



UNIVERSITATEA DIN  
BUCUREȘTI  
VIRTUTE ET SAPIENTIA



ORDINUL  
ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA

# **GRĂDINA CASEI UNIVERSITARILOR, BUCUREȘTI**

REFUNCȚIONALIZAREA SI ACTIVAREA SPATIILOR  
ANEXE EXISTENTE IN CURTEA IMOBILULUI CU NR.  
CADASTRAL 214529 (STR. DIONISIE LUPU NR.46),  
PUNEREA IN VALOARE A SERELOR VECHI SI  
AMENAJAREA COMPLETA A GRĂDINII CASEI  
UNIVERSITARILOR

CONCURS DE SOLUȚII

---

**ANEXA 1**

TEMA CONCURSULUI



## CUPRINS

<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>3</b>
1.1. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ ȘI ORGANIZATORUL CONCURSULUI	3
1.2. MIZA CONCURSULUI	3
1.3. SCOPUL CONCURSULUI	5
<b>2. INFORMAȚII PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	<b>5</b>
2.1. ÎNCADRARE ȘI IMPORTANȚA ÎN ORAȘ	5
2.2. REPERE ISTORICE ȘI ELEMENTE IDENTITARE	6
2.3. CONFIGURAȚIA SPAȚIALĂ ACTUALĂ ȘI PROBLEMATICA SPECIFICĂ	12
<b>3. TEMA DE CONCURS</b>	<b>16</b>
3.1. OBIECTIVELE CONCURSULUI	16
3.2. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE	17
3.3. TIPURI DE INTERVENȚII	18
3.4. OBIECTIVE – CERINȚE FUNCȚIONALE	21
<b>4. PIESE CERUTE</b>	<b>28</b>
4.1. PROPUNERE FINANCIARĂ	28
4.2. PROPUNERE TEHNICĂ	28
<b>5. CRITERII DE EVALUARE</b>	<b>31</b>

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ ȘI ORGANIZATORUL CONCURSULUI

Concursul GRĂDINA CASEI UNIVERSITARILOR este promovat de Universitatea București, care este atât proprietarul și administratorul imobilului care va face obiectul viitoarei intervenții, cât și **Autoritatea Contractantă** care va deveni beneficiarul contractului rezultat în urma acestui concurs.

**Organizatorul** concursului este Ordinul Arhitecților din România (OAR), cu sprijinul Filialei Teritoriale București a OAR. Ordinul Arhitecților din România este organizația profesională care are ca misiune creșterea calității produsului arhitectural-urbanistic și aprecierea acestui serviciu în societate ca act cultural de interes public. În acest sens, OAR promovează politici și practici profesionale care favorizează producția unei arhitecturi de valoare, fundamentală pentru calitatea vieții.

Concursul este organizat în conformitate cu prevederile internaționale pentru Concursuri de arhitectură și urbanism după cum sunt menționate în Ghidul de bune practici în organizarea concursurilor de soluții de arhitectură și urbanism OAR, publicat în 2018 și revizuit în 2025, și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind atribuirea contractelor de achiziție publică.

Concursul de soluții este organizat ca o procedură independentă conform art. 105 lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, urmând ca ulterior, în baza prevederilor art. 104 alin. (7) din aceeași lege, contractul de servicii de proiectare să fie atribuit concurentului câștigător al concursului, în urma unei proceduri de negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare.

### 1.2. MIZA CONCURSULUI

Casa Universitarilor și grădina aferentă reprezintă un ansamblu cu o valoare urbanistică, arhitecturală și peisagistică remarcabilă, situat într-un spațiu central al Bucureștiului, cu un potențial excepțional. Cu toate acestea, starea actuală a amplasamentului reflectă o serie de probleme majore care afectează funcționalitatea, accesibilitatea și integrarea sa în viața orașului.

Una dintre principalele probleme ale ansamblului Casa Universitarilor este legătura slabă cu vecinătatea urbană. Spațiul este în mare parte impermeabil față de rețelele și spațiile publice din jur, fiind slab conectat la dinamica cartierului. Împrejmuirea, aflată într-o stare avansată de degradare, contribuie la izolarea ansamblului, reducându-i vizibilitatea în peisajul urban și accentuând lipsa de integrare în viața orașului. De asemenea, grădina nu a mai fost cu adevărat deschisă publicului de multă vreme, ceea ce accentuează senzația de spațiu închis și inaccesibil.

Starea generală a grădinii și a clădirilor anexe este precară. Lipsa lucrărilor de întreținere a dus la degradarea vegetației, iar numeroși arbori se află în pericol de prăbușire parțială sau integrală. Pardoselile sunt improprii în mai multe zone, iar



traseele sunt fragmentate și lipsite de coerență. În plus, aleile și spațiile verzi sunt frecvent tranzitate sau ocupate de vehicule de mari dimensiuni, în special pentru aprovizionare, ceea ce contribuie la tasarea solului, afectarea vegetației și deteriorarea generală a grădinii.

Pe amplasament există mai multe anexe și extinderi improvizate, aflate într-o stare avansată de degradare. Aceste construcții sunt considerate nocive pentru integritatea ansamblului, unele dintre ele reprezentând chiar un pericol pentru siguranța utilizatorilor. În unele cazuri, extinderile sunt amplasate în imediata apropiere a unor clădiri valoroase, precum serele, contribuind la sufocarea vizuală și funcțională a spațiului. De asemenea, multe dintre spațiile existente nu au mai fost utilizate de peste un deceniu, ceea ce accentuează starea de abandon și absența activităților în sit.

Toate aceste disfuncționalități afectează caracterul acestui loc. În acest context, ansamblul se confruntă cu riscuri semnificative privind conservarea patrimoniului, într-o perioadă în care în general presiunile dezvoltării urbane pot compromite definitiv repere istorice importante. Lipsa intervențiilor coerente și calitative amenință nu doar integritatea fizică a sitului, ci și potențialul său de a fi reactivat ca spațiu cultural, social și educațional pentru oraș.

Cu toate acestea, situația actuală oferă o **oportunitate rară**: aceea de a regândi integral acest spațiu cu ajutorul unui proiect integrat, care să răspundă atât nevoilor și cerințelor de protejare a patrimoniului, cât și a celor de dezvoltare sustenabilă a orașului contemporan. În acest sens, concursul de soluții devine un instrument esențial pentru o intervenție coerentă, de calitate, care pune în valoare situl și îi redă relevanța urbană și culturală.

Tema invită concurenții să găsească soluții care să transforme grădina Casei Universitarilor și clădirile anexe într-un spațiu multifuncțional destinat activităților culturale și educaționale, printr-o abordare holistică ce vizează întreaga grădină, relațiile cu vecinătățile și refuncționalizarea clădirilor anexă de pe sit.

Grădina va fi restaurată și adaptată pentru plimbări, socializare și organizarea de evenimente culturale în aer liber - inclusiv prin intermediul unui teatru de vară (modular și amovibil) - iar clădirile existente (cu excepția Casei Liebrecht - Filipescu ce nu face parte din acest concurs) vor fi refuncționalizate pentru a găzdui spații expoziționale, o terasă de vară cu restaurant și un hub de inovare și cercetare pentru studenți, cu scopul de a sprijini activitățile educaționale și de cercetare întreprinse de Universitatea din București.

Tema concursului propune criterii de calitate care vizează legătura cu vecinătățile, compoziția spațială, relația dintre clădiri și grădină, calitatea arhitecturală a intervențiilor, restaurarea grădinii istorice, caracterul contemporan al volumelor propuse și integrarea funcțiunilor educaționale, culturale, de cercetare și recreere. Se încurajează o abordare sustenabilă și atentă la patrimoniu, care să asigure nu doar conservarea valorilor existente, ci și revitalizarea activă a acestora.

Prin această inițiativă, grădina Casei Universitarilor poate deveni un model de regenerare urbană responsabilă, în care intervenția arhitecturală să servească atât patrimoniului, cât și comunității, contribuind la calitatea vieții și la dezvoltarea durabilă a cartierului.



### 1.3. SCOPUL CONCURSULUI

Scopul acestui concurs este selecționarea celei mai bune soluții pentru refuncționalizarea și activarea clădirilor anexă existente în curtea Casei Universitarilor, punerea în valoare și refuncționalizarea serelor vechi și restaurarea grădinii Casei Universitarilor București în acord cu nevoile contemporane de utilizare, în vederea atribuirii contractului de proiectare.

## 2. INFORMAȚII PRIVIND AMPLASAMENTUL<sup>1</sup>

### 2.1. ÎNCADRARE ȘI IMPORTANȚA ÎN ORAȘ

Imobilul „Casa Liebrecht-Filipescu” (astăzi Casa Universitarilor), monument istoric de importanță națională, face parte dintr-un ansamblu urbanistic central al Bucureștiului cu origini în a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Caracterizată printr-un țesut urban pre-modern dezvoltat organic format din parcele neregulate dedicate inițial locuirii sau culturilor agricole, această zonă joacă un rol esențial în păstrarea memoriei colective și a identității urbane a Capitalei, fiind cuprinsă în Zona Construită Protejată nr. 21 „Jean-Louis Calderon – Polonă”. Marcată de reformele urbane aduse de Regulamentele Organice, zona păstrează în mare parte forma parcelară, structura tramei stradale și fondul construit din perioada modernă timpurie, contribuind la coerența și identitatea arhitecturală a orașului. Aceasta cuprinde construcții și spații publice ce reprezintă repere importante în evoluția istorică a capitalei, precum monumente istorice situate în imediata vecinătate a Casei, cum ar fi Grădina Icoanei, Biserica Anglicană „Învierii”, Școala Centrală de Fete și modele de construire care au conturat în timp imaginea zonei centrale.

Parcela pe care se află Casa Universitarilor este una atipică în cadrul zonei, atât prin dimensiunea sa – aproximativ 14.555 mp (circa 1,5 ha) – cât și prin deschiderea generoasă la trei străzi importante: Dionisie Lupu (70 m), Arthur Verona (180 m) și Jean Louis Calderon (60 m). Această suprafață o face comparabilă cu alte parcele majore din vecinătate, precum cele ale Grădinii Icoanei sau Școlii Centrale de Fete, nu doar ca dimensiune, ci și prin funcțiunea semi-publică, dedicată învățământului și culturii. Importanța urbanistică a Casei Universitarilor derivă astfel atât din poziționarea sa strategică, cât și din rolul său social și cultural, în armonie cu reperele educaționale și culturale din zonă.

Ansamblul cuprinde clădirea principală, construită în 1860 după planurile arhitectului Luigi Lipizer în stil neogotic romantic, anexele și o grădină valoroasă, probabil amenajată de Ulrich Hoffmann, una dintre cele mai importante grădini istorice grădini istorice urbane atașate unui locuințe sau instituții publice din București, fiind compusă din zone de primire, zone de loisir și foste zone de producție horticola. Grădina aferentă imobilului, amenajată succesiv în decursul a mai multor etape istorice, reflectă nu doar imaginea epocii, ci și transformările sociale și funcționale

<sup>1</sup> Informații preluate, în mare parte, din:

- Laura-Elena Tucan, George-Bogdan Teodorescu *et. al.*, *Studiu istoric. Analiza posibilităților de conversie funcțională a anexelor, serei și amenajare a curții Casei Liebrecht-Filipescu – azi Casa Universitarilor*, 2023/2025: **Anexa 4.1. a prezentei documentații**
- Alexandru Mexi, Mihaela Ciornei, Daniela Guju, Giovanni Luca, *STUDIU DE PEISAJ Grădina Casei Universitarilor (Casa Liebrecht-Filipescu)*, 2025: **Anexa 4.2. a prezentei documentații**

ale orașului. De la livada logofătului Gheorghe, la grădina aristocratică a familiei Filipescu și, mai apoi, la spațiul educațional și cultural al Universității din București, grădina și-a păstrat funcția de cadru verde reprezentativ, rareori întâlnit în centrul dens al orașului.

În acest context, Casa Universitarilor nu este doar un obiect de patrimoniu individual, ci un element esențial într-un peisaj urban complex și stratificat, care reflectă transformările arhitecturale, sociale și instituționale ale Bucureștiului începând cu a doua jumătate a secolului XIX până în prezent. Zona a fost ocolită de marile intervenții urbanistice ale regimului socialist, iar Casa Universitarilor, trecută în administrarea Universității din București în 1947, și-a păstrat integritatea arhitecturală și peisagistică. Astăzi, ansamblul se remarcă nu doar prin valoarea sa istorică și arhitecturală, ci și prin continuitatea funcțională: de la reședință nobiliară, la sediu al unor instituții culturale, educaționale și sociale, Casa Universitarilor rămâne un spațiu viu în memoria orașului.



Fig. 1: Carol I alături de soții Filipescu pe terasa dinspre grădina casei, încadrați de vegetație exotică.  
Sursa: Franz Duschek B.A.R., <https://arhitectura-1906.ro>

## 2.2. REPERE ISTORICE ȘI ELEMENTE IDENTITARE

Casa Universitarilor, cunoscută inițial sub denumirea de Casa Librecht-Filipescu, reprezintă un reper istoric și arhitectural de prim rang în peisajul urban al Bucureștiului, clasat în Lista Monumentelor Istorice (cod LMI B-II-m-A-19107). Construită de către arhitectul Luigi-Ludovic Lipizer pentru Cezar Liebrecht, casa este singurul exemplu de arhitectură neogotică din zona Icoanei – un stil rar întâlnit în București, ceea ce îi conferă unicitate și o valoare de patrimoniu deosebită.

Analiza planurilor istorice ale orașului, a documentațiilor de arhivă și a literaturii de specialitate indică faptul că actuala parcelă s-a constituit, spre sfârșitul secolului al XIX-lea, prin alipirea succesivă a mai multor loturi. Acest proces a coincis cu



remodelarea, reconfigurarea sau completarea amenajărilor peisagistice și a plantațiilor.

Forma actuală a parcelei s-a păstrat, în ciuda unor intenții de expropriere și sistematizare a străzii General Chițu (actuala strada Arthur Verona) în perioada socialistă, iar analiza documentației disponibile permite identificarea mai multor etape și momente-cheie în evoluția amenajărilor peisagistice și a compoziției vegetale, după cum urmează:

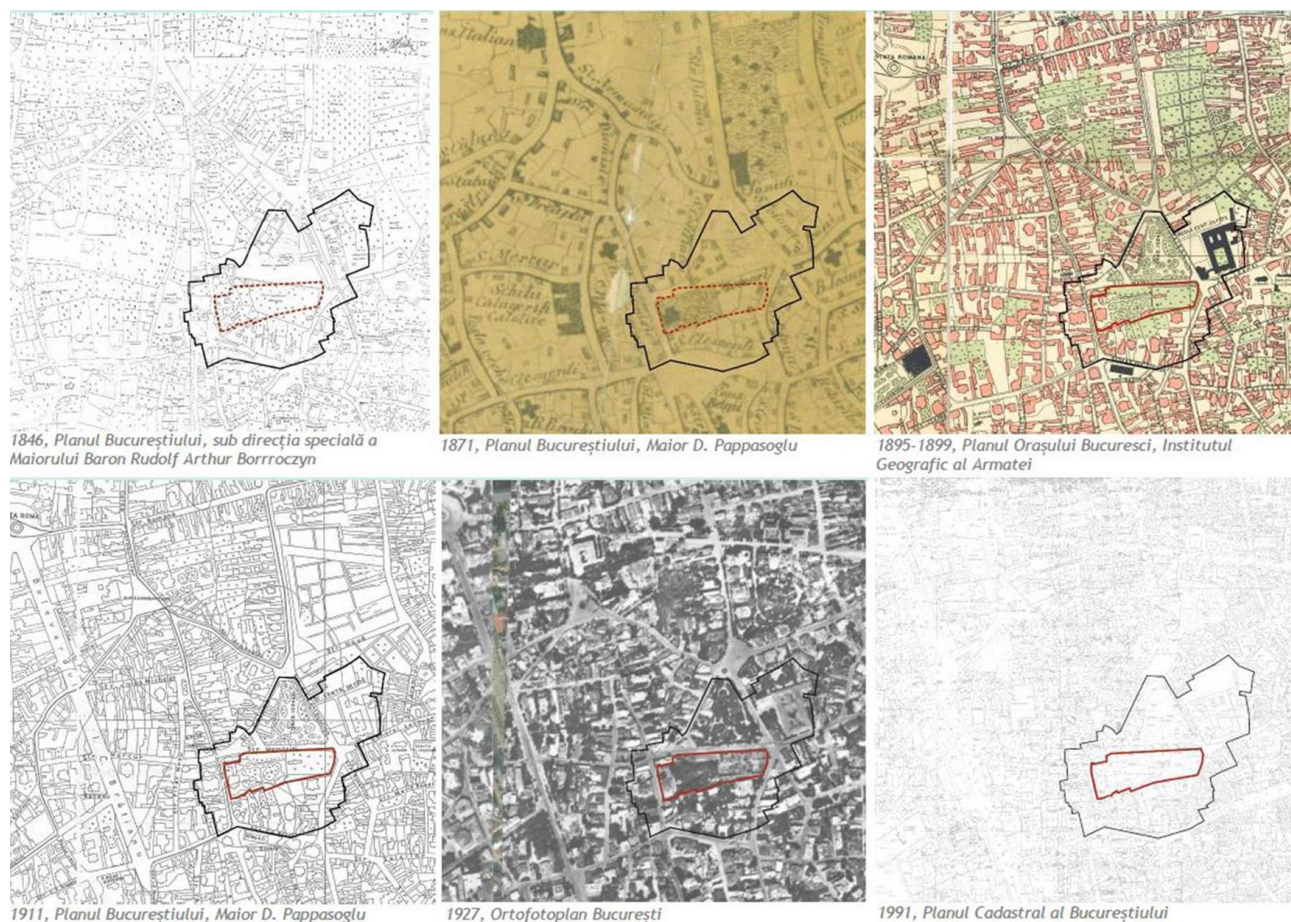


Fig. 2: Zona de studiu în secolul al XIX-lea (1846, 1871, 1895-99) și secolul XX (1911, 1927, 1991)

**Etapa I (ante 1860)** - Până la construirea Casei Liebrecht-Filipescu în anul 1860, planurile istorice ale orașului relevă o structură diferită a țesutului urban și a parcelarului în zona analizată, fără amenajări peisagistice. Planurile din 1846, 1852 și 1856 indică faptul că loturile care compun astăzi grădina Casei Universitarilor erau de dimensiuni inegale, ocupate în principal de grădini private și plantații pomicole, cu prezența izolată a unor construcții doar în partea vestică a actualei parcele. În anul 1846, Cezar Liebrecht (1820–1890) a achiziționat un teren cu livadă aparținând logofătului Gheorghe pe care a construit o reședință proiectată de arhitectul Luigi Lipizer.

**Etapa a II-a (1860–1902)** - Această etapă corespunde perioadei dintre construirea reședinței și moartea lui Gheorghe Filipescu. În 1866, proprietatea a fost scoasă la licitație și achiziționată de Gheorghe C.



Filipescu (1840–1902) care a extins proprietatea prin achiziționarea etapizată a 19 loturi ale fostului Maidan al Stăpânirii, parcelate de Primărie în contextul amenajării Pieței Icoanei și al alinierii Străzii Memoriei (astăzi strada pictor Arthur Verona). În acest interval, grădina propriu-zisă a fost amenajată pe o parcelă de dimensiuni mai mici decât cea actuală, fiind localizată în principal în partea central-vestică. Compoziția grădinii era influențată de stilul gardenesque/picturesque, caracteristic epocii, și includea o peluză centrală înconjurată de masive de vegetație, o mică colină, alei din pietriș, un foișor, o piațetă cu bazin cu havuz, un sistem de irigare de epocă etc. Deși nu există informații detaliate privind prima amenajare, dimensiunile unor arbori surprinși în fotografii sugerează păstrarea unor exemplare mature în prima variantă de amenajare a grădinii, completate cu plantații de arbuști și flori, indigene și exotice. De asemenea, conform planurilor și fotografiilor de epocă, zona estică a parcelei a fost, cel mai probabil, destinată exclusiv producerii de material săditor.

### **Etapă a III-a (1902–1947)**

După decesul lui Gheorghe Filipescu în 1902, parcela a intrat în proprietatea familiei acestuia, apoi a comunității protestante (așezământ pentru Biserica Evanghelică), a Eforiei Spitalelor Civile, iar în timpul celui de-al Doilea Război Mondial, pe terenul respectiv a fost amplasată o școală și o închisoare corecțională pentru minori în timpul regimului Ion Antonescu.

În perioada 1902-1911 se realizează o extindere a Casei, anexată celei principale și destinată bucătăriei și altor dependințe, care este de asemenea dispusă către strada Dionisie Lupu și are un acces separat. În această etapă se construiesc serele și o parte din clădirile de pe latura sudică.

De-a lungul timpului, zona a suferit numeroase intervenții care au modificat structura grădinii istorice: în 1927 s-au realizat reamenajări importante ale zonei de producție horticolă.

### **Etapă a IV-a (1947–prezent)**

În anul 1946 a fost întocmit releveul Casei Universitarilor, iar casa a fost pregătită pentru restaurare. În 1947 Comisiunea Monumentelor Istorice a hotărât clasarea ca monument istoric a casei și grădinii. Astfel, atât casa, cât și grădina înconjurătoare au fost înscrise pe lista monumentelor la 17 octombrie 1948. Tot în anul 1948 imobilul și grădina au fost naționalizate, transformate în restaurant și au trecut în proprietatea Ministerului Învățământului și a Universității din București, imobilul devenind cunoscut sub denumirea de Casa Universitarilor. În jurul anilor 1950 terasa restaurantului s-a extins în dauna spațiului verde, păstrându-se însă bazinul cu havuz.

În a doua jumătate a secolului XX au fost introduse o serie de construcții anexe în ansamblul Casei Universitarilor, în spatele clădirii principale, astfel încât să nu fie vizibile din strada Dionisie Lupu sau din strada Pictor Arthur Verona: o terasă acoperită (344 mp), două platforme, o bucătărie (256 mp), magazii, depozite și extinderi ale serelor. Dintre cele patru corpuri de seră, cel mai mare (441 mp) a fost construit în această perioadă și este dispus către strada Pictor Arthur Verona, unde există și un acces pe parcelă, inactiv însă în prezent. Grădina a suferit o serie de modificări de complexitate





variabilă, incluzând noi construcții amplasate în jurul fostei peluze, înlocuirea unor elemente originale (ex. piațeta cu havuz) și introducerea unor elemente noi (ex. bazinul cu mozaic, pergola metalică). Peluza centrală a fost diminuată prin realizarea a două terase și a unor plantații de gard viu.

În anii 1980-1981 au avut loc reparații după cutremurul din 1977, fiind propus un proiect de reamenajare a grădinii, care însă nu a fost realizat integral. Datele existente, deși incomplete, sugerează că partea estică a parcelei a continuat să funcționeze ca spațiu de producție horticola și în perioada socialistă. Se impune totodată menționarea faptului că, în perioada socialistă, grădina a beneficiat de întreținere regulată, spre deosebire de perioada post-decembristă, în care întreținerea a fost sporadică și insuficientă.

Între 1994 și 2016, o parte a grădinii a fost utilizată de compania Deco Flora Prexim SRL pentru a servi drept spațiu de producție și vânzare de material săditor, în prezent păstrându-se deopotrivă construcții, amenajări și plantații din perioada de funcționare a întreprinderii. În jurul anilor 2015–2016 serele și întreaga zonă au fost abandonate.

Începând cu anul 2006, grădina Casei Universitarilor a fost parțial deschisă publicului prin includerea sa în programul Street Delivery. Ulterior, Fundația Eidos a inițiat o serie de lucrări de asupra vegetației și aleilor, cu scopul de a pregăti spațiul pentru desfășurarea festivalului Unfinished. Aceste intervenții, coordonate de peisagistul Nicolas Triboi, au fost punctuale și, în general, reversibile. Cele mai recente intervenții semnificative au constat în acoperirea traseelor cu pietriș, lucrări demarate tot sub coordonarea aceluiși peisagist începând cu anul 2022.



Fig. 3: Grădina Casei Universitarilor, cca 1950.

Sursa: G. Ionescu, *București. Orașul și monumentele sale*, Editura Tehnica, 1956.

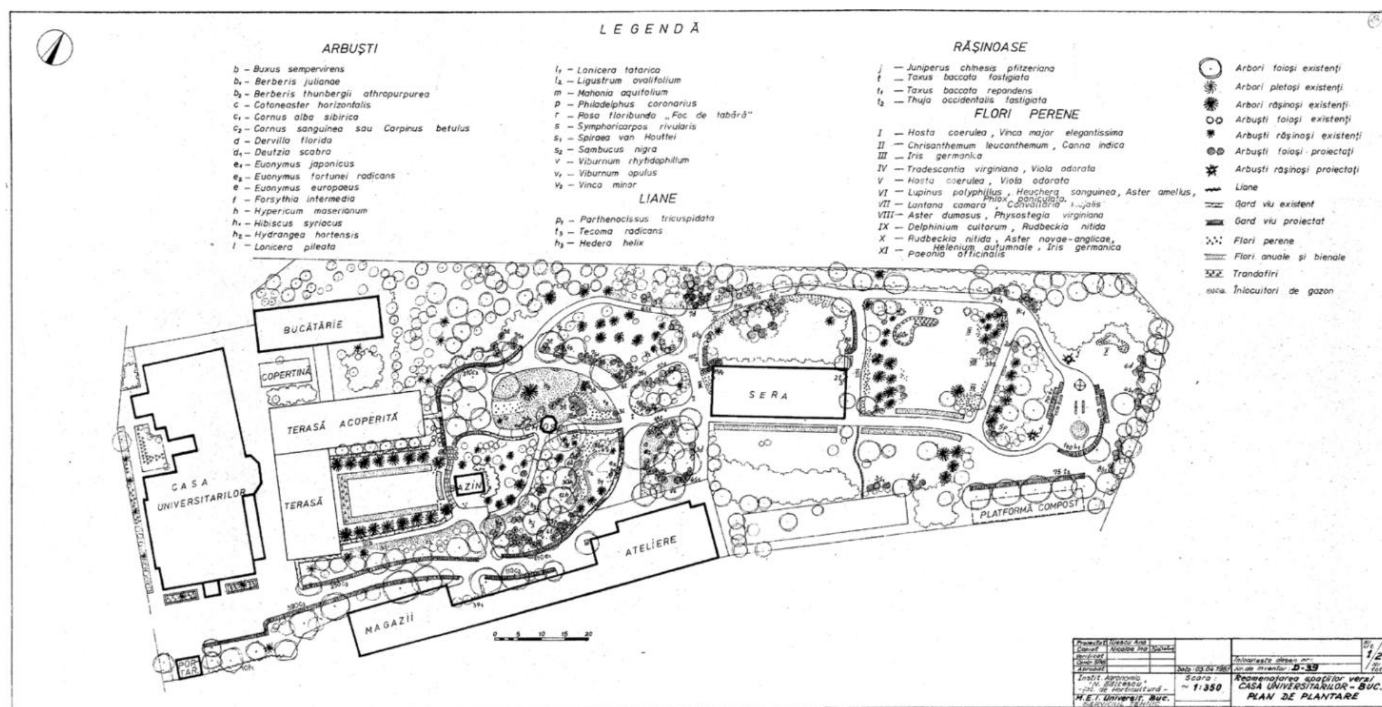


Fig. 4: Propunere de reamenajare și plantare a grădinii, 1981, autor A.F. Iliescu / Sursa: apud. Triboi, 2022.





Fig. 5: Imagini actuale din zona a doua a grădinii. Sursa: echipa de temă, 2025





Fig. 6: Deschiderea către public a grădinii pentru organizarea de evenimente culturale în cadrul Zilele Unteatru 2022

Sursa: unibuc.ro

### 2.3. CONFIGURAȚIA SPAȚIALĂ ACTUALĂ ȘI PROBLEMATICA SPECIFICĂ

Grădina Casei Universitarilor – caracterizată la nivelul morfologiei urbane ca o parcelă de colț, dar și o parcelă de capăt, având deschidere la trei străzi – poate fi împărțită din punct de vedere al structurii/compoziției peisagere în trei zone distincte, respectiv:

- **zona de intrare** - spațiul adiacent Casei Universitarilor, marcat de o mare platformă asfaltată,
- **zona mediană** - grădina istorică, bordată de construcțiile anexă realizate în perioade succesive (terasa-restaurant, serele și corpurile aflate pe limita sudică a parcelei),
- **zona de est** - fosta zonă de producție horticolă

**Grădina** se prezintă ca un spațiu verde destructurat, punctat de elemente construite sau naturale care indică intenția unor amenajări mai vechi și multiplele acțiuni punctuale care au contribuit la modificarea compozițiilor planificate în diferite perioade de timp. Exceptând zona mediană – a grădinii istorice – posibil de încadrat, la momentul amenajării sale, într-un stil eclectic inspirat cel mai probabil





din modelul gardenesque/picturesque, puternic alterat ca urmare a intervențiilor ulterioare și a întreținerii deficitare, pentru celelalte zone nu se pot face aprecieri cu privire la încadrarea într-un stil peisager. Grădina s-a remarcat în mai toate etapele de evoluție sub forma unui spațiu fragmentat în mai multe segmente tratate diferit, conectate sau nu prin trasee de picior sau carosabile și masive de vegetație. Segmentarea spațiului este încă vizibilă, mai ales datorită densității vegetației arboricole și a traseelor de plimbare (mai mare în zona mediană și mai mică în zonele de est și de vest), iar structura peisageră se reduce la câteva fragmente de aliniamente istorice și exemplare solitare sau mici grupuri de arbori istorici. Peluza istorică, axele de compoziție ș.a. sunt astăzi modificate ca urmare a unor intervenții punctuale de construcție și/sau reamenajare a spațiului sau sunt acoperite de masive de vegetație plantată sau spontană în care se regăsesc inclusiv specii invazive. Diferența istorică între jumătatea de est și cea de vest rămâne vizibilă, în pofida unei stări generale de conservare evaluate ca medie, pe alocuri precare.

Relieful terenului este, în ansamblu, predominant plat, cu excepția unei coline artificiale, realizate în a doua etapă istorică a dezvoltării sitului și păstrată până în prezent. Această colină constituie una dintre puținele intervenții antropice majore asupra topografiei naturale și este marcată prin prezența unui foișor metalic realizat în a doua jumătate a sec. XX, discret înscris în peisaj și amplasat pe locul unei construcții similare mai vechi, vizibilă în imaginile de epocă.

Vegetația arboricolă existentă este eterogenă, incluzând exemplare deopotrivă autohtone (ex. *Quercus robur*) și alohtone (ex. platan - *Platanus occidentalis*, *Koelreuteria paniculata* etc.) – inclusiv specii cu caracter invaziv (ex. Arțar american - *Acer negundo*, oțetar fals - *Ailanthus altissima*, sâmbovină - *Celtis occidentalis* etc.) – provenite din epoci diferite. Se remarcă un număr redus de arbori bătrâni (castani - *Aesculus hippocastanum*, stejari - *Quercus robur* etc.) , prezența masivă a arborilor plantați în perioada socialistă (ex. tei - *Tilia platyphyllos*, dud - *Morus alba*, tisă - *Taxus baccata* etc.) , dar și apariția unor specii invazive (apărute cel mai probabil după 1990 și reprezentate îndeosebi de oțetar fals și arțar american). Starea de întreținere deficitară din perioada de după Revoluție este indicată de numărul mare de arbori în declin fiziologic sau uscați (pentru detalii, a se vedea studiul de peisaj, anexa 4.2).

În ceea ce privește cursurile și oglinzile de apă, au fost identificate două bazine: un bazin decorativ cu fântână, finisat cu mozaic, datând din perioada socialistă și amplasat pe axul principal de compoziție al grădinii, precum și un mic bazin situat în apropierea serelor, construit probabil după anul 1990. De asemenea, se remarcă existența anterioară a unui bazin decorativ în vecinătatea terasei Casei Universitarilor, înlocuit ulterior cu o platformă mozaică.

Rețeaua de circulații include alei și drumuri istorice și contemporane compuse din platforme din beton, alei istorice acoperite cu pietriș, trasee recente. Se disting platforma de beton din dreptul intrării principale, o serie de alei acoperite de pietriș, suprapuse peste aleile mai vechi pavate cu lespezi de piatră, dale de beton și piatră cubică și câteva alei din piatră cubică și din plăci de beton în vecinătatea serelor. O parte dintre traseele istorice este în prezent invizibilă, fiind acoperită de vegetație spontană sau material vegetal acumulat.

În privința instalațiilor, se remarcă mai multe țevi cu robinet, posibil componente ale unui sistem de udare, cel mai probabil instalat în perioada socialistă sau imediat după anul 1989.

În interiorul parcelei se mai regăsesc diverse tipuri de împrejurimi, precum și urme de construcții și elemente decorative de mici dimensiuni – baze de coloane, rocării etc., distribuite neregulat și despre ale căror origine nu sunt cunoscute suficiente informații.

În ceea ce starea de conservare a grădinii, aceasta poate fi evaluată ca fiind medie, ba chiar, pe alocuri precară, cu deficiențe de mentenanță identificate la nivelul infrastructurii construite (trasee și circulații, construcții și decorațiuni, oglinzi de apă etc.) și al compoziției și al componentelor vegetale. Se constată un nivel diferențiat de întreținere pe zone: zona de intrare beneficiază de un grad relativ crescut de mentenanță, indicând o frecvență mai mare a lucrărilor de întreținere; zona centrală (a grădinii istorice) reflectă un nivel moderat spre redus de îngrijire, cu elemente vizibil degradate; iar zona estică prezintă un nivel minim de întreținere.



Fig. 7. Exemple de zone lipsite de mentenanță curentă (sus în jumătatea de est a parcelei, jos în zona mediană a parcelei). Sursă: echipa de temă, 2025

**Fondul construit** este definit, pe lângă clădirile principale (C1-C6), de o serie de construcții anexă ce aparțin unor perioade diferite și sunt subordonate clădirii principale, având o prezență modestă:

Dintre acestea, valoare istorică prezintă **pavilionul de acces (C7)** dinspre strada Dionisie Lupu, ce poate fi atribuit, prin analiza morfologiei și a plasticii de arhitectură, primei jumătăți a secolului XX (exceptând extinderea ulterioară ce are caracter parazitar) și în mod special **serele** istorice care se înscriu într-o tipologie arhitecturală specifică sfârșitului de secol XIX și începutului de secol XX, ulterior adaptate și completate, în a doua jumătate a secolului XX, cu un corp mai mare dispus către strada Pictor Arthur Verona, unde există și un acces pe parcelă, inactiv însă în prezent.

Tot în a doua jumătate a secolului XX (în 1966) au fost construite **bucătăria și terasa acoperită (C13 și C10)**, cu funcțiunea de bucătărie de vară aferentă terasei Casei Universitarilor. Structura acestora se poate încadra într-o tipologie pavilionară, cu caracter temporar, dar cu o amprentă extinsă la sol. Acestea au fost completate ulterior cu un spațiu amenajat ca o platformă multifuncțională (C9), finisată cu dale prefabricate, dispuse într-un model geometric, amplasată în imediata vecinătate a terasei acoperite, utilizată ca zonă de consum în aer liber, asociată funcțiunii de alimentație publică din corpurile adiacente. Din perspectiva plasticii urbane, zona este neutră, lipsită de expresivitate sau de referințe stilistice care să creeze o relație vizuală cu clădirile valoroase învecinate.



Limita sudică a parcelei este marcată de o serie de corpuri perimetrale (C8, C28, C29, C17-C20, C21-C23) ce reprezintă rezultatul intervențiilor realizate de-a lungul timpului asupra unei clădiri ce apare ca fiind existentă în Harta Institutului Geografic al Armatei de la 1895.

În prezent există și construcții parazitare, extinderi improvizate ale unora dintre corpuri, care sunt marcate și propuse pentru demolare în planul anexat.

**Accesul** principal și permanent pe parcelă se realizează din strada Dionisie Lupu, în zona în care sunt dispuse construcțiile. În cadrul cercetării pe teren au fost identificate alte două accesuri pe parcelă, însă acestea nu sunt active în prezent: accesul din dreptul clădirii secundare din strada Dionisie Lupu (împrejmuirea este prevăzută cu o poartă în zona de acces în clădirea secundară), respectiv accesul din strada Pictor Arthur Verona, aproximativ vis-a-vis de intrarea secundară în Grădina Icoanei.

**Împrejmuirea** parcelei este variabilă: către strada Dionisie Lupu, împrejmuirea este de înălțime mică (aproximativ 1.00 m) cu soclu din beton și gard transparent din fier forjat, cu decorațiuni geometrice; către limita sudică, împrejmuirea este opacă, din cărămidă, cu o înălțime de aproximativ 2.00 m; către străzile Pictor Arthur Verona și Jean Louis Calderon, împrejmuirea este din plasă metalică.

### 3. TEMA DE CONCURS

#### 3.1. OBIECTIVELE CONCURSULUI

Tema de concurs propune o serie de intervenții asupra grădinii Casei Universitarilor, precum și asupra clădirilor aflate pe parcelă, excepție făcând Casa Liebrecht Filipescu. Universitatea București urmărește restaurarea grădinii și integrarea unor funcțiuni contemporane cu caracter socio-cultural, funcțiuni de cercetare și inovare pentru studenți, cu scopul de a deschide grădina către oraș și a o integra în rețeaua de spații publice din cartier, contribuind astfel la activarea culturală și socială a zonei.

În definirea cerințelor temei s-a luat în calcul următoarea terminologie, ce vizează atât grădina propriu-zisă, cât și clădirile-anexă:

Structura grădinii Casei Universitarilor este dată de zonificarea derivată din identitatea celor 3 fragmente istorice (așa cum reiese din studiile de fundamentare), definite prin temă după cum urmează: – **Zona 1** (zona de intrare dinspre str. Dionisie Lupu), **Zona 2** (zona centrală, denumită și „grădina istorică”) și **Zona 3** (fosta zonă de producție horticolă, la limita estică).

La rândul lor, funcțiunile ce se doresc a fi integrate (prin restaurarea, refuncționalizarea sau extinderea clădirilor existente) au fost împărțite în trei noduri funcționale, după cum urmează: Serele - **nod A**, Terasa-restaurant - **nod B**, hub-ul de inovare + clădirile administrative - **nod C**.

Prin temă s-au stabilit următoarele obiective:

1. **Grădina Casei Universitarilor (zonele 1,2,3):** restaurarea și amenajarea completă ca spațiu de plimbări, socializare, organizare de evenimente culturale în aer liber și amenajarea unui teatru de vară (modular și amovibil) de max.150 de locuri în zona de est a grădinii, cu acces din str. Jean-Louis Calderon în zona 3;
2. **Serele - spațiu expozițional (nod A):** punerea în valoare și refuncționalizarea serelor vechi și transformarea lor într-un spațiu multifuncțional, deschis publicului pentru expoziții, workshop-uri și alte evenimente culturale;
3. **Terasa de vară cu restaurant (nod B):** reactivarea terasei-restaurant existente (refuncționalizarea și posibila extindere a bucătăriei, posibilitatea închiderii temporare și transparente a terasei pe timpul iernii);
4. **Hub de inovare + clădiri administrative (nod C):** activarea, refuncționalizarea și posibila extindere a clădirilor anexă existente pe latura sudică și crearea unui hub de cercetare și inovare destinat studenților.

Din tema de concurs nu va face parte Casa Liebrecht - Filipescu, ci doar grădina și clădirile - anexă.





### 3.2. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Soluțiile propuse vor lua în considerare:

- a. **Protejarea elementelor fizice în care rezidă valorile culturale și/sau naturale, după caz, ale imobilului** (în special Casa Liebrecht - Filipescu, grădina istorică și serele), așa cum reies din studiile de fundamentare atașate documentației de concurs astfel încât intervențiile propuse, atât de natură peisagistică, cât și construită, să se integreze discret, armonios și sinergic în contextul istoric existent, iar viziunea generală de intervenție să respecte caracterul istoric al locului și al contextului urban în care se regăsește imobilul. Se impune păstrarea nealterată a formei parcelei și a secvențierii istorice a grădinii (**spațiu de primire, grădină de plimbare, foste zone de producție**). Intervențiile peisagistice și de construcție trebuie să respecte și să completeze acest cadru, respectiv să se raporteze la principiile internaționale în domeniul intervenției asupra patrimoniului cultural imobil.
- b. **Valorificarea urbanistică și a potențialului pentru cartier.** Se vor lua în considerare relația cu vecinătățile, deschiderea către oraș, capacitatea de a găzdui evenimente culturale care vor activa relația cu cartierul și vor contribui la deschiderea culturală a zonei. Se va pune accent pe deschiderea grădinii către oraș, propunând amenajări de noi accesuri și/sau reconfigurări ale unor a accesuri, precum și pe înțelegerea grădinii ca parte din rețeaua de parcuri / spații publice din cartier (alături de Icoanei-Ioanid- piața bisericii Anglicane), fără a altera logica unei grădini de casă.
- c. **Păstrarea caracterului unei insule de vegetație în zona istorică.** Înțelegerea evoluției amenajării peisagistice, după cum este descrisă în studiul de peisaj și a relației grădinii cu Casa Liebrecht - Filipescu și cu clădirile - anexă construite ulterior. Se va păstra legătura istorică dintre grădina și Casa Liebrecht - Filipescu, iar intervențiile vor respecta evoluțiile anterioare ale spațiului, punând în evidență elemente și etape istorice cu valoare culturală evidențiate prin studiul de peisaj. Propunerile de arhitectură, deopotrivă asupra elementelor existente, cât și privitoare la inserții noi, definitive sau temporare, se vor subordona grădinii, încadrându-se discret în contextul vegetal. Intervențiile vor avea în vedere conservarea elementelor naturale și compozițiilor vegetale valoroase.
- d. **Valorificarea potențialului funcțional al noilor nuclee de dotări complementare cerute prin temă în raport cu clădirile-anexă deja existente pe teren.** Nucleele funcționale propuse vor avea în primul rând rol socio-cultural și educațional, de cercetare și inovare, sau, după caz, un rol recreativ. Propunerile vor trebui să țină cont de echilibrul dintre integrarea cerințelor funcționale pentru fiecare dintre nuclee (Serele - spațiu expozițional, Terasa de vară cu restaurant, Hub de inovare + clădiri administrative) și protejarea construcțiilor și amenajărilor peisagere valoroase din punct de vedere ambiental, cultural, natural sau mixt identificate ca atare în studiile de fundamentare.



- e. **Asigurarea unui caracter sustenabil al tuturor propunerilor.** Se va avea în vedere durabilitatea și sustenabilitatea amenajărilor și construcțiilor propuse, având ca rezultat un consum redus de resurse pe termen mediu și lung și costuri reduse de mentenanță. În cazul particular al traseelor și circulațiilor se va acorda atenție deosebită propunerii unor soluții care să asigure infiltrarea facilă a apei în sol.
- f. **Etapizarea investițiilor pe obiective.** Se va urmări etapizarea lucrărilor, precum și posibilitatea investițiilor de a funcționa independent, împreună cu accesurile aferente. Proiectul va permite realizarea graduală a lucrărilor, având în vedere necesitatea implementării unor funcțiuni precum terasa-restaurant, serele, hub-ul în contextul amenajării/restaurării întregii grădini, cu posibilitatea de a activa funcțiunile propuse în diferite etape, fără a afecta ansamblul.

### 3.3. TIPURI DE INTERVENȚII

Ca urmare a cerințelor Universității București, a analizei regulamentului de zone protejate, a concluziilor studiilor de fundamentare a temei de concurs și a caracteristicilor terenului și vecinătăților, tema propune următoarele **tipuri de intervenții**:



Fig. 8: Plan tipuri de intervenție (Anexa 1.2)



### **1. Demolări ale elementelor nocive (evaluate ca atare în studiile de fundamentare din studiile istorice):**

- C14 - garaj;
- C12 - legătură existentă bucătărie de vară-terasă;
- C11 - magazie restaurant;
- C18 - polată;
- C20 - extindere corpuri limita de S - invazive față de sere, construcție improvizată;
- C7 - extindere improvizată.

Tema lasă la latitudinea concurenților decizia asupra C15 - bazin de apă.

### **2. Restaurarea elementelor valoroase identificate în studiile de fundamentare a temei de concurs:**

- C24, C26, C27 și C25 - sere istorice și sera nouă;
- C7 - clădire acces str. Dionisie Lupu C7 ;
- C16 - foișor.

Prin temă se propune conservarea și punerea în valoare a elementelor de mai sus, cu posibilitatea de reconfigurare interioară a zonei compartimentate a C25, pentru a răspunde cerințelor funcționale. În cazul clădirii C7 se va acorda atenție la refacerea fațadei rezultate în urma îndepărtării extinderii.

### **3. Reconfigurări ale clădirilor existente:**

- **C10 și C13** - terasa-restaurant

Tema lasă concurenților libertatea de a reutiliza corpurile existente în configurația lor actuală sau de a extinde bucătăria la limita marcată în plan (cu posibilitatea de alipire la calcanul învecinat). În cazul reconfigurării C13 se va acorda o atenție deosebită relației cu exteriorul, îndeosebi cu Biserica Anglicană - dat fiind că este singura clădire anexă care poate avea o interfață către spațiul public.

În cazul păstrării C10, se va avea în vedere posibilitatea închiderii temporare pe timpul iernii, dar aceasta va fi din elemente transparente și amovibile. De asemenea, legătura între C10 - C13 se va reconfigura la liberă alegere a concurenților, în cadrul zonei hașurate, într-o suprafață de maximum 60mp.

În cazul desființării corpului C10 și încorporarea sa în C13, extinderea se va încadra în zona dintre C10 și C13 și va păstra un caracter cât mai transparent.

- **C9** - terasă mozaic

Tema lasă concurenților libertatea de a păstra sau reconfigura terasa deschisă.

- **C8, C28, C29 și C17** - corpuri aflate pe limita sudică a parcelei, evaluate ca fiind lipsite de valoare culturală sau ambientală.

Tema lasă concurenților libertatea de a decide asupra gradului de intervenție asupra acestora, în amprente existente, luând în considerare varianta maximală de extindere a C8 prin alipire la calcan și de transformare a podului în mansardă pentru C17.

Asupra corpurilor C28 și C29, care sunt în momentul de față închiriate fundației Eidos, nu se va interveni la interior, ci doar la nivelul anvelopantei.



#### 4. Extinderi / clădiri noi:

Tema permite extinderea clădirii viitorului hub, la est de C17, în locul corpurilor desființate. Este necesară crearea unei legături între C17 și corpul nou, dar aceasta rămâne la alegerea concurenților.

Regim de înălțime maxim propus pentru corpul nou: P+1.

Extinderea se va încadra în limitele marcate pe plan,  $\frac{1}{2}$  înălțime la sud - dar nu mai puțin de 3m; min 8m la nord, față de sere (retragerea = min. înălțimea clădirii).

#### Indicatori existenți\*

\*a se vedea anexa 1.3. Indicatori urbanistici

SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELEI	14554 mp
Suprafață construită (excluzând terase neacoperite)	3520 mp
Suprafață desfășurată	3520 mp
Suprafețe minerale (terasa mozaic, bazinul de apă, suprafața minerală din Zona 1, din jurul Casei Universitarilor)	2204 mp
Suprafață verde	8830 mp
POT actual	24.19 %
CUT actual	0.24

#### Indicatori ceruți prin temă\*

SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELEI	14554 mp
Suprafață construită (excluzând terase neacoperite)	max. 3520 mp
Suprafață desfășurată (creșterea suprafeței desfășurate provine din utilizarea mansardei C17 și din etajul hub-ului)	max. 4121 mp
Suprafețe minerale	max. 2204 mp
Suprafață verde	min. 8830 mp
POT propus	<b>24.19 % (nu se schimbă)</b>
CUT propus	0.28
Regim de înălțime propus:	se păstrează P toate corpurile, cu excepția: • P+M pentru C17; • P+1 pentru corpul nou (hub).
Retrageri admise:	• $\frac{1}{2}$ H dar nu mai puțin de 3m față de latura de Sud pentru extensia lui C17 (hub); • H sau min. 8m între C27, C28 (sere) și extensie C17 (hub) • alipire la calcan vecin pentru extensie C13 (bucătărie). • alipire la calcan vecin pentru C8





Se permite desființarea corpurilor marcate în anexa 1.2. și descrise în capitolele 3.2 și 3.3 ale temei, precum și reconfigurarea sau extensia unor corpuri, atâta timp cât ocuparea la sol nu o depășește pe cea existentă.

Procentul de spațiu verde va rămâne neschimbat.

Se permite redistribuirea suprafețelor minerale existente în funcție de soluțiile propuse de concurenți. În vederea încadrării în condițiile privitoare la păstrarea neschimbată a procentului de spațiu verde, structura circulațiilor va presupune un număr limitat de trasee și circulații construite care să deservească clădirile existente și propuse, la care pot fi adăugate trasee și circulații permanente sau temporare cu condiția ca acestea să nu presupună fundații și/sau pavare cu materiale impermeabile.

### 3.4. OBIECTIVE – CERINȚE FUNCȚIONALE

#### 1. GRĂDINA CASEI UNIVERSITARILOR

Grădina Casei Universitarilor este structurată în trei zone istorice distincte, definite prin temă după cum urmează: – Zona 1 (zona de intrare dinspre str. Dionisie Lupu), Zona 2 (zona centrală, denumită și „grădina istorică”) și Zona 3 (fosta zonă de producție horticola), la limita estică. Această împărțire s-a păstrat încă din secolul al XIX-lea, indiferent de regimul de proprietate sau de utilizarea propriu-zisă a spațiului.

Concurenții vor aborda toate cele trei zone ale grădinii și toate elementele componente ale acestora și vor integra noile elemente propuse prin temă într-o manieră discretă, sensibilă la valorile culturale, naturale sau mixte ale imobilului și, totodată, într-o manieră care să răspundă principiilor de intervenție asupra patrimoniului cultural imobil, așa cum sunt acestea prevăzute în Charta de la Veneția privind conservarea și restaurarea monumentelor și siturilor (1964) și Charta de la Florența privind restaurarea grădinilor istorice (1981-82; addendum la Charta de la Veneția), Declarația de la Sanssouci privind mentenanța grădinilor istorice (2014) ș.a.m.d., respectiv reluate în prezenta temă de concurs și studiile de fundamentare ale temei. Se va acorda atenție particulară următoarelor principii:

- minima intervenție, exprimată și prin sintagma „maximul necesar, minimul posibil” (as much as necessary, as little as possible), desemnând lucrările necesare și suficiente;
- respectul pentru materialul istoric (original sau adăugat în etapele istorice de transformare care sunt considerate valoroase);
- reversibilitatea (în sens direct, dar și în sensul menținerii posibilității unor intervenții ulterioare);
- diferențierea dintre materialul nou adăugat și cel istoric.

Pentru întreaga grădină (zonele 1, 2 și 3), trebuie avute în vedere următoarele chestiuni:

- păstrarea diferențierii între cele trei zone ale terenului studiat și, îndeosebi între zona aferentă grădinii istorice (zona 2) și zona 3;



- conservarea unui număr cât mai mare de exemplare de arbori și arbuști din flora existentă. Cu toate acestea, se recomandă eliminarea speciilor invazive sau cu potențial alergen, precum și a exemplarelor aflate în proces accelerat de debilitare sau deja debilitate în vederea eliminării riscului de prăbușire parțială/integrală;
- păstrarea arborilor valoroși de pe parcelă și integrarea lor corespunzătoare în noua amenajare propusă.

### **Zona 1 - Spațiul exterior adiacent Casei Universitarilor.**

Zona de intrare este marcată de trasee fragmentare și vegetație mai aerisită, delimitând spațiul fără o identitate peisageră clară. Această zonă are un caracter preponderent mineral ce constă dintr-o platformă asfaltată recent. Se recomandă reamenajarea zonei de intrare prin eliminarea și/sau reducerea semnificativă a platformei betonate și prin crearea unui tot unitar la nivel de amenajare peisageră și compoziție vegetală.

### **Zona 2 - Grădina istorică**

Zona centrală păstrează cele mai valoroase elemente istorice. Aici se regăsesc fragmente de peluză, arbori istorici, o colină artificială etc., toate afectate în timp de intervenții și întreținere deficitare.

Se dorește restaurarea grădinii istorice în acord cu principiile de intervenție asupra patrimoniului cultural imobil și în conformitate cu direcțiile generale și specifice stabilite prin studiul de peisaj atașat, respectiv:

- restaurarea sau chiar, după caz, refacerea perspectivei istorice surprinse în fotografiile de epocă;
- păstrarea unui fond vegetal compact din arbori și, după caz, arbuști, care să delimiteze zona centrală a peluzei de construcțiile de la sud, est și nord de aceasta;
- păstrarea și restaurarea colinei și a aleilor de pe colină;
- păstrarea și conservarea exemplarelor de tisă și a dudului. În cazul în care aceste elemente vegetale nu vor putea fi păstrate în noua amenajare se recomandă elaborarea unei strategii de defrișare pe termen lung și nu o acțiune imediată.

Intervenția asupra grădinii istorice va lua în considerare, în ceea ce privește circulațiile pietonale, distribuția către noile funcțiuni propuse (Terasa de vară cu restaurant, hub-ul de inovare, Serele - propuse pentru organizarea de spații de expunere și ateliere), integrându-le discret în peisajul istoric amenajat și respectând condițiile privitoare la păstrarea procentului de spațiu verde.

Pentru alei pot fi luate în considerare următoarele recomandări:

- eliminarea stratului de pietriș și restaurarea aleilor istorice. Se recomandă reevaluarea pavajului din piatră cubică, plăci de beton și lespezi de piatră și identificarea posibilității integrării acestuia în propunerea de restaurare;
- păstrarea și conservarea micilor rocării și pachete de trepte de pe colină. În cazuri temeinic justificate, acestea pot fi mutate pe alte amplasamente.



Referitor la elementele ambientale, tema oferă posibilitatea regândirii terasei C9 și a bazinului de apă C15 - fără să impună păstrarea lor. Elemente valoroase precum foișorul sau alte urme istorice (precum rețeaua de alei din jurul foișorului care și-a păstrat amplasarea din sec. XIX) se vor integra în amenajare.

### **Zona 3 - Parcul cu teatru de vară (fosta zonă horticolă)**

Zona estică, nedefinită stilistic, este dominată de vegetație spontană, cu trasee slab conturate. Aceasta reprezintă fosta zonă de producție horticolă cu un caracter actual semi-natural (cu vegetație dezvoltată spontan), minim amenajat. Având acest caracter relativ sălbatic și neamenajat, zona oferă oportunitatea concurențelor de a interveni într-o manieră mai liberă asupra amenajării grădinii, ținând cont de cerințele și principiile generale de respectat pentru întreaga suprafață de teren, ilustrate anterior.

În această zonă sunt propuse organizarea de evenimente culturale în aer liber, precum și amenajarea unei zone destinate unui teatru de vară modular și amovibil cu cca 150 locuri. Teatrul de vară nu va diminua procentul actual de spațiu verde. Acesta va putea fi gândit fie ca un ansamblu de structuri mobile care să nu presupună lucrări de construcție, fie sub forma unor lucrări sistematizare verticală/modelări de teren, fie ca o combinație între cele două variante.

Se va proiecta un acces pietonal și auto (cu parcare ocazională pentru 4 mașini / loc pentru ambulanță sau punct de prim ajutor la evenimente), păstrându-se procentul de spațiu verde existent, a cărui diminuare nu este permisă. Circulațiile auto vor fi tratate ca spații partajate (shared space), fără a fi evidențiate ca trasee auto dedicate.

Se solicită introducerea noilor dotări și funcțiuni într-o manieră atentă la caracterul zonei și la elementele cu valoare culturală, naturală, mixtă sau ambientală identificate în studiile de fundamentare ale temei. Se va acorda o atenție deosebită integrării acestei zone în logica parcelei istorice a Casei Universitarilor și, simultan, legăturii cu grădina istorică.

În ceea ce privește **împrejmuirea** se solicită:

- Pe latura spre str. Dionisie Lupu: păstrarea celor două accesuri actuale, restaurarea împrejmuirii existente, completarea împrejmuirii în zona în care se va desființa extinderea corpului C7.
- Pe latura spre str. Arthur Verona: amplasarea a unuia sau două accesuri pietonale (în funcție de soluția aleasă pentru bucătărie), pentru a deservi atât personalul restaurantului, cât și pentru accesul public către grădina istorică. Se va investiga posibilitatea de a deschide mai mult această latură, astfel încât să poată comunica cu Grădina Icoanei sau să se poată deschide la evenimente (de exemplu Street Delivery);
- Pe latura spre str. Jean-Louis Calderon: studierea posibilității amplasării unui acces pietonal și auto (cel din urmă ocazional) pentru Zona 3; precizăm că fezabilitatea acestui acces va depinde de avizul unor autorități precum Comisia Tehnică de Circulație a PMB, Brigada Rutieră, care pot impune diverse condiții privind autorizația de acces.
- Pe latura sudică (imobile învecinate): refacerea împrejmuirii în concordanță cu intervențiile propuse asupra clădirilor anexă.



- Integrarea în împrejurime a unor zone de afișaj în legătură cu cele 3 străzi.
- Toate propunerile vor asigura împrejurime transparentă.

În ceea ce privește **instalațiile**, concurenții vor avea în vedere elaborarea unor propuneri de iluminat și, după caz, de irigare și/sau drenare, pe care le vor detalia în cazul obținerii contractului de proiectare. Chiar dacă prin piesele de concurs nu se cere reprezentarea acestor sisteme, ele trebuie avute în vedere încă de la această fază pentru a evita modificarea soluției la faza de detalieri.

- Sistem de iluminat: gândirea unui sistem de iluminat de siguranță și a unui sistem de iluminat care să pună în valoare amenajarea peisageră și/sau cele mai importante elemente purtătoare de valoare culturală. Totodată, concurenții vor urmări în proiectare ca sistemul de iluminat să afecteze într-o manieră cât mai redusă rădăcinile vegetației arboricole valoroase identitate în studiile de fundamentare a temei.
- Sistem de irigare-drenare: similar sistemului de iluminat, concurenții vor avea în vedere posibilitatea, în acord cu propunerile de restaurare și amenajare peisageră, introducerii unor sisteme de irigare și/sau drenare. Concurenții vor urmări în proiectare ca sistemele propuse să afecteze într-o manieră cât mai redusă rădăcinile vegetației arboricole valoroase identificate în studiile de fundamentare a temei.

Pentru întreaga grădină se solicită formularea unor propuneri clare și unitare care să abordeze, într-o manieră coerentă și sensibilă la valorile sitului, componentele specifice unei amenajări peisagere (topografie, trasee și circulații, cursuri și oglinzi de apă, construcții și mobilier de grădină, instalații, compoziție peisageră, plantații etc.), justificând propunerile în relație cu principiile sustenabilității intervenției și ale principiilor de intervenție asupra patrimoniului cultural.

## 2. SERELE - SPAȚIU EXPOZIȚIONAL (NOD A)

Punerea în valoare și refuncționalizarea serelor vechi și transformarea lor într-un spațiu multifuncțional, deschis publicului pentru expoziții, workshop-uri și alte evenimente culturale.

Cerințe funcționale:

- amenajarea serelor ca spații flexibile, multifuncționale pentru evenimente culturale, expoziții, conferințe, workshop-uri/ateliere, în legătură cu hub-ul, grădina și teatrul de vară;
- amenajarea în interiorul serelor a unui grup sanitar minimal, oficiu și spațiu de depozitare, care să deservească evenimentele care au loc în sere sau pe cele din spațiile exterioare;
- serele și spațiile exterioare vor putea fi utilizate complementar pentru evenimente urbane integrate în logica generală a ansamblului;
- amenajările se vor face numai în interiorul clădirilor existente.





### 3. TERASA DE VARĂ CU RESTAURANT (NOD B):

Reactivarea terasei-restaurant existente (refuncționalizarea și posibila extindere a bucătăriei, posibilitatea închiderii temporare și transparente a terasei pe timpul iernii- sau redimensionare și/sau reamplasarea acesteia într-o altă formulă de legătură cu bucătăria).

Restaurantul va funcționa ca o unitate distinctă ce poate fi externalizată, însă se va păstra legătura cu grădina, cu acces liber, astfel încât să poată găzdui ocazional evenimente culturale. Aprovizionarea restaurantului se va face din str. Dionisie Lupu (accesul secundar existent).

Accesul personalului se poate face din str. Dionisie Lupu sau din str. Arthur Verona, în funcție de organizarea funcțională a bucătăriei.

Corpul bucătăriei se poate extinde în limitele marcate în anexa 1.2, pentru a corespunde nevoilor funcționale actuale:

Cerințe funcționale:

- terasa acoperită pentru 100 persoane - cu posibilitatea de a fi folosită și iarna - închidere temporară și transparentă cu panouri amovibile. Poate fi folosit corpul existent sau poate fi construit un corp nou în legătură directă cu bucătăria, însă cu condiția păstrării procentului actual de spațiu verde;
- refuncționalizarea și posibila extindere a bucătăriei (în limitele marcate și înscriindu-se în procentul de ocupare a terenului), pentru a corespunde nevoilor funcționale actuale;
- bucătărie modernizată cu toate dotările necesare pentru servirea a 100 de persoane;
- depozitări, zonă pubele dedicată restaurantului;
- acces, vestiare, toalete accesibile pentru personal (min. 2 cabine);
- toalete accesibile pentru clienți (min. 2 cabine);
- mică zonă de bar/cafenea în legătură cu terasa;
- legătura existentă între terasă și bucătărie se propune a fi reconfigurată și re poziționată. Noul corp de legătură trebuie să deservească atât bucătăria, cât și toaletele pentru clienți.

### 4. HUB DE INOVARE + CLĂDIRI ADMINISTRATIVE (NOD C):

Activarea, refuncționalizarea și posibila extindere a clădirilor anexă existente pe latura sudică și crearea unui hub de cercetare și inovare destinat studenților, cu spații comune de lucru și socializare.

Anexele de pe latura sudică pot fi împărțite în 4 tipuri de spații:

- I. **HUB-UL DE INOVARE**, ce va cuprinde corpul C17 (P+M) și extinderea sa nouă (P+1), aflate în legătură (limite de extindere, retrageri, înălțimi maxime conform planului-anexă 1.2)

Clădirile vor adăposti spații de co-working și startup-uri ale studenților. Activitățile se pot extinde în zona serelor prin expoziții, evenimente, conferințe și workshop-uri.



Regim de înălțime: P+M și P+1. Spațiile se vor distribui luând în considerare tipologiile existente ale spațiilor: birourile mici se vor amplasa în C17, în cazul în care acesta se va păstra;

Cerințe funcționale:

- zonă de primire/recepție;
- birouri (spațiu compartimentabil co-working 50 pers. și 5 birouri pentru echipe de 4-6 pers);
- săli pentru ședințe grupuri mici (2 săli aprox. 15 pers);
- spațiu multifuncțional tip amfiteatru pentru max. 100 persoane (pentru prelegeri / proiecții / conferințe / alte evenimente); se vor prezenta scenarii;
- mic bufet + zonă de relaxare;
- spațiu de depozitare;
- toalete pe fiecare nivel (min. 2 cabine);
- zonă pubele (care să deservească atât hub-ul, cât și evenimentele culturale în sere sau teatru de vară).

## II. **SPAȚII CO-WORKING** închiriate în prezent asociației Eidos, în corpurile C28 și C29

Universitatea din București dorește continuarea colaborării cu asociația Eidos, care organizează anual festivalul Unfinished în curtea Casei Universitarilor.

Tema propune ca intervențiile asupra acestor corpuri de clădire să se limiteze la anvelopantă și la amenajările exterioare, astfel încât clădirile să poată fi integrate în ansamblu, păstrând însă intervențiile realizate de asociație în interiorul acestora (a se vedea documentul-anexă 8.1 Consultare actori implicați- asociația Eidos).

## III. **CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ - C8**

Se propune reconfigurarea și posibila extindere conform marcajului pe plan a clădirii pentru a adăposti un pavilion administrativ, pentru gestionarea activităților complexului.

Cerințe funcționale:

- birou administrator;
- sală de ședințe max. 10 pers cu oficiu minimal;
- cameră servere;
- depozitare cu acces direct exterior (mentenanță grădină);
- grup sanitar (o cabină).

## IV. **CABINA DE PAZĂ (corp C7)**

Un corp din prima jumătate a sec. XX cu o extindere de dată recentă - se propune desființarea extensiei și restaurarea clădirii istorice. Intervenția presupune și reconfigurarea împrejurimii din zona desființată, precum și reconfigurarea fațadei spre stradă a acestui corp, ca interfață cu strada Dionisie Lupu. Corpul va funcționa ca punct de informare și pază.



UNIVERSITATEA DIN  
BUCUREȘTI  
— VIRTUTE ET SAPIENTIA —



ORDINUL  
ARHITECȚILOR  
DIN ROMÂNIA

Cerințe funcționale:

- birou și zonă monitorizare video.

## 4. PIESE CERUTE

### 4.1. PROPUNERE FINANCIARĂ

Fiecare proiect va prezenta Propunerea Financiară (conform modelului din Anexa 2.3 – 2.3.1 Propunere Financiară), piesă de concurs independentă, anonimată, prezentată în format bilingv, redactată pe hârtie albă format A4.

Propunerea Financiară reprezintă valoarea ofertată de fiecare concurent pentru serviciile de proiectare ce vor fi contractate în urma concursului de soluții.

Propunerea Financiară nu trebuie să depășească valoarea plafonului maxim estimat pentru serviciile de proiectare, conform cu Anexa 2.6 „Estimare plafon maxim de investiție și proiectare” și art. 4.2.4. din Regulamentul concursului.

### 4.2. PROPUNERE TEHNICĂ

Proiectele se vor prezenta pe 3 planșe, format A0 (841x1189 mm), pe hârtie albă, paginate pe verticală (portret), necașerate pe suport rigid. Toate piesele vor avea indicate nordul, scara reprezentărilor și titlul elementelor prezentate.

Planșele vor fi numerotate în colțul din dreapta jos – format: “nr. pagina / total pagini” (1/3, 2/3, 3/3), cu un font de 25pt.

Planșele vor conține, în partea de sus, titlul: **THE GARDEN OF UNIVERSITY HOUSE, BUCHAREST - DESIGN COMPETITION**, cu un font de 25pt.

Piesele vor fi grupate pe planșe după cum urmează:

#### Planșa 1 - Grădina și viziunea de ansamblu

1. Descrierea concepției arhitectural – peisagistice (text cu un font de 12pt și scheme)

Se vor explica succint bazele conceptuale ale soluției propuse, elementele compoziționale care stau la baza intervenției asupra celor trei zone ale ansamblului și modul în care intervențiile propuse se raportează la valorile sitului. Se vor motiva deciziile punctuale pentru o rezolvare sau alta.

Textul explicativ (cât mai clar și succint) va fi amplasat pe prima planșă, în paragrafe distincte pentru punctele 1, 4, respectiv 5:

- justificarea conceptului general (1);
- explicații care să susțină planul de plantare / management pentru componentele peisagere (4) - privind concepția, gestiunea, întreținerea și conservarea componentelor construite și vegetale ale unei grădini;
- etapizarea investiției (5).

Textul total (în afara legendelor sau titlurilor imaginilor), nu va depăși 800 de cuvinte și va fi scris cu un font de 12 de puncte.



2. Plan general la scara 1:500 care să cuprindă ilustrarea propunerii de amenajare arhitecturală și peisagistică, racordarea la elementele de patrimoniu istoric și cultural din cadrul ansamblului și integrarea în țesutul istoric al cartierului. În redactarea planului trebuie avute în vedere următoarele:

- legătura cu cartierul, figurarea străzilor și a parcelelor învecinate, respectând delimitarea din anexa 6.2;
- marcarea accesurilor și a zonelor de parcare și a tuturor tipurilor de circulații de pe teren;
- marcarea și figurarea clară a clădirilor păstrate și a zonelor extinse;
- marcarea obligatorie a retragerilor/ limitelor maxime figurate în anexa 1.2;
- alături de plan va fi figurat bilanțul de suprafețe: POT, CUT, Suprafață construită, Suprafață desfășurată, după exemplul anexei 6.4.

3. Detalierea zonelor grădinii; scara 1:50

Zona 1: Plan și secțiune – scara 1:50 pentru suprafață de o dimensiune maximă de 100mp care să ilustreze o situație caracteristică, cu evidențierea sistematizării verticale, a finisajelor de pavaj, a inserțiilor vegetale dacă e cazul.

Zona 2: Plan și secțiune – scara 1:50 pentru suprafață de o dimensiune maximă de 100mp care să ilustreze o situație caracteristică, cu evidențierea sistematizării verticale, a finisajelor de pavaj și a straturilor vegetale. Dacă se vor face propuneri de elemente ambientale importante care depășesc zona de detaliere, vor fi reprezentate și axonometric.

Zona 3: Plan și secțiune – scara 1:50 pentru suprafață de o dimensiune maximă de 100mp care va cuprinde o zonă a teatrului de vară. Dacă soluția pentru teatru va fi reprezentată de structuri mobile modulare, acestea se vor explica și prin axonometrii.

4. Concept de plantare și management pentru componente peisagere

Schițe, scheme, diagrame ce contribuie la susținerea soluției și ilustrează:

- prezentarea intervențiilor asupra vegetației existente (ex. păstrare, defrișare, replantare);
- propunerile pentru noile compoziții vegetale și modul de integrare a acestora în context;
- etapele de plantare corelate cu fazele generale de amenajare/construcție de pe amplasamentul ce face obiectul concursului;
- calendar de activități și intervenții specifice, recurente sau sezoniere;
- scenariul de dezvoltare a vegetației în timp;

5. Etapizarea investiției

Schițe, scheme, diagrame sugestive pentru etapizarea lucrărilor, care să ilustreze posibilitatea investițiilor de a funcționa independent, împreună cu accesurile aferente, astfel încât să se permită realizarea graduală a lucrărilor, în diferite etape, fără a afecta ansamblul.

6. Schiță axonometrică a unor zone reprezentative pentru soluția de împrejmuire propusă





7. O perspectivă de pe strada Arthur Verona, care să arate noile accesuri propuse, împrejmuirea și relația rezultată cu spațiul public al piațetei bisericii Anglicane.

**Planșele 2 + 3 - Nodurile funcționale: Serele (A), terasa-restaurant (B), Hub-ul de inovare + clădiri administrative (C)**

Detalierea soluțiilor pentru clădirile-anexă și relația lor cu grădina (repartizarea pieselor pe cele 2 planșe la alegerea concurenților în funcție de soluțiile propuse)

1. Trei perspective exterioare relevante pentru următoarele relații:

- grădina istorică (zona 2) - Casa Universitarilor, care să surprindă atmosfera generală (1);
- terasă - restaurant - Casa Universitarilor (2);
- grădina istorică - hub - sere (3).

2. Nod funcțional A - **serele**:

- plan sc. 1:100 (cu evidențierea zonelor păstrate, dacă este cazul);
- secțiune caracteristică sc. 1:100;
- o perspectivă din interiorul serelor.

3. Nod funcțional B - **terasa-restaurant**:

- plan sc. 1:100 (cu evidențierea zonelor păstrate, dacă este cazul)
- secțiune caracteristică sc. 1:100 (cu evidențierea zonelor păstrate, dacă este cazul, precum și relația cu grădina și clădirile învecinate unde e relevant);
- elevații relevante (în funcție de soluția propusă) sc. 1:100 (minim una - obligatorie cea dinspre grădină), iar în cazul în care se reconfigurează fațada Restaurantului - e obligatorie și cea dinspre str. Arthur Verona);
- schemă axonometrică cu soluția constructivă propusă pentru închiderea temporară și transparentă a terasei pe timpul iernii;
- o perspectivă din interiorul terasei-restaurant.

4. Nod funcțional C - **hub-ul de inovare + clădiri administrative**:

- planurile tuturor nivelurilor sc. 1:100 (cu evidențierea zonelor păstrate, dacă este cazul) pentru toate corpurile ce compun nodul C (hub - C17 și extinderea nouă, pavilionul administrativ - C8, clădirea de pază - C7)
- trei secțiuni caracteristice sc. 1:100 (cu evidențierea zonelor păstrate, dacă este cazul, precum și relația cu grădina și clădirile învecinate unde e relevant) pentru:
  - extensie hub;
  - hub - C17;
  - pavilionul administrativ - C8;
- elevație vest și sud pentru extensie hub, sc.1:100;
- desfășurată a frontului C17-C28-C29-C8, sc.1:100;
- o perspectivă interioară din hub - extinderea nouă.

## 5. CRITERII DE EVALUARE

În aprecierea soluțiilor, pe fiecare criteriu se vor acorda punctaje între 0 și un maximum exprimat la fiecare criteriu. Punctajul maximum este 100 puncte, ponderile criteriilor fiind explicate detaliat, după cum urmează:

<b>A</b>	<b>Satisfacerea necesităților funcționale arhitectural-urbanistic-peisagistice</b>	<b>60 puncte</b>
----------	--	------------------

<b>A1</b>	<b>Criteriul urbanistic</b> (viziunea integrată asupra ansamblului istoric)	<b>25 puncte</b>
-----------	---	------------------

Se vor puncta următoarele:

- Viziunea integrată urbană asupra imobilului, cu evidențierea zonelor și etapelor istorice de dezvoltare a grădinii și cu accent pe protejarea valorilor culturale, naturale sau mixte ale ansamblului și ale contextului urban în care se regăsește acesta;
- Coerența amenajărilor propuse și integrarea armonioasă și sinergică a intervențiilor (peisagistice și construite) în viziunea generală, cu păstrarea caracterului unei insule de vegetație;
- Relația cu vecinătățile – deschiderea grădinii către oraș și posibilitatea relaționării cu rețeaua de spații publice din cartier (Icoanei–Ioanid–biserica Anglicană), păstrând în același timp caracterul de grădină privată, „de casă”;
- Calitatea proiectului de restaurare a grădinii istorice și de remodelare a zonelor adiacente;
- Tipologia de plantație propusă, din perspectiva sustenabilității, a conceptului funcțional și a integrării în ansamblul istoric.

<b>A2</b>	<b>Criteriul funcțional</b>	<b>20 puncte</b>
-----------	-----------------------------	------------------

Se vor puncta următoarele:

- Integrarea tuturor cerințelor funcționale solicitate prin tema de concurs și utilizarea judicioasă a spațiului; nodurile funcționale propuse trebuie să aibă rol socio-cultural, educațional, de cercetare, inovare sau recreativ;
- Rezolvarea corectă și optimizarea funcțiunilor și legăturilor dintre acestea pentru fiecare nod: serele, terasa - restaurant, hub de inovare și clădiri administrative;
- Adaptarea volumetrică și funcțională a soluțiilor arhitecturale la cerințele specifice rezultate din modul de utilizare a spațiilor: accesibilitatea, flexibilitatea, și adaptabilitatea spațiilor propuse, în moduri adecvate fiecărui program;
- Echilibru între funcționalitate și conservare – soluțiile funcționale nu trebuie să compromită valorile patrimoniale).

### A3 Criteriul de sustenabilitate și eficiență economică

10 puncte

Se vor puncta următoarele:

- Fezabilitatea soluțiilor propuse, durabilitatea și sustenabilitatea lor prin propunerea unor soluții tehnice inovatoare, cu mentenanță redusă, atât pentru grădină, cât și pentru clădiri;
- Reutilizarea / integrarea justificată a clădirilor / elementelor existente, folosind concepte contemporane specifice (re-use, recycle, up-cycle) sau alte soluții de sporire a gradului de sustenabilitate al intervenției;
- Etapizarea și posibilitatea de funcționare independentă a obiectivelor – optimizează resursele și investiția.

### A4 Criteriul financiar

5 puncte

Se vor puncta următoarele:

Încadrarea în plafonul de investiție și proiectare indicate în documentația de concurs.

**\*Neîncadrarea în plafonul maxim de cost conduce la descalificarea proiectului.**

Pentru încadrarea în plafonul indicat prin prețul cel mai mic, se acordă punctajul maxim (5 puncte); pentru alte prețuri, punctajul se acordă proporțional.

$$P(n) = [\text{Pret}(\text{min}) / \text{Pret}(n)] \times 5 \text{ pct}$$

Punctajul ( $P(n)$  = max. 5 pct.) se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai scăzut dintre prețurile oferite (notat  $\text{Pret}(\text{min})$ ) se acordă 5 pct.
- b) Pentru celelalte prețuri oferite (notate  $\text{Pret}(n)$ ), punctajul  $P(n)$  se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = [\text{Pret}(\text{min}) / \text{Pret}(n)] \times 5 \text{ pct}$$

---

## B Atributele expresiv-ambientale ale intervenției — valoarea adăugată a propunerii

40 puncte

---

### B1 Calitatea peisagistică a grădinii urbane

15 puncte

Se vor puncta următoarele:

Valoare compozițională și spațială:

- Calitatea ansamblului, a relației dintre clădiri și dintre clădiri și grădină;
- Claritatea parcursului prin cele trei zone, inclusiv tranzițiile și zonele permeabile.



Valoarea ambientală:

- Atmosfera propunerii prin realizarea unei soluții în acord cu contextul, identitatea și istoria locului;
- Evidențierea caracterului celor trei zone ale grădinii.

Valoare socială:

- Relația cu vecinătățile, deschiderea către oraș, capacitatea de a găzdui evenimente culturale;
- Facilitarea socializării interumane prin spațiile propuse.

## **B2 Calitatea arhitecturală a volumelor propuse**

**15 puncte**

Se vor puncta următoarele:

- Relaționarea clădirilor cu grădina: construitul se va subordona grădinii, fiind discret introdus în spațiul istoric amenajat;
- Caracterul contemporan al volumelor propuse, prin echilibru între nevoile specifice fiecărui program, contemporaneitate și inovare și caracterul parcului istoric,
- Coerența detaliilor și finisajelor care creează atmosfera grădinii.

## **B3 Calitatea și claritatea reprezentării ideilor**

**10 puncte**

Se vor puncta următoarele:

- Expresivitatea grafică a planșelor;
- Claritatea conceptuală a textului.

Algoritmul de calcul folosit pentru evaluarea finală a proiectelor este următorul:

### **Algoritm de calcul pentru criteriul A**

$A=A1+A2+A3+A4=25+20+10+5=60$  puncte maximum posibil acordate

### **Algoritm de calcul pentru criteriul B**

$B=B1+B2+B3 =15+15+10=40$  puncte maximum posibil acordate

### **Algoritmul de calcul pentru evaluarea finală:**

$A+B=60+40=100$  puncte maximum posibil acordate

Consilieri Profesionali:

**arh. Ilinca Păun Constantinescu**

**arh. Laura Popa-Florea**

**arh. Iulia Păun**



UNIVERSITATEA DIN  
BUCUREȘTI  
VIRTUTE ET SAPIENTIA



ORDINUL  
ARHITECȚILOR  
DIN ROMÂNIA

**peis. Alexandru Mexi**

Coordonator Conkurs:  
**arh. Mirona Crăciun**

Aprobat de Autoritatea Contractantă – Universitatea din București  
Marian Preda – Rector