate dificultăți. Pentru montarea unei macarale a fost necesară obținerea unui permis de la Direcția Transporturi, Drumuri și Siguranța Circulației pentru oprirea traficului, pe una dintre cele două benzi ale străzii Doamnei. Apropierea de clădire nu permite mișcarea brațului, astfel că tot ceea ce este demolat este adus la "ciocul" macaralei. Macaraua execută o semi-rotire și materialul este descărcat. Domnul Ghiorghiu ne-a explicat: "descărcăm într-o mașină care este obligată să stea permanent acolo. Vă dați seama ce costuri avem. Nu este loc unde să putem pune un container. Organizarea de șantier este o problemă majoră."

Viitorul acoperiș va îndeplini cerințele actuale legate de calitate. Se va realiza o grindă de contur pe care va fi rezemată o șarpantă metalică mult mai ușoară față de cea originală. Țigla va fi tot metalică. Schimbând acoperișul cu unul ușor clădirea va fi foarte mult descărcată de greutate.

Vor fi făcute mulaje pentru refacerea tuturor decorațiilor

În ceea ce privește fațada, atenția la detalii va fi maximă. Soclu din piatră masivă va fi refăcut. Din păcate, o parte din acest soclu a dispărut și dezvoltatorul se află în căutarea unui tip de piatră similar pentru a îl completa. Toate decorațiile au nevoie de reparații.

Se va lucra la ancadramentele din partea inferioară a ferestrelor, împletitura semirotundă de 78 cm care încadrează ferestrele și pe verticală și pe orizontală. Totodată, balconul are un trafor aproape vegetal care este ciobit în anumite zone. Pentru refacerea fiecărei dintre aceste decorații se vor face mulaje din ipsos, ceea ce presupune un efort financiar foarte mare.

Până la începerea lucrărilor la aceste decorații trebuie finalizată demolarea acoperișului: "Sper ca prin demolarea șarpantei, decorația care mai există acum la cornișă să fie afectată cât mai puțin. Cornișa are un brâu decorativ de aproape un metru", ne-a spus domnul Ghiorghiu.

Datorită faptului că modificările la fațadă nu sunt permise, clădirea nu va putea fi izolată termic la exterior. Din fericire, grosimea zidurilor, 40-37,5 cm, va asigura un oarecare confort termic.

În plus, când vor demara lucrările de compartimentări se va monta o izolație în spatele gips-cartonului. După finalizarea reparațiilor la fațadă, clădirea va fi vopsită în culoarea inițială, un bej cu nuanțe de carmin.

Compartimentările din interiorul clădirii vor fi realizate potrivit dorințelor viitorilor clienți. Companiile pot opta, în funcție de specificul activității lor, pentru open-space sau pentru compartimentări dese. În funcție de numărul compartimentărilor va trebui modificată și grila de ventilație a clădirii. Domnul Ghiorghiu explică:



“Dacă se doresc compartimentări foarte dese, în fiecare încăpere trebuie să ai o instalație de climatizare și o instalație de aport aer proaspăt”. Costurile aferente vor fi prinse în contractul încheiat cu clientul.

Brătianu Business Center va fi gata până la finele lui 2014

Proiectul nu a întâmpinat abateri semnificative de la graficul de execuție. În octombrie structura de rezistență a clădirii era realizată în proporție de 70%, urmând să fie gata până la finele acestui an. Lucrările ajunseseră la etajul doi al clădirii.

Demararea lucrărilor la interior este programată pentru anul viitor. În continuare, va fi realizată proiectarea pentru partea de arhitectură și cea de instalații (instalație de climatizare, instalație de aport de aer proaspăt cu circuite de calculator, control acces, instalație de prevenire a incendiilor). Potrivit graficului, întregul proiect va fi încheiat în trimestrul al III-lea 2014.

Clădirea va fi deservită de parcajul din Piața Universității

Odată finalizată clădirea, înainte de a o da în folosință, mai rămâne o problemă: cea a parcajului. Cum spațiul nu permite amenajarea unei parcări, s-a apelat la o soluție alternativă. Global Vision a încheiat o înțelegere cu societatea care administrează parking-ul din Piața Universității, aflat în imediata apropiere. “Am reușit să obținem un preț bun. Acum când transmitem o ofertă către un potențial client specificăm că în baza precontractului, semnat între noi și parking-ul din piața Universității, pot contracta și dumnealor un abonament la parcaj, la un preț convenabil.”, a precizat domnul Ghiorghiu.

Promovarea centrului de birouri începe anul viitor

Divizia de “property management” a Global Vision se va ocupa de promovarea clădirii și de

închirierea spațiilor. Centrul de birouri va fi lansat pe piață anul viitor. “Din punctul de vedere al închirierii nu ne facem probleme pentru că este o zonă fierbinte și avem un parcaj mare foarte aproape”, a declarat domnul Ghiorghiu.

Amplasamentul clădirii, în centrul orașului într-o zonă tradițional bancară, reprezintă un avantaj pentru potențialii clienți. Global Vision speră să atragă companii importante care doresc să-și stabilească sediul central în Brătianu Business Center.

Conceptual clădirea va fi împărțită în două spații. Parterul va fi dedicat spațiilor comerciale, iar de la etajul întâi în sus vor fi spații de birouri.

Câteva companii și-au manifestat deja interesul pentru clădire. Acestea activează în domeniile IT, telecomunicații și chiar în sfera serviciilor medicale.

O nouă investiție în Pipera

Global Vision pregătește demararea lucrărilor la un nou proiect de birouri în zona Pipera.

“Este o zonă care a reușit să atragă multe multinaționale, o zonă care și din punct de vedere al infrastructurii stă destul de bine”, a precizat domnul Ghiorghiu.

Execuția va începe probabil în primăvara anului 2014. În octombrie proiectarea nu era încă finalizată, iar terenul nu era în totalitate achiziționat.

Proiectul urmează să fie unul de anvergură cu o suprafață desfășurată de peste 50.000 mp.

Cum va arăta clădirea după finalizarea lucrărilor



INFRA-KIT

Sistem modular pentru construirea de poduri și tunele

- Sistem ușor de folosit, are la bază două componente: popii CPR, cu capacitate portantă ridicată, ce pot prelua sarcini de până la 210 kN/pop și grinzile HEB
- Poate fi folosit chiar și la construcția podurilor cu deschideri foarte mari și a structurilor portante înalte
- Capacitate portantă mare, datorită componentelor sale optimizate pentru a suporta încărcări mari
- Permite construcția de infrastructuri diverse cu ajutorul doar al câtorva componente și cu un efort de proiectare redus

Harsco Infrastructura România SRL

Căpușu Mare, nr. 310, Jud. Cluj
Telefon: +40 264 504 270; Fax: +40 264 504 269
info@harsco-i.ro; www.harsco-i.ro