LOCUIND ÎMPREUNĂ 2

DWELLING TOGETHER 2

DESCRIEREA CIP
A BIBLIOTECII NAȚIONALE A ROMÂNIEI

Locuind împreună — București: Editura Universitară „Ion Mincu”, 2014-2024
2 vol.
ISBN 978-606-638-348-6
Vol. 2: Blocuri recente de ADN BA = Recent Blocks by ADN BA/
Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu (editors), Andreea Cutieru, ...
2024. ISBN 978-606-638-346-2
I. Ghenciulescu, Ștefan
II. Frâncu, Cătălina
III. Cutieru, Andreea

72

PUBLICAȚIE EDITATĂ DE CĂTRE
PUBLICATION EDITED BY
Editura Universitară „Ion Mincu”, în parteneriat cu Asociația Zeppelin și SG Studio.
The “Ion Mincu” University Publishing House, in partnership with Zeppelin Association and SG Studio.
©
2024 Zeppelin, SG Studio, autorii textelor, imaginilor, desenelor, deținătorii drepturilor respective.
Nicio parte a acestei publicații nu poate fi reproducută fără acordul deținătorilor drepturilor de autor.
©
2024 Zeppelin, SG Studio, the authors of the texts, photographs, drawings or the copyright holders.
No part of this publication may be reproduced without the permission from the copyright holders.

EDITORI | EDITORS
Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu

AUTORI | AUTHORS
Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu, Andreea Cutieru,
Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu, Esenghiul Abdul

București
Bucharest
2024

LOCUIND ÎMPREUNĂ 2

Blocuri recente de ADN BA

DWELLING TOGETHER 2

Recent Blocks by ADN BA

Editura Universitară
„Ion Mincu”

INTRO 6
CE DAI MAI DEPARTE
WHAT YOU LEAVE BEHIND 8

INSERȚII
INSERTIONS 16
18 OCCIDENTULUI 40
34 LONDRA 27
48 CALDERON 80
60 POVERNEI 39
66 VASILE LASCĂR 141
70 Gh.D. PALADE 7–9

FRAGMENTE DE ȚESUT
FRAGMENTS OF URBAN FABRIC 76
78 DRAGOȘ VODĂ 17
90 MUMULEANU 14
108 SF. VOIEVOZI 22–24
130 NEAGOE BASARAB 59
140 SUVENIR 1
144 EMINESCU 93–95
150 SF. VOIEVOZI 63
156 CONSTANTIN LACEA 10

LA SCARĂ MARE
THE BIG SCALE 160
162 ISHO A
174 ISHO B
178 AVIAȚIEI PARK
188 MARMURA
200 AVALON
216 DRUMUL POTCOAVEI 31
220 AMBER FOREST
224 ȘOS. PIPERA 55
230 BUCUREȘTI 57, GIURGIU
236 GRIRO
240 FABRICA DE CĂRĂMIDĂ 3
244 1 IUNIE, TIMIȘOARA
248 DÜSSELDORF

REFLECȚIE ȘI EXPERIMENT
REFLECTION AND EXPERIMENT 252
254 HILARIOPOLIS
260 DUMBRAVA VLĂSIEI
276 MĂGURA
282 ARMĂTURA

DETALII
DETAILS 288

6

INTRO

Subtitlul primei cărți *Locuind împreună* (2014) a fost *6 blocuri de ADN BA*. Era vorba despre patru proiecte terminate — printre care ansamblul iconic de pe Str. Dogarilor —, precum și despre încă două clădiri în construcție. În contextul în care, în boomul de după 2006, majoritatea blocurilor erau fie adaptări ale unor modele comerciale, fie exemple gonflate ale tipurilor de dinainte de 1989, proiectele ADN BA erau dintr-o cu totul altă poveste. Imediat vizibile erau sincronizarea cu arhitectura contemporană de cea mai bună calitate, eleganța rezolvărilor și a expresiei. Mai discretă, dar cel puțin la fel de importantă era înțelegerea și ducerea mai departe a unui caracter urban bucureștean. Proiectele, puține la număr, ale unui birou tânăr și de dimensiuni mici spre medii erau în același timp de clasă europeană și foarte de-ale locului.

De la publicarea cărții în 2014, totul a explodat: mărimea și cantitatea proiectelor, numărul de oameni din birou, recunoașterea internă și internațională. Premiile constante la Anuale și Bienale au fost însoțite, printre altele, de selecții la premiile Mies van der Rohe sau de invitația de a participa la expoziția principală a Bienalei de la Veneția.

Așa cum veți citi și vedea în carte, scara mare nu poate să nu schimbe felul în care lucrezi: trebuie să procedezi sistemic și eficient, te vei baza în mod inevitabil

The subtitle of the first book titled *Dwelling Together* (2014), was *6 Apartment Blocks by ADN BA*. It spoke about four finished projects—among which there is the iconic complex on Dogarilor St.—, as well as about two other buildings in progress. In the context of the post-2006 real-estate boom, when most of the buildings were either commercial models adapted to the context or inflated examples of the pre-1989 real-estate developments, ADN BA's projects come from a different dimension. From the beginning it was obvious that they rallied behind very high quality contemporary architecture, elegant problem-solving and expression. Understanding and furthering a coherent character of Bucharest was one of the more discreet, but just as important concerns. Their projects—few and small to medium in size—were at the same time European and very local.

Since 2014, when the first book was published, everything exploded: the size and quantity of their projects, the number of employees, as well as the national and international acknowledgement. The constant prizes awarded in Romanian Annuals and Biennials were accompanied, among other things, by nominalisations to the Mies van der Rohe prizes or the invitation to partake in the main exhibition of the Venice Biennale.

As you will read further on, the big scale cannot help but change the workflow: one needs to systematise

TEXT Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu

pe proceduri și elemente repetabile. Pentru mulți arhitecți excelenți, expandarea permite dezvoltarea instrumentelor și a impactului; pentru alții, creșterea a dus la pierderea rafinamentului și la căderea în comercial.

În cazul ADN BA, credem că strategia de creștere fără pierderea identității (în mare parte implicită) constă în trei mari elemente. Ar fi, pe de o parte, *lucrul în continuare la proiecte mici* sau chiar foarte mici, cea ce permite păstrarea „antrenamentului" în rezolvări sensibile și atente la o cultură a locuirii. E foarte importantă apoi păstrarea poftei de *a căuta*, de a experimenta, de a reinventa.

Această preocupare funcționează cel mai bine la scară redusă, dar poate fi fertilă și în cazul unor ansambluri de mii de metri pătrați, în situații foarte speciale și cu clienți foarte deschiși. În sfârșit — dar și ca urmare a primelor două tipuri de efort —, este vorba despre *păstrarea unor principii esențiale* și atunci când constrângerile devin enorme și compromisul e prezent din start și inevitabil. În această categorie intră, de pildă, elemente programatice: introducerea de spații și funcțiuni publice, continuitatea și activarea urbană, considerarea spațiului liber drept un sistem complex și indispensabil locuirii, dar este vorba și despre moduri de alcătuire.

Diversitatea rămâne parte a fiecărui proiect: diversitatea tipurilor de apartamente și cea a spațiilor deschise și intermediare individuale, de la grădinile de la parter la terase, logii, cursive etc. Suprapunerea complexă a unităților și, în cadrul apartamentelor, a camerelor de diferite înălțimi, structura ca parte a arhitecturii și expresiei, elemente obsesive cum ar fi, de pildă, ferestrele cât mai mari au rămas elemente prezente în absolut fiecare proiect ADN BA.

Subtitlul acestei cărți exprimă faptul că nu ne concentrăm pe câteva exemple, ci prezentăm, cu ponderi foarte diferite, 31 de lucrări. Proiectele din carte sunt împărțite în patru categorii tipologice, în funcție de dimensiuni, dar și de locul în care sunt așezate, de rolul urban, și de caracterul arhitectural. Avem astfel *inserții* — clădiri de dimensiuni mai mici care ocupă spații libere într-un țesut central constituit —, apoi *fragmente de țesut* — ansambluri care nu se inserează, ci mai degrabă articulează părți de oraș existent, propun o densificare civilizată și complexă. *La scară mare* este un titlu ce nu mai are, credem, nevoie de explicații. Categoria *Reflexie și experiment* nu mai ține în niciun fel de scară, ci de căutările despre care vorbeam mai devreme; exemplele alese variază de la un proiect expozițional la un minicartier.

În cartea din 2014, prezentarea arhitecturală a proiectelor terminate era însoțită de discuții cu locuitorii acestora. Pentru acest volum, am ales o altă direcție, cea a materialității. Pentru prima oară sunt publicate detaliile de execuție ale proiectelor ADN BA. Sperăm ca aceste detalii să le fie de ajutor arhitecților și studenților la Arhitectură în înțelegerea constructivă (în toate sensurile) și în profunzime a unor modele de bună practică.

and render more efficient, inevitably counting on both repetitive procedures and elements. To many excelent architects, office and scale expansion allows for developing appropriate instruments and impact; for others, such growth entails a mercantile character and loss of refinement.

In the case of ADN BA, we believe that growing without losing their (mostly implicit) identity relies on three elements. On one side, *continuous work on small or even very small-scale projects*, which keeps them 'in shape' for designing sensible and culture-aware solutions. Then comes the very important inclination *to look further*, re-search, experiment, and re-invent.

This concern works best at a small-scale, but it can be fertile for thousand-square meters structures just as well—provided the situation is uncommon and the clients are special. Last but not least—as a consequence of the first two—it is about *sticking to essential principles* in the face of huge constraints and inevitable compromise. Design brief elements are to be found in this category: introducing public spaces and functions, urban activation and continuity, acknowledging the indispensability of unbuilt space for dwelling in its quality of complex system; but this last dimension is also about composition and connections.

Diversity stays part of every project: that of apartment types, open and intermediate spaces, from ground-floor gardens to terraces, loggias, corridors, etc. The complex overlapping of units and rooms of different heights within apartments, structure as part of architecture and expression, obsessive elements such as, for example, large windows have remained present in every ADN BA project.

This book's subtitle shows that we don't focus on just a few illustrative examples, but we showcase 31 architectural and urban works with varying levels of detail. There are four categories to be found in this book, each taking into consideration dimension, placement, urban purpose, and architectural character. They are: *insertions*—smaller-scale buildings that occupy free spaces in a dense central urban fabric—, *fragments of urban fabric*—ensembles that instead of behaving like insertions, articulate parts of the city and densify in a complex and civilised manner. *The big scale*—a title we believe needs no further explanation. *Reflection and experiment*, which doesn't depend on scale, but on the continuous re-search we were speaking of before; the examples vary from an exhibition space to a small neighbourhood.

In 2014, the architectural presentation of the projects was accompanied by talks with their inhabitants. For this volume we chose another approach: materiality. This is the first publication of ADN BA's constructive details. We hope that they will further serve both architects and students in their research on constructive systems (in all its dimensions) as well as offer a profound understanding of what good practice can be.

8

CE DAI MAI DEPARTE WHAT YOU LEAVE BEHIND



REPORTERI | REPORTERS Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu
FOTO | PHOTO Laurian Ghinițoiu

9

Cătălina Frâncu și Ștefan Ghenciulescu au discutat cu Andrei Șerbescu, Adrian Untaru și Bogdan Brădățeanu despre proiecte de mii de metri pătrați, inserții ordonate în haosul Bucureștiului, BIM, AI, semnificația sustenabilității (pe bune). Au fost de față, intervenind la un moment dat în discuție, și Raluca Marțiș și Mugur Grosu de la *Zeppelin*.

Cătălina Frâncu and Ștefan Ghenciulescu spoke with Andrei Șerbescu, Adrian Untaru and Bogdan Brădățeanu about projects spread on thousands square meters, tidy insertions in the Bucharestian chaos, BIM, AI, the significance of sustainability (for real). They were accompanied by Raluca Martis and Mugur Grosu from *Zeppelin Architecture Magazine*.

← Arhitectura ca parte a orașului. Imobil pe Str. Occidentului
← Architecture as a part of the city. Building on Occidentului St.

ȘG În cei zece ani de la discuția pe care am avut-o pentru prima carte *Locuind împreună*, practica voastră a ajuns la altă scară. Atunci Andrei [Șerbescu] spunea deja că schimbarea e inevitabilă. În 2014 însă, cel mai mare proiect al vostru realizat era Dogarilor, cu 80 de apartamente (toate diferite, și îmi mai amintesc că spuneați că nu veți mai face așa ceva niciodată). Astăzi, oricare dintre proiectele voastre de mari dimensiuni depășește în termeni de metri pătrați tot ce construiserăți până atunci.

În acel interviu din 2014, Bogdan [Brădățeanu] răspundea la întrebarea legată de eficientizarea proiectării: „Am cam vrea să schimbăm metoda, dar, de fapt, nu vrem să schimbăm nimic". Tot atunci spuneați că „încă nu simțim că ne-am fi blocat într-un program: continuăm să experimentăm, dar schimbarea vine peste noi, nu mai putem să lucrăm ca până acum și problema adevărată nu ține de programele de desen, ci de sistematizarea întregii activități". Cum vedeți schimbările produse până acum în felul în care vă creați proiectele?

AU Eram mai tineri și mai curioși, lucram la proiecte mici, cu atenție, dar ne doream și proiecte mai mari care să ne ofere stabilitate. Atunci nu știam că sunt greu de așezat în același birou. Speram că vom reuși să menținem ambele categorii. Bineînțeles că unele proiecte au mai căzut printre crăpături, mai ales cele prea mari care au venit prea repede, cât noi eram foarte mici, și ne-am întins prea tare. Nu ne-am dat seama din prima de efortul pe care îl cere acest salt de scară și în ce măsură îl putem controla. Nu am știut ce va merge și ce nu: trăim într-o piață destul de instabilă, dar am mers înainte, fără să ne dăm seama de magnitudinea proiectelor.

AȘ Nu mai știu ce am spus noi atunci, dar lucrurile mai degrabă ni s-au întâmplat; nu am avut o strategie și o serie de obiective. Și creșterea scării proiectelor a venit pe parcurs, și noi am răspuns fără să știm ce presupune, cum, înainte de-a lucra la ele, nu știam nici ce presupuneau proiecte ca Dogarilor. Într-un singur an am început Avalon, Aviației, ISHO și Marmura: am avut deodată patru proiecte-mamut.

CF Gândirea proiectelor se schimbă de la o scară la alta? Cum percepeți salturile pe care trebuie să le faceți pentru proiectele voastre atât de diferite?

ȘG In the ten years that have passed from our talk published in *Dwelling Together*, your practice has reached a whole other scale. Andrei [Șerbescu] was already saying that change was inevitable. However, in 2014, your biggest project was Dogarilor: 80 apartments (all different—and I remember you saying you will never do such thing again). Today, any big project of yours amounts to more square meters than everything you had built until then.

In that interview, in 2014, Bogdan [Brădățeanu] would answer the question about efficiency in design: 'We would like to change our method, but actually, it seems we don't want to change anything.' You also said that 'we don't yet feel we are stuck on a specific architectural programme, we are still experimenting, but change is coming we want it or not, we can't keep working like we used to. The real issue has nothing to do with the drawing software, but with systematising the whole activity.' What do you thing about the changes in your designing process?

AU We were younger and more curious, we were working on smaller projects going into every detail, but we also longed for bigger projects which would ensure some stability. We didn't know then that such difference in scale is hard to accommodate within the same practice. We hoped we could keep both types of works. Of course some projects fell through the cracks, especially the big ones which came too early, when we were still very small in size and spread too thin. We didn't realise from the start how big the effort to change scale would be and to what extent it was in our power to control it. We didn't know what worked and what didn't: we were in a quite unstable market, but we pushed forward without grasping the magnitude of our projects.

AȘ I can't remember what we said then, but now I would say that things happened to us; we didn't have a strategy and a series of objectives to reach. Our projects gradually grew in scale and we adapted without actually knowing what that would entail, just as we didn't know beforehand what projects like Dogarilor would take. We started to work for Avalon, Aviației, ISHO and Marmura all in the same year: all of a sudden we had four mammoth-size projects on our hands.

10

Scara mare schimbă optica. Credem că ne-am păstrat totuși instinctul de-a căuta dincolo de serie, de-a lucra cu lumina și complexitatea, cu orașul, spațiul comun și lumile individuale.

Scale does change perspective. Still, we believe we kept our instinct to look beyond seriality, to work with light and complexity, the city, common space and individual worlds.

BB **Cred că ne-am păstrat totuși instinctul de a căuta dincolo de serie, chiar dacă scara schimbă optica. Scapi de capcane și de unghiurile stranii ale parcelelor mici și medii din centrul orașului, dar dai de cu totul altă lume, cu alte grade de libertate: poate nu neapărat mai reduse, dar mai „grele", cu implicații majore.**

ȘG **Care ar fi atunci nucleul tare, lucrurile care contează la absolut orice fel de proiect, de la o pensiune rurală la un turn la Timișoara? Ce căutați voi în permanență?**
AȘ **S-ar putea spune că am dus unele lucruri mai departe din reflex; ce cunoaștem bine și ce prețuim rămâne important: un anumit grad de diversitate, apartamentul de la parter cu grădină proprie, spațiul comun...**

De multe ori, ce reușim într-un proiect nu ne iese în altul. La Aviației, spre exemplu, închiderea detaliilor nu a fost ușoară: nu am luat în considerare de la început câți actori sunt implicați, câte discuții ies, ce armate de oameni lucrează la așa ceva și ce conflicte pot să apară.
AU **Avem și câteva obsesii care pornesc din interiorul locuințelor și despre cum se locuiește în oraș: ferestrele cât mai mari, care să aducă lumina și grădina sau orașul în casă, de pildă. Mereu ne gândim însă care e rațiunea pentru a lua decizii, pentru care faci anumite lucruri. Atunci când lucram la o scară mai mică, eram mai liberi în tot ceea ce ținea de limbaj. Trecând la scară mai mare, renunțăm la unele dintre gesturile potrivite celei mici.**

ȘG **Occidentului și Avalon par din lumi diferite...**
BB **Eu văd mai degrabă similitudini între cele două. Cred că sunt generate din aceleași principii, din niște puncte pe care le-am urmărit de la început, cum ar fi case (sau unități) care își spun povestea proprie, dar și una mare împreună. Dar, într-adevăr, Măgura intră în alte grile.**
AȘ **Mai sunt și alte elemente comune. Atunci când scara proiectului crește, structura capătă o importanță uriașă, în primul rând întrucât creșterea de cost e foarte rapidă. Structura trebuie să devină hipereficientă, este analizată și cuantificată financiar încă din primele faze**

CF Would you say that the design process depends on the scale of the project? How do you perceive the acrobatics you have to perform when working on both the small and the big-scale?
BB I think we succeeded in keeping the instinct to look beyond seriality, even if scale does change the design perspective. You move away from the design traps and odd angles of small and medium plots in the city centre but in so doing, you get to a whole different place which allows for varying degrees of freedom: maybe not fewer, but definitely 'harder,' with greater consequences.

ȘG Which would then be the essence of your projects, the thing that matters everywhere, from a rural guesthouse to a tower in Timișoara? What are you always looking for?
AȘ We could say that we kept some aspects out of reflex; what we know well and cherish is what sticks: a certain degree of diversity, the ground floor apartment with a private garden, the common spaces...

It often happens that what works for a project doesn't for another. For example, in Aviației, the finishing touches were hard work: we didn't take all actors into consideration from the start, the hard talk, the armies of people working on such a projects and the conflicts prone to arise in such a context.
AU We also have some obsessions regarding the inside experience of dwelling and about the different dwelling possibilities to be found in cities, like windows as wide as possible to bring in light and greenery. We also always think about the reason behind every decision. When we were only working with the small-scale, we were freer in what concerned the architectural language. Some of the gestures aren't realy fit for the big scale.

ȘG Occidentului and Avalon seem to come from different planets...
BB I would say that they are rather similar. I think they are driven by the same principles, things we wanted from the beginning like houses (or units) that tell their own

11

de proiectare. La ISHO rezolvarea este una specială și foarte elegantă: am reușit, împreună cu un inginer de structuri foarte bun, să subțiem progresiv stâlpii pe verticală, precum și să îi întoarcem la 90° în cadrul porticului.
AU E una dintre cele mai curajoase și studiate structuri din experiența noastră. A fost verificată de mai multe ori, și funcționează. Folosește un minim de material pentru un maxim de efect. E bricolată, dar respectă toate normativele. În epoca asta a vitezei și livrărilor rapide, e greu să-ți iei timp pentru a face un lucru pe îndelete.
AȘ Și la proiecte mai mici și mai vechi munca a fost grea și sofisticată: elementele structurale din materiale diferite la Mumuleanu, decalarea pe verticală a elementelor de fațadă portante la Calderon, subțierea peretelui pe strada Londra. Căutările structurale fac parte din procesul nostru. Se pare că mai avem un reflex, un lucru pe care nu l-am stabilit ca principiu, dar ne interesează mult: relația cu strada și orașul.

ȘG Spațiul public pare să intre mereu în clădire, oricare ar fi forma acesteia.
AȘ Da, așa e și la Marmura, unde porticul de la parter mediază între diferite zone. Există și spațiul protejat din interior, însă rămân și câteva deschise către oraș. Mai avem buzunarul cu spații comerciale de la Sfinții Voievozi, golul din fațada blocului de pe Occidentului care mediază accesul și multe altele, și nu doar la clădirile de locuit.

CF Mă gândesc la felul în care lucrezi la un proiect: între CAD și BIM. Fiecare dintre ele presupune altceva: CAD-ul permite ușor crearea particularului, iar BIM-ul presupune o luptă pentru tot ce nu e standard, atunci când vrei să ieși din biblioteca lor, sunt mai mulți pași de făcut. Cum vă adaptați la schimbarea asta? Apoi, cum percepeți intrarea pe piață a AI-ului în arhitectură pentru diverse funcțiuni?
AȘ Niște lucruri deja se întâmplă, spre exemplu, lucrăm cu BIM și chiar acum câteva zile ne-am dat seama că facem cu el lucruri pe care nu le puteam face înainte.
AU Nu cred că BIM-ul ne-a schimbat felul de a gândi. Schimbarea vine după, totdeauna în urma conceptelor. Dar BIM-ul e de partea bună, să zicem. AI-ul apare ca un instrument rapid, dar dictatorial de procesare de informație. Atunci când e analizat după criterii precise, rezultatele riscă să genereze false obiectivități. Deocamdată, AI-ul nu face planuri precise, dar generează concepte și propuneri. În timp real poate face partiții orientative. Începe să devină o altfel de meserie odată ce introduci AI-ul. Se tot spune că nu-i va înlocui pe arhitecți, dar deja tot contextul devine totalitar.

ȘG Da, unele dintre noile invenții par că ajung să-ți ia locul, nu doar să te ajute.
AU Nu îmi e teamă că ne iau locul, dar încep să determine decizii ale celorlalți actori, să sistematizeze. Ajungem uneori la diferențe mari de priorități.

story, as well as contribute to the big common narrative. But of course, Măgura is from another category altogether.
AȘ When the scale increases, an efficient structure becomes one of the main focuses—the cost rises rapidly and it is one of the first things to be limited and optimised in the early design stages. ISHO benefits from a special and elegant structural solution: together with a very talented structural engineer, we managed to progressively thin the vertical pillars, as well as to rotate them to 90° at the level of the portico.
AU This is one of the bravest and most researched structures in our portfolio. It has been checked more than once, and it works. It uses the minimum necessary material for a maximum of performance. It is custom made, but within the norms. In today's age of speed and rapid delivery it's hard to take your time to do things the way you see fit.
AȘ The work has been hard and quite sophisticated even for our small-scale projects: we designed the structure of Mumuleanu in different materials, we shifted the load-bearing elements in the façade of Calderon, and we thinned the wall on Londra Street. Structural experiment is part of our process. Another reflex, something we haven't yet established as a principle, but that deeply interests us is the relationship one builds with the street and the city.

ȘG The public space seems to always slide into the building, whatever shape it takes.
AȘ Yes, like in Marmura, where the portico is a transition space between the protected open space inside and the city. There are also the commercial-space pocket in Sfinții Voievozi and the unbuilt space in front of Occidentului Street that acts as an intermediary place, and many others, not just in housing projects.

CF When it comes to design software, CAD allows for variety and difference, while BIM calls for making an effort in using whatever is non-standard. If you want to work out of their predefined library, it costs more time. How do you adapt to this difference? Also, what do you think about the role of AI on the architecture market?
AȘ Some things are already happening, we have recently realised that BIM allows us to make things we couldn't make before.
AU I don't think BIM changed our outlook. The change always comes after the concept is well thought out. But I would say that BIM is on the good side. AI is coming on the market as an instrument that accelerates things, but it is dictatorial in processing information. When analysed against precise criteria, the results risk generating false objectivities. For the moment, AI cannot draw precise plans, but generates concepts and proposals. However, it can draw approximate partitions in real time. Once AI becomes part of it, architecture turns into a different profession. They keep saying that it will not replace architects, but the context becomes more and more totalitarian.

12

AȘ Eu cred că lucrul ăsta se întâmplă și fără AI — dezvoltatorii încep să ceară niște lucruri foarte precise în materie de locuire; știu exact ce vor, au niște parametri care se transmit cumva în breaslă —, uneori se știe precis cât trebuie să fie adâncimea unui tronson.

ȘG Atunci de ce mai vin la voi? De ce cred că au nevoie de arhitectură de calitate? Ce le aduceți în plus?
AU Cred că am reușit să lucrăm pentru oameni care au înțeles semnificația arhitecturii și a pieței în același timp, cei care nu se lasă absorbiți doar de discursul vânzărilor. Cei pentru care am lucrat înțeleg că același lucru se poate pune pe hârtie în mai multe feluri.

Cred că le aducem în plus individualitatea. Începem să avem o piață suprasaturată, monotonă și adversă, iar oamenii încep să caute locuri mai particulare și, poate, care nu sunt împotriva orașului.
AȘ De la alegerea echipelor și a direcției proiectului îți dai seama că sunt oameni deschiși, dincolo de cifre și granițe. Deschiderea lor e mare: au văzut mai mult, cunosc mai multe lucruri. Cei cu care lucrăm noi înțeleg nevoile orașului și ale locuitorilor, nu trebuie să explicăm prea mult.
AU Se mai întâmplă și ca locuințele diferite pe care le creăm să aibă și grade diferite de succes. Mai sunt și discuții în care noi venim cu un număr mare de variații în interiorul unei soluții, iar investitorii le reduc la jumătate. Și asta nu e neapărat un lucru rău.
AȘ Plus că mai sunt oameni care studiază atent detaliile și care cer calitate înaltă a finisajelor. Asta e foarte important, mai ales pentru cineva care cunoaște piața din România și felul în care se construiește fără grijă la detaliile unui proiect.

CF Având în vedere situația sociopolitică actuală și discuțiile despre patrimoniu și sustenabilitate, apare inevitabil întrebarea dacă să mai construim și, dacă da, cum? Cum se transformă profesia în contextul ăsta?
AȘ Sunt termeni foarte vehiculați și apar și în proiectare sub formă de noi documente care trebuie întocmite, de multe ori fără consistență, mai ales în cazul sustenabilității. Atunci când discuți termenii ăștia, contează foarte mult contextul.
AU Trebuie, într-adevăr să construim, dar întrebările de tipul unde, până când și cum sunt valide.

Patrimoniul e greu de refuncționalizat. Reglementările sunt de așa natură încât nu se poate păstra existentul fără vreun tip de distrugere. Ajunge să fie nerecognoscibil după ce se fac toate modificările introduse în normative. Trebuie lăsat să trăiască altfel, pentru a nu ne găuri orașele.
AȘ Până acum nu am lucrat la conversii majore, însă ne-ar plăcea și vedem că au început să se ceară. Cred însă că sustenabilitatea poate fi și despre alte lucruri. Dacă o legi obsesiv și contractual de ceva foarte precis, poate ușor să devină un termen gol. Proiectul de la

ȘG Yes, some of the new tools start replacing you instead of just helping.
AU I'm not afraid they will take our place, but they start making decisions on behalf of the other actors. Sometimes we get to have big differences in what concerns the design priorities.
AȘ I think this has already been happening before the AI—the developers started asking for some very specific traits in what concerns dwelling; they know exactly what they want, they all have some common parameters—sometimes they even know beforehand the depth of the building.

ȘG Why do they come to you, then? Why do they still need high-quality architecture? What do you add to their projects?
AU We managed to work for people who understood the importance of both architecture and the real-estate market, the ones that can see beyond the selling as much as possible. The ones we worked with understand that the same thing can take many shapes.

I think that we bring individuality to the table. We have an overflowing market that is monotonous and sometimes generates adversity. People start to realise they need more difference and places that are not at odds with the city.
AȘ From their choice of teams and directing principles for their projects one sees that they are open minded and look beyond numbers and limitations. They are very curious: they have seen more of the world, they know more. The people we work with understand the needs of the city and its dwellers, we don't have to explain much.
AU Actually, our designs have varying success rates. Sometimes we suggest many dwelling variants within a project, and the investors cut them to half. This is not necessarily a bad thing.
AȘ These people also study constructive details attentively and ask for high quality in this respect. This is very important, especially given the lack of care for details within the Romanian real-estate market.

CF Because of the global social and political situation and the talk about heritage and sustainability, the question that arises is wether we have to keep building and if yes, how? What change do you see coming in architectural practice?
AȘ These terms are everywhere and they come up as regulations, often without any substance, especially when it comes to sustainability. The context is a determining factor when speaking about them.
AU We must definitely build, but the questions how, where and when are absolutely valid.

Heritage is hard to convert to other functions. Regulations are drawn out in such a way that one cannot keep it without damage. It becomes unrecognisable after all the adjustments required by norms are carried out.

13

Dacă o legi obsesiv și contractual de ceva foarte precis, sustenabilitatea ajunge un termen gol. Privilegiem încadrarea într-un loc, rezistența în timp, adaptabilitatea.

Sustainability that only and obsessively relies on fixed standards becomes devoid of meaning. We rather stand for a building becoming part of place, being durable and able to change.

Măgura mi se pare foarte sustenabil: e un ansamblu care își găsește bine locul. Are viață lungă prin felul în care se încadrează acolo, în lumea lui, dar și prin materiale, posibilitatea de re-funcționalizare. Ferindu-ne de cuvinte mari, contează mult și valoarea clădirii, dincolo de valoarea ei de piață.

ȘG Să intrăm și în subiectul expresiei și al limbajului. Există în mod clar niște evoluții: tencuiala, de exemplu, cu variațiile sale de texturi, o anumită sensibilitate față de clasicism (la care voi reveni). Mi se pare și că la proiectele mari raționalitatea, unghiul drept, gridul domină, în timp ce la inserțiile din centru au început să apară forme curbe, elemente lirice. Pe de altă parte, mi se pare că studenții — care sunt fascinați de voi —, dar și unii arhitecți par să se inspire mai ales din tratarea suprafețelor, interpretarea tradiției etc. Știu că autoanaliza e dificilă, însă vreau să vă întreb cum simțiți voi aspectele astea.

BB Mi-e greu să mă pronunț despre proiectele la care lucrăm, pentru că, dacă ele nu reușesc să transmită ce am gândit, atunci nu prea are sens să vorbim noi. Pentru mine fiecare proiect e un mare exercițiu de adaptare la context. Chiar dacă uneori unghiul drept sau structura eficientizată ajunge la suprafața proiectului ca grilă și geometrie, un ritm, o travee repetată la nesfârșit. De multe ori discursul e despre transparență, alteori un alt rezultat/element arhitectural vine în prim-plan: încercăm, din toate astea, să alegem ce scoatem la iveală în locul în care proiectăm. Poate asta e un fel de stil, mai mult personal, așa reacționăm noi.

AU De multe ori încercăm să subordonăm expresia noastră locului și proiectului. Mereu aflăm la sfârșit imaginea, nu am pornit de multe ori cu imaginea de la început, ea e o rezultantă.

AȘ La Sfinții Voievozi, de exemplu, am căutat fragmentarul. Cât despre tencuială, uneori devine ea însăși o căutare. Când am început să lucrăm cu tencuielile trase și profilate — pe care acum le vedem peste tot —, a fost o încercare de a îngroșa stratul de tencuială pentru a construi o textură. La Sfinții Voievozi am încercat

It needs to live differently, so that we stop poking holes in our cities.

AȘ We haven't worked on big functional conversions, but we would like to and we see that the demand is on the rise. However, I believe that sustainability can mean a number of different things. If made obsessively and contractually dependent on something very precise, it can become devoid of meaning. The project in Măgura is very sustainable: it fits well in its context. It has a long life ahead thanks to the way it blends in, but also through its materials and the conversion possibilities it has. Shying away of big words, another important aspect of sustainability is the value of the building beyond the market.

ȘG Let us dive into architectural expression and language. There are clearly some changes: the plaster with its wide variety of textures, a sensibility to classicism (I will get back to this). It seems that big projects are dominated by rationality, 90 degrees angle, the grid, while the insertions in the city centre become curvy and have a lyrical air about them. On the other side, I feel that students—who are fascinated by your work—, but also a number of architects seem to take inspiration especially from the outer shell, the interpreted traditional elements, etc. I know that self-reflection is hard, but I would like to ask you how you feel about these aspects.

BB It's hard for me to say anything about the projects we are working on because if they cannot convey our thoughts on their own, speaking about them is redundant. For me, every project is a massive exercise of context adaptation. Even if sometimes the right angle or the efficient structure crystallises on the surface as grid and geometry, a rhythm, an endlessly pasted bay. Many times the discourse is about transparency, some other times there is another element on scene: we try to choose what we uncover in the place we are designing every time. Maybe this is a kind of style—a personal one I would say—this is how we react.

14

Fiecare proiect e un mare exercițiu de adaptare la context. Imaginea e o rezultantă.

Every project is a massive exercise of context adaptation. The image is a result.

să armonizăm mai multe straturi. Pe undeva, ăsta e Bucureștiul: un oraș de tencuială.

ȘG Voi ați spune că sunteți mai clasiciști, mai conservatori în proiectele recente? La inserții încă în lucru, cum ar fi Povernei sau Palade, simțiți o schimbare de vocabular către o arhitectură mai organică?
AȘ Poate mai maturi, nu mai conservatori. Formele curbe despre care vorbești cred că au mai degrabă legătură cu accidentul, cu Bucureștiul haotic.

ȘG Am senzația și că abordarea, indiferent de scară, este diferită atunci când ieșiți din București. Gândiți altfel un proiect mare aici, la Cluj sau Timișoara?
AȘ Un proiect mare are aceleași cerințe peste tot, scara este extralocală. Totuși, când ieși din contextul tău, începi să vezi lucrurile cu alți ochi. La Cluj, lucrăm cu insula, element care lipsește în sud, cu dimensiunea dihotomiei înăuntru-afară.

CF Aveți regrete legate de proiecte sau procese pe care le-ați fi vrut altfel?
AȘ Da, sunt regrete. Proiecte la care am muncit mult și au fost modificate major în execuție, fără să putem face nimic, sau proiecte care nu se mai întâmplă, după ce am petrecut șase, șapte ani cu ele. Alte regrete au legătură și cu sacrificiul pe care îl faci ca să poți lucra atât de mult.
BB Noi lucrăm aici lângă parcul Ioanid de unde se aud mereu voci de copii și oameni care își petrec după-amiezile libere în natură.

RM Voi sunteți percepuți ca starhitecți la scară regională, lucru care vine, desigur cu o responsabilitate mare. Cum asimilați asta? Există presiunea de a fi relevant, de a lua premii?
AU Da, există presiunea de a fi semnificativ. Nu neapărat prin premii, dar prin a continua să spunem ceva care merită spus.
AȘ Unele dintre lucrurile despre care vorbești s-au și uzat, și presiunea a scăzut. Acum cred că e important

AU Many times we try to subordinate our expression to the place and the project. We find the image at the end, it doesn't come in our starter kit, it is a result.
AȘ For example, in Sfinții Voievozi we looked for the fragment. Sometimes the plaster becomes a place for experiment. When we started to work with plaster three-dimensionally—a finishing now to be seen everywhere—we tried to thicken the plaster layer to build texture. Here we wanted to harmonise a series of strata. Somehow, this is Bucharest: a plaster city.

ȘG Would you say that you are more conservative, more classicist in your recent projects? The insertions still in progress, like Povernei or Palade, do they undergo a change in vocabulary towards a more organic architecture?
AȘ Maybe more mature, not conservative. The curvy lines you are speaking of have more to do with the unforeseen, with the chaos of Bucharest.

ȘG Do you see differences in your design approach, no matter of scale, when you get out of Bucharest?
AȘ A big-scale project has the same requirements all over, the scale is extra-local. However, when you get out of your own context, you start seeing things differently. In Cluj, we are working with the urban block, an element alien to the south, with its inside-outside dichotomy.

CF Do you have any regrets about any projects or processes that you would have wished different?
AȘ Yes, there are regrets. Especially about the projects we worked on very hard and have been heavily modified during implementation without us being able to do anything; or projects which will never be built, after six or seven years spent working on them. Other regrets have to do with the sacrifice that comes with working so much.
BB We work right next to Ioanid Park, where we can always hear the buzzing of children and people who spend their afternoons in nature.

să păstrăm entuziasmul, plăcerea proiectării. Noi nu ne-am gândit la faptul că s-ar putea diminua până acum, nu ne-a avertizat nimeni.

MG Voi aveați un *fan-base* destul de necontestat cât timp ați lucrat la proiectele mici. Când ați început să luați proiecte mai mari, lucrurile s-au eterogenizat. Senzația mea e că scara mai mare a proiectelor înseamnă pentru oameni din start și un lucru rău. Așa este?
AȘ A început să fie vorba poate și de o diferență de vârstă — a trecut timpul și am ajuns și într-o altă ligă. Al doilea factor este într-adevăr cel al scării.
AU Cu cât e scara mai apropiată de tine, cu atât e mai ușor de înțeles.

ȘG Cred că mai e un factor: prin 2010–2015, oamenii vedeau prima dată proiectul când se publica în revistă. Acum îl văd înainte, pe rețelele de socializare, cu aceleași câteva fotografii circulate peste tot, apare rapid saturația. Apoi lucrul la scară mare chiar este perceput ca o vină, deși aici se naște urbanitatea cu mizã mare, pentru că e vorba despre mii de oameni cărora li se schimbă viețile. Mulți arhitecți capabili la scară mare e ceea ce îmi doresc eu pentru calitatea mediului construit.

MG Și eu cred că sentimentul general are de-a face și cu rețelele de socializare, unde se exploatează emoțiile puternice și de cele mai multe ori cele negative. Și e greu să entuziasmezi oameni pentru clădirile mari. În altă ordine de idei, ați zice că v-ați specializat pe locuire?
AU Noi am început cu a face orice. Dar e inevitabil ca, odată ce ți-a reușit un tip de proiect, să fii căutat în continuare pentru același lucru. Cred totuși că e încă o piață mică pentru tipul ăsta de arhitectură. Noi ne-am dori să lucrăm și pe comandă publică.
AȘ Am avut și norocul de a lucra cu oameni care erau la prima comandă, ceea ce a permis mai multă libertate. Am reușit să luăm cerințele pur numerice și formale și să fim mai inventivi cu ele.
BB Nu poți controla reacția publicului. Probabil că și dacă am fi început invers, de la scara mare la cea mică, tot ar fi fost o discuție. Chiar credem că în primul rând contează calitatea spațiului urban pe care îl dai mai departe.

RM You are seen as regional starchitects, which of course comes with a big responsibility. How to you assimilate it? Is there a pressure to be relevant and gain awards?
AU Yes, there is the pressure to be significant. Not necessary through awards, but through keeping up a relevant discourse.
AȘ Some of the things you speak of have also been worn out, so the pressure has decreased. Now I think it is important to keep up the enthusiasm and pleasure of design. We never thought it could dim-down, nobody warned us.

MG You used to have an uncontested fan-base when you only worked on small-scale projects. When you started designing bigger ones, opinions became heterogeneous. I feel that the big scale is seen as a bad thing from the start. Is that so?
AȘ Maybe it is also an age-gap related change—time has passed and we are playing in another league. The second factor is indeed the big scale, I think.
AU The closer the scale is to you, the easier it is to understand.

ȘG The perception changes immensely: in 2010–2015, people would see the project for the first time when the magazine came out. Now, they get it instantly on social media, represented by the same few photographs everywhere. Saturation is a big consequence of that. Then, working with the big scale is seen as a fault, although this is where urbanity is born, because it affects thousands of people whose lives change forever. Many capable architects working on the big scale is what I wish for increasing the quality of the built environment.

MG Yes, I agree that the general feeling has to do with the polarisation that takes place on social media, especially exploiting negative feelings. And it's hard to generate enthusiasm for big buildings. On another note, would you say you specialised in dwelling?
AU We started with everything. But inevitably, once a type of project comes out well, you are commissioned for the same thing. However I believe that the market is still young for this type of architecture. We would love to work on public commissions as well.
AȘ We also had the opportunity to work with people who were at the very beginning of their investment careers, which allowed for more freedom. We managed to be inventive around purely formal and mathematical requirements.
BB You can't control the public reaction. If we had started the other way around, from the big to the small scale, it would have also probably generated debates. All in all, we really believe that what matters in the end is the quality of the space you leave behind for future generations.

16

INSERȚII
INSERTIONS

→ Imobil Str. Calderon, București
→ Calderon St. apartment building, Bucharest



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Cosmin Dragomir

17

În această categorie intră proiectele de mai mici dimensiuni și cu puține unități. Nu este însă vorba doar despre suprafața desfășurată aici, ci și despre adaptare, despre găsirea locului propriu în cadrul unui țesut urban bine definit, de obicei în zona centrală. Aceste exemple realizează o densificare la o scară domestică, de tip „casă (mai mare) cu grădină", destul de apropiată de dezvoltarea Bucureștiului în perioada interbelică și, ocazional, după război și după 1990.

Găsim astfel blocul de mici dimensiuni, cuminte prins într-un front istoric și cu o arhitectură de un clasicism atemporal (cum este clădirea de pe strada Calderon) sau de un raționalism demn, ca în cazul vilei urbane de pe strada Londra. Imobilul de pe Occidentului este și el o inserție de front. Volumul simplu încadrează însă unul dintre cele mai complexe și inovatoare proiecte de locuire din România ultimilor zeci de ani.

Proiectele mai noi și încă în lucru merg către o direcție căreia i-am putea zice sculpturală, dacă termenul nu ar servi de obicei pentru a descrie obiecte izolate și spectaculoase. Dimpotrivă, aici avem de-a face cu exact procedeul opus: pare că s-ar fi pornit de la masa ce ar fi ocupat inițial întreaga parcelă și din care apoi s-ar fi excavat părți pentru îndepărtarea de vecini, pentru aer, lumină și spații comune și individuale, dar și pentru îmbogățirea spațiului urban. În cazul clădirilor de pe străzile Vasile Lascăr și Povernei, spațiul pătrunde și deformează un mic bloc altfel foarte compact. Pe strada Palade, tipul reinterpretat este cel al caselor bucureștene joase, dar dens aliniate într-un U deschis către o curte, la rândul său deschisă către stradă.

Printre dificultățile acestor din urmă proiecte se numără faptul că azi e nevoie de parcaj subteran, deci e cu mult mai greu să obții grădini adevărate, dar și că regulile privind însorirea sunt mai stricte, precum și că bucureștenii de azi au căpătat o obsesie a protecției și opacității. De-abia aștept să le văd construite, ar fi unul dintre cele mai importante reinventări contemporane ale densității poroase atât de specifice acestui oraș.

In this category there are smaller projects with fewer dwelling units. However, this is not only about fewer square metres, but a manner of adapting, finding one's own place in a well-defined urban fabric, usually in the central part of the city. These examples densify life on a domestic scale, evoking a '(bigger) house with a garden', close enough to what interwar development and, occasionally, after-war and post-90s developments looked like in Bucharest.

Therefore here we find the small apartment block, dutifully set in a historic front and whose architecture tends towards a timeless classicism (like the building on Calderon Street), or a dignified rationalism, like the urban villa on Londra Street. The block on Occidentului is in its turn a front insertion. The simple volume frames one of the most complex and innovative housing projects in Romania in the last ten years.

The newer and in-progress projects take on a, we could say, sculptural allure, if the term wouldn't normally be used to describe isolated yet spectacular objects. On the contrary—here, we are facing the exact opposite: it seems like the architects began carving out the mass which would have occupied the whole site to stray from its neighbours, give it some air, light, common and individual areas, but also to enrich the urban space. The buildings on Vasile Lascăr and Povernei are perforated by space which modifies an otherwise very compact building. On Palade Street, we find reinterpreted low-rise but dense Bucharestian houses, aligned in a U-shape open towards a courtyard, open, in its turn, towards the street.

Among the challenges of these projects there is the fact that today they need underground parking, so it is so much harder to have real gardens, but also that the rules about natural light are stricter, next to the fact that today's dwellers of Bucharest became obsessed with protection and opacity. I can't wait to see them built—it would be one of the most important contemporary reinvention of porous density so inbuilt in this city.

18



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Cosmin Dragomir, Andrei Mărgulescu, Laurian Ghinițoiu

OCCIDENTULUI 40

Sus-jos în centrul Bucureștiului
Up and Down in the Center of Bucharest

20

← Detaliu: accesul de est
← Detail: Eastern entrance

Seminiveluri, camere de un etaj și jumătate, fațada care e, de fapt, o secțiune: acest bloc rămâne dintre cele mai inovative proiecte de locuințe din România

În partea stângă, clădirea se lipește la cornișa unui bloc interbelic. În dreapta se retrage față de curtea laterală a unei case-vagon de sfârșit de secol XIX. Dualitatea vecinătăților se regăsește în volum. Frontul stradal este continuat și întărit; în același timp, descompunerea în corpuri mai mici, de înălțimi diferite, fragmentarea și retragerile succesive domolesc impactul asupra vecinilor și, în general, a străzii, preiau un caracter urban bucureștean și dau o scară mai plăcută a locuirii.

Clădirea din Occidentului pune însă în mișcare și planșeele. Așa cum se întâmplă de multe ori cu decizii arhitecturale majore, și aceasta a fost declanșată de o problemă obiectivă, aparent modestă: pentru a avea un garaj puternic ventilat, în accepțiunea administrativă a termenului (deci cu o suprafață de goluri destul de mare pentru a nu mai necesita ventilare mecanică), a fost nevoie de ridicarea parțială a subsolului. Aceasta, în timp ce, din considerente urbanistice, o mare parte din clădire nu putea depăși o anumită înălțime de cornișă. De aici rezultă decalarea extrem de vizibilă a unei porțiuni din volum, ce transformă o bară inițială într-o succesiune de case înguste și de înălțimi diferite.

JUMĂTĂȚI DE NIVEL, UN NIVEL ȘI JUMĂTATE, DOUĂ NIVELURI

Împărțirea pe apartamente nu se suprapune decât parțial cu decalarea planșeelor, ceea ce produce unități organizate pe seminiveluri; apar o serie de spații bogate și o locuire determinată nu doar de plan, ci și de secțiune. Două fâșii transversale articulează cele două succesiuni de niveluri. Ele conțin către interior scările și lifturile, iar către exterior patru tuburi (deși termenul nu e poate cel mai potrivit), ale căror planșee sunt repartizate selectiv câte uneia sau alteia dintre locuințe. Se nasc astfel unități de aceeași suprafață în plan însă de înălțimi diferite și al căror rol în cadrul locuinței este diferit. În apartamentele organizate pe jumătăți de nivel, această articulație devine o sufragerie monumentală pe două niveluri, care conține și scara care leagă cele două jumătăți aflate la cote diferite. Alteori, la apartamente mai mici, unitatea variabilă ia forma unei camere de un etaj și jumătate, cu o mică supantă. Aceasta poate fi un birou/bibliotecă, dar și, eventual, un dormitor cu un spațiu suplimentar de dormit sau de depozitare.

Arhitecții au fost preocupați de flexibilitate și au căutat, în condiții foarte restrictive, să dea o șansă unor

Split-levels, one and a half level rooms, a stark façade that extrudes the section: this block-of-flats remains one of the most innovative dwelling projects in Romania

On the left side, the building sticks to the alignment and cornice height of an inter-war block-of-flats. On the right, it recesses from the lateral courtyard of an end-of-the-century "wagon-house". This contextual duality is pursued in the general shape. The street front is continued and strengthened; at the same time, a volume decomposition in smaller bodies of different heights, fragmentation and subsequent recesses soften the effect on the neighbourhood and the street, generally, preserving an urban atmosphere typical for Bucharest and giving a more pleasant scale of dwelling.

The building on Occidentului also plays on the dynamics of the floors. As it often happens with major architectural decisions, this one too was triggered by an objective, apparently modest problem: in order to have a well ventilated garage, in the administrative sense of the term (i.e. an area with large enough openings to not require any mechanical ventilation), it was necessary to partly lift the basement. For urban considerations, a large part of the building could not exceed a certain cornice height. Hence the highly visible sliding of one portion of the volume, which transforms the initial slab into a row of narrow houses of different heights.

LEVELS: HALVES, ONE AND A HALF, TWO

The apartment division overlaps only partially with the staggered floors, which produces split-level units; a series of rich living spaces emerge, a type of dwelling determined not just by the plan, but also by the section. Two crossbands articulate the two levels. They contain the stairs and elevators on the interior and on the exterior there are four tubes (although perhaps it is not the right term for them), whose floors are selectively distributed to one or other housing space. Therefore, we have same surface units in plan, but with different heights and different roles in each house. In the split-level apartments, the articulation is a monumental double-height dining room, also containing a staircase that connects the two halves at different levels. Sometimes, in smaller apartments, the unit takes the shape of a single, one floor and a half room, with a small split level. It can be an office, a library and possibly a bedroom with extra sleeping space or storage.

Keen on flexibility, the architects also tried whithin these restrictive frame, to give a chance to subsequent merges. To regroup apartments at different floors

→ Plan de situație
→ Site plan





21

OCCIDENTULUI 40

→ Str. Occidentului
→ Occidentului St.

eventuale comasări ulterioare. Să regrupezi apartamente la cote diferite e, practic, posibil numai dacă te poți folosi de niște spații intermediare, care să permită acces la ambele niveluri. Practic, aici nu ai avea nevoie decât de un gol într-un perete și de amenajarea unor rampe. Sigur, s-ar putea ca astfel de regrupări să nu aibă loc niciodată, însă chiar și așa unitățile de articulare vor asigura flexibilitate, precum și o generozitate spațială remarcabilă.

RAȚIONALISM ȘI CAMERE ÎN AER LIBER

Construcția și organizarea se citesc onest și clar la exterior. Fațada dinspre stradă este în cea mai mare măsură rezultatul repartiției celulelor și ordinii structurale. Proporțiile sale elegante nu reflectă vreun joc grafic, ci armonia raporturilor interioare. Ceea ce nu înseamnă că fațada ar fi pur și simplu o secțiune extrudată. În această zonă de legătură cu exteriorul, o a doua rețea se strecoară în spațiile celei structurale. Panourile mari aproape complet vitrate nu ocupă întreaga travee. Zona de contact cu structura verticală este ocupată de mici logii — altfel de spații exterioare decât terasele dinspre curte sau de la etajele superioare retrase. Loggile continuă spațiile zonelor de zi, însă aparțin și lumii exterioare. Limita spațială devine mai complexă și îmbogățește relația clădirii cu orașul. Către curte și către sud, logiile se întind pe o întreagă travee, adăpostind cea mai mare parte a spațiilor de soarele de vară. Pe lângă importanța majoră a unui spațiu exterior generos pentru calitatea locuirii, protecția solară e foarte importantă pentru o clădire cu fațade practic complet vitrate.

TRADIȚIE MODERNĂ

Există la acest proiect o tensiune fericită între logica aproape implacabilă a organizării și ecourile unei locuiri metropolitane clasice, inclusiv în varianta bucureșteană a acesteia. Blocul din Occidentului poate fi privit și ca un fel de succesor al arhitecturii interbelice, epurat și adaptat secolului XXI. Mă gândesc la modernismul clasic european, cu expresia obsesivă a structurii și cu acoperișul-terasă care devine un peisaj suspendat, dar și la cel românesc de anii 1920–1930. Am regăsit aici micile diferențe de nivel sau variațiile în înălțime, care individualizează spațiile, dar și elemente tipice locuinței burgheze europene între 1859–1950, cum ar fi traseele alternative prin casă și la faptul că celulele spațiale pot primi funcțiuni foarte diferite. Principiul de organizare pe niveluri decalate permite și o individualizare a apartamentelor, printr-o răspândire a acceselor de-a lungul scării foarte dragă modernismului bucureștean: ca la o locuință individuală, intri în apartament de pe „propriul tău" palier.

is practically possible only if you use some intermediate spaces, allowing access to both levels. Basically, here would only need a gap in a wall and an arrangement of ramps. Surely, it may be that such reshaping may never take place, but even so, the articular units will provide flexibility and a remarkable spatial generosity.

RATIONALISM AND OPEN-AIR ROOMS

One can honestly and clearly read the construction and the inner organization from the outside. The street façade is mainly the result of cell distribution and structural order, and its elegant proportions do not reflect any graphic game, but the harmony of interior relations. However, the façade is not just an extruded section. In this area connecting to the exterior, a second grid insinuates itself in the gaps of the structural one. The large glass panels don't occupy the entire bay. The contact area with the vertical structure is occupied by small loggias—another type of outdoor spaces, other than the terraces or the withdrawn upper floors. These loggias continue the living space, but also belong to the outside world. The space limit becomes more complex and enriches the relationship of the building with the city. Towards the rear courtyard and the south, the loggias span an entire bay, which means a great bonus for dwelling. Besides, they thus shelter most of the living spaces form the summer sun, a vital feature for an almost completely glazed building.

→ Fațada dinspre curte
→ Court façade

A MODERN TRADITION

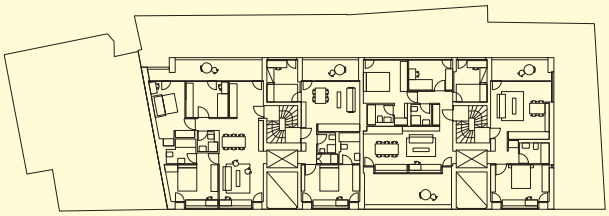
There is in this project a happy tension between the almost implacable logic of organization and the echoes of a classic metropolitan dwelling, including the latter's Bucharest version. The apartment building on Occidentului Street can be regarded as a kind of successor of interwar blocks of flats—a purged, rationalized one, adapted to the 21st century. I am thinking about the variations in level or in space height, which substantially individualize the spaces; but also about elements typical to European middle-class dwelling between 1850 and 1950, such as the alternative routes through the house, the fact that the spatial and structural cells can receive very different functions. The split-level organization also allows for an individualization of the apartments, through a spreading of entrances along the stairs very dear to Bucharest modernism: similar to single-family dwelling, you enter your apartment from "your personal" landing.

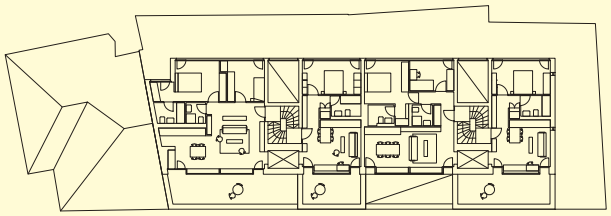

LEVORII
10



→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan

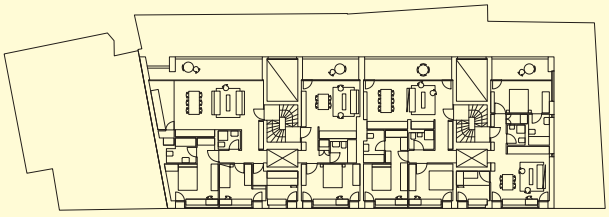
→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan

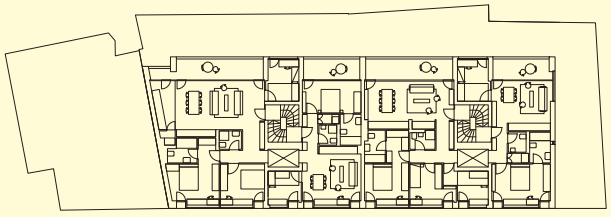




→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

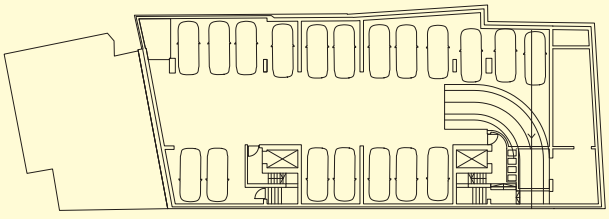
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

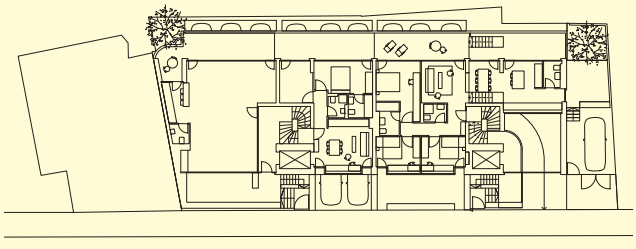




→ Plan subsol
→ Basement plan

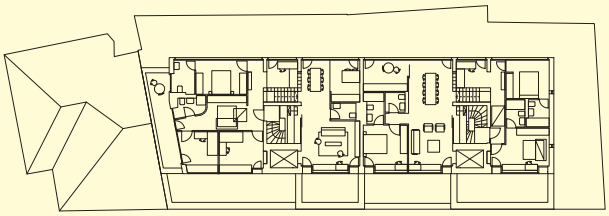
→→ Plan parter
→→ Ground floor plan

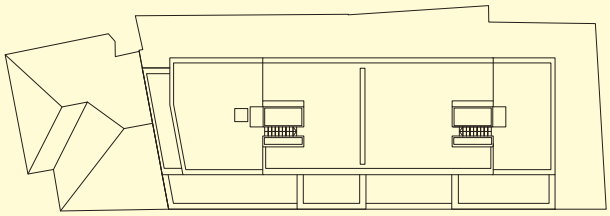




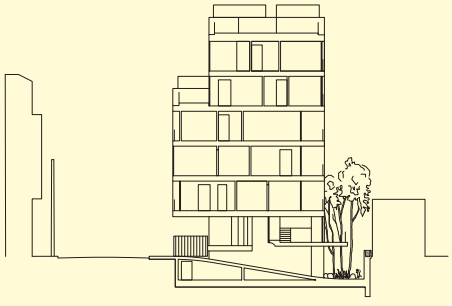
→ **Plan etaj 5**
→ **5th floor plan**

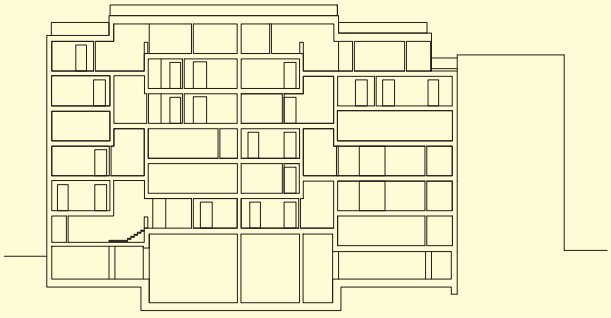
→→ **Plan terasă**
→→ **Terrace plan**





→ **Secțiuni**
→ **Sections**







← Scara blocului. Practic, fiecare unitate își primește propriul palier, accentuând individualitatea într-o manieră foarte apropiată de cea a modernismului bucureștean interbelic.
← Stairways. Every unit gets it own entrance landing, emphasizng individuality in a manner quite close to the 30s modernism in the city.

→ Către curte, apartamentele primesc terase generoase
→ Towards the courtyard, the apartments get generous terraces



→ Cameră către stradă de un singur nivel
→ One level room towards the street



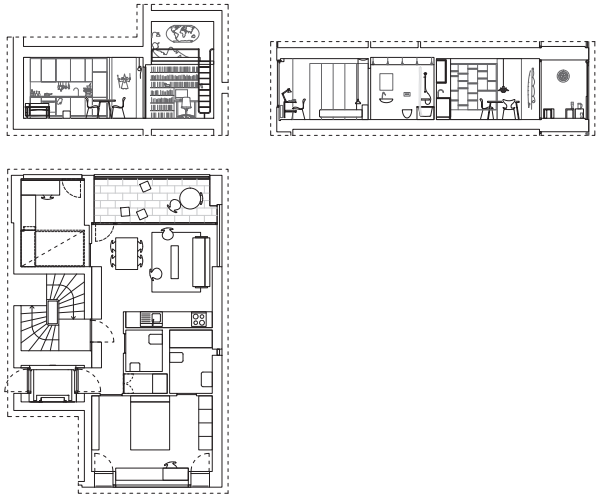
↓ Planurile separate ale apartamentelor
↓ Separate apartment plans

→ Cameră de un nivel și jumătate, cu supantă
→ One and a half level room, with a sleeping deck

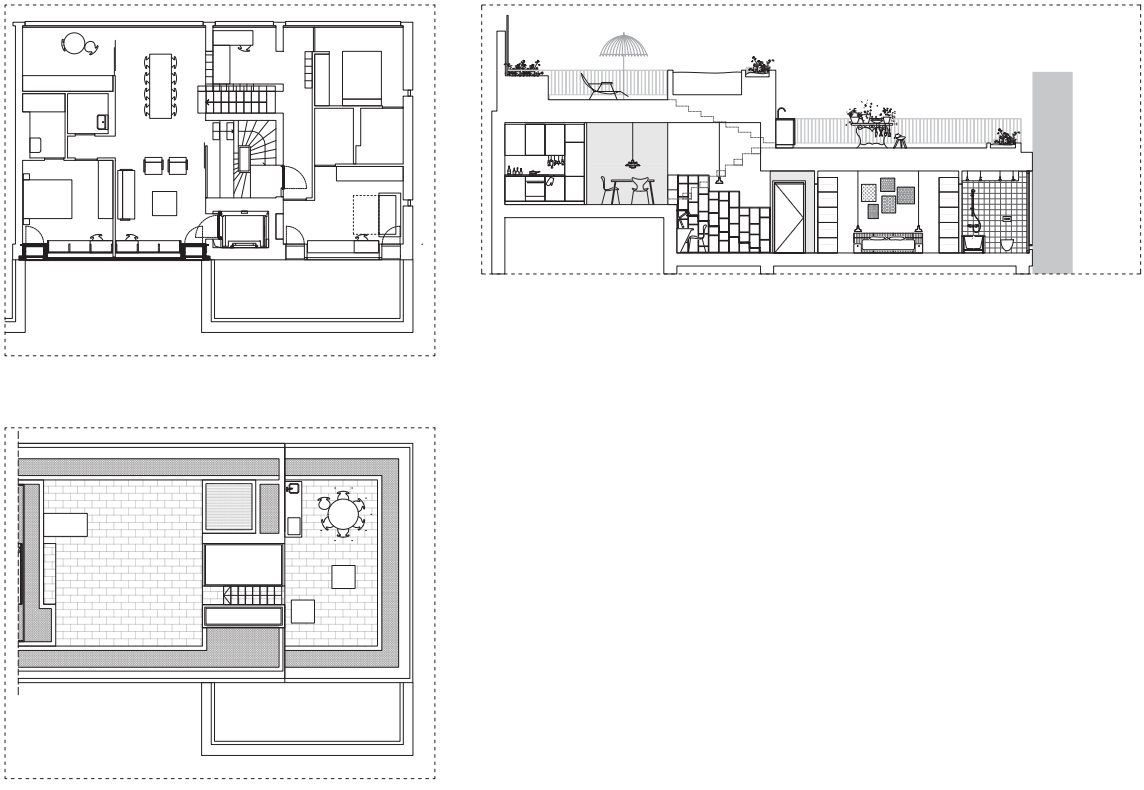




← Apartament
de un nivel și jumătate.
Planuri și secțiuni.
← One and a half
level apartment.
Plans and sections.



← Apartament
pe semi-niveluri
cu terasă-grădină.
Planuri și secțiune.
← Split-level
apartment with
a roof terrace.
Plans and sections.





→ Apartament pe semi-niveluri cu terasă-grădină.
→ Split-level apartment with a roof terrace.











34



TEXT
FOTO | PHOTO

Ștefan Ghenciulescu
Cosmin Dragomir

LONDRA 27

Palazzo – bloc cu 7 apartamente
Palazzo–Apartment Building with 7 Units



36

← Vedere dinspre intersecția străzilor Londra și Washington
← View from the Londra and Washington streets crossing

INTRO

E un mare privilegiu să intervii ca arhitect în cartierele-grădină din Nord. Nu pentru că e o parte de lux a orașului — luxoasă e și suburbia sălbatică din Pipera-Voluntari —, ci pentru că este o zonă extrem de valoroasă și de o coerență rară în București. Trama străzilor și spațiilor publice, parcelarul și aproape toate construcțiile au fost terminate înainte de război. Ce mai rămăsese a fost umplut: într-un regim politic sinistru însă cu o arhitectură destul de decentă și apoi după 1990, în condiții de libertate, dar într-un mod brutal.

INTRO

It is a privilege, as an architect, to have the chance to intervene in the garden neighbourhoods from the northern side of Bucharest. Not because they are the luxury parts of the city—the wild suburb of Pipera-Voluntari is also luxurious—but because they are extremely valuable and their coherence is quite rare for Bucharest. The street, public space and plot structure, as well as most buildings had been almost finished before the war. The remaining gaps have been filled: first during a sinister political regime, however, with rather decent architecture and then, after 1990, in a brutal and unconstrained way.

Pe loturile rămase libere în zonă, puține și enorm de scumpe, nimeni nu mai face locuințe individuale. Opoziția dintre vilele de atunci și blocurile de acum trebuie totuși nuanțată, pentru că, la o privire mai atentă, mare parte dintre casele interbelice se dovedesc a fi tot blocuri, de fapt tot vile urbane, cu puține apartamente și, în fapt, o locuire destul de densă. În imediata vecinătate a proiectului ADN BA, densitatea e chiar mai puternică. Pe lângă vilele moderniste, florentine sau neoromânești apar un bloc de P+4 din anii '60 și un ansamblu interbelic, masiv și înalt. Scara strict geometrică e considerabilă; scara percepută însă e umană și plăcută, datorită unui front întrerupt, retragerilor pe toate laturile, vegetației, precum și elementelor arhitecturale: balcoane, logii și foișoare, ornamente.

On the very few and hugely expensive free plots remaining, nobody is building individual houses anymore. The opposition between the old villas and the contemporary blocks must however be nuanced, because at a closer look, most of the inter-war buildings prove to be also blocks of flats: urban villas, with a few apartments, and rather densely inhabited. In the immediate vicinity of the new building designed by ADN BA, the density is even stronger. In addition to Modernist, Florentine or Neo-Romanesque villas, there is also a 5 stories block from the 60's, as well as a massive and tall inter-war construction. The actual geometric scale is considerable; the perceived scale, however, is human and pleasant, thanks to recesses on all sides and the porous front, the greenery, the balconies, the loggias and the ornaments.

LINIȘTE ȘI TRANSPARENȚĂ

Blocul tace: un volum simplu, un ritm structural implacabil, un limbaj arhitectural clasic redus la esență. Și totuși, clădirea nu e deloc opresivă. În primul rând, pe fațada principală, dinspre strada Londra, se retrage după etajul 1, respectiv 2. Apare apoi decupajul de pe mijloc, cerut de către Comisia Monumentelor Istorice pentru a se întrerupe un volum ce ar fi fost poate prea omogen pentru acest context.

Din fericire, simetria ce ar fi devenit inutil (și chiar opresiv) de monumentală este contrazisă de retragerile inegale de pe cele două părți.

În al doilea rând transparența este aproape totală. Practic, tot ce în fațadă nu este structură, e vitrat. Un cadru de bază ferm e contrazis de dizolvarea anvelopantei, iar clădirea reușește să pară în același timp stabilă și ușoară.

QUIET AND TRANSPARENT

The building is silent: a simple volume, an implacable structural rhythm, a classical architectural language reduced to the essence. And yet the effect is not at all oppressive. First, on the main façade, towards Londra Street, there are retreats after the 1st and the 2nd floor. Then there is the middle rift, requested by the Historic Monuments Committee, in order to interrupt a volume that may have been too homogeneous for this context.

Fortunately, the symmetry that could have been uselessly (and even oppressively) monumental is contradicted by the unequal retreats on both sides.

Secondly, the transparency is almost complete. Virtually everything in the façade which is not structural is fully glazed. A firm base frame is contradicted by the dissolution of the envelope, and the building manages to appear at the same time stable and light.

→ Plan de situație
→ Site plan



Un lux civilizat: arhitectura se naște din ordine, proporții, lumină, din austeritatea formală combinată cu noblețea materialelor și voluptatea detaliilor.

Civilized luxury: architecture is born out of order, proportions, light, from austere shapes combined with noble materials and voluptuous details.



→ Acces,
Str. Washington
→ Entrance,
Washington St.

LOGICĂ ȘI SINCERITATE

Pereții portanți dau regula. O serie de diafragme și pile perpendiculare pe strada Londra, împreună cu un nucleu și câțiva pereți pe cealaltă direcție și cu planșeele determină principalele spații. Iar această structură se relevă, așa cum spuneam și mai sus, direct către exterior. Și o face într-un mod care reia principiile tradiționale ale spațiului-structură: pe verticală, cum încărcările scad, și elementele structurale se reduc, așa cum se observă mai ales pe fațadale de nord și sud. Clădirea se dematerializează progresiv, iar stereotomia subliniază în mod discret acest lucru.

REȚINERE ȘI VOLUPTATE

Ordinea structurală, piatra, spațiul-structură și trecerea de la greu la ușor în expresia arhitecturală sunt elementele care dau un caracter clasic atemporal și nonstilistic. Însă referirea din titlu la palazzo mi-a venit, sincer, și din alte motive. Italienii mai numesc încă „palazzo" și blocul de locuințe, printr-o legare destul de inteligentă, în fond, de palatul medieval și renascentist, care era și el o formă de locuire colectivă. Mie această clădire mi-a adus aminte cu intensitate și de perioada de glorie a locuirii colective de lux din Italia, de la blocul modernist antebelic la exemplele din primele decenii de după război. Variațiile sunt infinite — de la raționalism la Neo-Liberty —, însă toate aceste clădiri au în comun sinteza dintre rigoare, simplitate și rafinamentul obsesiv, plăcerea detaliului și senzualitatea materialelor.

Aici, mai ales interiorul — spațiile comune, dar și, într-o oarecare măsură, apartamentele — vorbește despre o astfel de aspirație către o noblețe austeră și o senzualitate bine stăpânită. Pe hol și pe scară e un mozaic alb prețios. Pe o parte din pereții din hol și apoi din locuințe (unde coboară pe pardoseală) apar plăci mari dintr-o marmură cu nuanțe bogate. În același spirit sunt gândite și tencuiala texturată de pe pereți sau și ancadramentele ușilor (din mozaic și ele) sau furnirul. Ușile sunt integrate în adevărate dispozitive de intrare, ale căror placări unitare ascund depozitări și echipamente. La acesta se adaugă alama de la inserțiile din mozaic (cum ar fi numerele apartamentelor), sonerii sau de la ramele frumoaselor oglinzi circulare din hol și din băile apartamentelor, precum și mâna curentă balansată din lemn, un topos al interbelicului burghez de pretutindeni. Lumina dată de ferestrele foarte mari imprimă o calitate excepțională spațiului, o bogăție mai mare decât cea dată de orice fel de ornament. Putem regreta înălțimea cam prea redusă a camerelor în raport cu modelele despre care vorbeam — cota maximă a clădirii a fost însă implacabilă.

LOGICAL AND SINCERE

The bearing walls establish the organizational rule. A series of diaphragms and pillars perpendicular on Londra Street, along with a core, floors and several walls in the other direction, determine the main spaces. This structure is revealed directly towards the outside and it's done in a way that resumes the traditional principles of structural space: vertically, as the loads decrease, the structural elements can also be reduced, in a quite visible way on the north and south façades. The building becomes lighter as it goes up, and the stereotomy of the stone cladding is discreetly emphasizing this.

RESTRAINED AND SENSUAL

The structural order, the stone, the structural space and the transition from heavy to light are the elements that make this building look both modern and timeless. But the title reference to the palazzo came to me for other reasons, too. The Italians are still calling by this name the blocks of flats, with a rather clever connection to the medieval and Renaissance palace, which was also a form of collective living. This building reminded me of a formidable period of upscale collective housing projects in Italy—from pre-war Modernism to the examples from the 50s and early 60s. The variations are infinite, ranging from rationalism to Neo-Liberty, but all these buildings share the synthesis between rigor, simplicity and obsessive refinement, the pleasure of the detail and the sensuality of the materials.

In this case, it is the interior that mostly speaks about this spirit of noble austerity and refined sensuality. The hallway and stairs are covered with precious white mosaic. On some of the lobby walls and then in the apartments (where they descend on the floor) there are large tiles of marble with rich nuances. The textured plaster on the walls is carefully chosen, as well as the door frames (also mosaic) and the veneer; the doors are integrated as true entry contraptions, whose cladding hides storage spaces and equipment. There is also the brass of the apartment numbers, the bells and of the frames of the beautiful circular mirrors in the hallway and the bathrooms, as well as the curved wooden rail, that was a kind of standard element in European interwar apartment buildings. The light coming through very large windows gives an exceptional quality to the dwelling space, a wealth greater than that given by any kind of ornament. Perhaps higher rooms would have been even more in the spirit I was talking about—the maximum height of the building was nonetheless inexorable.





↑ Hol de intrare
↑ Entrance hall

Reverența față de declinările rafinate și cumsecade ale clasicismului se regăsește, de altfel, și în arhitectura românească de la un moment dat. Să ne gândim la blocul cu medalioane al lui Nicolae Cucu, de pe Splai, sau la cele ale lui Creangă și Duiliu Marcu, de pe Calea Victoriei, sau la lucrările mai mici ori mai mari ale lui G.M. Cantacuzino, de pildă. Dincolo de orice referințe reale sau poate nici măcar conștiente, aș zice că e vorba despre un aer de familie, despre un spirit prin care *standingul* înalt este evident, și totuși reținut, cultivat și politicos. Azi la noi luxul este mai întotdeauna pompos și gălăgios, chiar și când e bine proiectat. Blocul de pe strada Londra, în schimb, e un exemplu de arhitectură civilizată.

The reverence for the refined and good-natured declinations of classicism is also to be found in Bucharest architecture at one point. Take Nicolae Cucu for example, and his block with carved medalions on the bank of the Dâmbovița river, or the buildings of Creangă and Duiliu Marcu on Calea Victoriei or the various works of G.M. Cantacuzino. Beyond any real or even conscious references, I would say that there is a familiar air, a spirit of obvious, yet still retained standing, cultivated and polite. Today and here, at least, luxury is generally pompous and noisy even when well designed. The building on London Street, on the other hand, is an example of cultured architecture.

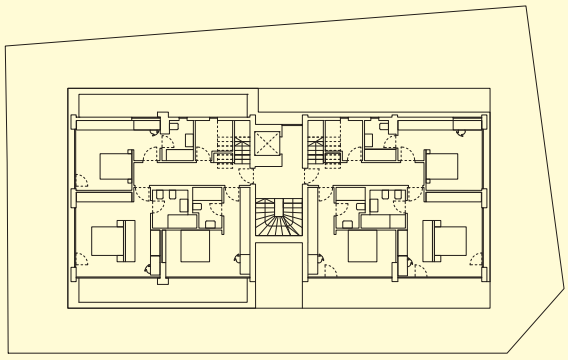


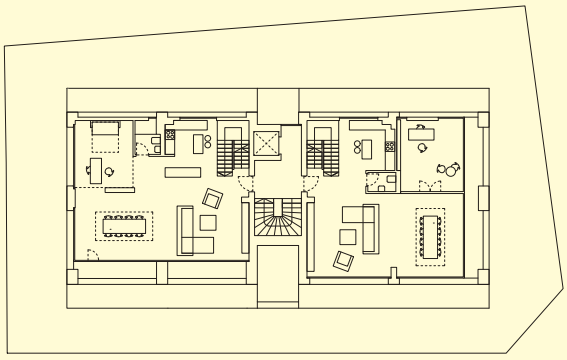




→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan

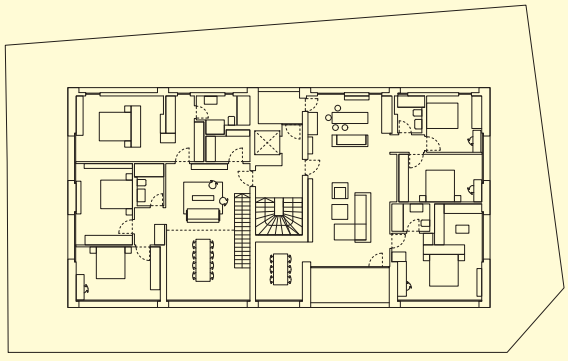
→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan

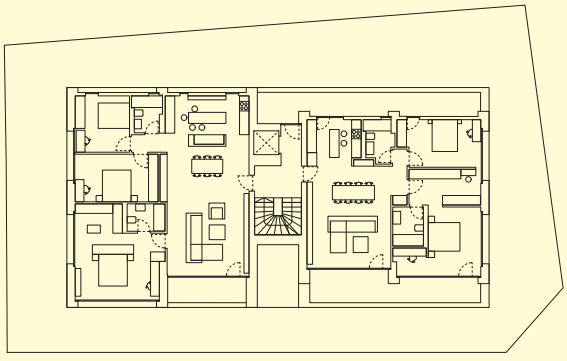




→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

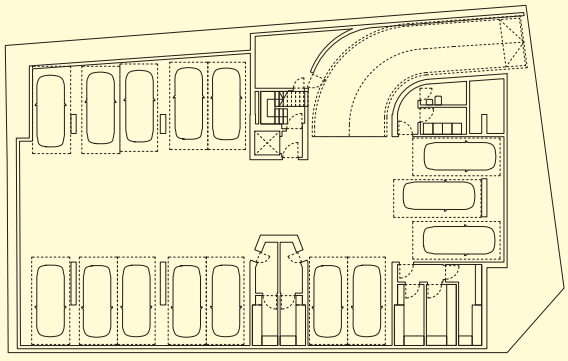
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

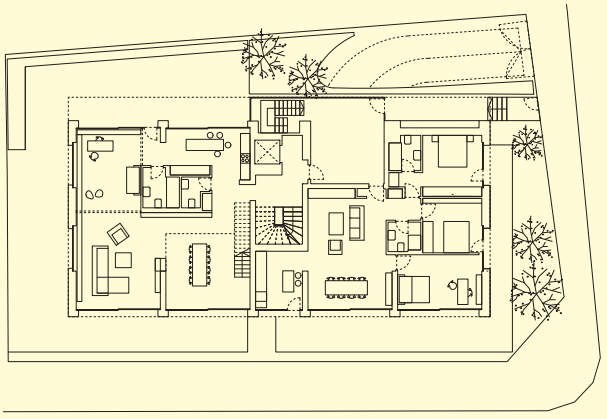




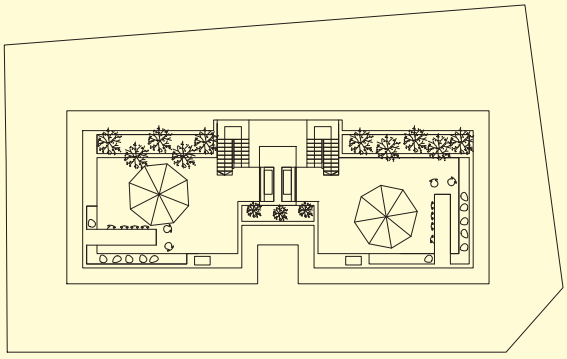
→ Plan subsol
→ Basement plan

→→ Plan parter
→→ Ground floor plan

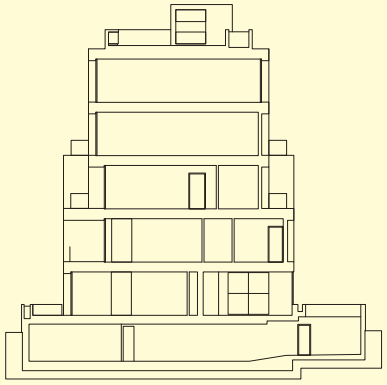




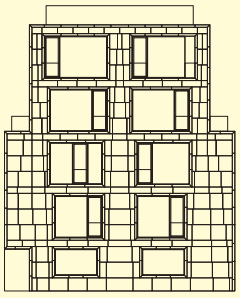
→ Plan terasă
→ Terrace plan



→ Secțiune transversală
→ Cross section



→→ Fațadă nord, Str. Washington
→→ North façade, Washington St.







48



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Cosmin Dragomir, Vlad Pătru

CALDERON 80

Clasicism atemporal
Timeless Classicism

50

Există momente când arhitectura trebuie să tacă. Clasicismul epurat al acestui mic bloc, imediat vizibil în fațadă, stă și la baza ordinii spațiale interioare.

Sometimes architecture has to be quiet. The purified classicism of this small housing block, visible in the façade, is also the grounding principle of the interior spatial logic.

Aici, contextul nu este cel al cartierelor-grădină din nord și nici dintr-o zonă centrală încă oarecum rurală în secolul al XIX-lea. Cartierul are o istorie mai lungă, fiind parte a centrului istoric extins, bogat în obiecte și spații-simbol ale orașului. Dacă ne uităm doar la vecinătatea imediată, avem așa: de partea cealaltă a străzii, un parc istoric: Icoanei; în stânga noii construcții, o frumoasă vilă de sfârșit de secol XIX, cu parter înălțat și mansardă; vecina din dreapta e o casă mai puțin valoroasă (și puternic alterată), dar imediat după aceea vine o capodoperă a mișcării neoromânești: Școala Centrală de Fete a lui Ion Mincu; partea din spate a parcelei se învecinează cu curtea școlii.

În acest loc complicat trebuia strecurat un imobil cu puține apartamente, însă cu o ocupare și o utilizare a terenului considerabile. Imitația vreunui stil istoric — care a început să devină populară și în București, justificând printr-o imagine „clasică" intervenții brutale — nici nu a fost pusă în discuție. Strategia a fost cea a interpretării unui clasicism atemporal, o adaptare a unui model care a construit orașul european în ultimele sute de ani. Se naște un corp simplu, marcat de ordonanța ușilor-fereastră și a unor profilaturi care dau adâncime și vibrație fațadei. Deasupra parterului și a primelor trei etaje, se retrage un alt volum, ce adăpostește un penthouse cu două niveluri. De pe stradă, acest corp aproape că nu se vede. De mai departe, retragerea și tratarea diferită (asupra căreia voi reveni) atenuează diferența de scară cu vecinătățile.

Clasicismul temperat nu este doar o piele, ci și principiul de organizare arhitecturală: în apartamente, spațiul de zi și bucătăria ce comunică cu acesta (poate fi deschisă sau nu) se orientează către stradă și urmează fidel ordonanța fațadei. Mai în adâncime, simetria dispare, adaptându-se la funcțiuni, vecinătăți și lumină, iar trei benzi principale organizează spațiile. Planul în L rezultă din diferența de adâncime a calcanelor. La intersecția celor două brațe a fost nevoie de o rezolvare structurală specială, dat fiind faptul că un stâlp ar fi făcut imposibilă folosirea parcării de la subsol. Nodul de circulație verticală este redus la un minim absolut. Apare însă o curte de lumină, alt element al unui urbanism mai vechi, care aduce lumina naturală atât pentru scară, cât și pentru o mare parte dintre băi.

Revenind la expresie, ca în majoritatea lucrărilor recente ale biroului, noblețea necesară intervenției într-un asemenea loc este echilibrată și îmbogățită de detalii care țin de contextul bucureștean sau pur și simplu de

This block of flats' context is neither the garden neighbourhoods of the North, nor the rural central fabric from a 19th century Bucharest. The neighbourhood has a longer history as part of the extended historic core with a rich variety of landmarks and symbolic spaces. One look at the immediate surroundings shows the historical Icoanei Park on the other side of the street, to the left, a beautiful late 19th century villa with an elevated ground floor and an attic; the neighbour on the right is a less valuable house (and strongly altered), but immediately after that comes a masterpiece of the NeoRomanian movement, Ion Mincu's Central School for Girls; the back of the lot borders on the school yard.

In this difficult place the architects had to squeeze in a building with few apartments, but with considerable surface and land use. Imitating some historical style was out of the question, as was complying with the awful trend—increasingly popular in Bucharest—, of justifying brutal interventions through a "classic" image. The strategy was rather to interpret a timeless classicism, an adaptation of a model that has helped build the European city in the last hundred years. Thus a simple volume is born, marked by the rhythm of French windows and profiles that lend depth and vibration to the façade. Above the ground floor and the first three floors, a recessed volume houses a two-level penthouse. From the street, it is almost invisible. From further away, the recess and the different treatment (we will circle back to it) softens the height difference in relation to the neighbouring buildings.

Temperate classicism is more than a skin, as it serves as an organising principle for the whole project: within the apartments, the living room and the adjacent kitchen (which can be open or not) are oriented towards the street and faithfully follow the rhythm of the façade. The symmetry disappears further inside, adapting to the functions, contiguities and light, the spaces being organised by three main strips. The L shaped plan results from the difference in depth between the blind walls. To solve the intersection of volumes, the architects used a special structural solution: simply using a pillar would have rendered the underground parking space unusable. The vertical circulation core is reduced to minimal dimensions. However, there is a light well—another element pertaining to an older style of urbanism, which brings natural light both to the stairwell and to some of the bathrooms.

Circling back to the architectural expression, as it can be seen in most of the office's recent works, the noble

→ **Plan de situație**
→ **Site plan**





scara umană. Astfel, corpul principal este placat cu piatră. La parter, soclul obligatoriu din arhitectura clasică, de altfel prezent la vila din stânga, este sugerat printr-o tratare diferită a pietrei (tratare reluată și la elementele de deasupra golurilor). Penthouse-ul cu două niveluri nu este doar retras, ci și tratat altfel, un corp curb, cu o tencuială profilată și cu o culoare deschisă, care îl ajută să se piardă într-o oarecare măsură pe fundalul cerului. Curburile sunt reluate ca racorduri ale laturilor pe partea dinspre curte a volumului; pentru Andrei Șerbescu, ele (ca de altfel și tencuiala profilată despre care povesteam mai sus) sunt și o reverență față de arhitectura modernistă și Art Deco-ul din vecinătate.

Elemente foarte pregnante sunt balustradele și mai ales obloanele metalice. O privire atentă observă o variantă istorică a acestora la casa din stânga. Obloanele fac parte din vocabularul clasic metropolitan din Europa (de la Paris și Viena la tot bazinul mediteraneean). Ca și acolo, rolul lor primar este cel funcțional, de protecție față de soarele de vest (teribil la București) și pentru intimitate. Au și fost dificil de executat. Nu e de mirare, pentru că astfel de elemente lipsesc aproape cu desăvârșire în arhitectura rezidențială nouă din București. În treacăt fie zis, mi se pare scandalos că, pentru o țară în care absolut toate blocurile interbelice aveau jaluzele (ba chiar și o mare parte dintre cele de anii '60) și în care verile sunt dure, obloanele și, în general, dispozitivele arhitecturale de protecție solară devin un lux.

Ar fi nedrept să privim relația cu contextul doar în termeni de densitate (ce-i drept, cred că un nivel în minus ar fi fost un lucru bun) sau de expresie arhitecturală. Bloculeț din strada Calderon are câteva elemente ce exprimă o anumită generozitate față de oraș. Ar fi, de exemplu, faptul că placajul de piatră se întoarce și pe calcane, deasupra clădirilor mai joase. E mai bine pentru clădire, întrucât se accentuează imaginea de volum, și nu cea de mască aplicată (vizibilă de prea multe ori în oraș, azi); dar e bine și pentru vecini; văzută dinspre nord-est (Piața Gheorghe Cantacuzino), vila de colț se proiectează frumos pe fondul din piatră cenușie.

Poate mai important, s-a reușit rezervarea unei părți a parterului pentru un spațiu comercial, un element de urbanitate extrem de necesar. În plus, retragerea de stradă nu a fost acompaniată de obișnuitul gard; spațiul din fața clădirii este complet liber și accesibil, un loc dat orașului. Iar frumoasa bancă-jardinieră (iarăși cu forme curbe, ce te invită să te așezi) nu este un ornament, ci un element de civilizație urbană.

character that is necessary for an insertion in such a place is balanced and enriched by details relating to the city context or simply the human scale.

Thus, the main body is clad in stone. On the ground floor, the mandatory classical architecture socle, also present in the villa on the left, is suggested by a different treatment of the stone (which is repeated above the window openings). The two level penthouse is not only recessed, but also differs in geometry (curved corners) and skin (profiled plasterwork, a lighter colour, which helps it slightly fade against the sky). The curves are resumed as side connections on the wall facing the yard; according to Andrei Șerbescu, the curves, as well as the profiled plasterwork, are also meant as a reverence to the modernist and ArtDeco architecture of the neighbourhood.

The railings and especially the metal shutters are very eloquent elements. A closer look reveals their historic counterpart on the house on the left. But they are more than elements of European classical metropolitan vocabulary (from Paris and Vienna to the entire Mediterranean area). Their primary role is functional, to shield from the Western sun (which is quite strong in Bucharest) and to provide privacy. They proved to be difficult to build. Unsurprisingly, these elements are almost completely missing in the new residential architecture in Bucharest. I find it scandalous that, in a country where all interwar buildings (and even a lot of those from the '60s) had window blinds and where summers are harsh, shutters, sun shades and, generally, all architectural sun protection solutions have become a luxury.

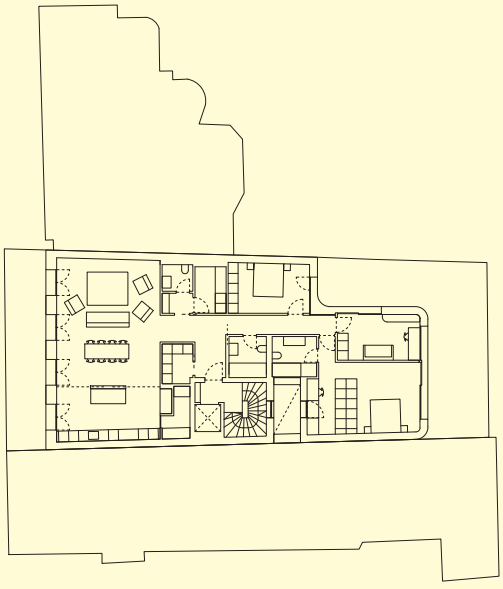
It would be unfair to look at the relationship with the context only in terms of density (even if one level less would have been a good thing) or architectural expression. Some elements speak of a certain generosity towards the city. Such as, the fact that the stone cladding envelops the blind walls too, above the neighbouring houses. It is better for the building, because it emphasises the image of a volume and doesn't give off the impression of an applied mask (too often present in the city today); and it is also good for the neighbours; when seen from the North-East (from Gheorghe Cantacuzino Square), the corner villa is nicely perceived on the grey stone background.

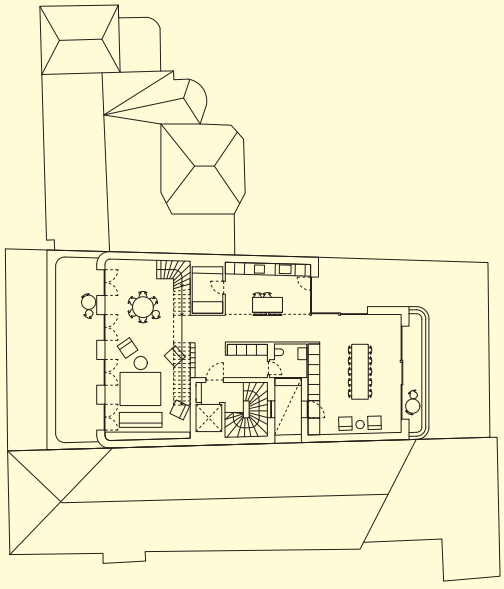
Perhaps even more importantly, it was possible to keep part of the ground floor for commercial spaces, an extremely necessary element of urbanity. In addition, retreating the volume from the street limit did not involve the usual fence; the space in front of the building is completely open and accessible, it is a place given back to the city. And the beautiful flower box bench (with curved shapes that invite to sitting) is not an ornament, but an element of urban civilisation.


80

→ Plan etajele 1-3
→ 1st-3rd floor plan

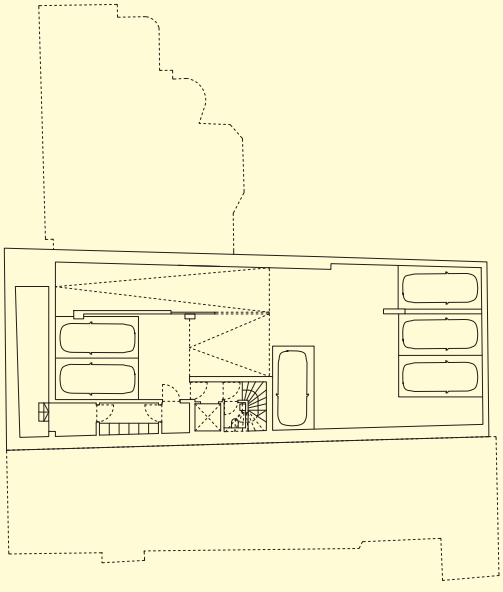
→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan

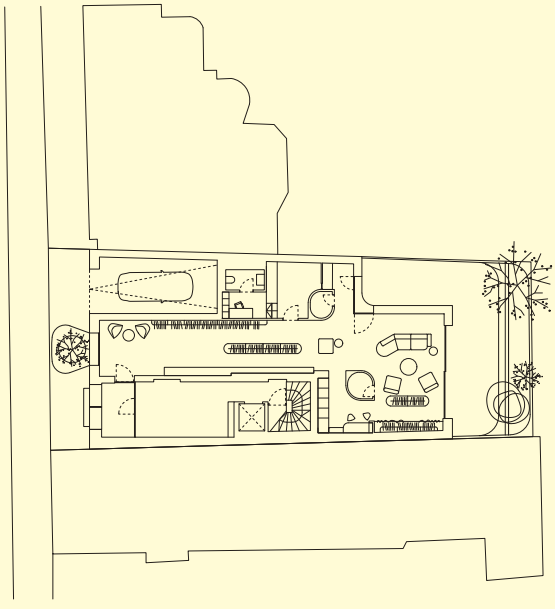




→ Plan subsol
→ Basement plan

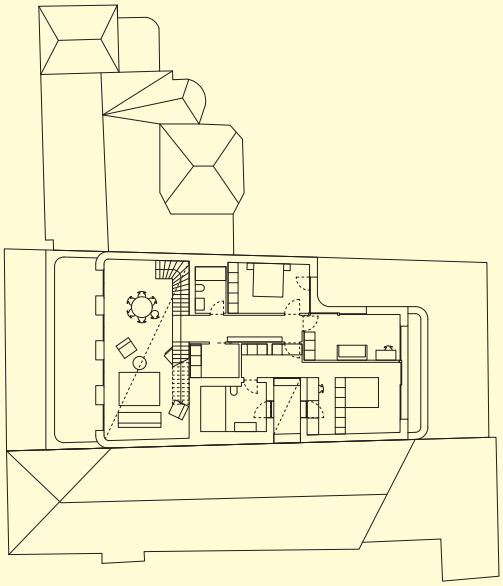
→→ Plan parter
→→ Ground floor plan

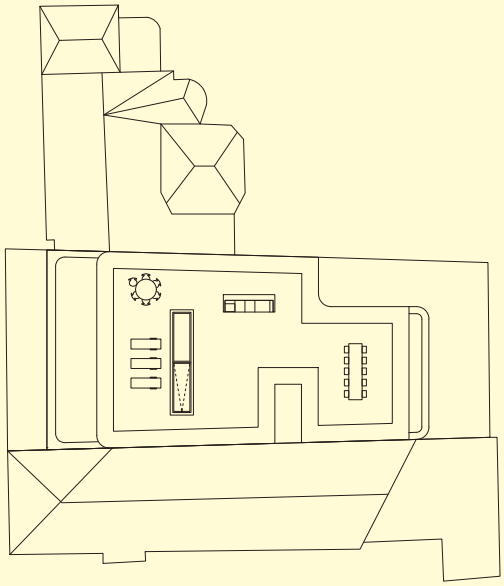




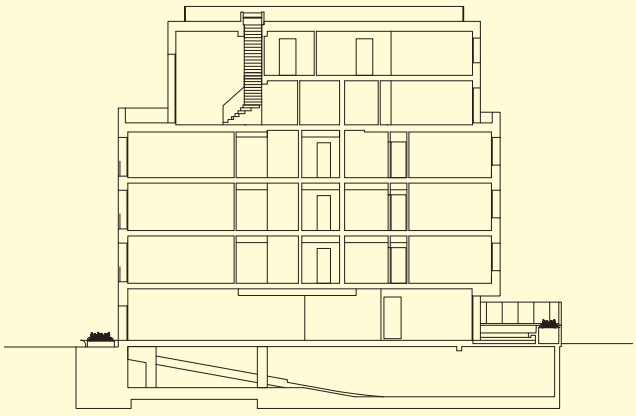
→ **Plan etaj 5**
→ **5th floor plan**

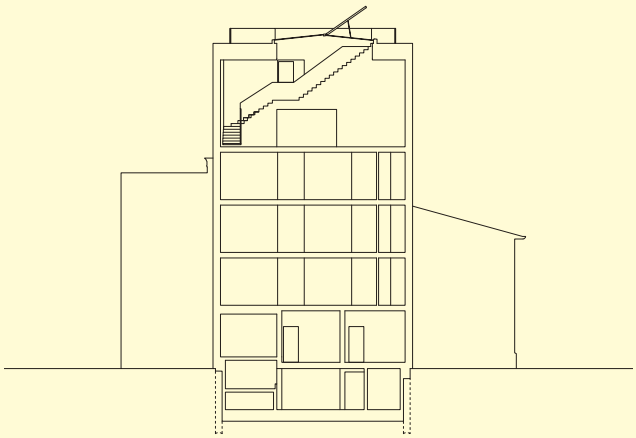
→→ **Plan terasă**
→→ **Terrace plan**





→ **Secțiuni**
→ **Sections**





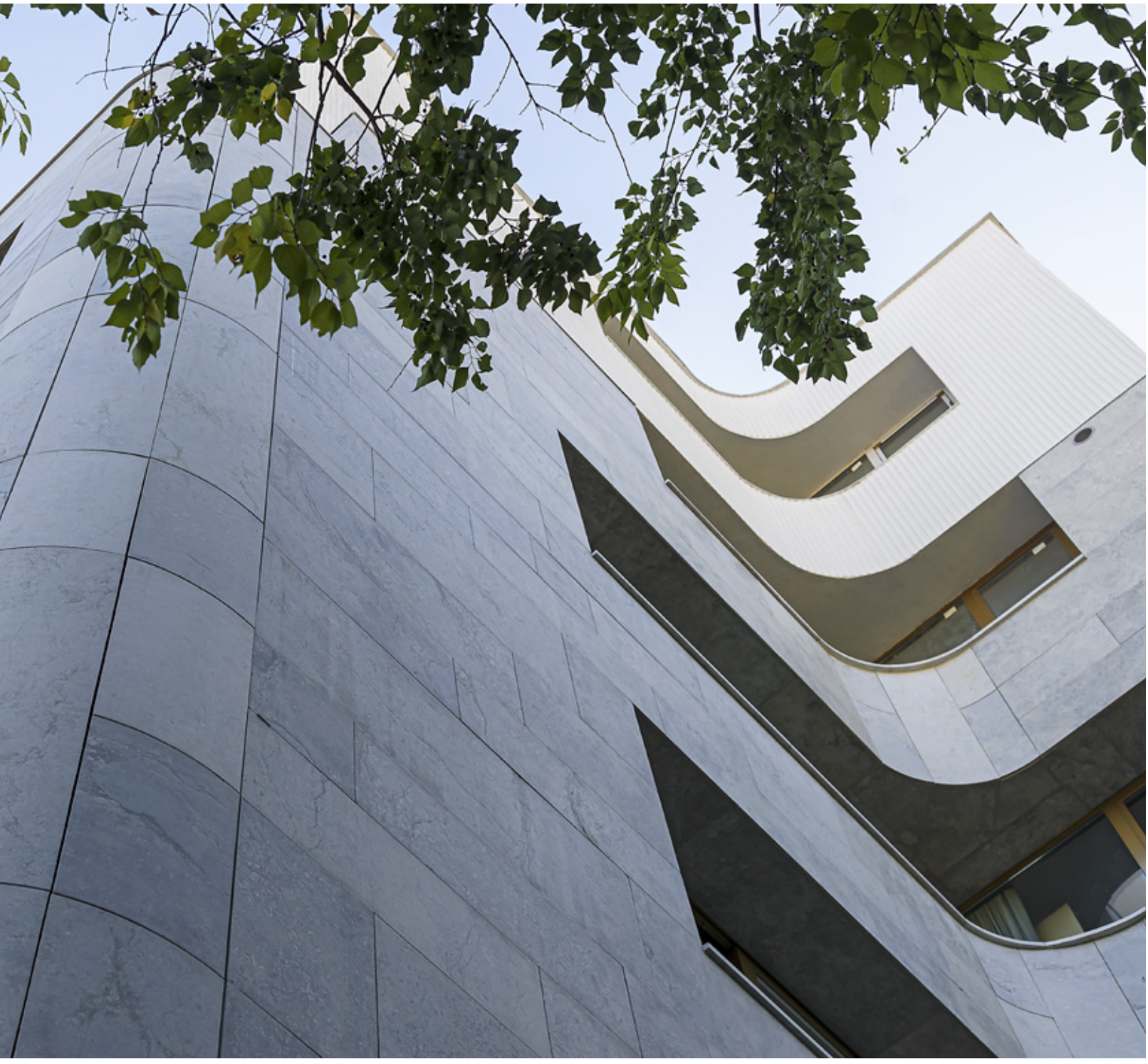




← Hol de intrare
← Access hall



↑ În spate, fațada senzuală „modernistă/ Art Deco”
↑ In the back, the sensual “modernist/ Art Deco” façade











POVERNEI 39

Labirint organic
Organic Labyrinth

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS Arendering

61

Povernei e o inserție aproape feerică. Concepută pentru puțini locatari, în spațiul mic pe care îl are la dispoziție e în același timp casă și bloc, convex și concav, obiect și parcelă extrudată și scobită, un loc în care e greu de spus dacă ești afară sau în interior. Ca în perioada interbelică, unde modernismul intră în București prin imobilele de raport, blocurile mici și vilele urbane, blocul de pe Povernei introduce cu eleganță o inovație urbană, socială și arhitecturală.

LABIRINT CLAR

În plan, gestul e un punct și o curbă — un turn și un volum lung, modelat după marginile sitului și nevoile curții interioare. Volumul răspunde cu avânt mai multor contexte în același timp, folosindu-se de divizibilitatea pe care o are la dispoziție. Întâi se atașează cornișei vecine de la o casă interbelică, apoi creează o crevasă, apoi un volum care pare că plutește, de dimensiuni apropiate cu primul. E ușor să-ți imaginezi un pur haos aici sau așteptându-l pe Godot, sau Escher, sau măcar frânturi din Piranesi. Odată ce intri de pe Constantin Coandă, te înghite o lume cu poduri și conexiuni precise între niveluri ca în *Al cincilea element*, varianta utopică (de la lumina caldă de București). De pe Povernei însă nu bănuiești nimic. După o fațadă bine proporționată stau apartamentele-tetris și un parter public. Etajul întâi continuă caracterul public al parterului, cel de-al doilea este un apartament pe un singur nivel, iar de la etajul trei în sus apare un apartament care se întinde pe toate suprafețele disponibile, conectându-se cu turnul printr-un coridor suspendat cu fereastră de ambele părți, ca un *safe passage to another side*. De fapt, coridorul duce către un dormitor matrimonial ascuns, departe de zona de zi a casei. Etajul patru este parțial: lasă loc pentru un living pe două niveluri și acoperă în același timp destul spațiu pentru un birou și un alt dormitor matrimonial, plus că de acolo se poate ajunge și pe terasa de pe turn. Turnul are la parter patru locuri de parcare, iar locuirea începe de la etajul întâi, compactă și sub formă de duplex.

ÎMPREUNĂ ÎN CURTE, INTIMITATE ÎN LOCUINȚĂ

Parterul cu grădină lasă loc pentru o masă comunitară unde viața din micul labirint se poate coagula. Suntem încă departe de *co-housing*-ul atât de experimentat în Spania și Elveția, însă se începe și la noi o discuție despre ce înseamnă comunitatea prin experimente de locuire apropiată, cu posibilitatea de a administra împreună un spațiu sau un imobil. Nu e ușor nici să construiești, nici să vinzi spații.

Povernei is an almost fairy-tale-like insertion. Designed for few dwellers, in its small space it is both a house and an apartment block, convex and concave, at the same time object and extruded, hallowed-out plot, a place where it's hard to tell if you find yourself outside or inside. Just like in the interwar period, when modernism entered Bucharest through Haussmannian-type apartment buildings, small apartment blocks, and urban villas, the block on Povernei is an urban, social, and architectural experiment.

READABLE LABYRINTH

The plan can be read as a point and a curve—a tower and a long volume, shaped by the edges of the site and the needs of the interior courtyard. The volume responds energetically to several contexts at once, making use of the fragmentation at its disposal. First, it attaches to the neighbouring cornice of an interwar house, then it creates a crevasse, then a seemingly floating volume similar to the first. It's easy to imagine pure chaos here, or waiting for Godot, or Escher or at least fragments from Piranesi. From Constantin Coandă Street, one would say that once on site, one would be swallowed by a world of bridges and precise connections between levels like in *The Fifth Element*, the utopian version (due to the warm light of Bucharest). However, one suspects no such thing from Povernei Street. Behind a well-proportioned façade, there are Tetris-like apartments and a publicly open ground floor. The first floor continues the public character of the ground floor, the second is a single-level apartment, and from the third floor upwards, there is an apartment that extends over all available surfaces, connecting to the tower through a suspended corridor with windows on both sides, like a safe passage to another side. As a matter of fact, the corridor leads to a hidden master bedroom, far from the living area of the house. The fourth floor is only partial: it makes room for a two-level living room while covering enough space to accommodate an office and another master bedroom, and from there, one can also reach the tower roof terrace. The tower hosts four parking spaces on the ground floor, and the residential area starts from the first floor, compact and hosting a duplex.

TOGETHER IN THE COURTYARD, PRIVACY IN THE HOME

The ground floor garden makes room for a communal table where life in the small labyrinth can coagulate. We are still far from co-housing, so widely experimented with in countries like Spain and Switzerland, but such experiments in dwelling so close to others kick off a discussion

Circulația de la Povernei mi s-a părut mai complexă decât în toate proiectele de până acum: intri printr-o spărtură a imobilului și treci printr-o serie de spații închise, deschise sau semiacoperite — treci prin incertitudine până la locuința ta — sau, mai degrabă, printr-o gradație extrem de fină de la public la privat, aspect foarte important având în vedere poziția expusă de intersecție a blocului. Arhitecții reușesc aici să sculpteze în volum o intrare lină, în special prin spațiul intermediar al micului portic de pe colț și apoi al curții comune din spatele prăvăliei, evitând astfel pasul din casă direct în stradă. Mixul de funcțiuni de la parter cu locuințele de deasupra, pe lângă asigurarea sustenabilității economice, răspunde direct unei nevoi urbane de comunicare cu spațiul public, dar și de protecție a intimității locuirii. Aranjarea în sine amintește de casele vechi de negustor, desigur, mult mai opulente, dar și ele construite într-o logică a ergonomiei vieții. Luxul unui lot mărunt, într-o insulă urbană mică dintr-o zonă protejată a centrului Bucureștiului, devine loc de căutare a unei altfel de adâncimi a unei posibile arhitecturi bucureștene.

REPER URBAN ȘI DIALOG

Fereastra pe două niveluri accentuează înălțimea volumului de colț și răspunde antitetic imobilului modernist de pe Povernei în timp ce dialoghează cu casa veche pe un singur nivel de vizavi. Clădirea lungește capătul de perspectivă din mica insulă urbană de la răscruce și desparte fluxul de circulație cu marginea rotunjită ca un picior de pod peste care trec apele.

in Romania about the meaning of community, opening up the possibility of communal space or managing a building together.

The circulation at Povernei seems more complex than in all the projects presented so far: one enters through a crack in the building and walks through a series of closed, open, or semi-covered spaces—that is, one goes through ambiguous spaces all the way to her home—or rather, through an extremely fine-grained transition from public to private, a very important aspect considering the position of the block right at the crossroads. The architects manage to sculpt a smooth entrance in the volume, thus avoiding the step from the house directly to the street. The mix of functions on the ground floor and living spaces on the upper floors, in addition to ensuring economic sustainability, directly respond to an urban need for communication with the public space but also for sheltering the privacy of dwelling. This configuration recalls the old merchant houses—certainly much more opulent, but also built to create an ergonomic way of life. The luxury of a small lot on a small urban island in a protected area of central Bucharest thus becomes a playground for experimenting with a new kind of bucharestian architecture.

URBAN LANDMARK AND DIALOGUE

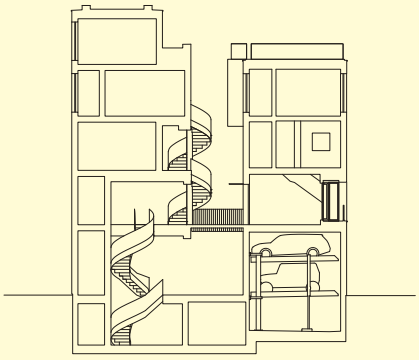
The two-level window emphasises the overall height of the corner volume and responds antithetically to the modernist building on Povernei, while also entertaining a dialogue with the old single-level house across the street. The block deepens the perspective of the small urban island at the crossroads, and it separates the circulation flow with its rounded edge just like a bridge foot does to split the waters.



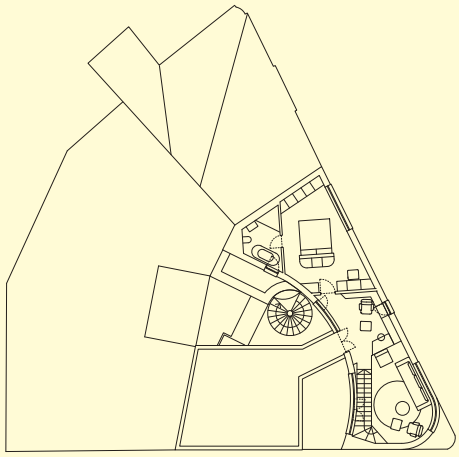
→ Plan de situație
→ Site plan



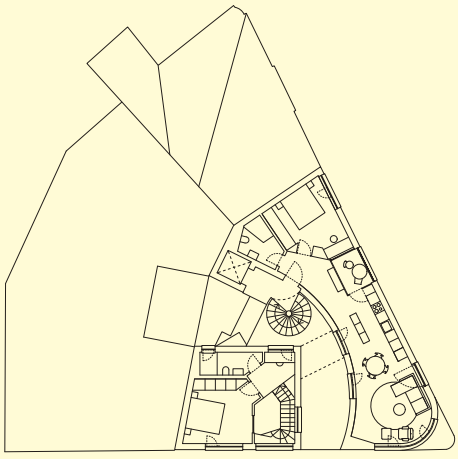
→ Secțiune transversală
→ Cross section



→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan



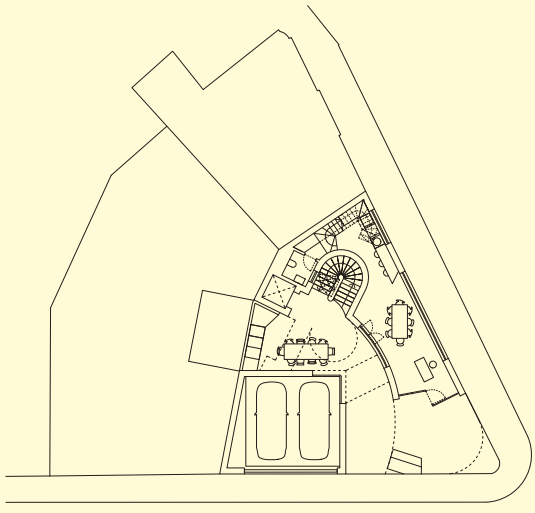
→ Plan etaj 2
→ 2nd floor plan



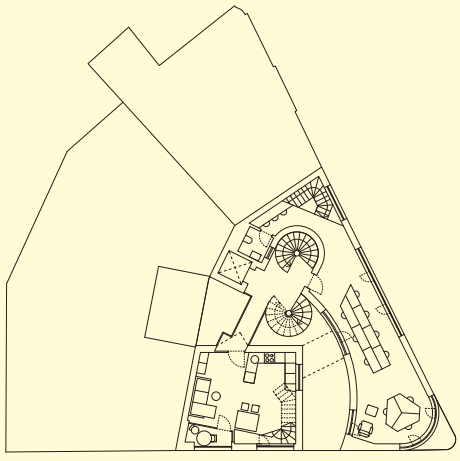
→→ Plan etaj 3
→→ 3rd floor plan



→ Plan parter
→ Groundfloor plan



→→ Plan etaj 1
→→ 1st floor plan





LOGIS RESIDENCE

Armonie la intersecție de drumuri

Calitatea în construcții e în schimbare. Până nu demult, cele mai de succes dezvoltări imobiliare promiteau „lux și calitate premium" însă la o privire mai atentă, locuințelor le lipseau spații esențiale de depozitare sau finisajele durabile și plăcute. Logis răspunde nevoii acute de echilibru urban și locativ prin proiectul Logis Residence de pe Vasile Lascăr 141.

„Construim blocul-boutique cum ne-ar plăcea nouă să locuim." E o frază care, devenită concept al clădirii împreună cu încrederea acordată proiectantului, asigură o dezvoltare responsabilă.

Logis și-au ales arhitecții după un studiu al contextului — vecini de cartier sunt Dogarilor și Mumuleanu, două proiecte ale ADN BA care au cunoscut un puternic succes — și le-au dat mână liberă. Lotul vine cu provocări caracteristice Bucureștiului istoric și ceva în plus: unghiuri ascuțite, spațiu mic la intersecție de străzi cu potențial puternic de reper pentru strada Vasile Lascăr dinspre

REPORTER Cătălina Frâncu
RENDERS ADN BA



nord. Situl provoacă deja o căutare a unghiurilor drepte, pe care Logis le-a cerut explicit, alături de optimizarea spațiului, de prezența spațiilor de depozitare și de ușurința accesului în locuință. Clădirea emană entuziasmul experimentului. Unghiurile nefirești care ar fi existat la interior sunt evitate abil de o articulație la nivelul nodului central de acces și de rezalitul fațadelor.

Optimizarea e foarte importantă în mijlocul Bucureștiului. Spațiul este prețios, la fel și locuirea confortabilă, practică. Sigur, poezia este importantă, iar ca să-ți permiți s-o păstrezi, sau mai degrabă s-o creezi, ai nevoie ca tot ce e practic să fie rezolvat.

De multe ori poezia unui spațiu iese din rezolvare eficientă, din locuire confortabilă, din simplitatea accesului. Discuția cu Vitalie Frunze, managing partner Logis, a dus inevitabil la o mini-discuție despre lux:

„Am vrut un obiect corect executat: finisaje, planimetrie, acces, funcțiuni. Ne-am dat seama că lucrurile făcute bine sunt costisitoare atât în termen de timp, cât și financiar și, fără să vrem, am fi putut aluneca pe panta exclusivismului. Nu vrem asta. Mai ales pentru că vedem că luxul poate să însemne prea des doar opulență, nu și calitate.

Cu multă atenție la detaliu, se lucrează cu profile subțiri pentru maximizarea vitrajelor care evocă cercevelele din lemn, dar cu performanță termică contemporană. În zonele comune, de la balustradă la suprafețele de la sol se întinde un terazzo în spiritul Art Deco-ului interbelic.

Am făcut un proiect mic, care, prin dimensiunile lui reduse, aduce și avantaje: devine mai ușor prilej pentru experimentare. Structura și zidăria sunt gata, așteptăm să dam startul fațadei: tencuiala riglată e un finisaj greu de realizat – în special pe zonele curbe, la fel și glafurile perimetrale din tablă ce delimiteaza etajele – părțile curbate se vor executa prin sudură. Sunt două detalii care îngreunează execuția, dar care devin semnătură, exemplu de bună practică și care păstrează niște practici din trecut foarte importante din punct de vedere cultural.

Noi credem că așa ar trebui să arate Bucureștiul."



VASILE LASCĂR 141

Blocul de colț
Corner Block

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS ADN BA

67

Vila urbană a explodat în București ca model modernist de densificare. Odată cu venirea comunismului, numele de „vilă" s-a transferat blocurilor izolate cu patru etaje. Aici e vorba despre o revenire la experiment și la gesturi de arhitectură care structurează pentru mai departe țesutul urban.

Pe Vasile Lascăr, o stradă mai sus de Mihai Eminescu, în același lot cu biserica Dichiu, monument istoric, construită în 1880, stă, ca reper de potențială piață urbană, blocul proiectat de ADN BA. Deocamdată are în față o benzinărie care tronează în mijlocul spațiului liber dintre insulele urbane, însă intervenția arhitecților proiectează imaginea de piață urbană pariziană sau olandeză. Blocul reia tipologia vilei urbane a anilor '20–'30, des întâlnită în București, care permite păstrarea specificului de curte cu grădină, dezvoltându-se de-ajuns pe verticală ca să adăpostească mai multe apartamente și lăsând spațiu liber pentru curte la parter.

Regimul mic de înălțime de pe strada Vasile Lascăr e din când în când întrerupt de câte o intervenție nouăzecistă sau de câte un bloc de colț amplasat în intersecții, în rest, casele-vagon și de negustori sunt cea mai mare parte din țesut. În insula urbană a acestui bloc de colț, curtea bisericii degajează spațiul din jurul clădirii de cult, păstrând la o distanță considerabilă orice dezvoltări din jur, restul clădirilor insulei îngrămădindu-se împreună pe cealaltă jumătate: un bloc înalt de locuințe, case de negustori și alte vile urbane eclectice. Blocurile înalte vin dintr-unul dintre PUZ-urile sectorului 2, care, la un moment dat, a permis densificări puternice.

UNGHIURI DREPTE ȘI STRUCTURĂ

Articulat la intersecție, planul răspunde ambelor străzi cu o torsiune în dreptul casei scării, care permite alinieri blânde și unghiuri drepte în interioarele apartamentelor și în spațiile de la parter. În apartamente apar logiile (diferite de la un etaj la altul) care permit intrarea mediată a luminii. Fiecare schimbare în plan a suprafețelor verticale (pereți, zone vitrate) face loc fie pentru spații de depozitare integrate armonios, fie pentru perforarea volumului casei cu un spațiu exterior privat, ceea ce îmbogățește spațiul fără să ceară prea multă suprafață în plus.

Rezolvarea volumetrică a fost pragmatică și empirică, se simte răspunsul dat direct contextului urban de pe ambele străzi ale imobilului: o fațadă continuă obținută prin extrudarea suprafeței construibile a sitului ar fi rezultat, desigur, într-un monstru orizontal greu de perceput de la mica distanță pe care o permit străzile înguste. Fragmentarea concavă este, deci, un răspuns contextual, pragmatic și, în același timp, poetic.

The urban villa took over Bucharest as a modernist experiment. With the arrival of communism, the term "villa" was transferred to isolated four-story blocks. ADN BA's project is a return to experimentation and architectural gestures that structure the urban fabric for the future.

On Vasile Lascăr Street, one street above Mihai Eminescu, on the same plot as the Dichiu Church, a historical monument built in 1880, stands the apartment block, a potential urban square landmark. The block presently faces towards a gas station that dominates the open space between the urban islands, but the architects' intervention projects the image of a Parisian or Dutch urban square. The block revisits the typology of urban villas from the 1920s–1930s, commonly found in Bucharest, which allows for the preservation of the specific courtyard with a garden, extending vertically just enough to accommodate multiple apartments while leaving enough space for a ground-level courtyard.

The low-rise regime on Vasile Lascăr is occasionally interrupted by a 1990s intervention or a corner block located at crossroads—otherwise, wagon houses and merchant houses make up most of the street's fabric. In the corner block's urban island, the churchyard clears the space around the place of worship, keeping any surrounding developments at a considerable distance, with the rest of the island's buildings clustering together on the other half: a tall residential block, merchant houses, and other eclectic urban villas. The tall blocks stem from an older urban zoning plan of Bucharest's Sector 2 which allowed for higher-rise densification.

RIGHT ANGLES AND STRUCTURE

Articulated at the crossroads, the plan responds to both streets with a twist of the stairwell, allowing for gentle alignments and right angles inside the apartments and ground-level spaces. Loggias emerge (differing from one floor to another) mediating the incoming light in the dwellings. Each change in the plan of the vertical surfaces (walls, glazed areas) makes room for harmoniously integrated storage spaces or for perforating the volume of the house with a private outdoor space, thus enriching the space without demanding too much extra surface area.

The volumetric resolution was pragmatic and empirical—the approach directly echoes the urban context on both streets of the building: a continuous façade obtained by extruding the buildable surface of the site would have resulted in a horizontally massive structure difficult to perceive from the short distance allowed by the narrow streets. The concave fragmentation is, therefore,

Linia care desparte în plan interiorul de exterior, fațada riglată, dă spațiului public un răspuns primitor, care adună mai degrabă decât să îndepărteze, construind, atât cât se poate, contextul pentru o viitoare piață urbană în locul benzinăriei. O scurtă privire la vilele urbane sau la blocurile mici ale Bucureștiului descoperă imediat raritatea unui astfel de tratament: la blocurile de colț se întâlnește cel mai des un tratament convex, mai degrabă creator de mișcare decât să îmbie la stat.

ATENȚIE LA DETALII, RĂSPUNSURI LA METAMORFOZĂRI VIITOARE ALE SPAȚIULUI PUBLIC

Atenția pe care ADN BA o acordă studierii materialului de fațadă deja (în prezent blocul este încă în șantier) evocă grija arhitecților interbelici pentru textură, element ignorat în vremea producției de masă, dar extrem de important în perceperea justă a scării, a calității vieții din interiorul clădirii și, mai ales, din afara ei. Luxul apare aici sub forma timpului în plus petrecut pentru experimentul retragerii traveelor pe linia structurii, a artificiilor structurale și de înveliș care adaugă mai multă lumină sau mai mult spațiu exterior privat și a volumelor retrase care permit mai mult spațiu și care respectă în același timp aliniamentul cornișei la stradă.

Rămâne de văzut cum se va integra spațiul neconstruit, accesibil rezidenților, ca filtru între spațiul străzii și spațiul locuinței în lanțul de trecere dintre spațiul public și spațiul privat pe care ADN BA știu să-l creeze deja foarte bine.

a contextual, pragmatic, and at the same time, poetic reaction to context.

The line that separates the interior from the exterior in the plan, the ribbed façade, provides a welcoming response to the public space, bringing people together rather than pushing them away, building, as much as possible, the context for a future urban square replacing the gas station. A brief look at the urban villas or small blocks of Bucharest immediately reveals the rarity of such treatment: corner blocks most often feature a convex treatment, more likely to incite movement than to invite one to linger.

ATTENTION TO DETAIL, RESPONSES TO FUTURE METAMORPHOSES OF PUBLIC SPACE

The attention that ADN BA invests in the study of the façade materials (the apartment block is still under construction) evokes the care of interwar architects for texture—an element largely ignored in our times of mass production, but extremely important in the fair perception of scale, the quality of life inside the building, and especially outside of it. Luxury takes the form of the extra time spent experimenting with retracting the bays along the structure line, on structural and cladding artifices that add more light or more private outdoor space, and on the recessed volumes that allow for more space while still respecting the cornice alignment at the street level.

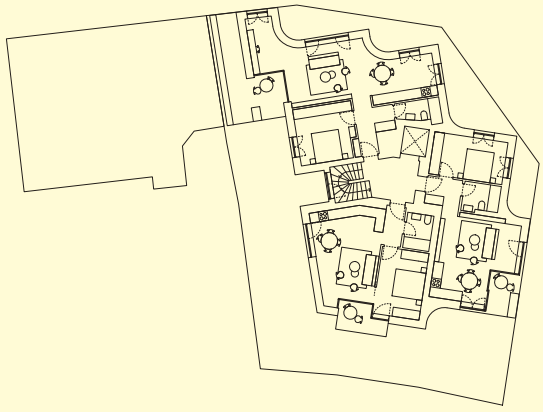
Remains to be seen how the free space accessible to residents will integrate as a filter between the street and the residential areas in the transition chain between public and private, a transition that ADN BA already master.

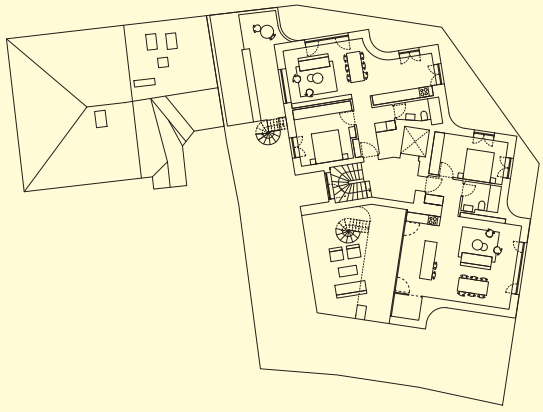




→ **Plan etaj 3**
→ **3rd floor plan**

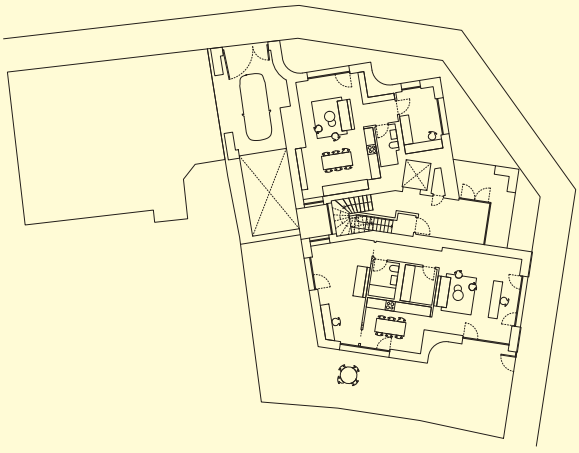
→→ **Plan etaj 4**
→→ **4th floor plan**





→ **Plan parter**
→ **Groundfloor plan**

→→ **Plan etaje 1-2**
→→ **1st-2nd floor plan**





→ **Plan de situație**
→ **Site plan**





Gh.D. PALADE 7–9

Urban Spaces 4: Curte comună
Urban Spaces 4: Common Yard

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS Arendering

71

Privită de sus, curtea de pe Palade se integrează perfect în restul insulelor urbane, în rețeaua de străzi șerpuitoare din cartier.

Pe măsură ce cobori în curțile oamenilor, descoperi rămășițele rurale din care era făcut tot orașul acum unadouă sute de ani. Aproape de prima limită de oraș, se întindeau case-vagon și mai rar case în U care construiseră un fel de a locui în comunitate. Planul perimetral al parcelei de la nr. 7–9 amintește de Intrarea Parfumului, la intersecția dintre strada cu același nume, și Maximilian Popper, un experiment interbelic de locuire în comunitate. Pe Parfumului, fiecare dintre case are o identitate proprie, fiind instanțe ale diverselor exerciții stilistice ale vremii. Parte din Bucureștiul-sat evocă zile de lenevie sub copacii din curte, la geamurile din bovindouri, pe treptele rotunjite de pași.

Recunoscând tipicul bucureștean de casă perimetrală, ADN BA păstrează peretele de contur, în formă de U, de-a lungul celor trei laturi ale terenului și densifică mai departe aceeași amprentă la sol. Situația de pe Palade este una foarte specială, situl se află într-o zonă protejată care permite totuși o dezvoltare foarte densă (POT 80% și CUT de 6). În situația asta, a renunța la construcțiile vechi în întregime și a gândi unele noi ar fi impus retrageri cu potențialul de a genera chiar un imobil izolat, făcând imposibil un răspuns volumetric contextual, de casă în U. Apar, bineînțeles, în noua planimetrie locuri de parcare subterane, grădini private și spații de tranziție, în timp ce casele cresc pe verticală atât cât permite un București încă verde, care nu depășește complet coroanele copacilor.

În acest nou proiect Urban Spaces, cinci case își fac loc pe lotul de 595 m², fiecare dintre ele pentru altcineva, cu dimensiuni variate, cu terase în locuri surprinzătoare și lucarne către curtea interioară. Complexul se autorizează ca locuințe semicolective, însă noi avem libertatea de a specula stilistic: case înșiruite? Case-vagon contemporane? Vecinătatea e strânsă, într-adevăr, dar, față de locuințele în curte comună din interbelic, pe Str. Palade, accesul e mediat de curtea comună care-i distribuie apoi pe locatari în curți de acces private, până la intrarea în locuință.

La intrarea în curte, deși se percepe complexitatea ansamblului, o serie de calități rămân oculte: terasele suspendate se descoperă doar prin invitație, deși, dacă vei căuta destul, poți ajunge la ele direct din spațiul comun. Când vorbesc despre amalgamul de situații de locuire create la Palade, arhitecții folosesc nume proprii pentru locuințe: Casa cu două trasee, Casa cu curte interioară centrală, Casa cu curte interioară și spațiu de zi înalt, Casa de peste rampă, cu fereastră mare și Casa îngustă.

Viewed from above, the courtyard on Palade Street seamlessly integrates with the surrounding urban landscape and the winding streets of the neighbourhood.

Descending into the private courtyards, remnants of the rural elements which made up the entire city no more than one or two centuries ago come up. Close to the historical city limit, there were wagon and, less frequently, U-shaped houses which constituted a sort of communal living. The perimetric plan of the plot at No. 7–9 is reminiscent of Parfumului Entrance, at the crossroads of the namesake street and Maximilian Popper Street—an interwar experiment in communal living. On Parfumului Street, each house has its own identity, representing various stylistic exercises of the time. Part of the Bucharest-village, it evokes days of leisure under the courtyard trees, gazing through the bay windows, or sitting on the timeworn doorsteps rounded by footsteps.

Acknowledging the typical Bucharest perimetric house, ADN BA retains the U-shaped contour wall along the three sides of the property and further densifies the plot retaining the same footprint. The situation on Palade is quite unique—the site is located in a protected area that nonetheless allows for very dense development (80% Site Occupation and 6 Floor-Area Ratio). In this scenario, completely discarding the old buildings and designing new ones would have required setbacks which would have led to isolated volumes, making it impossible to provide a contextual volumetric response, such as the U-shaped house. Naturally, the new site plan introduces underground parking spaces, private gardens, and transitional spaces, while the houses rise vertically as much as a still verdant Bucharest not yet exceeding the tree canopies allows.

In this new project Urban Spaces is developing, there are five houses placed on the 595 m² plot, each of a different size and for different kinds of people, with terraces in surprising spots, and bedroom windows facing the inner garden. The official label is one of semi-collective residences, but we may speculate stylistically: terraced houses? Contemporary wagon houses? The proximity is tight, indeed, but unlike the interwar courtyard houses, on Palade St., access is mediated by a common courtyard, which then distributes the dwellers to private access courtyards leading to the entrance of their houses.

At the entrance to the common courtyard, though the complexity of the ensemble is apparent, a series of qualities remains concealed: the suspended terraces are revealed only by invitation, although if one searches diligently, they can be reached directly from the common space. When architects talk about the amalgam of living situations created at Palade, they use proper nouns

A-ți pune problema densificării la o stradă mai sus de Bulevardul Dacia — aproape de periferia istorică a Bucureștiului, acum devenită de-a dreptul centru de oraș — poate conduce direct la locuințe colective, asemenea imobilelor de raport. Caracterul locului însă permite cu greu alinieri de fațade la stradă, iar îngustimea străzii refuză înălțimile mari. ADN BA păstrează, deci, tipicul bucureștean de casă cu grădină de unde, pe străzile minerale și înghesuite, se revarsă vegetație din curțile bordante: un gest subtil și elegant, care arată aplecare către forma urbană și o abilitate rară de a sintetiza și distila caractere spațiale diferite în proiect, în același timp în care se lucrează cu spații restrânse, modelate, organizate și legate abil laolaltă.

CASELE

CASA DE PESTE RAMPĂ,
CU FEREASTRĂ MARE

Structura casei întoarse dinspre est la intrare e determinată de rampa de acces în parcare, ca o trimitere practică și potrivită la Vila Savoye, generată de nevoia de a optimiza accesul în parcare. Preluarea formei rampei crește calitatea locuirii: pe de-o parte, curbura casei aduce mai mult spațiu în interiorul volumului, articulând, de cealaltă, o terasă generoasă la etajul întâi și o intrare de tip pâlnie dinspre stradă în curtea comună, protejându-i astfel acesteia adâncimea.

CASA CU CURTE INTERIOARĂ ȘI
SPAȚIU DE ZI ÎNALT

Următoarea casă de pe perimetru, proiectată pe trei niveluri, se alipește și se retrage de la calcanele vecine, descoperind o grădină interioară secretă, accesibilă de la parter, înaltă cât toate trei nivelurile. Deasupra bucătăriei de la parter se află, la etajul întâi, un living înalt, continuat pe verticală până la etajul doi, cu o mică încăpere care comunică astfel cu terasa așezată peste zona de dining.

CASA CU CURTE INTERIOARĂ CENTRALĂ

Alături îi stă cea mai joasă casă din mănunchi, P+1, în colțul dinspre nord-vest, orientată în jurul unei curți interioare generoase, gest care citează vag vechile case romane cu atrium. Intrarea se face puțin mai sus de cota spațiului comun și conduce către living, dining și birou pe de-o parte, și spre bucătărie și o mică terasă de cealaltă, cu dormitoarele așezate la etajul următor, unde găsim din nou o mică terasă ascunsă. La etajul trei mai rămâne

for the houses: the House with Two Walkways, the House with a Central Inner Courtyard, the House with an Inner Courtyard and a Tall Living Space, the House Over the Ramp with a Large Window, and the Narrow House.

Considering densification on a street just beyond the Dacia Boulevard, close to the historical periphery of Bucharest, now turned central area, might lead straightaway to collective housing, akin to Haussmannian-type apartment buildings. However, the character of the place makes it difficult to align façades to the street, and the narrowness of the street refuses high rises. ADN BA, therefore, preserves the typical Bucharest garden house, where vegetation from adjacent courtyards overflows onto the mineral and crowded streets: a subtle and elegant gesture, demonstrating an inclination towards urban form and a rare ability to synthesise and distill spatial characteristics into the project while working with minimal spaces, skilfully organised and connected together.

THE HOUSES

THE HOUSE OVER THE RAMP,
WITH A LARGE WINDOW

The structure of the house facing east at the entrance is determined by the access ramp to the underground parking in a practical and suitable reference to Villa Savoye, generated by the need to optimise car access. Working with the ramp enhances the living quality: on one hand, the curvature of the house brings more space inside the volume, articulating, on the other hand, a generous terrace on the first floor and an entry point similar to a funnel, protecting the depth of the courtyard.

THE HOUSE WITH A TALL LIVING SPACE

The next dwelling along the perimeter, designed across three levels, both attaches and withdraws from its neighbouring blind walls, unveiling a concealed inner garden, accessible from the ground floor, rising to the height of all three levels. Above the ground floor kitchen, on the first floor, there is a high-ceiling living area, vertically continued to the second floor, with a small room that connects to the terrace above the dining area.

THE HOUSE WITH A CENTRAL
INNER COURTYARD

Next to it is the lowest house on the site, a two-storey structure, situated in the north-west corner, which revolves around a generous inner courtyard in a gesture

→ Plan de situație
→ Site plan



↑ Vedere din curtea interioară către Casa peste rampă, cu fereastră mare
↑ Inner courtyard view towards the House over the Ramp with a Large Window



↑ Vedere din camera de zi a Casei cu curte interioară și spațiu de zi înalt
↑ Living room in the House with a Tall Living Space



o „cameră” descoperită, unde se poate găti pe timp frumos, într-un spațiu la granița dintre interior și exterior.

CASA ÎNGUSTĂ

Cea mai mică dintre case se comportă ca un triplex cu grădină acoperită și logie. Se ridică între celelalte în bloc, ilizibilă separat, ca un compartiment camuflat de mușuroi cu spații eficiente, care funcționează armonios ca piesele bine rodate din mașinăriile-gigant.

CASA CU DOUĂ TRASEE

Ajungem din nou la stradă: casa de vizavi de cea peste rampă ascunde și ea o terasă la etajul întâi, unde poți ajunge prin casă, din dormitor sau direct din spațiul comun, pe o scară interioară camuflată. Și aici găsim bucătăria de vară sculptată undeva în volum, în strânsă legătură cu spațiile principale ale casei.

CUM SE LOCUIEȘTE

Adaptarea la o structură existentă dă naștere unui hibrid experimental, unde nu știi niciodată când vei intra într-un spațiu descoperit, pe două niveluri sau semideschis. În ciuda amprentei mici la sol, spațiile interioare sunt ergonomice și generoase, crescând în jurul unor curți interioare ascunse și al spațiilor de zi de înălțime mare. Ca în orașul vechi, din fațadele laterale de la stradă nu se percepe nimic din complexitatea din interiorul grădinii, se citesc doar ferestrele cu proporții variate și, poate, înălțimile scărilor interioare. Suntem astfel din nou așezați în fața unui croi de urbanitate contemporană, extrem de contextuală, care continuă identitatea pestriță a orașului.

that evokes ancient Roman houses with atriums. The entrance is higher than the common area level and leads to the living, dining, and offices on one side, and to the kitchen and a small terrace on the other, with the bedrooms on the next floor, where one finds another small hidden terrace. On the third floor, there is an open-sky “room” where one can cook in nice weather, a space at the boundary between interior and exterior.

THE NARROW HOUSE

The smallest house on site functions as a triplex with a covered garden and loggia. It rises between the others in a block, almost indiscernible, like a compartment with efficient spaces camouflaged by the surrounding anthill, harmoniously functioning just like well-oiled components of the giant machines.

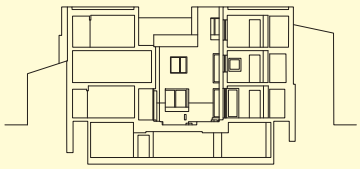
THE HOUSE WITH TWO WALKWAYS

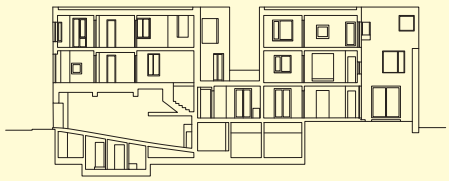
We return to the street: the house opposite the one over the ramp surprises with a first-floor terrace that you can reach through the house, from the bedroom, or directly from the common space, via a concealed interior staircase. Here, we find the summer kitchen sculpted somewhere within the volume, closely connected to the main spaces of the house.

WAYS OF DWELLING

Adapting to an existing structure gives rise to an experimental hybrid where you never know when you are about to enter an open-air space, one with a high two-levels ceiling, or a semi-open one. Despite the small footprint, the interior spaces are ergonomic and generous, expanding around hidden inner gardens and high-ceilinged living spaces. Just as in the old city, from the side façades facing the street nothing of the complexity within is apparent—only the windows can be discerned, and, perhaps, the heights of the interior staircases. We are thus once again facing a tailored contemporary urban style, highly contextual, which recovers the diverse and variegated identity of the city.

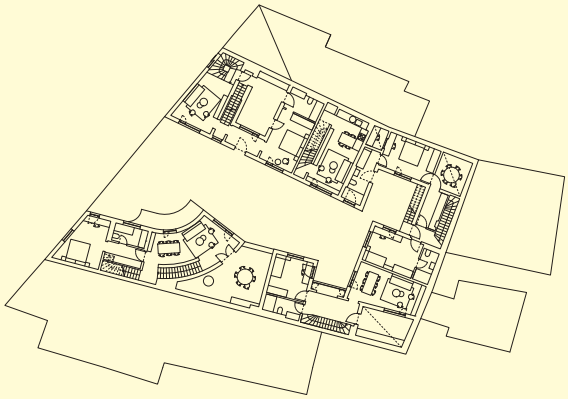
→ Secțiuni
→ Sections





→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

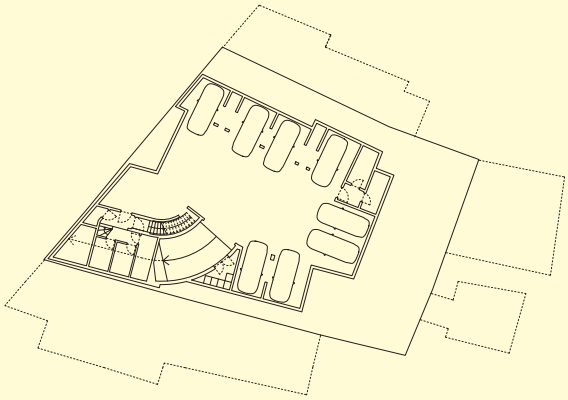
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

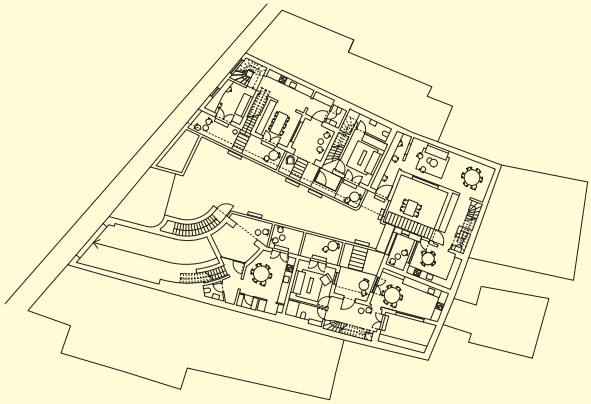




→ Plan subsol
→ Basement plan

→→ Plan parter
→→ Ground floor plan





76

FRAGMENTE DE ȚESUT FRAGMENTS OF URBAN FABRIC

→ Imobil Str. Mumuleanu, București
→ Mumuleanu Street apartment building, Bucharest



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Daniel Miroți

77

Mai toate lucrările din aceste secțiune sunt așezate în zona centrală a Bucureștiului. Termenul acoperă o realitate foarte diferită față de cea a orașelor occidentale și central-europene (o structură densă și coerentă, practic stabilizată între 1880 și 1940, și în care mai găsești câte un lot gol sau vreo curte mai mare în care să te așezi). La București, zona în cauză era acum vreo 170 de ani un țesut semiurban, cu grădini mari, construcții rare și joase, străzi și parcele cu o geometrie organică. Peste acest fond de tip balcanic s-au suprapus diferitele valuri de modernizare, densificare și ordonare. Cum niciunul dintre acestea nu a fost dus până la capăt, aproape pe fiecare stradă din zonă găsim parcele de dinainte de modernizare și mai noi. Casele-vagon de sfârșit de secol XIX coexistă cu vilișoare neoromânești și cu blocuțe moderniste, Art-Deco sau „mediteraneene". De obicei, cortina de beton a câte unuia dintre bulevardele lui Ceaușescu apare în imediata apropiere sau undeva în fundal. Peste această conviețuire bizară, dar simpatică și la scară umană — de straturi istorice, cu clădiri de înălțimi, tipuri și stiluri diferite — s-a așezat nu doar operația totalitară, ci și rezultatul celor peste treizeci de ani de dezvoltare urbană ultraliberală. Aceasta este definită de ocuparea excesivă a terenului, dar — spre deosebire de anii '30 — și de haos, de lipsa oricărui proiect, a oricărei strategii de modernizare și, de obicei, de o foarte proastă calitate arhitecturală și a locuirii.

Proiectele ADN BA din această secțiune sunt rezultatele unor investiții imobiliare: densitatea e mare. Ele ocupă parcele de dimensiuni medii și, de fapt, produc fragmente de țesut urban. Miza arhitecturală majoră nu este inserarea într-o ordine preexistentă, ci aceea de-a concilia intensitatea urbană și domesticitatea și de a duce mai departe într-un mod civilizat și contemporan un caracter urban. În funcție de teren, vecini, soare, clădirile se înalță sau rămân apropiate de teren, se retrag sau se pliază pe laturi strâmbe, definesc curți, grădini, capătă accesuri individuale și, în general, cât mai mult din caracterul unor case puse împreună.

Aceste calități sunt absolut la fel de relevante pentru cele două proiecte de la Brașov. Zonele în care sunt amplasate sunt în afara centrului medieval, dar totuși prețioase prin patrimoniu urban și peisaj. Tradiția are alte conotații decât la București, demersul tipologic diferă (vila urbană e instrumentul aici), însă, în esență, principiile sunt aceleași.

Ansamblul din Dogarilor, primul proiect mai mare al biroului, rămâne în continuare o piatră de hotar pentru arhitectura locuinței de după 1990. Atunci era perioada de după criză, un moment de regândire și repoziționare. Acum trăim un nou val de intervenții brutale și de arhitectură mediocră. Iar arhitectura ca bucată de oraș este nu doar vitală pentru patrimoniul existent, ci și suport esențial pentru un viitor metropolitan, valoare socială și inovație.

Almost all examples in this section are located in the central area of Bucharest. The term *central* sends to a very different reality than that of Western and Central-European cities (a dense and coherent structure, practically stabilised between the 1880s și 1940s where there is hardly an empty plot or a bigger courtyard to build on). In Bucharest, 170 years ago, the aforementioned area was a semi-urban fabric, with big gardens, scattered and low-rise buildings, and streets and plots organically carved out. Various modernising, densifying and ordinating waves overlapped on this Balcanic background. None of them were ever finished, so on every street, there are still plots from before the modernisation next to new ones. The end-of-century 'wagon-houses' coexist with small Neo-Romanian villas, or Modernist, Art-Deco, or 'Mediterranean' apartment blocks. Usually, they are profiled upon Ceaușescu's concrete curtain. This bizarre, but cute and humane cohabitation of historical strata, with buildings of varying types, heights, and styles, was savaged not only by the totalitarian operation, but also by 30 years of ultraliberal urban development, recognisable by the excessive use of land, and—unlike the 1930s—by chaos, a lack of projects and modernising strategies and, overall, a very low architecture and dwelling quality.

The ADN BA projects in this section are also results of real-estate investment: they are high-density. They are set on medium-sized plots and they produce fragments of urban fabric. The primary architectural stake is not for them to be inserted in a preexistent order, but to reconcile the urban intensity with domesticity and further enhance the urban dimension in a civilized and contemporary manner. Depending on the site, neighbours, the sun, the buildings rise or remain close to the ground, they recess or fold on twisted sides, they define courtyards, gardens, are given private access, and, generally, they have the allure of houses put together.

These qualities are absolutely just as relevant for the two projects in Brașov. They are outside the old city, but they are precious through urban heritage and landscape. Tradition takes on different meanings here than in Bucharest, the typological approach is dissimilar (here, the instrument is the urban villa), but essentially, the directing principles are the same.

Dogarilor Complex, the first bigger project of the office, remains a stepping stone for the Romanian architecture of dwelling after 1990. It was built right after the crisis, in a time of reshaping the future. Now we are passing again through a violent wave of mediocre architecture. And architecture as part of the city is not only vital for the existent heritage, but an essential support for a metropolitan future, social value and innovation.


B 28 ZDR

TEXT
FOTO | PHOTO

Ștefan Ghenciulescu
Cosmin Dragomir, Daniel Miroțoi



DRAGOȘ VODĂ 17

Un bloc, 17 case
One Building, 17 Houses

80

Zona definită de străzile Polonă și Eminescu, și Șoseaua Ștefan cel Mare este una amestecată — arhitectural și social. Nu are prestigiul și coerența unora dintre cartierele învecinate și, ca atare, nici nu prea conține zone protejate. Din acest motiv și datorită unei poziții foarte centrale, a fost supusă unor investiții agresive încă din anii '90. Blocurile de P+6, P+10 sau chiar mai mult ocupă aproape în întregime parcelele respective și sunt, trebuie spus, în general și foarte urâte.

În zonă se află mai multe lucrări ADN BA, printre care Urban Spaces Dogarilor și Mumuleanu (prezent în această secțiune a cărții). Noul proiect nu se află departe de strada Dogarilor, însă are o scară mult mai mică. A beneficiat și el de o colaborare cu un client remarcabil, dar a și trebuit să se adapteze noilor condiții de pe piața românească de imobiliare. Vom vorbi mai încolo despre acest aspect.

The area between the streets Polonă, Eminescu and the main road Ștefan cel Mare (Stephen the Great) is a mix of social and architectural backgrounds. It is not as prestigious and coherent as its neighbouring quarters, and it thusly doesn't have a lot of protection. Because of this and its central positioning, it has undergone a series of aggressive investments beginning with the '90s. The six, ten and even more-floors apartment blocks spread over their whole plots and they are generally, we must say, very ugly.

More works by ADN BA are to be found in this area, like Urban Spaces Dogarilor and Mumuleanu (also in this section of the book). This new project is not far from Dogarilor street, but is much smaller in scale. It benefited from a collaboration with a remarkable client, but it also had to adapt to the new financial conditions on the Romanian real-estate market. We will discuss this further on.

FRAGMENTARE ȘI INDIVIDUALIZARE

Forma clădirii rezultă în primul rând din regulile urbane existente în zonă (spre deosebire de tipica dezvoltare românească de tranziție, nu s-a propus vreun PUZ): aliniere la stradă și retrageri laterale și către spate succesive și obligate. În interiorul acestui volum de bază se ascund însă tipuri foarte diferite de apartamente, fiecare cu propriul sau propriile spații exterioare.

La parter, o terasă acoperită se deschide către stradă și este gândită ca un spațiu exterior comun (singurul, de altfel). Urmează un hol și un culoar ce compun o adevărată stradă acoperită, iluminată natural din ambele capete. Din această stradă poți lua lifturile sau urca pe scări către etajele superioare, sau intra la apartamentele de la parter, fiecare cu propria-i grădină. Pe laturile lungi intră patru duplexuri, spre capete, două apartamente pe nivel, o formulă ce se repetă pe întreaga înălțime a clădirii.

Un acces lateral, mai apropiat poate de un anumit specific bucureștean, ar fi dus însă la eliminarea a cel puțin uneia dintre grădini și la probleme de intimitate pentru apartamentul respectiv. Astfel, intrarea se face prin fațada principală, însă, din fericire, nu chiar direct, ci printr-un spațiu deschis și acoperit, legat de terasa comună.

Formula de tip duplex și poziționarea lifturilor și a scărilor permite ca, de la etajul 1 încolo, strada interioară să dispară. Într-un mod extrem de eficient, rămân două noduri de circulație compacte. Compacte, dar nu omogene: lifturile sunt singurele elemente cu adevărat fixe, pentru că scările diferă de la un nivel la altul, ceea ce introduce complexitate și o individualizare a spațiilor comune și a unităților de locuit. Ba chiar, la nodul din spate, scara își schimbă cu totul poziția, arhitecții reușind

FRAGMENTATION AND INDIVIDUALISATION

The shape of the building is first and foremost a result of the urban regulations of the area (unlike the typical Romanian transition-timed development, there is no derogation from the regulations in this project). This means that the street alignment and the successive side recesses are mandatory. Inside this initial volume there is a wide variety of apartments, each with its own outdoor space(s).

The ground floor hosts a covered terrace, opening towards the street, planned as a common outdoor space (the only one). Further on there is a hallway and a corridor which make up a veridic covered street, naturally illuminated on both ends. From this street one can access the elevators or stairs leading to the upper floors or access the ground floor apartments, each with its own garden. On the long edges, there are four duplexes, and, towards the end, there are two apartments per level, a common array for the whole height of the building.

A side access, formally closer to the Bucharestian atmosphere, would have led to one less garden and privacy issues for that specific apartment. Therefore we enter the building though the main façade, but fortunately mediated by an open and sheltered open space, connected to the common terrace.

The strategic positioning of elevators and stairs and the duplex-apartments allows for the interior street to melt into the volume starting on the first floor. Very efficiently, it leaves behind two compact circulation cores. Compact, but not homogenous: the elevators are the only truly fixed elements, as the staircases change from floor to floor, which brings complexity and individuation to both common-spaces and dwelling units. Even more,

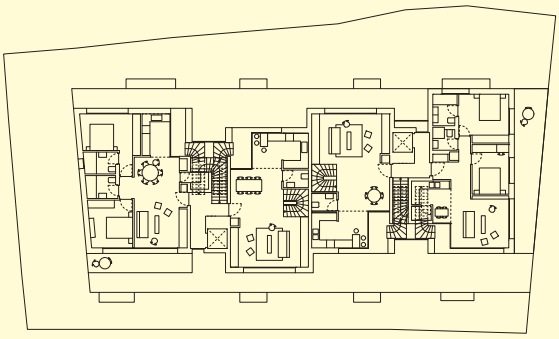
→ Plan de situație
→ Site plan

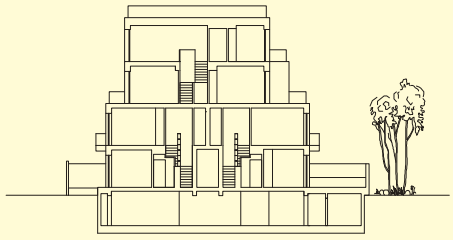

Dragoș Vodă 17



→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan

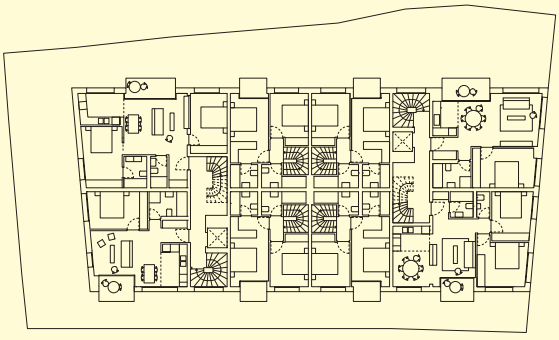
→→ Secțiune transversală
→→ Cross section

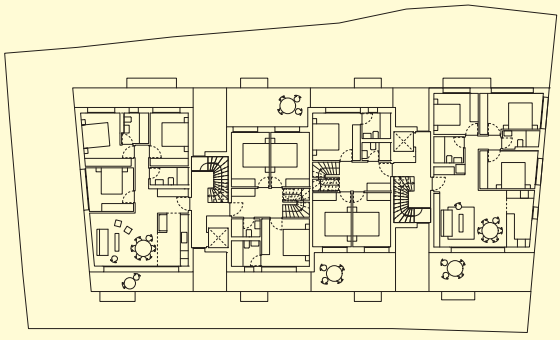




→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

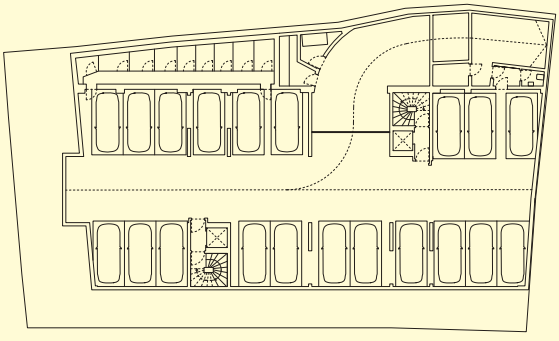
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

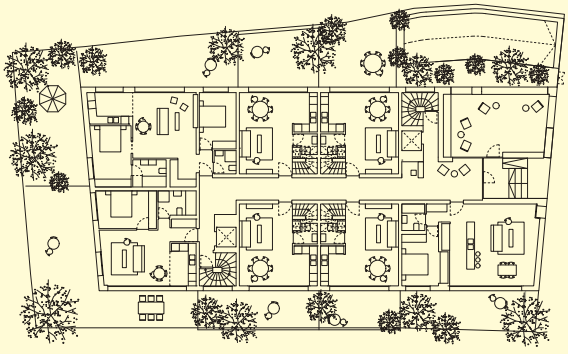




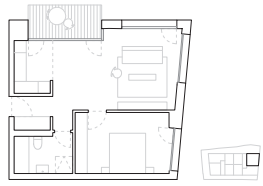
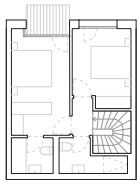
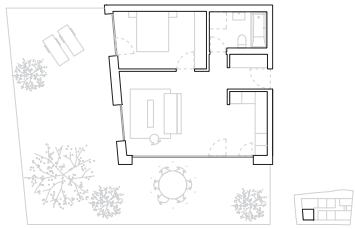
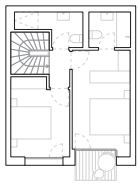
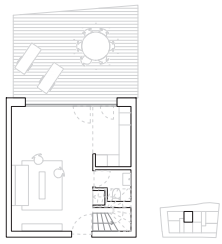
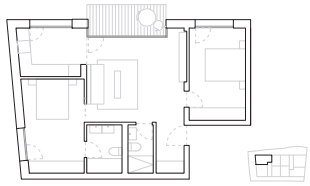
→ Plan subsol
→ Basement plan

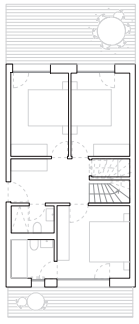
→→ Plan parter
→→ Ground floor plan

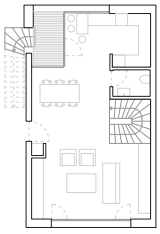
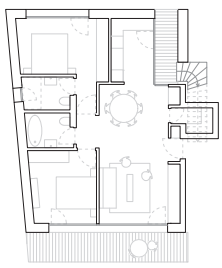
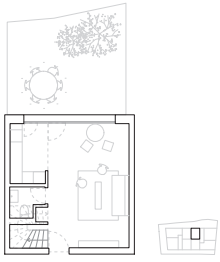
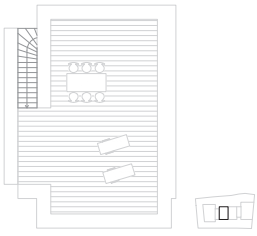
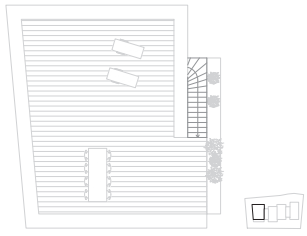




↓ Tipuri
de apartamente
↓ Apartment types



un embrion de promenadă arhitecturală, în ciuda suprafeței foarte limitate. Dispariția culoarului, combinată cu retragerile ce încep la al doilea etaj, schimbă și orientarea. Planul începe să fie organizat pe fâșii transversale, iar duplexurile din mijloc devin traversante; își pierd grădina, însă capătă două terase generoase. Spațiile lor de zi și de noapte sunt inversate în raport cu o așezare convențională: dormitoarele se așază la etajul doi (și primesc un acces secundar), în timp ce spațiile zi și intrarea principală se regăsesc la etajul trei. Pe de o parte, această așezare permite o iluminare mai bună și vederi spectaculoase pentru zona de zi; pe de alta, loggia mică aferentă fiecărui loc de luat masa este legată direct, printr-o scară exterioară, de câte o terasă privată pe acoperiș.

Sunt 17 locuințe, dar 13 tipuri de unități: o remarcabilă diversitate, mai ales într-un cadru atât de compact. Alunecarea pe orizontală a fâșiilor la etajele superioare, inciziile în masa construcției și balcoanele care ies în consolă descompun volumul masiv, creează spații intermediare și așază mai blând construcția masivă între vecini. Locurile exterioare individuale și golurile generoase compensează dimensiunile relativ mici ale camerelor (mai ales ale dormitoarelor). Nu doar camerele traversante de la etajul trei, ci și majoritatea celor de colț de la toate nivelurile beneficiază de deschideri pe două laturi, deci de lumină multă și de o legătură excepțională cu exteriorul. Bara extrudată dintr-o secțiune de tip piramidal se transformă într-un joc complex de panouri perforate.

the staircase of the last core completely changes orientation, in order to give way to an embryonic architectural promenade, despite the highly limited space. The corridor disappears, the second floor recesses, thus changing the plan orientation. The plan becomes organised in transversal strips, and the middle duplexes traverse the volume; they lose their garden, but get two generous terraces instead. Their day and night spaces are arrayed contrary to common expectation: the bedrooms are on the second floor (with secondary access), while the day area and main entrance are on the third floor. On one side, this arrangement allows for better illumination and spectacular views for the day area; on the other, the small loggia of each dining place is directly connected, through an exterior staircase, to a private terrace on the roof.

There are seventeen dwellings, but thirteen types of dwelling units: a remarkable diversity, especially in such a compact space. The horizontal sliding of the strips on the upper floors and the incisions made in the volume create intermediary spaces and gently place the building between its neighbours. The outdoor private spaces and the generous windows compensate for the relatively small rooms (especially bedrooms). Not only the traversing rooms on the third floor, but most of those on the corners of the building open on two sides, so they benefit from generous lighting and an exceptional connection to the outdoors. The linear volume extruded in a piramidal section becomes a complex play of perforated panels.

OPTIMIZARE

Deși acest proiect intră în categoria celor mici și medii ale biroului, el a suferit de problemele legate mai degrabă de marile dezvoltări: buget cu limitări, nevoia de a elimina sau restrânge soluțiile de finisare speciale, dar scumpe, serializarea și nu individualizarea elementelor etc. Faptul că proiectul a ieșit așa cum a ieșit se datorează în mare măsură faptului că aici cei de la ADN BA s-au ocupat și de managementul de proiect, optimizând la sânge fiecare soluție și material.

O optimizare eficientă nu presupune tăieri uniforme și deci mediocritate, ci mai degrabă o alegere justă între elemente de care te poți dispensa fără a coborî calitatea și cele cu adevărat imposibil de eliminat în mod responsabil, sau care adaugă valoare pentru locuire și arhitectură.

Este vorba, de exemplu, despre vitrajele mari și despre tâmplăria din aluminiu. Ancadramentele din același material pe părțile laterale și superioare ale golurilor fac parte mai degrabă din gesturile de „mic lux". Pentru arhitecți, ele sunt însă importante, dând unui volum, altfel foarte simplu și curat, accentele prețioase și elegante

OPTIMISATION

Although this project is among the small or medium in the office's portfolio, it had to deal with rather big-scale-related issues: limited budget, the need to eliminate or restrain finesse but expensive details, serialisation rather than personalisation etc. That it all went well is largely due to ADN BA's project management, harshly optimising every building solution and material.

Efficient optimisation doesn't mean even cuttings and, thus, mediocrity, but rather a fine balance between what you can give up without lowering quality and what you can absolutely not renounce responsibly, or that which brings added value to dwelling and architecture.

An example are the wide window-openings and their aluminum frames. Using the same material for the window treatment on all four sides are a small luxury. They are important for architects in their necessary, precious and elegant touches on a very simple and clean volume. The deep building, flanked by neighbours almost as tall, cannot be fully perceived from any angle. However, the lopsided view of the side façades, maximises the perception of the wall cladding. The long sides,



necesare. Clădirea adâncă și flancată de vecini aproape la fel de înalți nu se percepe, practic, de nicăieri în întregime. În schimb, vederea foarte piezișă asupra fațadelor laterale maximizează percepția placărilor. Dinspre stradă, laturile lungi, deja atacate de retrageri, se percep ca o alternanță de fâșii mai luminoase sau mai întunecate, de tencuială și metal. La această suprapunere se adaugă straturile semitransparente ale balcoanelor. Și aici parapetul din tablă perforată a fost, de fapt, mai scump decât ar fi fost unul din sticlă.

Balustrada din montanți metalici de la nivelurile superioare este un exemplu de imagine rafinată realizată cu economie de mijloace. Dorința de a avea profile cât mai fine, dar de a evita în același timp montanți orizontali a dus la ideea unor montanți verticali dubli, decalați puțin în plan orizontal, ceea ce duce la o rigiditate mai mare în planul balustradei.

La nivelul suprafețelor, izbânzile țin mai ales de textură și detalii discrete: un finisaj tradițional — tencuiala trasă — revine în forță, dând vibrație pereților laterali și fețelor interioare ale gardurilor. Placajul din piatră al soclului rămâne în același plan cu tencuiala. Tot de o arhitectură mai veche amintește și racordul curb dintre pereți și tavan la strada interioară — un element aproape invizibil, dar foarte important pentru senzația spațială și pentru un mod subtil de a ieși din banalitate.

already picked at by successive recesses, show as a variety of lighter or darker strips of cladding and metal. The semi-transparent layers of the balconies add on to this overlap. A note to remember is that the metal railing was actually more expensive than one made of glass.

The metal-bar railing on the upper floors is an example of refined image built with modest means. The wish to have very fine profiles while avoiding the use of horizontal elements led to using double vertical pillars, a little offsetted horizontally for higher railing resistance.

The victories in terms of surfaces are primarily in texture and discrete details: a traditional finishing—the texture-rich plaster—is making a strong comeback, making for vibrant lateral walls and insides of fences. The stone cladding on the socle stays co-planar with the plastering—an almost invisible element, subtly out of the mundane, but so important for the perception of the space.

→ Parter.
Locuință pe un nivel
→ Ground floor.
Single-level apartment



→ Parter. Duplex
→ Ground floor.
Duplex apartment





→ Etajele 2-3. Duplex
→ 2nd-3rd floors.
Duplex apartment







←← Strada interioară de la parter. Detaliu
←← The interior street at ground floor level. Detail

← Terasă peste etajul 3. Grădinile urmează să fie aranjate de către proprietari
← Terrace over the 3rd floor. The gardens will be realized by the owners



← Detaliu balustradă și cornișă
← Parapet and corniche details

→ Copacul salvat și succesiunea de straturi
→ The saved tree and the succession of layers





TEXT
Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO
Laurian Ghinițoiu, Andrei Mărgulescu, Cosmin Dragomir,
Daniel Miroțoi, Mihai Rotaru

MUMULEANU 14

Urban Spaces 2: Module și galerie
Urban Spaces 2: Modules and Gallery

92

Se întâlnesc aici teme urbane și arhitecturale dintre cele mai diferite: „blocul-vagon" bucureștean îngust și lung (cu a sa curte comună laterală și tot îngustă); cursiva și apartamentele înguste în spirit modernist (nordic); decalarea și juxtapunerea de unități riguroase și grădinița individuală; prispa și duplexul; elementele metalice fine și tencuiala profilată de tip vechi. Logica proiectului le face să funcționeze împreună și să compună o locuire inovativă de secol XXI.

Very different urban and architectural themes meet here: the long and narrow block of flats (with its equally long and narrow lateral yard) and the (Northern) modernist gallery and narrow apartments; the offset and juxtaposition of rigorous units and individual garden; the porch and the duplex; the delicate metal elements and the traditional textured plaster. The logic of the project makes them work together and define an innovative 21st century dwelling.

Proiectul Urban Spaces 2/Mumuleanu a început la scurtă vreme după terminarea Urban Spaces 1 de pe strada Dogarilor și se află la câteva sute de metri de acesta. Datorită procesului mai îndelungat de construire, el exprimă destul de bine evoluția ADN BA în acești ani și importanța crescândă a referințelor istorice. E complex spațial: tipurile de locuințe, de accese și de spații exterioare sunt foarte diferite. Peste tot găsim adaptare, individualizare, dar și folosirea unor elemente modulare și a unor rețele structurale și spațiale ca în blocurile de pe Dogarilor. Multe dintre detalii și texturi vorbesc însă și despre materialitatea locuirii bucureștene de dinainte de război. Finalul este un colaj bine stăpânit de contrarii.

Urban Spaces 2/Mumuleanu project started shortly after Urban Spaces 1 on Dogarilor Street was finished, a couple of hundred meters away. Due to the longer building process, it expresses quite well the evolution of the ADN BA in the past few years along with the increasing importance of historical types references present in their projects. Spatially complex, Urban Spaces 2 is made up of an assortment of housing types, entrances, and exterior spaces. The mot d'ordre seems to be adaptation, individuality, and also the use of modular elements, of structural and spatial networks reminiscent of Dogarilor Street. Many of the details and textures also speak about the materiality of pre-war Bucharest dwelling. The result is a masterful collage of oppositions.

LOC, AȘEZARE, ORGANIZARE

Fosta mahala, acum o zonă foarte centrală, se află între zona prețioasă și protejată Dacia-Icoanei și șirurile de blocuri construite în era Ceaușescu de-a lungul inelului central de circulație. De pe terasele cele mai înalte ale clădirii de pe Mumuleanu se pot vedea atât centura de beton, cât și monoliții recenți ce răsar din marea de construcții-parter sau cu puține etaje.

Un prim și rațional pas al proiectului este organizarea ansamblului în unități structurale decalate, ce răspund liniilor frânte ale parcelei. Alunecarea modulelor și varierea înălțimii îndulcesc impactul asupra zonei și dau scară umană unui volum global destul de masiv. Locuirea este una de tip intermediar sau semicolectivă, dacă vreți. Apartamentelor de tip duplex și triplex li se adaugă elemente ale Bucureștiului interbelic: autonomie maximă a locuinței (inclusiv a acceselor), individualizare, o densitate considerabilă, dar care păstrează condiții apropiate de cele ale „casei cu curte".

Principiile locuirii se pot vedea cel mai bine în secțiuni. Sunt 18 unități de locuit și un spațiu de birouri/ateliere, amplasat în mod firesc către stradă. Aproape toate apartamentele sunt duplexuri sau triplexuri, însă, altfel,

PLACE, LAYOUT, ORGANISATION

The former mahala (old name for neighbourhood in Romanian imported from Turkish) now lies right in the central area of the city, in between the precious and protected area of the Dacia and Icoanei neighbourhoods and the continuous rows of housing blocks built in the communist regime along the central ring of the city. From the highest terraces of the building on Mumuleanu Street, you can see both the high-rise concrete belt from the '80s and the recent monoliths rising from the sea of gardens and low-rise buildings.

A first rational step in the project was to offset the structural units, thus approximating the irregular land plot lines. Sliding the living modules and playing on heights soften the impact on the area, providing a human scale to an otherwise quite bulky volume. You could say that typologically, the dwellings are semi-collective. Features reminding of interwar Bucharest are added to the two-and three floor apartments: maximum autonomy of the dwelling (including entrances), recognisable units within the ensemble, a smart density that still allows for living conditions similar to the house with garden.

→ Plan de situație
→ Site plan





foarte diferite între ele. Un prim grup de unități devine cu adevărat un ansamblu de case cu parter și etaj: au intrare direct din curte, la parter, și beneficiază de câte o grădină privată pe latura de sud-est a terenului. Către latura opusă (vest) locuințele se deschid, la etaj, cu balcoane private. Tot către vest, peste etajul întâi, se întinde o cursivă. Blocul din Mumuleanu devine astfel unul dintre foarte puținele exemple de locuire cu cursivă sau galerie din București. Cele tradiționale — la hanuri sau alte clădiri cu cerdac ori geamlâc comun — au dispărut în mare parte, iar modernitatea liberală și cea totalitară nu prea au agreat modelul. Aici, cursiva este în același timp un instrument eficient și un bonus pentru locuire. E justificată economic, pentru că a permis folosirea unui singur nod de circulație (scară+lift) la o clădire lungă ce ar fi avut nevoie de cel puțin două, dacă s-ar fi folosit alte formule; de unde economii la dispozitive scumpe și mai mult spațiu pentru apartamente, precum și lipsa spațiilor de circulație fără lumină și ventilare naturală. Ceea ce face cursiva mai interesantă din punct de vedere arhitectural este lățimea generală mai mare decât strictul necesar pe tot parcursul său, la care se și adaugă porțiuni mai adânci: nu mai e vorba doar despre o circulație în aer liber, ci și despre generarea unor spații exterioare pentru fiecare apartament: curți suspendate și filtre între spațiul comun și cel privat interior.

Datorită unor suprapuneri inteligente ale unităților, intrările individuale de la parter, nodul vertical și cursiva rezolvă accesul la toate apartamentele. Astfel, de pe cursivă sunt accesate toate locuințele ce încep de la etajul doi (pe un singur nivel, duplexuri sau triplexuri), dar și unități ce coboară către nivelurile inferioare, duplexuri intercalate cu „casele" de la parter. Sistemul este nu doar eficient, ci și o sursă pentru complexitatea și individualizarea locuirii.

Scările locuințelor se așază în fâșii transversale. Anexele se aliniază și ele pereților sau formează noduri centrale, ce determină împărțirea în spații de zi sau de noapte. Urci și cobori mult în acest ansamblu și în aceste apartamente, însă ești răsplătit cu proporții generoase la interior, camere pe dublă înălțime care comunică vizual între ele și cu spații exterioare sau intermediare private largi și prietenoase. În funcție de orientarea fațadelor, locurile intermediare sunt de două mari tipuri. Pe fațada de sud-vest se naște o piele adâncă din suprapunerea balcoanelor de la etajul întâi, a cursivei și a acoperișului acesteia. Iarna, soarele pătrunde ușor, vara, beneficiezi de o oarecare protecție. Către nord-est apar balcoane vitrate sau bovindouri de colț, dacă preferați, un tampon termic pentru perioada rece.

The dwelling principles are best read in section. There are eighteen housing units and a space for offices/workshops facing the street, naturally. Almost all of the apartments are 2-or 3 floors high triplexes, but apart from that, they differ quite much. One group of units work as houses with two floors: one enters from the courtyard, on the ground floor, and they come each with its private garden on the south-east side of the plot. On the first floor, private balconies open to the opposite side (West). Still to the West, a gallery runs the whole length of the second floor. The block of flats on Mumuleanu Street thus becomes one of the few examples of houses with an open-air gallery in Bucharest. The Bucharestian-type gallery, such as the ones found in nineteenth-century inns, other buildings with regular or glazed porches, or steel and wood-lattice windows (geamlâc) have almost entirely disappeared: neither the totalitarian nor the ultra-liberal regime favored this element. In this case, the gallery is used both for efficiency and a little extra quality of living. It is resource-efficient because it makes it possible to use only one interior circulation core (staircase+elevator) in a long building which would otherwise have required at least two nodes; hence an economy of expensive devices, more apartment space and the absence of circulation areas with no natural light and ventilation. What makes the gallery even more architecturally interesting is its width, constant all along, even wider here and there: it becomes more than just circulation in open air, it turns into a platform for suspended court yards and buffers between the shared and private spaces.

Due to a clever overlap between dwelling units, the individual entrances on the ground floor, the vertical core and the gallery solve the access to all of the units. The gallery thus provides access to all apartments that start on the second floor (single-level, duplexes and triplexes), as well as to the units that descend towards the lower floors—the duplexes mixed with the "houses" on the ground floor. The system is both efficient and a source for the complexity and individualisation of dwelling.

The staircases of the housing units are laid crosswise. The annexes are either in line with the walls or create functional nodes, which usually also divide the apartment into daytime and nighttime areas. You go up and down the stairs a lot in these apartments. The reward for that is, however, generous indoor areas, double-height spaces, visual communication between the various rooms, as well as ample, friendly private outdoor or mediating spaces. Depending on the orientation of the façades, the mediating spaces fall into two broad categories. On the South-Western façade, an in-depth skin is born from the overlapping of first-floor balconies, the gallery and its roof. In the winter, it lets the sunlight in, and in summer,



MATERIALITATE.
TENSIUNE ȘI COABITARE

Corpul de locuit este mai degrabă închis, o arhitectură de pereți și goluri. O tencuială cu diferite texturi face pereții să vibreze în lumină și temperează vizual scara generală. E un gest arhitectural important (care nu apărea în primele variante ale proiectului) și o referință explicită la tencuielile interbelice. A fost mai greu de realizat decât în perioada interbelică, atunci când toate meșteșugurile, inclusiv cel al tencuielilor profilate erau ceva natural și foarte accesibil.

Cursiva și balcoanele pornesc, inclusiv din punct de vedere structural, din aceste volume principale grele, fiind o continuare a dalei groase a planșeului. La capăt, plăcile sunt susținute de o serie de stâlpi metalici așezați în zigzag. Aceștia împreună cu balustradele metalice, lemnul și placările din tablă galvanizată compun un cu totul alt fel de arhitectură decât cel al volumelor principale: ușoară, delicată, transparentă. Se naște exact acel tip de coabitare despre care vorbeam la începutul

it offers some protection. The North-Eastern façade features glazed balconies, or corner bay windows, a thermic buffer during the cold season.

MATERIALITY.
TENSION AND COHABITATION

The main building itself is rather closed: an architecture of walls and voids. The wall plaster textures vary, vibrating in the sunlight and visually softening the general scale. This is an architectural statement (not present at the beginning of the project), a clear reference to the strongly articulated interwar wall finishings. It's also a type of finish difficult to realise compared to a hundred years ago, when the craftship required was widely available.

The gallery and the balconies are structural extensions of the interior floor slabs. On the outward edge, the slabs are supported by metal columns placed in

acestui text, o coliziune fertilă între elemente tradiționale și moderne, dar și o contaminare reciprocă. Astfel, seria de platforme dinspre vest e clar contemporană, dar poate fi citită și ca o interpretare a unor arhetipuri: cerdacul, bineînțeles (în acest caz, cerdacuri suprapuse), dar și porticele și galeriile arhitecturii clasice, frânte, esențializate și aduse în ziua de azi. Tot așa masivitatea corpului principal și ritmul tradițional al tencuielii sunt subtil contrazise de așezarea anticlasică a tâmplăriei — la fața exterioară a pereților din zona logiilor închise. Unde mai pui că tâmplăria e albastră și cu ancadramente nu din lemn, ci tot din tablă.

Expresia clădirii se bazează pe această fluctuație permanentă între elementele tradiționale (sau ale modernității istorice) și cele noi, pe pendularea între lumea de ieri și cea de azi. E o arhitectură serioasă și în același timp jucăușă.

MAI DEPARTE

Ar mai fi lucruri de zis: de exemplu, despre importanța grădinii. Suprafața cu adevărat verde, mai exact cu pământ, a fost maximizată inclusiv prin soluții tehnice. Astfel, cum mi-a povestit Andrei Șerbescu, perimetrul subsolului ar fi putut fi mai compact. Preluarea zigzagului din parter a fost mai dificilă și mai scumpă, însă a permis crearea unor grădini veritabile către latura de est.

În alte părți, eficientizarea a prevalat. Lățimile camerelor mi se par ușor problematice. Nu te simți înghesuit — din cauza golurilor generoase și a spațiilor pe dublă înălțime —, însă mobilarea e clar mai dificilă. Niște zeci de centimetri în plus ar fi fost foarte buni, însă, desigur, ar fi însemnat niște unități în minus. S-ar putea să nu fie o problemă așa de mare — însă asta se va putea vedea doar după ce clădirea va fi locuită mai multă vreme.

Afară, deja plantele din grădină au mai crescut și se pare că bicicletele și uscătoare de rufe își pot găsi locul pe galerie fără să-i deranjeze prea tare pe vecini. Limitele difuze între „al meu” și „al nostru” par să funcționeze, ceea ce înseamnă că, dacă am avea puțin curaj, ar funcționa și în alte locuri din oraș.

a crisscross pattern. The columns and the metal banisters, the wood and the galvanised-iron plating produce, however, an entirely different kind of architecture—light, airy, transparent. The cohabitation, the fertile collision between tradition and modernity that I mentioned earlier thus becomes apparent. In an artistic context, collage implies not just juxtaposition but also cross-fertilisation. Thus, while the series of West-facing platforms is clearly contemporary, it can also be read as a reinterpretation of archetypes: the traditional local porches (superposed ones in this case), for sure, as well as the porticos and galleries of classical ancient architecture; ancient models, but dismantled, brought down to essence and updated. Similarly, there is a subtle contradiction between the main building's bulkiness and the traditional rhythm of the wall coating, on the one hand, and the anti-classic layout of the door and window frames, flush with the outside face of the wall. Not to mention that the windows are framed with blue sheet iron instead of the traditional wood.

The building's expressiveness is the result of this permanent oscillation between traditional elements (or historical modernity) and the new, swinging back and forth between yesterday's and today's worlds. It is both serious and playful architecture at the same time.

THE FUTURE

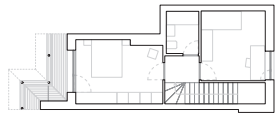
There would be more to say—for instance, about the importance of the garden. The genuinely green area, i.e., the soil area was maximised using technical solutions. As Andrei Șerbescu told me, the basement surface could have been more compact. Replicating the crisscross perimeter of the ground floor was more difficult and costly, but it allowed for actual earth gardens.

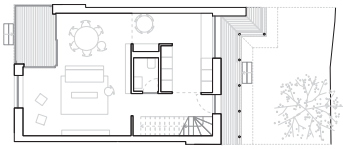
And then there were parts where resource-efficiency prevailed. The widths of the rooms seem slightly problematic. There is no strong feeling of being cramped, because of the generous voids and double-height spaces, but furnishing the rooms is a bit of a challenge—a few dozen extra centimetres would have come in handy (admittedly, at the expense of the number of units). This might not be such a problem in the end—but this is to be later ascertained, after the building will have been inhabited for a longer time.

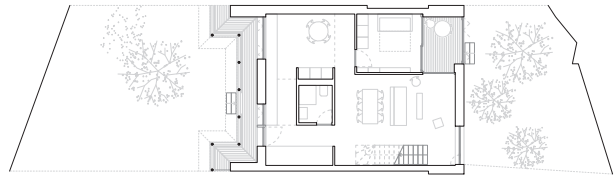
Outside, the plants in the garden are already grown, and it seems that the bikes and clothes dryers can find their place in the gallery without bothering the neighbours too much. The diffuse limits between "mine" and "ours" seem to work—which means that, with a bit of courage, they would also work in other parts of town.

→ Matrice apartamente
→ Apartment matrix

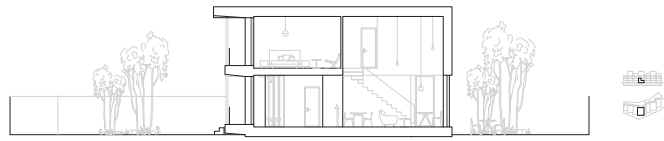


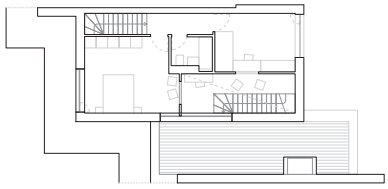


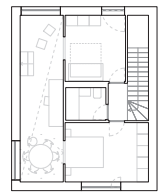


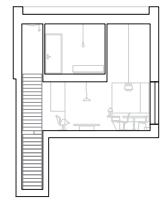


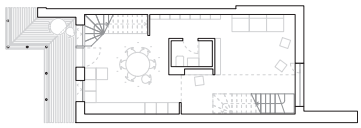


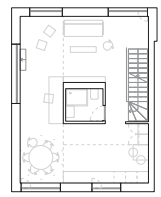


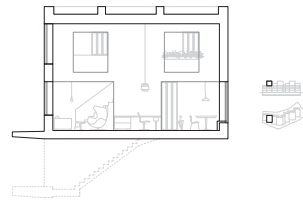


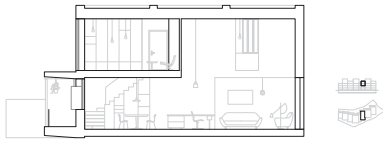


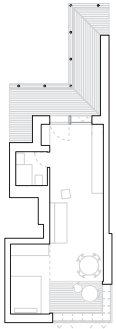


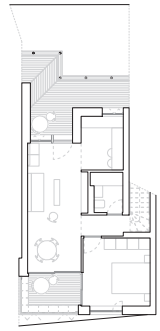














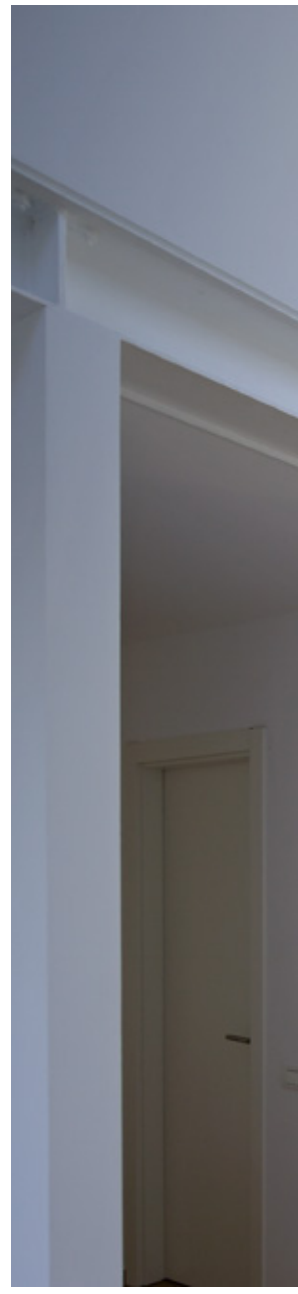












Cursiva cu lățime variabilă este în același timp un instrument eficient și un bonus pentru locuire

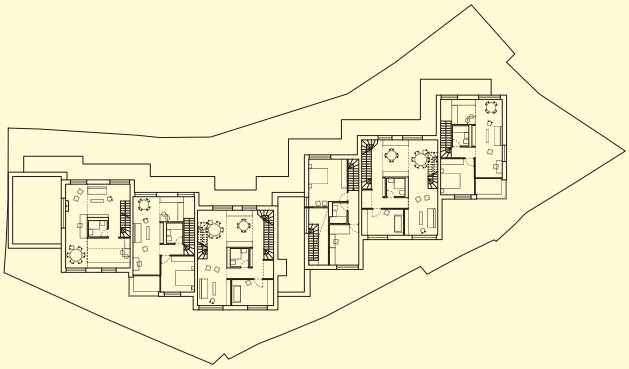
The gallery with different widths is used both for efficiency and a little extra quality of living

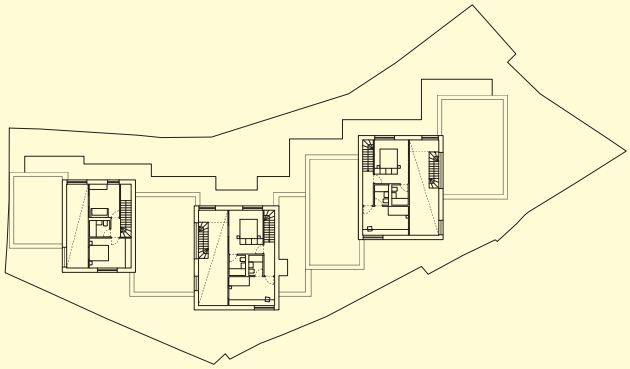


↑ Case suprapuse și întrepătrunse: aproape toate apartamentele se desfășoară pe verticală.
↑ Superposed and interlocked houses: almost all apartments stretch vertically.

→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan

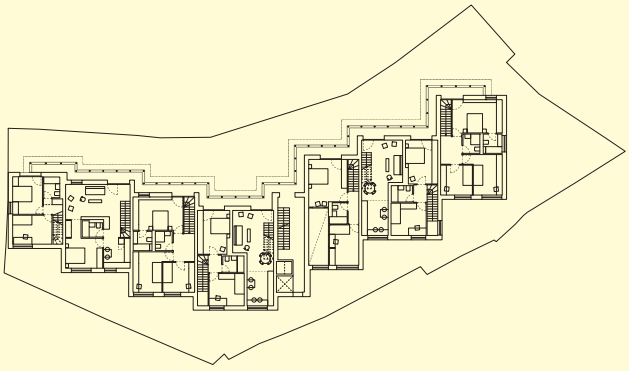
→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan

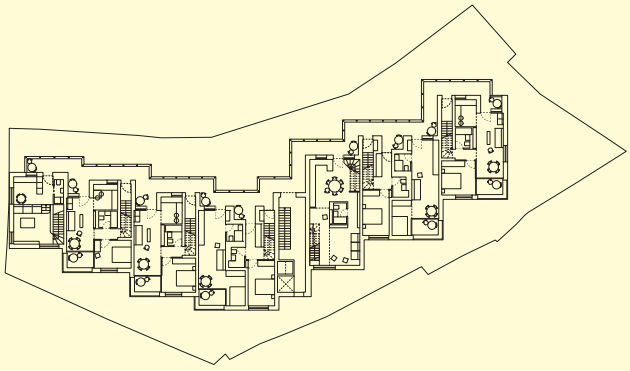




→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

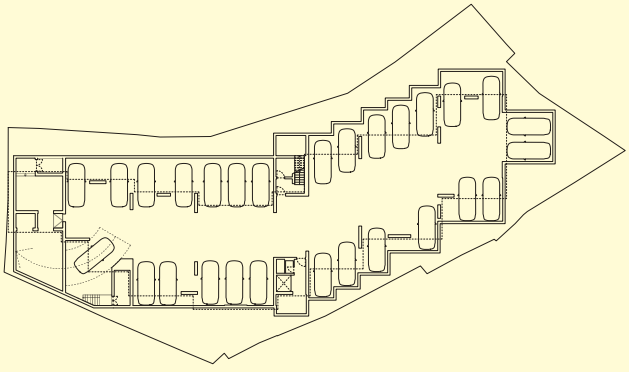
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

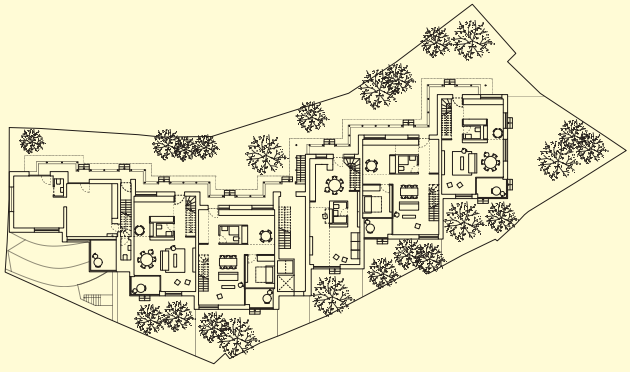




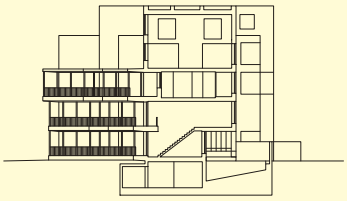
→ Plan subsol
→ Basement plan

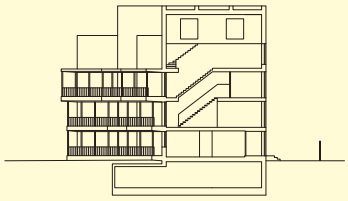
→→ Plan parter
→→ Ground floor plan



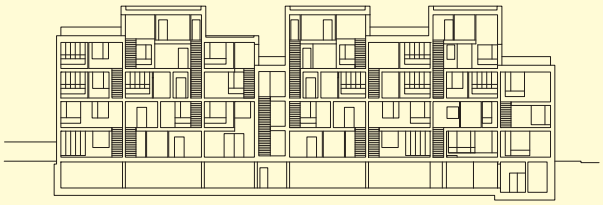


→ Secțiuni transversale
→ Cross sections





→ Secțiune longitudinală
→ Longitudinal section











O fluctuație permanentă între elementele tradiționale și cele noi

A permanent oscillation between traditional elements and the new

108



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Vlad Pătru, Sabin Prodan, Cătălin Georgescu



SF. VOIEVOZI 22-24

Urban Spaces 5: Masiv, decupaje, colaj
Urban Spaces 5: Mass, Cut-outs, Collage

110

Vitruviu + Mondrian + țesut bucureștean. Proiectul „Urban Spaces Sfinții Voievozi" e ludic, demn și prietenos. Se înscrie în regula străzii și a orașului și își construiește locuri secrete.

Sfinții Voievozi este o stradă liniștită, ascunsă într-un patrulater definit de bulevarde importante: Calea Victoriei, Bulevardul Buzești-Berzei, Calea Griviței și Bulevardul Dacia.

Terenul are forma unui L cu unghiuri și lățimi diferite, rezultat din alipirea a două loturi. Conține o porțiune aliniată la stradă și, în același timp, merge mult în adâncimea insulei. Se învecinează cu case mai mici, dar și, în punctul de inflexiune al celor două părți majore, cu o clădire masivă și nu foarte prietenoasă: un cămin al Academiei de Studii Economice. Blocul din strada Occidentului se află foarte aproape, fiind de altfel vizibil de la etajele superioare ale noului ansamblu. Însă pentru mine referințele principale pentru operațiunea actuală sunt celelalte ansambluri Urban Spaces realizate de către ADN BA: cel din strada Mumuleanu și mai ales primul proiect, de pe strada Dogarilor.

Așa cum vom vedea mai jos, Urban Spaces Sfinții Voievozi dezvoltă varietatea locuirii și porozitatea arhitecturii într-un mod ceva mai temperat și mai pragmatic.

O BUCATĂ DE ȚESUT URBAN

Terenul de la strada Dogarilor era unul mai compact, care a permis repartizarea unităților în două corpuri de bază, unul extrem de fracturat către stradă, celălalt, în spatele lotului; între ele, o curte comună bine definită. Dată fiind forma complicată a parcelei de pe strada Sfinții Voievozi, au fost gândite patru unități. Cele două dinspre stradă completează frontul, sunt puternic legate între ele și cu cel de-al treilea modul, formând un ansamblu a cărui continuitate este întreruptă de un pasaj generos și de diverse falii, decupaje, retrageri ce creează terase și logii. Ultimul volum se așază separat în extremitatea lotului, însă aproape de celelalte și participând la dinamica și caracterul general. Calcanele existente sunt acoperite aproape integral, curțile vecinilor sunt prelungite de curțile ansamblului, acesta devine parte a țesutului urban. Datorită acestor condiții, spațiul liber este așadar mai degrabă tentacular, cu porțiuni restrânse în anumite locuri, și mai largi acolo unde este posibil.

În schimb, spațiile interioare comune și cu funcțiuni mai publice sunt generoase. Acoperă integral parterele primelor trei corpuri, ceea ce implică și o curajoasă deschidere către oraș și transformă curtea din față într-un veritabil spațiu public care intră în parcelă și în clădire.

Vitruvius + Mondrian + the Bucharest urban fabric. The "Urban Spaces Sfinții Voievozi" project displays a playful dignity. It follows the street and the city order, while shaping secret places.

Sfinții Voievozi is a quiet street, hidden in a tetragon defined by important boulevards—Calea Victoriei, Buzești-Berzei Bd., Calea Griviței and Dacia Bd.

The L-shaped terrain has different angles and widths, resulted from the joining of two plots. It aligns to the street and then goes deep inside the urban block. It's neighboured by lower houses, but also, in the inflection point of the two major parts, a massive and not-so-friendly building—a student dorm of the Academy of Economics. Close by, ADN BA's Occidentului St. apartment building is visible from many places in the new complex. But to me, the main references for the current operation are two other Urban Spaces projects—the one on Mumuleanu Street, and, particulary, Dogarilor St., in 2014.

As we will see below, Urban Space Sfinții Voievozi develops the richness of dwelling types and the architectural porosity of this type in a more subdued and pragmatic manner.

A PIECE OF URBAN FABRIC

The plot facing Dogarilor Street was more compact, allowing for the repartition of units in two basic bodies, one extremely fractured towards the street, the other one at the back of the plot, and in-between, a well-defined common yard. Given the complicated shape of the plot on Sfinții Voievozi St., four units were designed. The two units facing the street complement the street front. They are strongly connected between themselves and with the third module, creating an ensemble whose continuity is interrupted by a generous passage and by various faults, cut-outs, recesses creating terraces and loggias. The last one is detached and placed at the end of the plot, but close to the others and taking part in the overall dynamics and character. The existing blind walls are nearly completely covered, the neighbours' yards are extended by the new courtyards, and the ensemble becomes part of the urban fabric. The empty space is therefore rather tentacular, slimming down in certain places, widening where possible.

On the other hand, the interior common spaces, with more public functions, are generous. They completely cover the ground floors of the first three bodies, which also entails a courageous openness towards the city and turns the front yard into a public space.

→ Plan de situație
→ Site plan



↑ Construire în adâncime, spațiu comun, grădini la sol și grădini suspendate

↑ Building in the depth of the plot, common space, gardens on the ground and on the roofs



LA BLOC, LA CASĂ

Circulația comună este rezolvată prin noduri foarte compacte, departe de promenada arhitecturală și curțile din față ale blocului din Mumuleanu. În schimb, varietatea unităților de locuit este remarcabilă, chiar dacă apar mai puține tipuri față de experimentul Dogarilor. De altfel, nici nu se adresează chiar aceluiași tip de proprietari: nu mai avem de-a face aici cu locuințe cu suprafețe mici adresate unei clase mijlocii compuse în mare parte din membri ai profesiilor creative, ci cu apartamente de standing ridicat.

Diversitatea de unități rezultă aici în mare parte din răspunsul la situații diferite. În primul rând, este vorba despre situații esențiale ale locuirii. Astfel apartamentele de la parterul corpului 4 se bucură de grădini private. Acolo unde nivelurile se retrag sau apar alte decupaje se nasc terase circulabile generoase, inclusiv la ultimul etaj, unde acoperișul devine cu adevărat locuibil, urmând principiile modernismului clasic. Toate unitățile cuprind însă un spațiu exterior privat, sub forma unui balcon sau a unei logii. Și aici s-a reușit, de comun acord cu investitorii, introducerea unei camere în aer liber, mai puțin profitabilă direct, dar cu un impact enorm asupra calității locuirii.

Diferențele dintre tipurile de apartamente mai apar din numărul de camere, din dorința de a introduce duplexuri — unul dintre principalele elemente care apropie un apartament de calitățile unei case —, precum și din raportul cu contextul. Lipirile la calcane sau alte reguli urbanistice, precum și căutarea luminii naturale și a soarelui obligă la răsucirea unora dintre unități. Se naște un sistem complex de îmbucare a locuințelor și a spațiilor interioare și exterioare.

COLAJ ȘI CLASICISM

La expresia arhitecturală a ansamblului din strada Dogarilor domină caracterul tectonic. O rețea modulară integrează golurile, placajul de fațadă, elementele delicate ale logiilor, parapetele semitransparente într-un raster de linii verticale și orizontale. La clădirea din strada Mumuleanu, modulele decalate și masive intrau în dialog cu liniile fine ale balcoanelor și cursivelor.

Aici abordarea este din nou diferită. Desigur, există în continuare modulare (și care începe în mod organic de la structură și compartimentare interioară). Însă trama, altfel remarcabil de regulată, este mai puțin evidentă la exterior; organizarea fațadelor urmărește mai degrabă principiul colajului. Evident, nu mă refer aici la conotațiile mai degrabă peiorative și, după părerea mea, greșite ale termenului. Colajul, în sensul arhitectural și urban bun,

LIVING IN A BLOCK, LIVING IN A HOUSE

The common circulation consists of compact cores, a far cry from the architectural promenade and the front yards in the Mumuleanu project. The variety of living units is still remarkable, even if there are fewer types than in the Dogarilor experiment. It also doesn't quite address the same type of owners: we are no longer dealing with small housing, meant for a creative middle class, but with high-standing apartments.

The diversity of units largely derives from the response to different situations. First, it is about essential situations of living. Thus, apartments on the ground floor of body 4 enjoy private gardens. Where the floors recess or where other cut-outs appear, generous walk-through terraces are born, and that includes the last floor, where the roof becomes truly inhabitable, quoting the principles of classical Modernism. Nevertheless, all the units have a private exterior space, in the form of a balcony or a loggia. The latter were introduced in agreement with the investors, as they represent a loss in terms of sales revenue, but, of course, have a huge impact on the quality of dwelling.

The differences between the types of apartments also occur naturally out of the number of rooms, out of the desire to introduce two-level apartments—one of the main elements that brings an apartment closer to the qualities of a house, as well as from the context. The need to cover blind walls or to follow other urbanistic rules, as well as searching for natural light and the sun force the twisting of some spaces. The result is a complex system of interlocked apartments, exterior and interior spaces.

COLLAGE AND CLASSICISM

Within the architectural expression of the complex in Dogarilor St., the tectonic character prevails. A modular grid integrates the apertures, the façade plating, the delicate elements of the loggias, the semi-transparent railing, into a vertical orthogonal grid. On Mumuleanu Street, the massive, offset modules were set in dialogue with the fine lines of the balconies and open galleries.

Here, the approach is different. Of course, there still is modulation (one which starts organically, from the structure and the partitions). The otherwise quite regular grid is less evident; the organization of façades rather follows the principle of collage. Of course, I do not mean the rather pejorative and, in my opinion, wrong connotations of the term. Collage, in the good architectural and urban sense, is not the arbitrary juxtaposing of objects, but the articulation of elements which can differ greatly; a dialogue that is freer (and generally more tolerant) than





→ Orașul intră în parcelă
→ The city enters the plot

nu înseamnă juxtapunerea arbitrară de obiecte, ci articularea unor elemente ce pot fi foarte diferite; dialogul este mai liber decât în alte paradigme de proiectare (și în general mai tolerant), dar se bazează în continuare pe reguli, pe coexistența de realități, referințe, spații.

Dacă ne uităm cu atenție, compoziția energică a fațadei folosește un set redus de elemente. Avem o dată materialele: tencuială cu mai multe granulații și placaje ceramice; apoi un modul de fereastră franceză, cu tâmplărie metalică colorată, prezent individual sau multiplicat; balustrade și profile metalice orizontale ce împart fațada în registre; un model ornamental cu muchii și curbe concave, declinat în mai multe dimensiuni: de la adevărate valuri vizibile de la mare distanță la un ritm foarte mărunt de caneluri plane ce se apropie mai mult de o textură. Acest ritm mai alert apare și la interior și este așezat atât orizontal, cât și vertical; și, în sfârșit, culorile. Alăturarea sau suprapunerea acestor categorii determină expresia finală.

Această fragmentare care o continuă pe cea a volumelor ajută mult la atenuarea scării generale, la relația dintre construcția cea nouă și vecini sau la evitarea senzației de claustrare în cazul unor părți din construcție foarte apropiate. Faptul că funcționează și că nu produce dezordine se datorează reducerii elementelor și modului inteligent de a le compune, dar și alegerii arhitecților de a lucra cu un vocabular clasic esențializat și interpretat. Clasicismul de diferite tipuri este atât de adânc implântat în cultura noastră vizuală — și nu este deloc doar cazul arhitecților —, încât îl distingem și îl apreciem chiar și în mod inconștient. Din fericire, aici nu apar deloc pastișe sau vulgarizări ale vocabularului clasic, din păcate atât de prezente în București, de la ansamblul ceaușist la ororile recente ale unor promotori. Suntem pe teritoriul sugestiei fine și al firescului. Soclul, de pildă, materializat aici prin placaje ceramice, este un element arhitectural fundamental. La fel, registrele orizontale sau deja menționata fereastră verticală. „Pilastrul" epurat, care apare la unele colțuri, exprimă foarte bine metoda generală: găsim și clasicismul original, acțiunea de temperare, dar și deturnarea, pentru că aici pilastrul apare doar pe una dintre fațadele adiacente. Nu mai sugerează stâlpul încastrat, soliditatea, ci mai degrabă colțul spart al modernismului și își asumă rolul de înveliș al construcției de dedesubt. Elementele tradiționale determină suprafețe ce sunt compuse într-un mod anticlasic, mai apropiat de tablourile avangardei interbelice. Mariajul între opoziții funcționează foarte bine și — nu știu dacă mai trebuie s-o spunem — se potrivește cu colajul organic al Bucureștiului istoric.

in other design paradigms; yet it still relies on rules, a coexistence of realities, references, spaces.

If we look closely, the façade's energetic composition uses a small set of elements. On the one hand, we have the materials: plastering with varying granulations and ceramic plating; then a French window module, with coloured metal joinery, used as a single or as a module for larger apertures; railings and horizontal metal profiles which divide the façade into registers; an ornamental model with edges and concave curves, inflected in several dimensions, from larger waves, visible from afar, to a very narrow rhythm that turns into a texture. This faster rythm also occurs on the inside, standing both horizontally, and vertically; and, finally, the colors. The joining or overlapping of these categories determine the final expression.

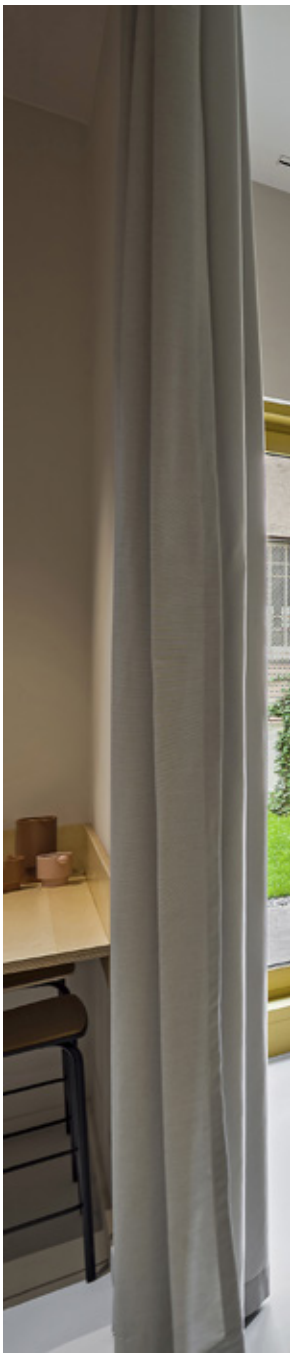
This fragmentation, which continues the one of volumes, is of great help in softening the general scale, in the relationship between the new construction and the neighbours or in avoiding the feeling of claustration when parts of the construction come very close together. The fact that it works and that it does not generate disorder comes from using fewer elements, composed intelligently, but also from the architects' choice to work with an essentialised and interpreted classical vocabulary. The classicism of various types is so deeply ingrained in our visual culture—and this is in no way just about the architects—that we distinguish and appreciate it even unconsciously. Fortunately, there are absolutely no pastiches or vulgarizations of the classical vocabulary here, ones which are unfortunately so present in Bucharest, from the Ceausescu-era ensembles to some recent appalling investor architecture. We are in the land of subtle suggestion and normality. The plinth, for instance, expressed here through a ceramic cladding, is a fundamental architectural element; likewise, the horizontal registers or the already-mentioned vertical window. The simplified "pilaster" appearing in some of the corners expresses quite well the general method: one perceives here the original classic model, its simplification, but also the playful hijacking—for here the pilaster only appears on one of the adjacent façades: it no longer suggests the embedded pillar, the solidity, but rather the open corner of Modernism, and it assumes the role of mainly covering the construction underneath. Traditional elements are used here for an anti-classic composition of surfaces, somehow reminding of interwar avangarde paintings. This marriage between opposites functions quite well, and, needless to say, it matches the organic collage of historical Bucharest.

→ Transparență dinspre spatele terenului până în stradă
→ A transparent fabric, from the end of the plot to the street



→ Decupajele în volume eliberează colțurile
→ Cut-outs allow the articulation of bodies





↑ Spațiu de lucru, parter
↑ Working space, ground floor



← Corpul D, apartamente cu grădini individuale
← D block, apartments with individual gardens





↑ Apartamentul C 42
↑ Apartment C 42





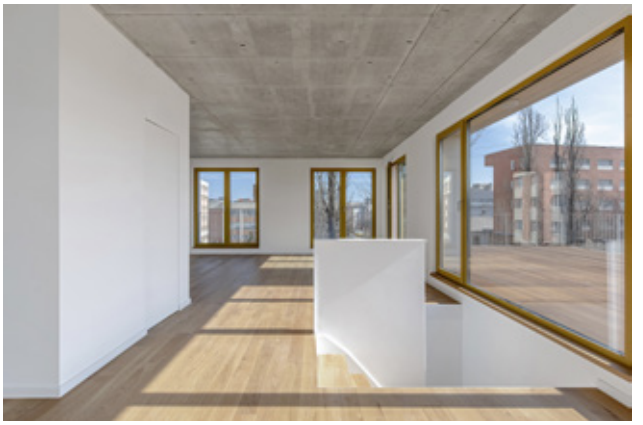
↑ Apartamentul A 42
↑ Apartment A 42



↑ Apartamentul B 22
↑ Apartment B 22



↑ Apartamentul B 33
↑ Apartment B 33



↑ Apartamentul D 33
↑ Apartment D 33



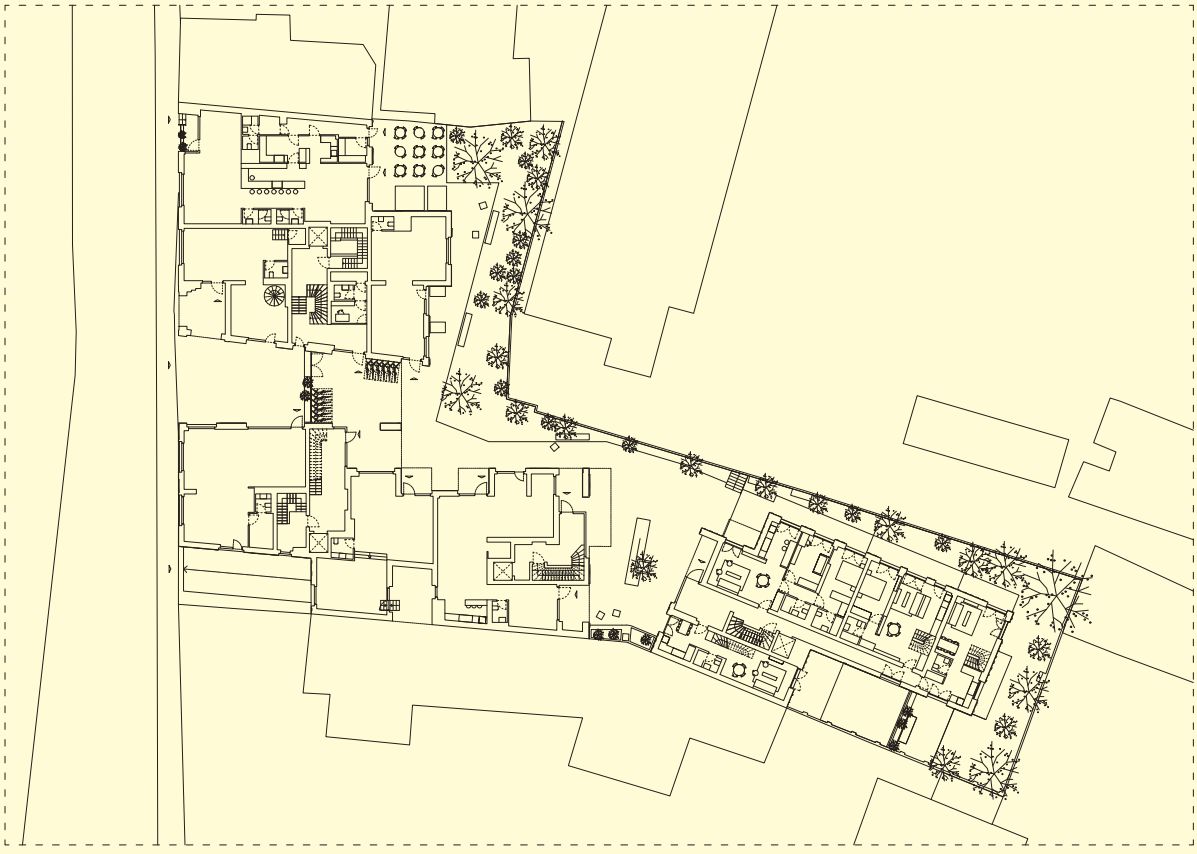
↑ Apartamentul C 42
↑ Apartment C 42



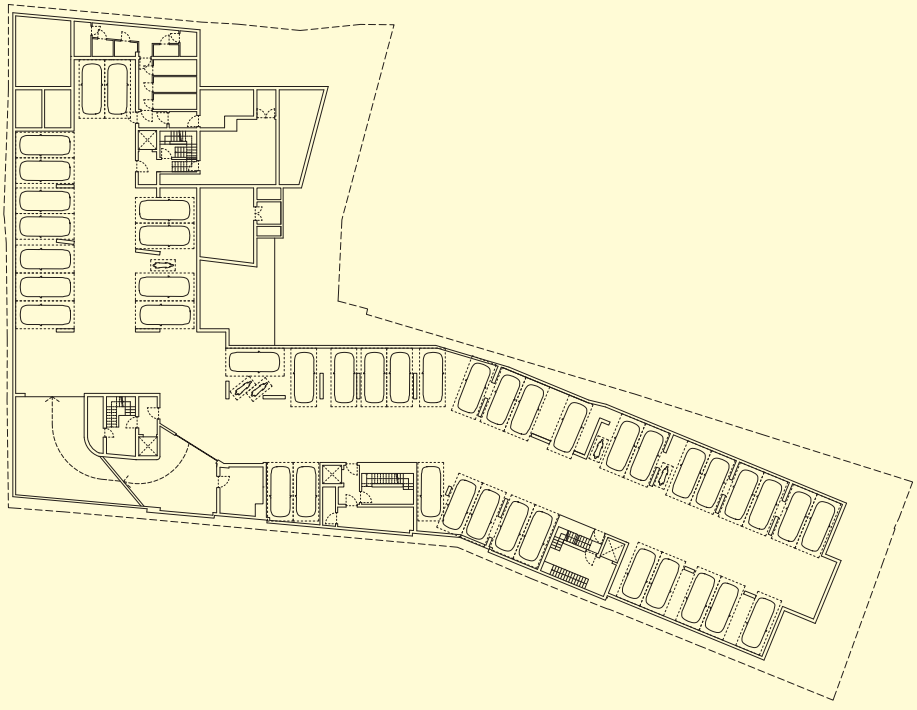
↑ Apartamentul D 12
↑ Apartment D 12

↑ Varietatea modurilor de locuire
↑ A variety of dwelling situations

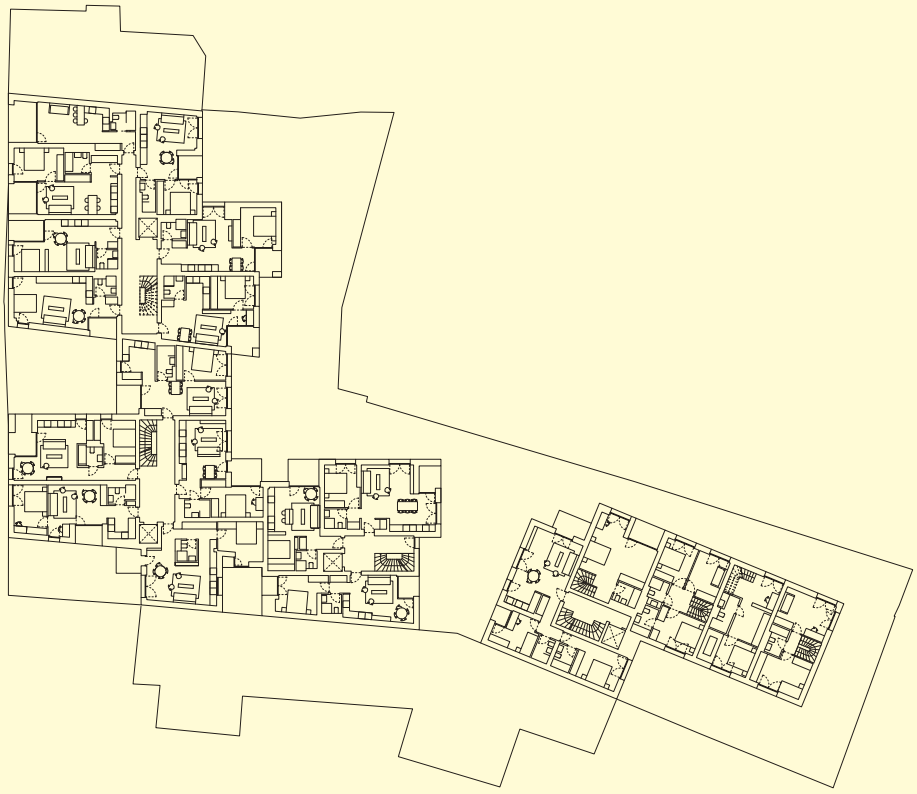
→ Plan parter
→ Ground floor plan



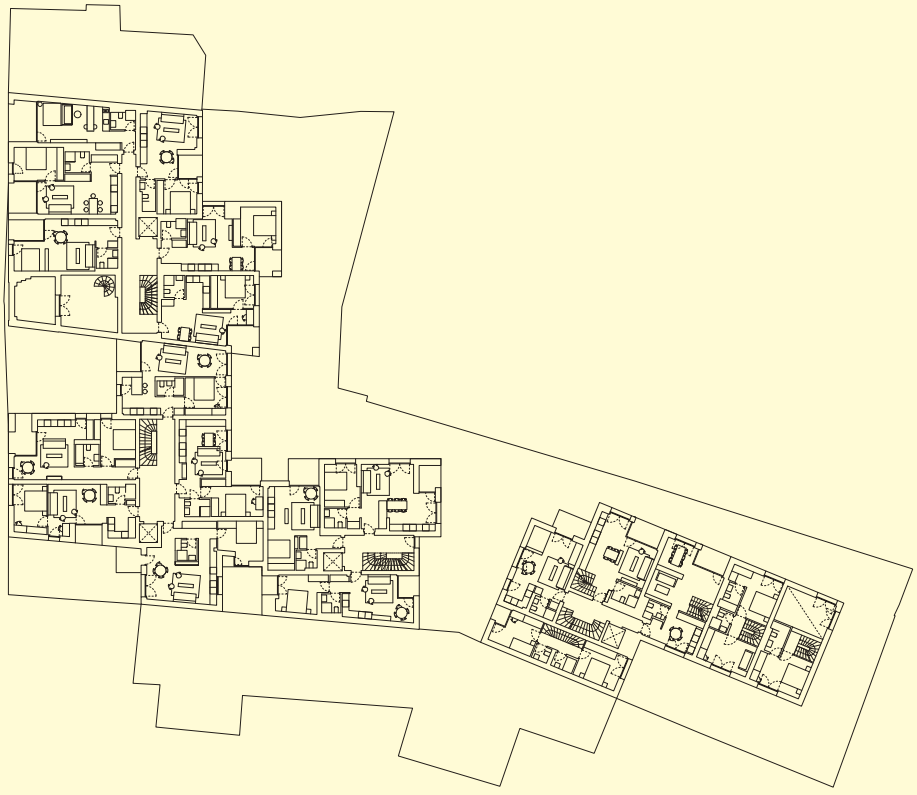
→ Plan subsol 1
→ 1st basement plan



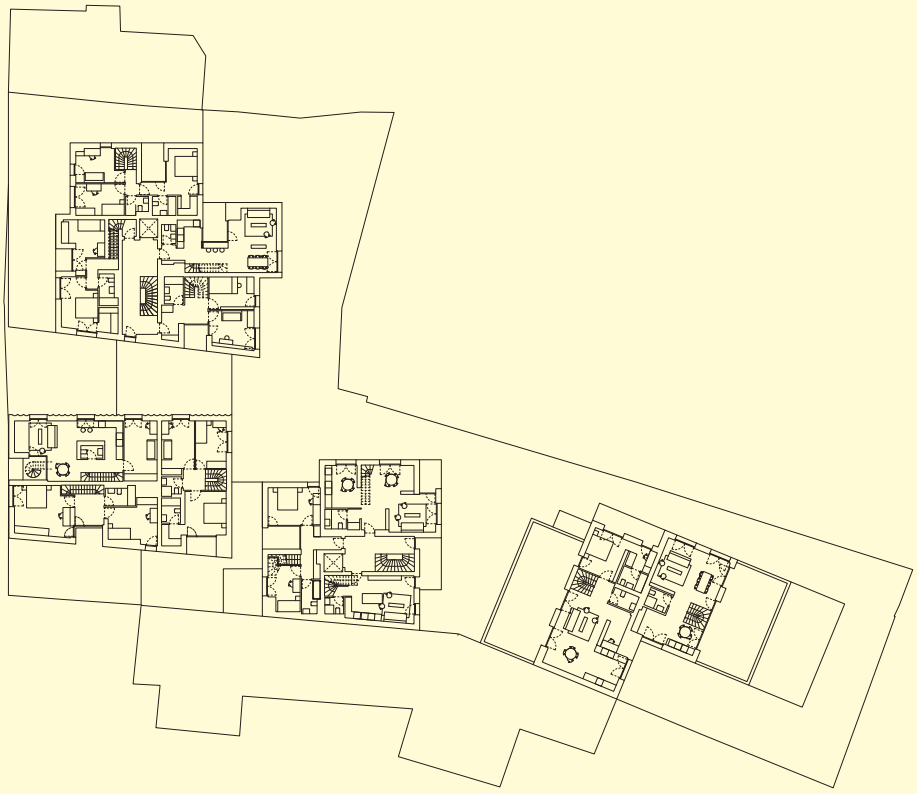
→ **Plan etaj 2**
→ **2nd floor plan**



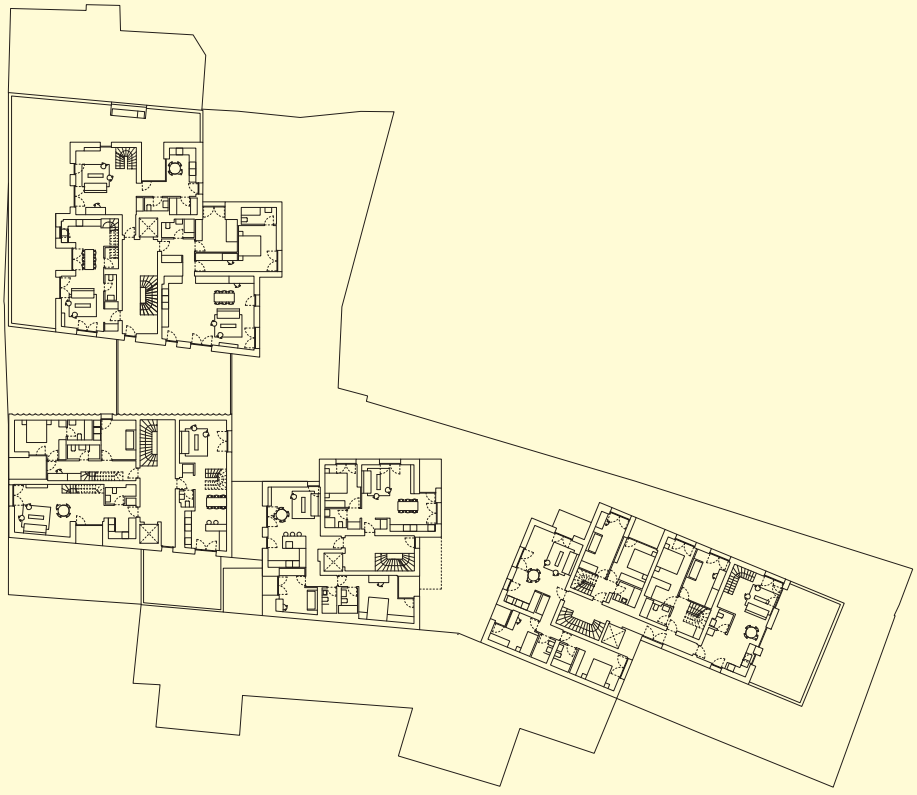
→ **Plan etaj 1**
→ **1st floor plan**



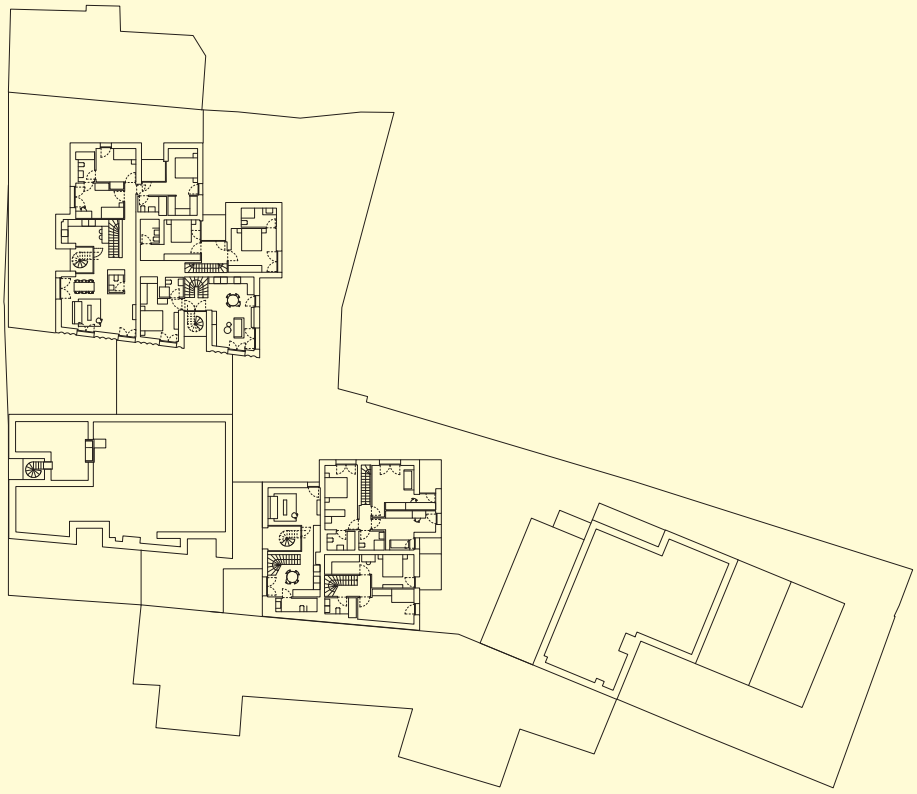
→ Plan etaj 4
→ 4th floor plan



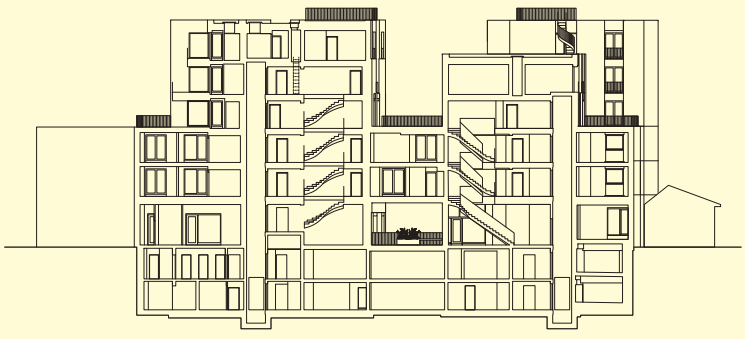
→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan



→ Plan etaj 5
→ 5th floor plan



→ Secțiune
→ Section



→ Detaliu:
Pilastrul anticlasic
→ Detail:
Anti-classical pilaster



↑ Detaliu. Fragmentare și complexitatea relației dintre interior și exterior

↑ Detail. Fragmentation and the complex interior-exterior relation





URBAN SPACES DUPĂ ZECE ANI

Interviu cu Codruța Brujan,
Salzburg Investment Group, Urban Spaces

← Mumuleanu
© Andrei Mărgulescu

127

CF După aproape 10 ani de la interviul cu Ștefan Ghenciulescu pentru cartea *Locuind împreună*, e nevoie să facem o mică recapitulare și o introducere:

Urban Spaces a pornit de la prima investiție imobiliară, Dogarilor, primul bloc cu locuirea comunitară integrată de la început în concept. A fost construit de voi pe o parcelă inițial cumpărată împreună cu prieteni cu scopul de a locui toți împreună la un moment dat. Între timp lucrurile s-au schimbat, prietenii și-au cumpărat case în alte părți, însă conceptul de clădire comunitară a rămas. Și nu doar la Dogarilor, a rămas în tema voastră de proiect pentru dezvoltările imobiliare care au urmat: Mumuleanu, Sfinții Voievozi... Cum priviți acum Dogarilor, care a devenit, între timp, un model de locuire comunitară și de densificare responsabilă?

CB Dogarilor ne este în continuare cel mai drag proiect. Aveam avântul și naivitatea celor lipsiți de experiență, ceea ce a condus la o întâlnire spectaculoasă cu ceea ce poate însemna comunitatea în România. La început oamenii au fost foarte receptivi și curioși, spațiile comune au fost inundate de vecini care făceau activități împreună, de echipe de filmare care recunoșteau ineditul clădirii și de copii. Între timp lucrurile s-au mai așezat și s-a ajuns la un echilibru. Proiectele noastre rămân și acum spații extrem de propice pentru creșterea copiilor și e foarte interesant cum prezența lor ajunge să fie un catalizator și să dea o identitate clădirilor în același timp în care clădirile construiesc identități comunitare în noile generații.

Aș concluziona spunând că în România ideea de locuire în comunitate este încă la început. Motivele sunt diverse, însă, dacă o să comparăm situația de la noi cu proiectele și dezvoltările din alte țări care încurajează locuirea în comun, observăm că aici există încă o reticență în a accepta particularitățile vecinului. Bineînțeles, cei care aleg să locuiască în Urban Spaces — fie că e vorba despre Dogarilor, Sfinții Voievozi sau Mumuleanu — sunt oameni care caută deja să locuiască în comunitate, să schimbe izolarea de la bloc pe ceva mai mult.

Afară însă oamenii chiar investesc timp în grija pentru imobile — e o responsabilitate comună și o alegere pe care o fac vecinii participând la activități în spațiile comune, de multe ori activitățile de recreere îmbinându-se cu cele de îngrijire și întreținere. Și această participare vine natural, face parte deja din cultura locală. La noi această cultură abia se construiește.

În acest context pentru Urban Spaces este foarte important să fie un vehicul de inovație pe piața imobiliară din România, și căutăm permanent echilibrul dintre inovație și răspunsul la nevoile contemporane de locuire.

CF Vă interesează să accesați și nișa de lux în România sau pe cea a locuințelor accesibile?

CB În România luxul este ceva foarte confuz — e o aparență. Chiar și firmele care fac studii de piață și consultanță imobiliară sugerează că profitabil este să faci lucruri care să pară scumpe mai degrabă decât să fie lucruri de calitate, care, de cele mai multe ori, costă inevitabil mai mult. Aceasta pentru ca, la noi, prin cuvântul „lux" nu se înțelege calitate, ci doar imaginea de opulență creată din materiale ieftine și flashy — kitch, adică. Pot să dau câteva exemple pe zona de finisaje: în dezvoltările 'de lux' nu se folosesc piatra naturală sau marmura, ci gresia care imită marmura. Nu manopera meșterilor reprezintă un lux sau o clădire extrem de bine izolată termic, ci niște obiecte sanitare sau o gresie cu eticheta de brand de lux. La Sfinții Voievozi am folosit pe alocuri o tencuială pieptănată sau una de tip similipiatră — asta a implicat meșteri, timp, experimente, învățare, eșec și abia apoi reușită. După procesul ăsta, știm și noi, și arhitecții, și meșterii un lucru nou — de fapt, un lucru recuperat din trecut pe care îl putem duce mai departe. Iar clienții noștri primesc spații cu o textură particulară, unică. Acesta este luxul pentru noi. Și îl punem deja in proiectele noastre.

Ne-am dori să putem intra pe nișa locuințelor foarte accesibile economic doar dacă ne-am putea menține standardele în privința calității și designului. Din păcate, acest lucru nu este posibil doar cu efort privat. Peste tot in Europa proiectele sociale și nu numai au sprijinul autorităților locale sau a unor programe guvernamentale pe termen lung.

CF Ce vă motivează să faceți în continuare lucrurile diferit?

CB Cred că vine din admirația pentru personalitatea spațiilor vechi și modul în care se construia în trecut, în general pentru arta și arhitectura care își propune să transmită ceva: eu am făcut gimnaziul la Școala de Muzică și Artă din Baia Mare, școala ce avea și clase găzduite de o clădire veche. Acei ani m-au marcat: făceam artă plastică și sculptură, iar în restul timpului se auzea muzică clasică de la colegii care exersau. Eram înconjurați de sculptură și pictură, de frumos, clădirea în sine avea o arhitectură de calitate.

Experiențele acestea te formează și îți oferă un reper pe mai departe, la care te poți raporta mereu când analizezi mediul din jurul tău. Formarea mea profesională ulterioară nu are legătură cu arta, am făcut inginerie, însă experiența din gimnaziu m-a făcut să caut mereu calitatea, frumosul, materialele adevărate și să refuz imitațiile de orice fel. Da, putem să renunțăm la o mică parte din profit pentru că înțelegem valoarea meșteșugului (care, mai ales astăzi, costă mai mult). E o alegere.

→ Sf. Voievozi
© Vlad Pătru

CF Care sunt planurile?

CB Avem în plan trei proiecte noi în București. Toate trei sunt dezvoltări de tip *mixed-use* și din păcate toate sunt blocate în procesul de autorizare, fără un pronostic de finalizare a aprobării documentațiilor sau vreo explicație rezonabilă pentru acest blocaj care reprezintă un răspuns neputincios și disproporționat al autorităților locale la nevoia reală de-a controla și reglementa dezvoltarea haotică a Bucureștiului. Cred că ar fi important ca investitorii imobiliari care respectă atât legea, cât și orașul cu țesutul său construit, aceia care caută calitatea și nu doar profitul, să fie susținuți să facă asta în continuare. Până atunci însă suntem entuziasmați și curioși și despre alte orașe din țară. Avem în plan să începem două proiecte în Timișoara și Cluj-Napoca.



← Armătura
© Barbar Studio



130



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Vlad Pătru, Sabin Prodan, Daniel Mirețoi



NEAGOE BASARAB 59

8 case mari la Brașov
8 Large Houses in Brașov

132

**Cum să construiești:
în pantă, în apropierea unui centru medieval, într-un cartier cu construcții mai vechi și mai mici**

Și la Brașov au explodat construcțiile după 2000. Situația sa particulară a dus la câteva tipuri foarte diferite de creștere: limitată în centrul istoric; extensivă la margini, unde terenuri agricole libere și cea mai mare parte a zonelor industriale (unde s-a ras un patrimoniu valoros și reprezentativ pentru identitatea orașului) au fost ocupate de servicii, ansambluri rezidențiale, chiar și de noi fabrici; și prin densificare în cartierele imediat exterioare centrului istoric. O mare parte a acestora din urmă a crescut din secolul al XIX-lea și până la cel de-Al Doilea Război Mondial pe pantele mai accesibile ale dealurilor ce înconjoară orașul medieval. Ca atare, intervențiile noi, de multe ori brutale, nu au schimbat doar contextul lor imediat — al străduțelor și căsuțelor pitorești —, ci și silueta orașului. O presiune la care e greu să reziști și care s-a exprimat și prin exemple devenite legendare: cum ar fi încercarea de a autoriza clădiri definite drept având parter, un etaj și apoi peste zece subsoluri, care erau, de fapt, tot niveluri de locuit, așezate în josul pantei față de nivelul de acces.

Operația imobiliară despre care vorbim aici e departe de excesele de acest tip. Își găsește loc într-un cartier care era deja destul de construit înainte de 1990 și respectă cu strictețe regulamentul local. Densitatea e totuși considerabilă și le punea arhitecților o serie de probleme: cum să introducă un volum mare astfel încât să nu agreseze vecinătățile, cum să croiască un ansamblu de câteva zeci de apartamente și garaje pe un teren cu o pantă accentuată, astfel încât toată lumea să beneficieze de aer, lumină, intimitate și, pe cât se poate, de vederi, și, în sfârșit, cum să se înscrie într-un context urban și natural, pentru că pe dealurile Brașovului natura e încă foarte prezentă.

Soluția de principiu nu doar rezolvă, ci și profită de pantă: construcția este parțial înfiptă în deal, parțial îl acoperă. Nivelurile de parcare sunt aproape complet săpate în teren. Pe de altă parte, tocmai declivitatea dă posibilitatea ca un nivel aflat în subteran în raport cu cota cea mai înaltă să devină suprateran pentru nivelul de mai jos. Și cornișa construcției coboară odată cu panta. Ansamblul are două fețe principale și două accesuri: cel superior, de pe strada Olarilor, și cel inferior, de pe strada Neagoe Basarab.

Un al doilea gest strategic sparge masa construită într-o serie de „case": volume care își caută autonomia. Aceste volume sunt acoperite cu șarpantă, ceea ce corespunde unui climat rece care se împacă greu cu acoperirea

**How to build:
on a slope, near a medieval core, in a neighbourhood with older and smaller constructions**

After the 2000s, the construction sector boomed in Brașov as well as in all other economically important areas of Romania. The city's particular situation led to a wide variety of growth patterns: either limited to the historical centre, or where unused agricultural land and most of the industrial areas (where valuable and representative industrial heritage was destroyed) have been taken over by services, residential complexes, even by new factories, or through densifying the neighbourhoods from the immediate vicinity of the city centre. A large part of the latter category had been growing from the 19th century to the Second World War on the slopes surrounding the medieval city. Therefore, the new buildings, brutal as they were, did not only change their immediate context—the picturesque narrow streets with small houses—but the city's entire skyline.

The intervention in question here is far from such excess. It resides in a neihbourhood already heavily built before the '90s and it strictly respects local building requirements. The density required is nevertheless considerable, which raised a series of issues for the architects: how could a big volume be inserted such as not to pose a threat to the overall image of the place? How could tens of apartments and garrages be arrayed on a steep slope so that everyone could get enough fresh air, light, privacy and, as much as possible, beautiful sights? And finally, how could one fit into an urban and natural context—nature is still very much present on the hills of Brașov.

The architectural solution here not only solves, but takes advantage of the slope: the building is partially dug into the hill. The parking levels are almost entirely underground. On the other hand, it is the very incline which allows for an underground level (when compared to the highest elevation) to become overground in relation to the lower part of the plot. The buildings' cornice descends with the slope. There are two main façades and two access points: the upper one, on Olarilor Street, and the lower one, on Neagoe Basarab Street.

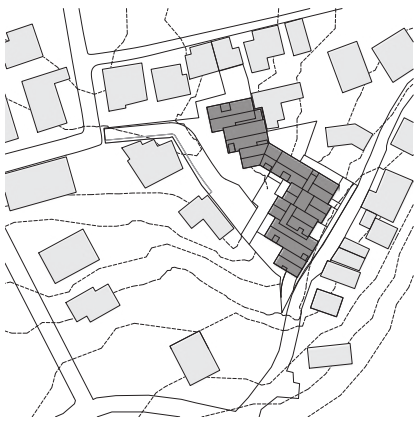
→ Plan de situație
→ Site plan

The second strategic gesture is that of breaking the built mass into a series of "houses"—volumes striving for autonomy. They have high pitched roofs, which fits the cold climate, unfriendly to flat roofs. They also help individualising the building parts and relating to an archetypal image of dwelling: one feels less like living in an apartment building, but rather in a small neighbourhood of large houses. The interior organization of apartments and circulations follows this logic of fragmentation. Besides,

→↓ Vedere dinspre Str. Olari
→↓ View from Olari St.







în terasă. Dar șarpanta contribuie și la individualizarea părților de clădire și la imaginea arhetipală a locuirii: simți că nu stai chiar la bloc, ci într-un minicartier de case mai mari. Organizarea interioară a unităților de locuit și a circulațiilor e coerentă cu gestul major. Acoperișul înseamnă mansardare, deci o reducere a volumului, precum și o diferențiere în cazul tronsonului. În locul unor etaje identice sau cvasiidentice, locuirea devine mai bogată: altfel locuiești la parter, la nivelurile intermediare sau la mansardă.

Faleza de acoperișuri se așază mult mai bine în contextul apropiat, al caselor și clădirilor colective mici din vecinătate, și, foarte important, în silueta orașului. La nivelul străzii, imobilul nu se percepe de la o distanță mai mare, dar e foarte vizibil de pe dealurile din jurul centrului. Văzut de sus, el se topește în marea de acoperișuri înalte atât de tipică orașelor transilvănene.

Decalarea despre care vorbeam mai devreme nu este una omogenă. Pe de o parte, principiul arhitectural permite fiecărei case să coboare sau să urce în raport cu vecinii săi, pe de alta, panta medie a ansamblului este mai domoală decât cea a terenului. Aceasta duce la situații foarte diferite în raport cu cele două străzi. Sus, la strada Olari, către vecinii de mai joasă înălțime și către pădure, se naște un front cu avansări și retrageri, compus din case cu mansardă peste parter, parter și unul sau două niveluri. Este cu siguranță partea cea mai favorabilă din punct de vedere urban și arhitectural. Imaginea este una domestică și fermecătoare.

Către strada Neagoe Basarab, construcția devine inevitabil mai înaltă și mai masivă. Ce-i drept, aici și densitatea din vecinătate este ceva mai mare și sunt mai multe clădiri noi. Aranjarea modulelor atenuează puțin impactul general, marcând o retragere și un spațiu mai largi către aleea de acces, din păcate aproape integral ocupată de intrarea pe două sensuri în parcaj. Nu este o alegere arhitecturală, ci o cerință a regulamentelor urbane și a pieței, care duce la un număr enorm de mașini, deci și la mult loc pentru ele. Societatea românească privilegiază încă, din păcate, mașinile mari și multe. Acestea fiind zise, cred că o prezență mai mare a vegetației ar atenua imaginea cam dură a spațiului liber.

Din fericire, nu doar arhitecții, ci și investitorul a ținut la prezența cât mai puternică a spațiilor intermediare. Cam toate apartamentele au logii generoase; un element rar în peisajul imobiliar românesc, pentru că logia intră la procentul de ocupare a terenului și, deși costă la metru pătrat cât un spațiu interior, se vinde mai ieftin. Prezența lor aici este una benefică, la fel ca și cea a suprafețelor mari vitrate, care aduc lumina și contextul către interior. Nu toate finisajele, texturile și detaliile m-au convins (sunt compromisuri mai ales în holurile de intrare).

the pitched roof means attic dwellings, therefore a smaller volume, as well as differences in section: instead of identical or near-identical floor plans, there are different types of living spaces depending on the level they're on.

The roof front fits well with the nearby context of small houses and collective buildings, and, quite importantly, in the city skyline. Looking up from the street, the building blends in, but it is highly visible from the hills around the city centre. Seen from above, it merges with the sea of tall roofs, so characteristic for Transylvanian towns.

The offset I was mentioning earlier is not homogenous. On the one hand, the architectural principle allows each house to go down or up relative to its neighbours, on the other hand, the average slope of the complex is smoother than that of the terrain. This leads to very different situations relative to the two streets. Up on the hill, on Olari Street, towards the lower neighbours and the forest, there emerges a front of irregular volumes made of houses with attic over their groundfloor, or groundfloor and a few levels up. This is for sure the most favourable area both urbanistically and architecturally. The image is both domestic and charming.

On the Neagoe Basarab Street, the building becomes unavoidably taller and bigger. It is true, here the neighbourhood density is higher, with more new buildings. The arrangement of modules slightly lowers the overall impact, retreating and creating a wider space towards the access path. Sadly, this space is largely occupied by the alley and two-way drive to the parking space. This was not an architectural choice, but the result of urban regulations and the market, which led to the accomodation of a large number of cars, and of course, to a wide surface of parking space—Romanian society still favours large and numerous cars. This being said, I also believe that more vegetation would soften the rather hard image of the unbuilt space.

Fortunately, both the architects and the investor wished for a more powerful presence of intermediary spaces. Most apartments have generous loggias; this is a rare element in Romanian real estate, as the area of the loggia is taken into account when calculating land occupancy, it costs the same when built, but it's cheaper when sold. Their presence is beneficial, as is that of the large, glazed surfaces, bringing light and the surroundings inside. I was not fully convinced by all the finishing, textures, and details (there are compromises, specially in the entrance halls); but the various plastering on the façades came out rather well. They subtly differentiate the modules and define a socle which connects the development to the ground rather well. The socle and the metal railings provide a human scale and finesse to the building.

→ Vedere dinspre Str. Neagoe Basarab
→ View from Neagoe Basarab St.



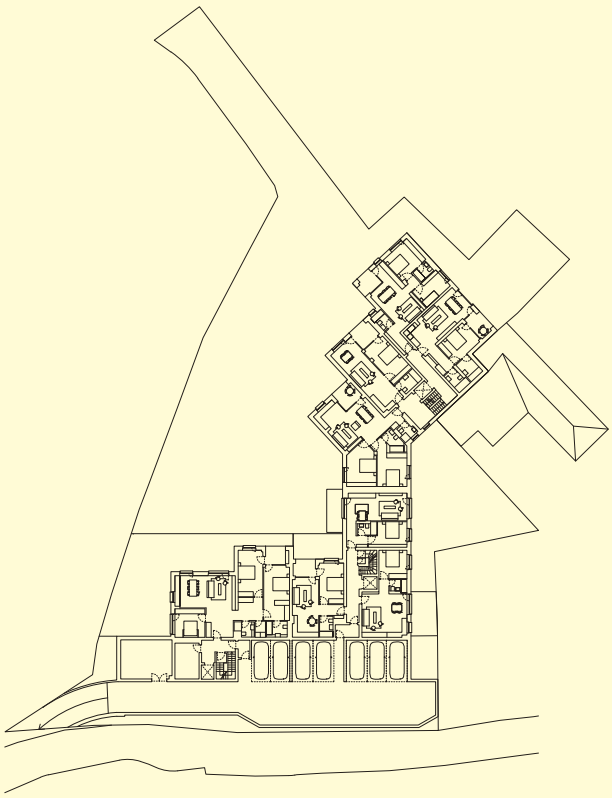


Varierea tipurilor de tencuială pe fațade a ieșit însă bine; diferențiază subtil modulele și definește un soclu care leagă bine de pământ ansamblul. Soclul și balustradele metalice perforate dau scară umană și finețe clădirii.

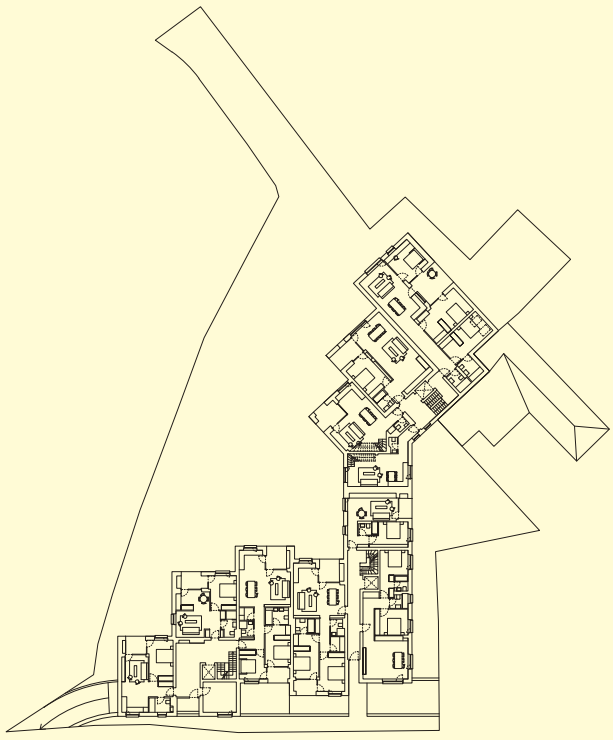
Am vizitat și mi-a plăcut un apartament la mansardă, amenajat de către ADN BA. Spațiul e curat și elegant. Suprafețele mari cu vopsitorie albă, precum și mobilierul incorporat și zonele acoperite cu placaj din lemn dau căldură și domesticitate, evitând în același timp orice fel de imagine rustică. Rotunjirea din dreptul coamei și rețeaua metalică delicată a scării și balustradei mici a supantei sunt detalii care fac să vibreze interiorul simplu și deschis cu generozitate către natură și vecini.

I enjoyed visiting an attic apartment, designed by the ADN BA. The space is clean and elegant. The large, white-washed surfaces, as well as the embedded furniture and the areas covered in plywood, provide the place with warmth and domesticity, avoiding at the same time any type of rustic image. The round roof ridge and the delicate metal mesh of the staircase and splitlevel railings convey rhythm and vibration to a simple interior, generously open towards nature and neighbours.

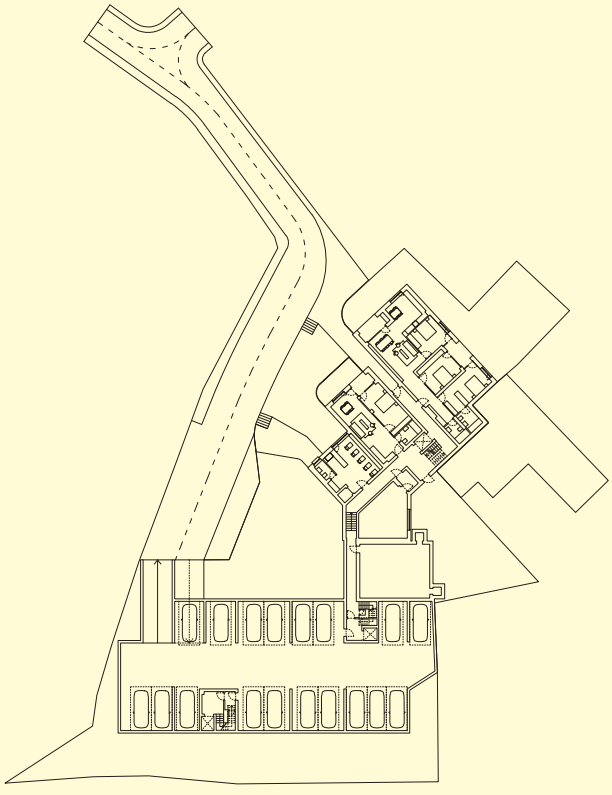
→ Plan demisol
→ Semi-basement plan



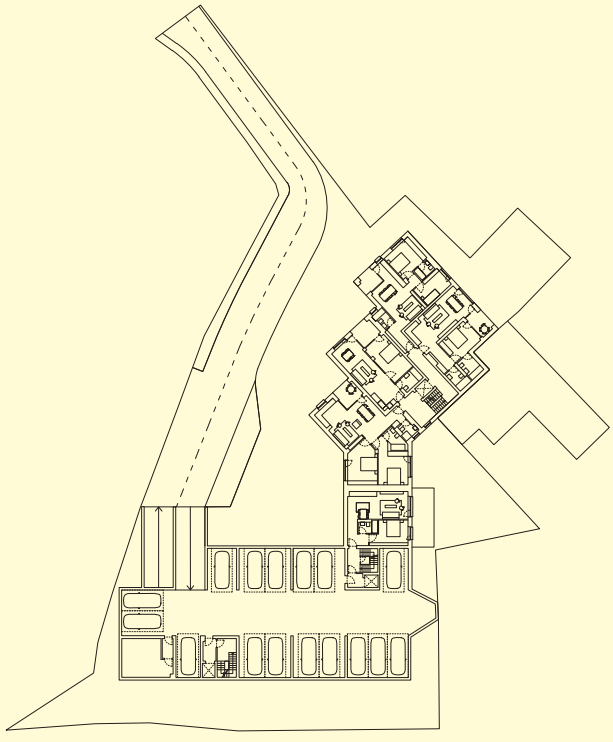
→→ Plan parter
→→ Ground floor plan



→ Plan subsol 2
→ 2nd basement plan

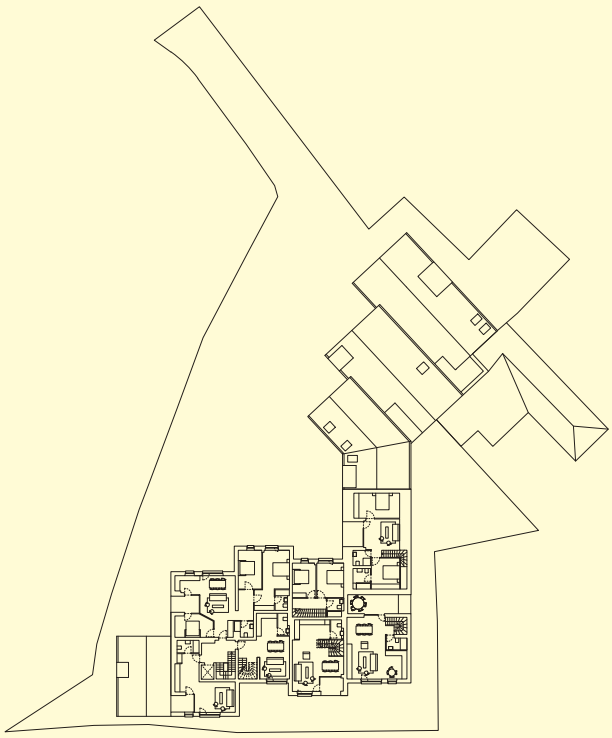


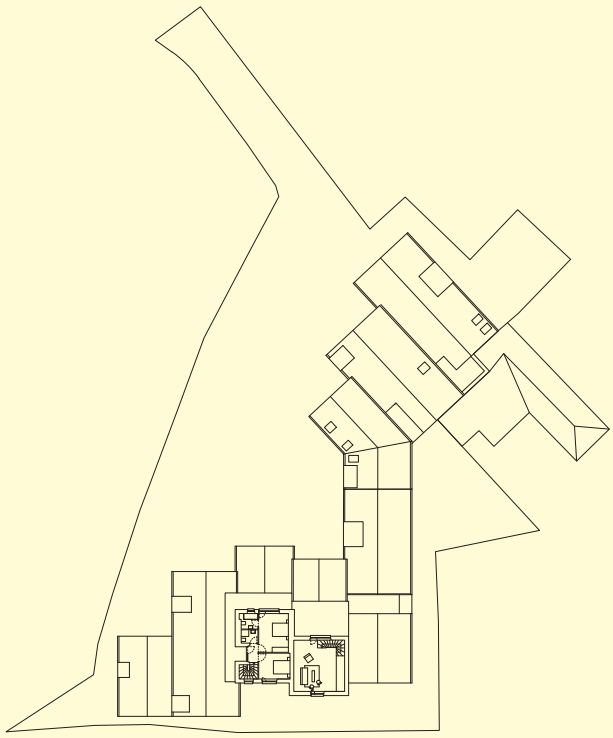
→→ Plan subsol 1
→→ 1st basement plan



→ Plan etaj 2
→ 2nd floor plan

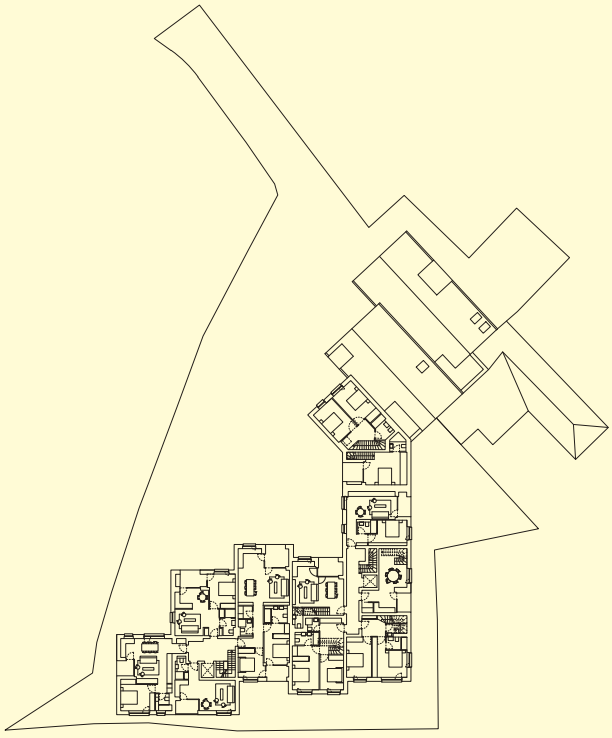
→→ Plan mansardă
→→ Attic plan





→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

→→ Secțiune
→→ Section









← Apartamentul de mansardă amenajat de către ADN BA
← Interior design by ADN BA for an attic apartment





SUVENIR 1

Rezalit pe bulevard istoric
***Avant-corps* on Historic Boulevard**

TEXT Cătălina Frâncu
RENDER ADN BA

141

Suvenir e un proiect atipic. Terenul este îngust, înghesuit și adânc, și se află la o intersecție cu bulevardul Dacia. S-a proiectat o clădire-amalgam de tipuri clasice de locuit: casa-vagon, hibrizi de case înșiruite, imobilul de raport de pe marile bulevarde ale Bucureștiului. Apartamentele pe un singur nivel sau duplex sunt accesate prin mai multe noduri de circulație și o cursivă.

Proiectul s-a despărțit de realitate la momentul scrierii textului. Pe teren se construiește acum, practic, o altă clădire, în urma unor modificări făcute cu aportul altei echipe de proiectare. Merită însă să purtăm discuția pe marginea proiectului imaginat și autorizat de ADN BA, ce ridică probleme importante pentru felul în care construim în țesut istoric.

UN LOT ÎNGUST ȘI DOUĂ STRĂZI

Trebuiau asigurate un necesar de lumină, un acces care să nu sfâșie și mai tare lotul, spații comune în legătură cu orașul, spații de trecere lină între public și privat, precum și variația tipurilor de locuire atât de cunoscută a ADN BA. Un prim gest a fost proiectarea a două noduri de circulație pentru a evita coridoarele și situația complicată a apartamentelor monoorientate. Apoi atenția pentru prezența contextuală a volumului — se proiectează în zonă protejată — a condus la un studiu al imobilelor interbelice de pe Dacia. Acesta a revelat fațadele în rezalit, de exemplu frumosul bloc al lui Tiberiu Niga, dinspre Piața Romană, sau blocul de anii '60 lipit de acesta.

Motivul esențial al acestui gest nu este vreun joc de fațadă, ci unghiul pronunțat între stradă și laturile lungi ale parcelei. În locul alinierii tramei structurale și la stradă — ceea ce ar fi dus la multe unghiuri obtuze și ascuțite, foarte neplăcute la interior — arhitecții de atunci au preferat să pornească organizarea de la una dintre laturile lungi și să recupereze celelalte direcții prin decalări. În cazul de față, clădirea se retrage cam peste tot, astfel încât soluția a fost găsirea unei direcții „medii" și a decalării pe trei laturi.

DINSPRE PUBLIC SPRE PRIVAT

Fragmentarea, șerpuirea, retragerea și înaintarea limitelor interior-exterior creează o prezență poroasă și primitoare atât pentru locuitori, cât și pentru public.

Primele patru travee ale structurii monoorientate sunt ocupate de o cafenea, funcțiune orientată către public. Intrând dinspre stradă, mergi înainte către nodurile de distribuție printr-o curte îngustă, dar generoasă, apărată de ploi prin console la etajele superioare. Către finalul lotului apare nelipsita locuire la curte bucureșteană,

This is an atypical project. The plot is narrow, cramped, and deep, situated at an intersection with the Dacia Boulevard. The design yields an amalgam-building bringing together classical residential types—the wagon house, hybrid row houses, and Haussmannian-type apartment buildings typical of Bucharest's grand boulevards. The single-level or duplex apartments are accessed through multiple circulation nodes and a gallery.

The project diverged from reality at the time of writing. Another building is currently under construction on the site, following changes made with the input of another design team. Nevertheless, it's worth discussing the project envisioned and authorised by ADN BA, which raises significant issues regarding how we build in historic areas.

A NARROW LOT AND TWO STREETS

The goal was to provide necessary light, an access solution that wouldn't further disrupt the site, communal spaces connected to the city, smooth transitions between public and private spaces, and the familiar variation in housing types characteristic of ADN BA. The first step involved designing two circulation nodes to avoid corridors and the complicated situation of single-oriented apartments. Subsequently, contextual presence became crucial—since the site is in a protected area—and led to a study of interwar buildings on the Dacia Boulevard. This study revealed the presence of avant-corps façades, such as Tiberiu Niga's beautiful block facing Piața Romană or the 1960s block adjacent to it.

The essential reason for this gesture isn't just mere play with the plane of the façade, but the acute angle between the street and the long sides of the plot. Instead of aligning with the structural grid and the street, which would have resulted in many unpleasant obtuse and acute angles inside, the architects chose to start the organisation from one of the long sides and recover the other directions through offsets. In this case, the building steps back almost everywhere, so the solution was to find a "middle" direction and offset on three sides.

FROM PUBLIC TO PRIVATE

Fragmentation, meandering, withdrawal, and advancement of the limits between the outside and the inside create a porous and welcoming presence for both residents and the public.

The first four bays of the single-oriented structure host a cafe, a function oriented towards the public. After having entered, one proceeds forward to the distribution nodes through a narrow but generous courtyard,

deja integrată în multe dintre proiectele ADN BA. Apartamentele din spatele parcelei sunt duplexuri cu grădină, cu bucătăria orientată spre zona comună și livingul și diningul protejate de diferențe de nivel și împrejmuiri. Aici apare și „strada interioară" — o curte lungă de acces. Aceasta are un corespondent și la etajul patru, pe cealaltă parte a clădirii, o cursivă proiectată și în speranța că locuitorii își vor putea apropria spațiul și experimenta mult deasupra solului locuirea la casă.

STRUCTURĂ, DIRECȚIE ȘI LUMINĂ

Pentru a păstra planurile curate și cursive la interiorul apartamentelor dublu orientate (dubla orientare fiind atât de dificil de obținut astăzi, când se solicită specularea adâncimilor cât mai mari ale clădirilor), arhitecții au căutat să folosească un sistem structural pe o singură direcție, nodurile de circulație răspunzând forțelor din direcția opusă. Proiectul are ferestre generoase, dintr-o singură bucată, până la tavan. Pentru obținerea lor, arhitecții au întors grinzile și le-au folosit drept parapet, astfel că apartamentele nu se așază pe grinzi, ci între, ca niște cuiburi de păsări între crengi.

Volumul e organizat ca o secvență de straturi distincte, suprapuse: două etaje de subsol cu parcări, urmează apoi un parter cu apartamente duplex, două etaje de apartamente cu două și trei camere și ultima parte, cu încă un rând de duplexuri care ocupă etajele patru și cinci. Până la etajul patru, arhitecții au propus ceramică verde pentru fațadă, iar pentru ultimele două niveluri retrase, tencuială albă trasă. Privit de pe bulevardul Dacia cum vii dinspre Gara de Nord, s-ar fi simțit imediat dubla acordare: volumul verde răspunde înălțimilor de proximitate și se înalță apoi către cotele clădirilor din intersecție.

Neconcordanțele dintre proiect și construcție arată cât de importante sunt detaliile, proporțiile golurilor, tâmplăria, culorile și finisajele pentru imaginea de ansamblu, pentru calitatea locuirii și a mediului construit. Rămâne de văzut cât din răspunsul subtil la context se va păstra la finalul șantierului.

shielded from rain by the consoles above. Towards the end of the lot appears the indispensable Bucharest courtyard dwelling, already integrated into many ADN BA projects. The apartments at the back of the lot are duplexes with gardens, with the kitchen oriented towards the communal area and the living and dining areas protected by level differences and enclosures. Here, the "inner street" appears—a long access courtyard. This has a counterpart on the fourth floor, on the other side of the building, a gallery designed also hoping that residents can appropriate the space and experience living in a house but high above the ground.

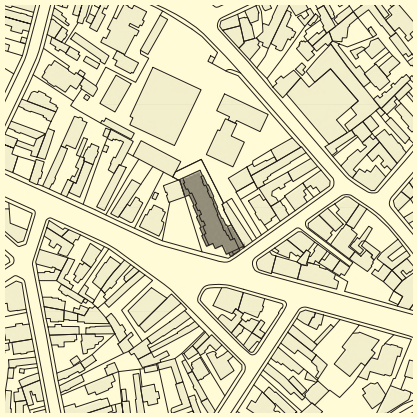
STRUCTURE, DIRECTION, AND LIGHT

To keep a clean and continuous layout inside the double-oriented apartments (double orientation being so difficult to achieve nowadays, when speculating the depths of buildings is required by the market), the architects sought to use a single-directional structural system, with circulation nodes responding to forces from the opposite direction. The project features generous single-piece floor-to-ceiling windows. To achieve that, the architects turned the beams around and used them as parapets, so the apartments don't sit on the beams, but nestling between them like bird nests in branches.

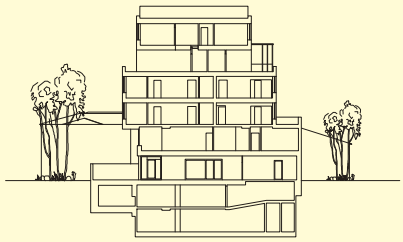
The volume is organised as a sequence of distinct, overlapping layers: two basement floors with parking lots, followed by a ground floor of duplex apartments, two floors of two- and three-bedroom apartments, and the last part with another row of duplexes occupying the fourth and fifth floors. Up to the fourth floor, the architects proposed green ceramic for the façade, and for the last two recessed levels, a textured white plaster paint. When viewed from Dacia Boulevard coming from Gara de Nord (Northern Train Station), the double tuning would have been immediately felt: the green volume responds to nearby heights and then rises towards the levels of the intersection buildings.

The disparities between the project and what is being built show how important details, proportions of openings, joinery, colours, and finishes are for the overall image, the quality of living, and the built environment. It remains to be seen how much of the subtle contextual response will be preserved at the end of the construction work.

→ Plan de situație
→ Site plan

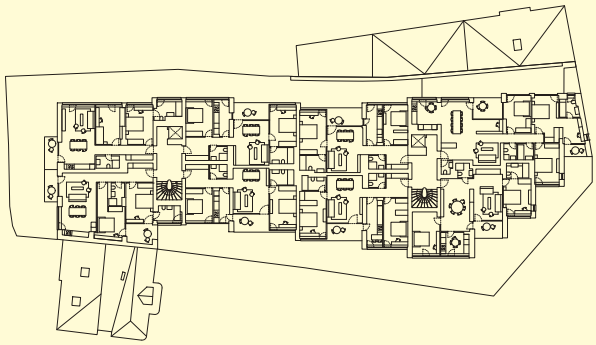


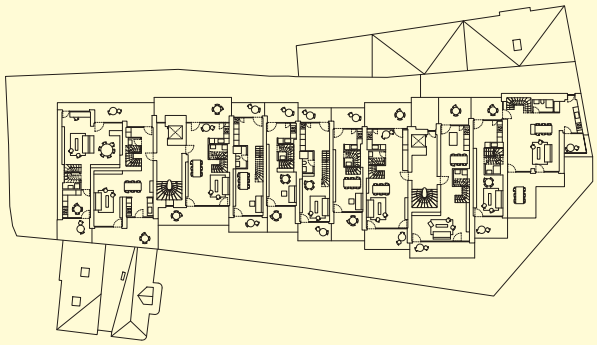
→ Secțiune transversală
→ Cross section



→ Plan etaje 2-3
→ 2nd-3rd floor plan

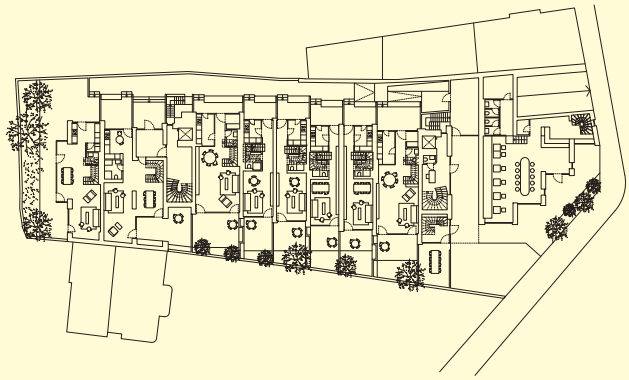
→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan

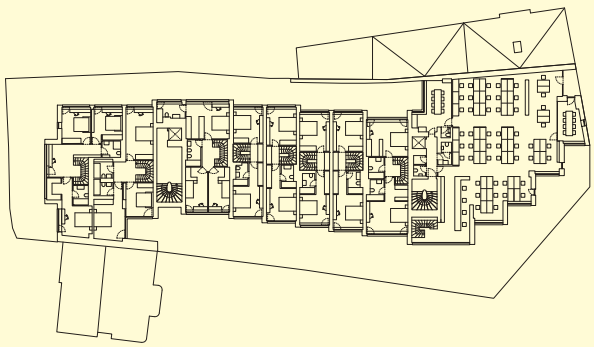




→ Plan parter
→ Groundfloor plan

→→ Plan etaj 1
→→ 1st floor plan







EMINESCU 93–95

Casă-vagon, curte de onoare, bloc
Wagon House, Cour d'Honneur, Block

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS ADN BA

145

Eminescu, stradă îngustă și mult-prea-tranzitată de mașini în toate direcțiile, aproape de limita vechiului București, suportă intervenții imobiliare enorme. Proiectul ADN BA propune o abordare noninvazivă și cu demnitate urbană, precum și un volum imperceptibil în întregimea sa de la nivelul străzii.

ÎN CONTINUARE

ADN BA se confruntă de data asta cu un teren ocupat de o casă-vagon din anii 1900, monument istoric, alipită alteia, aproape în oglindă. Tema de proiectare cere, desigur, locuințe semicolective, dar și un spațiu comun. Terenul se formează din comasarea a două parcele, ceea ce permite păstrarea și integrarea casei în ansamblu. Păstrarea unei case monument istoric ajunge des să însemne un volum diform care răsare dintre fațadele păstrate (uneori chiar distruse și refăcute butaforic), greoi și apăsător. Dar ADN BA au păstrat și restaurat casa cu simț de răspundere, asumându-și elegant consecințele constructive și de proiectare care au rezultat din acest gest: degajarea spațiului din jurul casei prin densificarea volumului nou-construit. S-a lucrat cu contextul extins, răspunzând prin gabarit și clădirilor mai mari, iar prin curtea publică, nevoii de liniște creată de iureșul străzii neobosite.

PUZZLE DE LA STRADĂ

PUZ-ul obligă la retrageri perimetrale, ceea ce generează în acest proiect curți private pentru apartamentele aflate la parter, lumină naturală directă într-un țesut înghesuit și intimitate la bloc.

Volumul sau, mai bine spus, volumele sunt sparte și suprapuse într-un haos ordonat care se confundă cu o serie de case construite pe unul dintre cele șapte dealuri ale Bucureștiului. Fragmentarea rafinează percepția clădirii de la stradă, lăsând să se întrevadă pe rând fiecare parte din ea, dar clădirea rămâne perceptibilă în tot ansamblul ei doar din zbor.

ACUM ȘI ATUNCI

Intrarea e bordată de casa-vagon monument istoric și de un volum de gabarit apropiat, dar care neagă acordul la cornișă, în care se taie o fereastră generoasă către stradă. Odată ajunși în curtea interioară, ea ni se dezvăluie arcuită, liniștită, pietruită, cu un aer de fast reținut, ca o curte de onoare căreia pare să îi mai lipsească doar treapta de trăsură. Bovindoul de deasupra, balcon pentru etajul superior, amintește de elementele de prindere ale burlanului din streașina casei-vagon prin structura metalică verticală, iar dedesubt va urma un experiment

Eminescu Street, narrow and intensively transited by vehicles in all directions near the old Bucharest, endures significant real estate interventions. The ADN BA project proposes an urban approach that is non-invasive and dignified, as well as a volume which is imperceptible in its entirety from the street level.

FURTHER ON

This time ADN BA is confronted with a site that is host to a wagon house from the 1900s, a historical monument, attached to another, an almost perfectly mirrored image. The design brief calls for semi-collective housing and a communal space. The plot of land is made out of two narrow ones merged together, allowing for the preservation and integration of the house into the ensemble. Adapting to a historical monument often results in a misshapen volume that emerges behind the old façades (sometimes even destroyed and theatrically rebuilt), cumbersome and oppressive. ADN BA kept and restored the historical house responsibly, elegantly embracing the constructive and design consequences that have resulted from this gesture: clearing the space around the house through the densification of the newly built volume. ADN BA worked with the extended context, relating through its overall volume to the larger surrounding buildings, and, through the public courtyard, the need for tranquility incurred by the turmoil of the tireless street.

PUZZLE FROM THE STREET

The urban zoning plan (PUZ) mandates perimeter setbacks, which generate private courtyards on Eminescu Street for the ground-floor apartments, bring direct natural light in a cramped fabric, and privacy for the flats.

The volume, or rather, volumes, are fragmented and superimposed in an orderly chaos which references the typical ensembles of houses built on one of Bucharest's seven hills. The fragmentation refines the perception of the building from the street, allowing each part to be glimpsed in turn, while the ensemble remains perceptible in its entirety only from above.

NOW AND THEN

The entrance is bordered by the historical wagon house and a similarly sized volume that negates corniche alignment. It is opaque, except for a generous window that opens towards the street. Once inside, the inner courtyard is revealed as a curved, stone paved, tranquil space, with an air of restrained grandeur, like a Cour d'honneur, making one look for the 19th century carriage step. The bay

contemporan cu forma sageacului tradițional din lemn. Continuitatea formală nu se oprește aici. Acoperirile parțiale creează buzunare de liniște, care mediază trecerile dinspre spațiile publice înspre cele private.

ORGANIZARE ȘI MATERIALITATE

Parterul este parțial dedicat funcțiunilor comerciale, în timp ce etajul întâi este destinat birourilor, păstrând spațiile sub lumină generoasă și protejate începând cu al doilea etaj pentru zona rezidențială. Mai există o categorie specială de spații destinate apartamentelor din spatele lotului, unde apar curți exterioare private, hibridul locuirii la casă. Și aici regăsim varietatea posibilităților de locuire specifice intervențiilor ADN BA în țesutul vechi al orașului: un duplex, apartamente pe un singur etaj, două și trei camere, irepetabile, deși similare. Fiecare situație particulară cere o modificare a apartamentelor-tip, deci în fiecare casă există câte o situație spațială care rupe ritmul. Cascada de volume — rezultat al conjuncției dintre regulamentele zonei protejate și căutarea luminii — permite terase generoase, deci și acces în exterior.

Materialele propuse sunt coerente cu cele deja ale locului: soclu reinterpretat din similipiatră, piatră cubică pentru pavaj, metal și lemn pentru sageacul bovindoului și referirile la geamlâcuri. Clădirea se integrează cu haosul ei controlat în țesutul încă nedestructurat al străzii Eminescu și răspunde nevoii de densificare, oferind în același timp din spațiul clădirii înapoi orașului.

window above, a balcony for the upper floor, evokes the fastening elements of the wagon house's gutter through the vertical metal structure, and it is continued below in a contemporary experiment with the traditional wooden soffit shape. And formal continuity doesn't stop here. Partial coverings create pockets of tranquility which mediate the transition from public to private spaces.

ORGANISATION AND MATERIALITY

The ground floor is partially dedicated to commerce, while the first floor is designed to be offices, preserving the sheltered spaces receiving generous light from the second floor upwards for the residential area. There is also a special category of spaces for the apartments to the back of the lot, with private exterior courtyards embodying the hybrid of living in a house. Here too we find the variety of dwelling possibilities specific to ADN BA's interventions in the old fabric of the city: a duplex, single-story apartments with two and three rooms, each one unique, though similar. Each particular situation requires slight deviations from the standard plan, so each house figures a particular spatial situation that breaks the rhythm. The cascade of volumes, a product of conjoining the regulations of the protected area and the search for natural light, makes room for generous outdoor terraces.

The materials envisaged are consistent with those already present on site: a reinterpreted plinth of marble-dust cladding, cobblestone pavement, metal and wood for the bay window's soffit, and references to the old latticed window frames. The building, with its gentle chaos, integrates well into the persistent original fabric of Eminescu Street, addressing the need for densification while also giving something back to the city.



← Studiu de balcon
← Balcony study

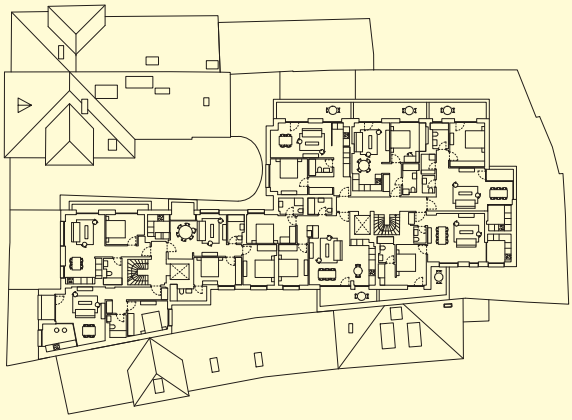
→ Plan de situație
→ Site plan

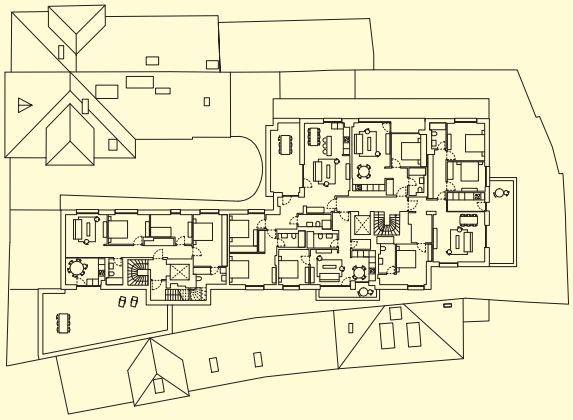



93
95

→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan

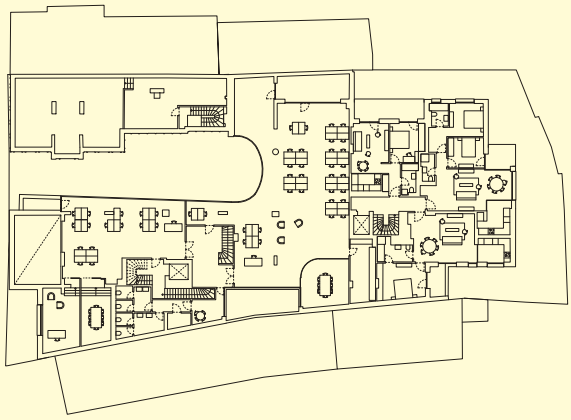
→→ Plan etaj 4
→→ 4th floor plan

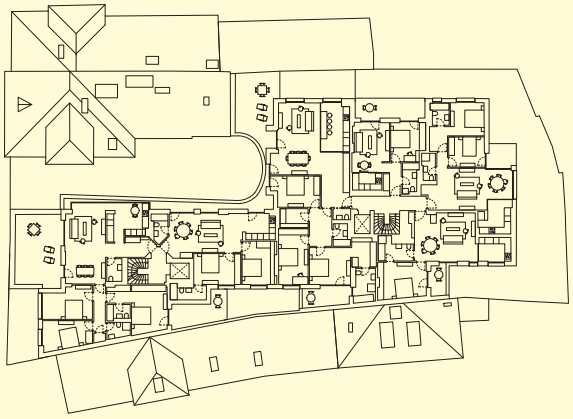




→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

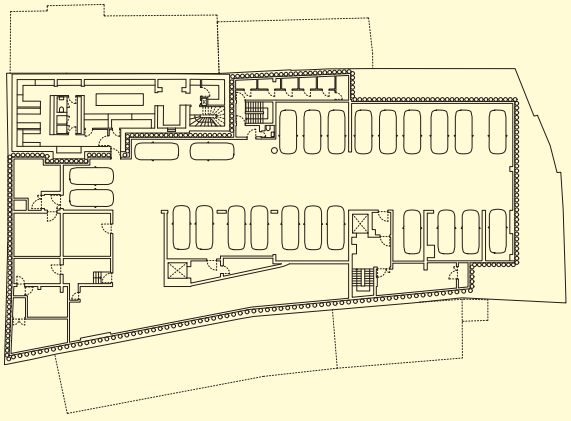
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

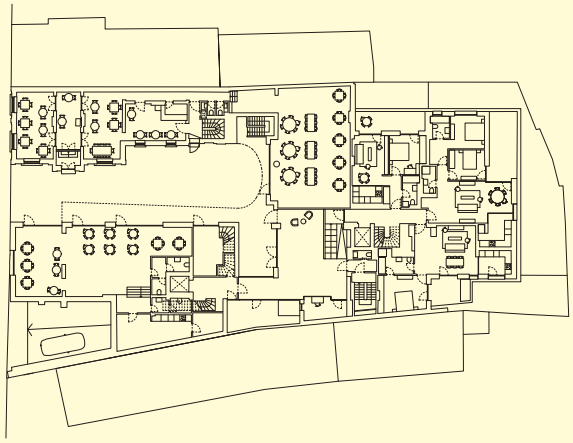




→ Plan subsol
→ Basement plan

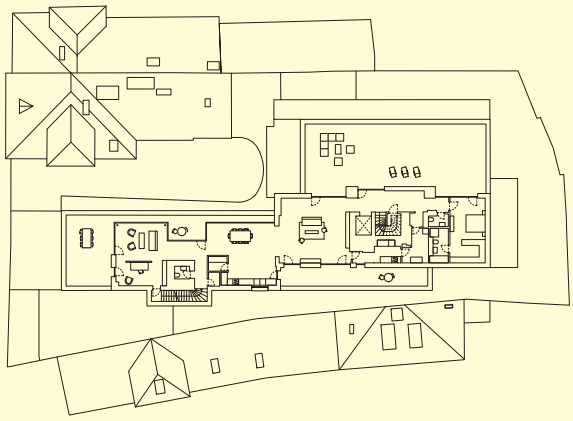
→→ Plan parter
→→ Ground floor plan

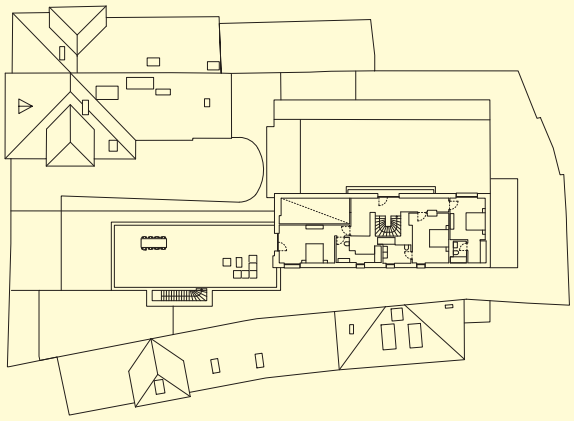




→ Plan etaj 5
→ 5th floor plan

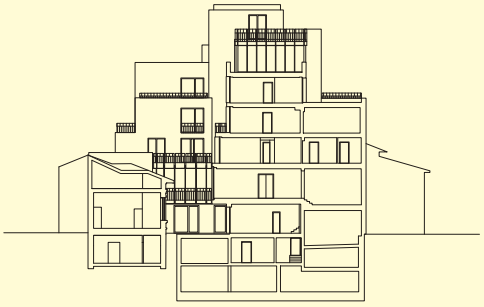
→→ Plan etaj 5 duplex
→→ Duplex 5th floor plan

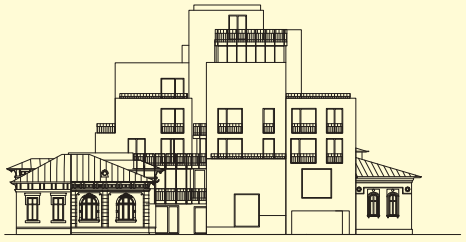




→ Secțiune
→ Section

→→ Fațadă
→→ Façade







SF. VOIEVOZI 63

Modular monumental
Modular Monumental

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS ADN BA

151

Palatul Ghika Victoria, Casa Vernescu, Casa Hristu și Casa Manu — unde în 1895 are loc balul la care iau parte regele Carol I, regina Elisabeta, prințul Ferdinand și prințesa Maria — sunt vecinele imobilului din Sfinții Voievozi. Un pas spre vest din vechiul Pod al Mogoșoaiei ne aduce pe o stradă cu atmosferă liniștită, de fundătură. Și aici, la fel ca pe Calea Victoriei, imobilul se învecinează cu clădiri din secolul al XIX-lea: mai mici, dar la fel de spectaculoase.

FAȚADE NEUTRE, ELEGANȚĂ ȘI DIALOG CU CELEBRA STRADĂ DIN BUCUREȘTI

Provocarea nu e simplă, mai ales că, deși accesul se face din Sfinții Voievozi, construcția va fi percepută din Calea Victoriei în contextul celebrei Case Vernescu, deci arhitecții au lucrat atât volumetria, cât și fațadele ca fiind dublu-orientate. Fațada percepută din Calea Victoriei, cea din nord-est, se revarsă în cascadă către situl acum excavat, cu proporțiile ferestrelor în dialog cu cele ale Casei Vernescu.

Fațada de la stradă e lungă, continuă și destul de atipică pentru un proiect ADN BA, unde, mai ales când proiectează în țesut istoric, volumele se fragmentează. Aici, fragmentarea e localizată pe fațada de sud-est, de unde pleacă spre vârf terase hexagonale care formează un fagure. Retragerile sunt și parte din răspunsul cerințelor regulamentului zonei, desigur, însă forma teraselor comunicante, care amintesc de platforme piramidale, sunt o soluție ingenioasă și elegantă, coerentă cu atmosfera de centru istoric. Fațada dinspre Sfinții Voievozi amintește de multe clădiri interbelice bucureștene cu retrageri parțiale sau totale către stradă. S-ar fi putut, bineînțeles, supralicita simetria fațadei principale, mai ales că localizarea ar permite o abordare absolut clasică, însă și aici, ADN BA surprind cu o rupere volumetrică echilibrată, de-ajuns încât să se refere la trecut fără să-l pastișeze.

Ritmicitatea fațadei, cu ferestre franceze înalte și tâmplărie subțire, poate fi ruptă doar de folosirea selectivă a sistemelor *brise-soleil*, dispărute din București după perioada blocurilor moderniste interbelice, dar reînviată pe bună dreptate acum, într-un oraș din ce în ce mai cald.

Parterul e conceput să acomodeze o funcțiune publică spre trotuar: deși strada nu are tradiție de partere deschise, Calea Victoriei acomodează deja de-ajuns vad pentru o eventuală cafenea retrasă, la o stradă distanță, ceea ce face ca deschiderea parterelor de pe străzile adiacente să fie următorul posibil pas.

The Ghika Victoria Palace, Vernescu House, Hristu House, and Manu House, the place of the 1895 ball attended by King Carol I, Queen Elisabeta, Prince Ferdinand, and Princess Maria, frame the building on Sfinții Voievozi Street. A step westward from the old Mogoșoaia Bridge brings us to a tranquil street with cul-de-sac atmosphere. Here, just like on Calea Victoriei (Mogoșoaia Bridge), the building is surrounded by 19th-century structures—smaller but equally spectacular.

NEUTRAL FAÇADES, ELEGANCE, AND A DIALOGUE WITH BUCHAREST'S MOST FAMOUS STREET

The challenge is not straightforward, especially since one can enter the building from Sfinții Voievozi St. but it will also be perceived from Calea Victoriei in the context of the renowned Vernescu House. Therefore, the architects worked both on the volume and on the façades, considering them as double-oriented. The façade perceived from Calea Victoriei, the one facing northeast, cascades down towards the now excavated site, with window proportions in direct dialogue with those of the Vernescu House.

The street-facing façade is long, continuous, and somewhat atypical for an ADN BA project which, especially when designing within a historical fabric, tend to fragment their volumes. Here, the fragmentation is localised on the southeast façade, from which hexagonal terraces ascend towards the top forming a honeycomb. The recesses adhere to the zone regulations, of course, but the ensemble of communicating terraces reminiscent of pyramidal platforms is an ingenious and elegant solution, coherent with the atmosphere of the historic center. The façade facing the Sfinții Voievozi Street recalls many typical interwar buildings in Bucharest with partial or complete recesses towards the street. The main façade symmetry could have been rather overemphasised, especially considering that the location would allow for an entirely classical approach; however, ADN BA surprises us with a balanced volumetric break, enough to reference the past without falling into pastiche.

The rhythmic façade with tall French windows and slim carpentry may be disrupted by the selective use of brise-soleil systems, lost for Bucharest after the interwar modernist block period but rightfully revived now in an increasingly warm city.

The ground floor is designed to accommodate a public function: although the street does not have a tradition of open ground floors, Calea Victoriei already brings in plenty of people around to fuel a potential secluded café one street away, making the opening of ground floors on adjacent streets the next probable step.

CONTEXT ȘI CONTEMPORANEITATE

Apartamentele primesc și ele o tratare diferită: dispuse pe etaje în permanentă restrângere perimetrală pe măsură ce cota urcă, găsim locuințe generoase, cu spații largi, mobilate ergonomic. Tot din ergonomie și pentru a se putea adapta unui public cât mai divers, apartamentele au fost gândite pentru a se putea uni, deci sunt modulare și pot răspunde unor situații de locuire variate. În același timp, un astfel de bloc presupune și o deschidere mare către experiment, deocamdată fiind printre puținele noi dezvoltări din țesutul istoric central destinate locuirii.

Pentru o anumită calitate a locuirii și poate și pentru a maximiza spațiul apartamentelor și a nu reduce nici din suprafețele teraselor, soluția de acces presupune două noduri de circulație care deservesc câte două-trei locuințe, asigurând astfel intimitate în spațiul din apropierea ușii de intrare, după trecerea printr-o serie de filtre formale ca alveola de recepție, liftul și holul de distribuție. Spre deosebire de proiectele-experiment ADN BA, Sfinții Voievozi 63 e un răspuns apropiat de planurile imobilelor interbelice cu două scări de acces, apartamente generoase cu finisaje de înaltă calitate, poziționate aproape de învolburarea orașului, dar capabile de protecție.

VILE LA BLOC

Sub apartamentele-fagure în cascadă găsim cea mai luxoasă tipologie urbană, acum de neimaginat financiar în zona Căii Victoriei: vila urbană bucureșteană. Printr-o joacă abilă cu decuparea și îmbinarea volumelor de locuire, arhitecții reușesc să creeze în mijlocul orașului posibilitatea de a locui contextual, atât direct pe pământ, cât și în apartamentele din bloc.

CONTEXT AND CONTEMPORANEITY

The apartments also receive custom treatment: disposed on floors in a continuous setback along the perimeter as the elevation increases, we find generous homes with spacious, ergonomically furnished areas. Also for ergonomic reasons, and to adapt to a diverse audience, the apartments were designed to be modular and able to respond to various living situations. At the same time, such a block presupposes a significant bent towards experimentation, this currently being among the few new developments in the historic fabric of the city dedicated to residential housing.

To maximise the space and conserve terrace areas, the access solution involves two circulation nodes serving two to three apartments, ensuring privacy near the entrance door after passing through a series of formal filters such as the reception alcove, elevator, and distribution hall. Unlike ADN BA's experimental projects, Sfinții Voievozi 63 is a response close to interwar apartment building plans with two access staircases, generous dwellings with high-quality finishes positioned near the city's hubbub yet capable of sheltering against it.

VILLAS IN THE BLOCK

Beneath the cascading honeycomb apartments, we find the most luxurious urban typology, now financially unimaginable in the area close to Calea Victoriei: the Bucharest urban villa. Through a skilful play with the cutout and puzzle of residential volumes, the architects manage to create, in the heart of the city, the opportunity to live contextually, both directly on the ground and in the block's apartments.

→ Plan de situație
→ Site plan





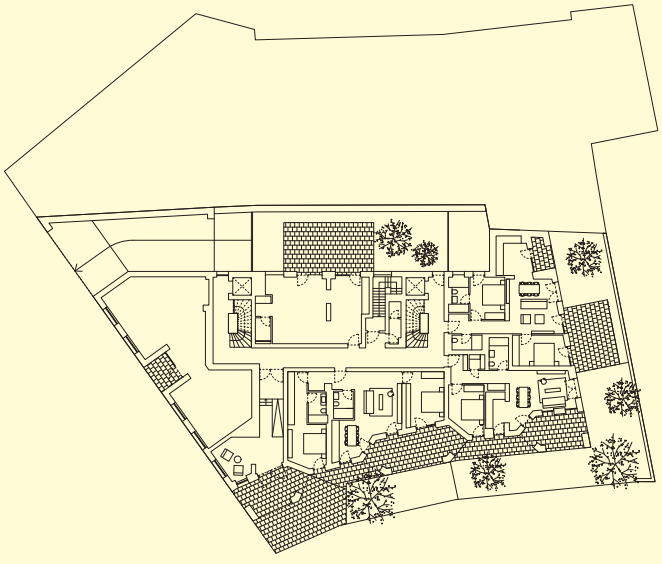
→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan



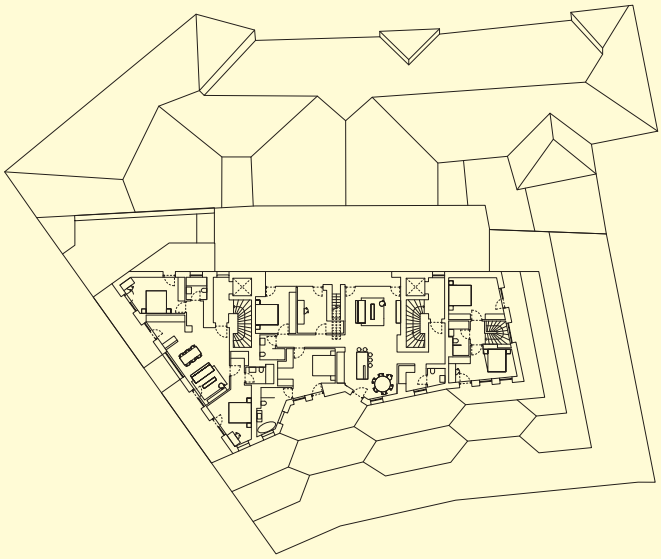
→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan



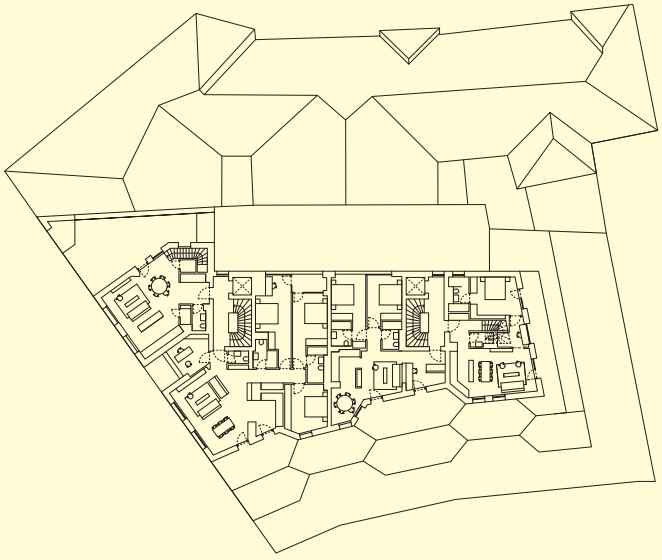
→ Plan parter
→ Ground floor plan



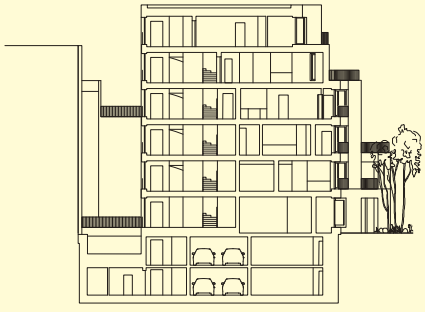
→ Plan etaj 5
→ 5th floor plan



→ Plan etaj 4
→ 4th floor plan



→ Secțiune
→ Section





CONSTANTIN LACEA 10

Eleganță reținută în cartierul Șchei, Brașov
Subtle Elegance in Șchei Neighbourhood, Brașov

TEXT Andreea Cutieru
RENDERS Ambrosa & Pintea

← Vizualizare în context
← View in context

INTRO

În zone precum centrul istoric al Brașovului arhitectura este cel mai evident legată de peisaj. Proiectul de pe Strada Constantin Lacea tratează cu delicatețe această relație care se construiește între obiectul de arhitectură și fundal, între planul larg și de detaliu, vederea de sus și de la nivelul străzii atunci când privim orașul. Fiind o inserție într-un tesut de locuinte pe o stradă îngustă din cartierul Șchei, proiectul se ferește de gesturi arhitecturale inedite, urmărind în schimb să se încadreze cât mai firesc în context, până la a se contopi cu acesta.

LOCUIRE ÎNTRE DEALURI

Cartierul Șchei este una dintre acele zone tangente la centrul istoric al Brașovului unde ultimele decenii au adus densificare, dar în care creșterea este limitată de condițiile topografice, tipul de parcelar și trama stradală îngustă. Privind orașul de pe dealurile înconjurătoare, intervenția s-ar pierde în peisajul omogen al cartierului, această percepție de sus a proiectului fiind un subiect important pentru arhitecți în conturarea soluției.

Unul dintre gesturile fundamentale ale intervenției a fost fragmentarea volumetriei în două obiecte distincte, pentru a reduce impactul propunerii, dar și pentru a păstra transparența în lungul parcelei, către dealul Warthe. De fapt căutarea unor perspective către dealurile din zonă este o temă ce guvernează proiectul atât la nivel de volumetrie, cât și în ceea ce privește organizarea partiurilor.

Proiectul se dezvoltă într-un plan secund, retras de la frontul străzii, ceea ce accentuează această temă a perspectivelor. În același timp, poziționarea dictată de forma sitului îi conferă proiectului un respiro, intervenția rămânând izolată în vegetație. Accesul către noua clădire devine astfel un traseu de-a lungul casei de secol XIX, monument istoric, cu care proiectul se învecinează, dar care nu face parte din prezenta intervenție. Rămâne de văzut cum se va rezolva în varianta finală accesul carosabil și cum va schimba acesta percepția asupra frontului.

Cele două volume parter cu două etaje și mansardă sunt legate la primul nivel printr-o articulație transparentă, holul imobilului, ce răspunde direcției principale de acces pe sit și permite o deschidere vizuală pe toată adâncimea parcelei. Proiectul conține 19 apartamente mari, majoritatea de trei și patru camere, o locuire ce s-a vrut prin temă a fi una la standard ridicat. Densitatea necesară e recuperată la demisol, printr-o serie de apartamente ce se deschid prin curți private către fundul de lot. Ultimele două niveluri sunt ocupate de duplexuri, unde spațiile de zi sunt așezate la mansardă,

INTRO

In areas like the historic centre of Brașov, architecture is most evidently linked to the landscape. The project on Constantin Lacea Street delicately addresses this relationship constructed between the architectural object and the backdrop, between the broader and detailed plan, the aerial and street-level views when observing the city. As an insertion into a residential fabric on a narrow street in Șchei neighbourhood, the project avoids unusual architectural gestures, instead seeking to naturally blend into the context, to the point of merging with it.

DWELLING AMONG HILLS

Șchei is one of those areas adjacent to the historic centre of Brașov where recent decades have brought densification, limited, however, by topographical conditions, parcel type, and narrow street layout. Looking towards the city from the surrounding hills, the intervention gets lost in the homogeneous landscape of the neighbourhood. This aerial perception of the project was a crucial aspect for the architects in shaping the solution.

One of the fundamental gestures of the intervention was to fragment the volume into two distinct objects to reduce the impact of the proposal and maintain transparency along the length of the plot towards Warthe Hill. Searching for perspectives towards the surrounding hills governs the project both in terms of volumetry and layout configuration.

The project unfolds in a secondary plane, set back from the street front, thus emphasizing this theme of perspectives. Simultaneously, the site's shape gives the project breathing space, isolating the intervention in vegetation. Access to the new building becomes a path alongside the 19th-century house, a historical monument, neighbouring the project but not part of the present intervention. The final version will reveal how the vehicular access will be resolved and how it might alter the perception of the street front.

The two volumes, both with two floors and an attic, are connected at the first level through a transparent articulation, the building's hallway, responding to the main access direction and providing visual access throughout the plot's depth. The project comprises 19 spacious apartments, mostly three and four rooms, offering a high living standard, as intended through the proposed design brief. The necessary density is accommodated in the semi-basement with a series of apartments opening onto private courtyards towards the back of the lot. The top two levels figure duplexes, where living spaces are located in the attic to benefit from the height of the space and

pe de-o parte pentru a profita de înălțimea spațiului și apoi pentru a putea controla mai ușor poziția golurilor la nivelul șarpantei.

MATERIALITATE ȘI REPERE LOCALE

Propunerea preia din context acoperirea în șarpantă, de altfel mult mai potrivită climei, și sugerează o cromatică inspirată din arhitectura centrului orașului. Materialitate minerală a fațadei este mai rezistentă în timp, și conferă clădirilor o imagine de greutate, stabilitate. O altă serie de gesturi ce reiau ceva din arhitectura locului: tratarea diferită a soclului, marcarea registrelor orizontale, o reinterpretare a unei cornișe de lemn. Intervenția se înscrie în seria de exemple de densificare noninvazivă în zone construite protejate pe care le-a exersat biroul de-a lungul timpului.

facilitate control over the positioning of the openings at the roof level.

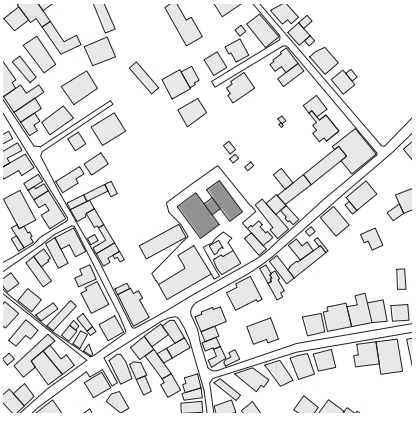
MATERIALITY AND LOCAL REFERENCES

The pitched roof structure draws from the surrounding context, being also more suitable for the local climate, and suggesting a colour palette inspired by the architecture of the city centre. The materiality of the façade is mineral, more resilient over time, but also imparting a sense of weight and stability to the buildings. Other gestures echo local architecture too: treating the plinth differently, emphasizing horizontal registers, reinterpreting a wooden cornice. The intervention aligns with a series of examples of non-invasive densification in protected built-up areas, a practice the office has exercised over time.



← Fațadă principală
← Main façade

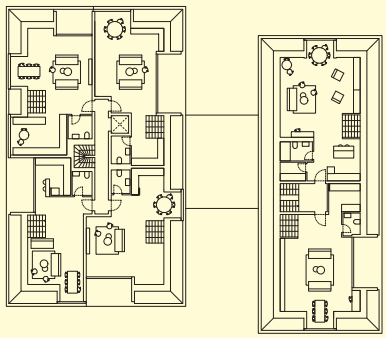
→ Plan de situație
→ Site plan



→ Secțiune
→ Section

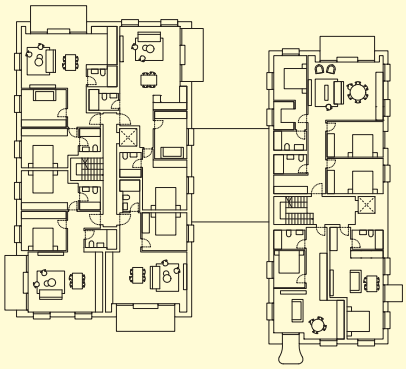
→→ Plan mansardă
→→ Attic floor plan

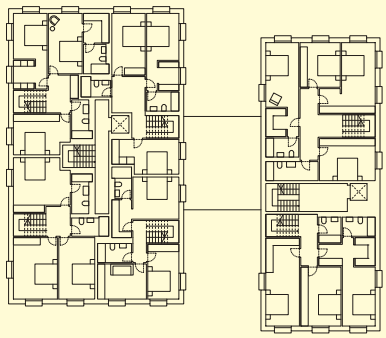




→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan

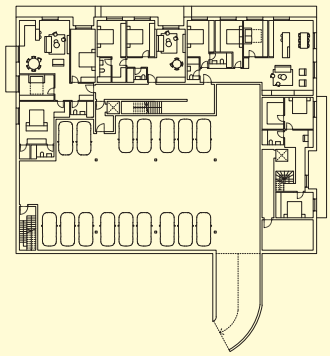
→→ Plan etaj 2
→→ 2nd floor plan

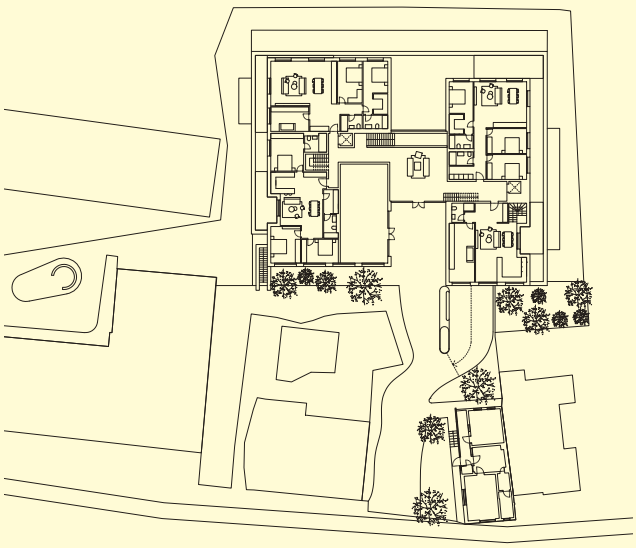




→ Plan subsol 1
→ 1st basement plan

→→ Plan parter
→→ Ground floor plan





LA SCARĂ MARE
THE BIG SCALE

→ ISHO A, Timișoara



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Ovidiu Micșa

161

Proiectele (rezidențiale) de mari dimensiuni sunt necruțătoare. Numărul conduce totul și obligă la optimizare totală, structurare și control până în detaliu. Adaptările, individualizarea, de fapt varietatea la orice nivel costă, iar marja de manevră este minimă. Trebuie să standardizezi, să reduci tipurile de apartamente și rezolvările constructive. Diferența de un leu la prețul unei clanțe duce, odată multiplicată clanța, la multe mii de euro în plus. Și e valabil pentru tot: tâmplării, balustrade, placaje, pardoseli, orice detaliu care iese din rezolvarea de catalog.

Trebuie să înțelegi sistemele și să lucrezi în mod sistematic, eventual deturnând sistemul, și să storci poezie și urbanitate din standard. Miza e enormă. Pentru că pe terenurile mari și la marginea orașului sau în foste ansambluri industriale crește orașul cu adevărat. Prin aceste proiecte mari și mai brute poți influența în bine viața a mii de locuitori, iar impactul urban, ecologic, social e incomensurabil.

Una dintre strategii este insistența pentru urbanitate. Aceasta nu e dată automat de densitate, așa cum o arată, din păcate, imensa majoritate a operațiilor rezidențiale de la noi. Știu din mai multe discuții că arhitecții biroului presează la fiecare proiect pentru (cât mai multe) funcțiuni suplimentare, mai ales în zona de contact cu spațiul public. Apoi, acolo unde este posibil, apar fronturi care consolidează țesutul urban și definesc spații publice și semipublice coerente. De la un anumit grad încolo, suprafața desfășurată impune, ce-i drept, soluții de tip turn sau bară. Însă atunci, prin asumare, ele devin tocmai instrumentul pentru concentrarea masei construite și pentru eliberarea restului terenului. Turnurile atât de blamate în general asigură astfel spațiu liber public sau comun precum și un caracter mai ecologic, prin plantare. Din ce în ce mai mult, peisagistica face parte structurală din proiect.

Optimizarea se transformă din condiționare în strategie arhitecturală. Arhitecții aplică sistemul și economisirea (decentă) în cea mai mare parte a proiectului pentru a concentra resurse în anumite părți esențiale: un număr de apartamente mai speciale; curți, grădini, logii, balcoane și terase private sau comune; spațiu și finisaje nobile în holurile de intrare, și în alte spații comune interioare; în anumite cazuri, prezervarea și folosirea unor părți din memoria locului.

Dimensiunea unora dintre proiectele secțiunii este atât de importantă, încât nu mai putem vorbi despre ansambluri — oricât de dense —, ci despre structuri urbane complexe, cu insule, străzi și alte spații publice, zone verzi: adevărate cartiere legate de oraș. Însă, chiar dacă începe să fie vorba despre urbanism, partea de arhitectură (rezidențială) rămâne esențială; subiectul e arhitectura la scara orașului.

The big (residential) projects are unforgiving. Figures lead everything and call for total optimisation, structuring and control down to the last detail. The adaptations, individuation, and overall variation at any level have costs and the room for manoeuvre is limited. The projects call for standardisation and reduction in construction and apartment types. The difference a couple of cents makes in a doorknob, multiplied many times, could reach thousands of euros. And this goes for everything—woodwork, railings, plywood, floors, and any other detail outside of the catalogue.

You need to understand the system and work systematically, potentially hijacking the system, and squeeze poetry and urbanity out of standardisation. The stakes are huge. On these wide and peripheral plots of land and in ex-industrial areas is where the real growth of the city is taking place. With these bigger and rougher projects one can influence the lives of thousands of dwellers; on the city scale, the urban, ecological, and social impact is immeasurable.

One strategy lies in being keen on urbanity. This is not guaranteed by density, like a lot of the Romanian developments unfortunately show. I know from a number of talks that ADN BA pressure for as many extra functions as possible in each project, especially where the project meets the public space. Where possible, they design fronts to consolidate the urban fabric and define coherent public and semi-public spaces. From a certain density on, the total built area calls for free-standing solutions, like towers or slabs. At that point, however, high-rise becomes an instrument for concentrating the built mass and freeing the rest of the plot. Towers, generally so disputed, confer this public or free space as do a more ecological character, through allowing for planting. Increasingly, landscape architecture becomes an integral part of the project.

Optimisation turns from conditioning into architectural strategy. The architects apply the system and decent economising in the major part of the project to concentrate resources to some other essential parts: a number of more special apartments, courtyards, gardens, loggias, balconies, and private or common terraces; the space and noble finishes from the entrance halls and other interior common spaces; in some cases, the preservation and use of some parts of the memory of the place.

Size sometimes becomes so important, that we can no longer speak of building complexes, no matter how dense, but complex urban structures, with urban blocks, streets, and other public spaces, and green areas: actual neighbourhoods, connected to the city. Even if the subject touches on urbanism, the (residential) dimension of architecture remains essential; the subject is architecture on an urban scale.

162



TEXT Rodica Dina
FOTO | PHOTO Ovidiu Micșa, Daniel Miroțoi

ISHO A

Monumentalitate reținută și înveliș poros
Restrained Monumentality and Porous Skin



164

← Vedere de pe malul sudic al Begăi. În fundal, un bloc modernist de anii 1960.
← View from the southern shore of the Bega river. In the background, a 1960s modernist block of flats.

LA RÂU, LA STRADĂ, ÎNTRE LUMI URBANE

Pentru oraș, canalul Bega este, încă din secolul al XVIII-lea, o arteră vie: cale de transport, sursă de energie pentru activitățile meșteșugărești și industriale desfășurate de-a lungul malurilor, sursă de apă potabilă, loc de agrement. În acest context, procesul de reabilitare și amenajare a splaiului, inițiat în deceniul trecut, a fost un act necesar de revitalizare a firului de apă. Astăzi, alături de Piața Unirii, splaiul este unul dintre reperele principale de coagulare socială a comunității timișorene, de toate vârstele.

O plimbare pe malul Begăi, între Uzina de Apă din Crișan și pista de biciclete către Serbia, îți dezvăluie întregul spirit al orașului prin câteva repere esențiale: platformele industriale din Fabric, complexul Azur — ce adăpostește astăzi un centru cultural independent —, șirul de parcuri ce mărginesc la sud nucleul central al orașului, Turnul de Apă din Iosefin, platformele industriale ale periferiei vestice. Treci pe lângă palate Sezession, clădiri neoromanice, clădiri ale modernismului postbelic sau ale arhitecturii industriale din ultimii 150 de ani. Începând cu anul 2019 acest șir numără, cel puțin ca reper vizual, și turnul dinspre râu, din cadrul ansamblului ISHO. Rămâne ca timpul și viața orașului să măsoare locul și rostul noii clădiri în mentalul colectiv al localnicilor.

CARTIERUL ISHO

Un studiu urbanistic de la începutul anilor 2000 a analizat potențialul de dezvoltare, dar și limitele necesare pentru platforma industrială ILSA. În 2017 studiul a fost reluat și extins printr-un Plan Urbanistic Zonal care a propus o densificare a zonei de legătură dintre centrul orașului și limita estică, prin crearea unei „structuri continue pe un amplasament-problemă", „regenerarea și refuncționalizarea fostului sit industrial și reintroducerea sa în circuitul urban, prin transformarea arealului de intervenție într-o zonă activă, cu funcțiuni mixte" și „definirea unei rețele de spații cu caracter urban".

Zona este delimitată la nord de bulevardul Take Ionescu (arteră de circulație principală, ce leagă aeroportul de gară) și la sud de râul Bega: două elemente complet diferite ale orașului, în ceea ce privește componenta naturală, viteza de circulație și scara clădirilor. Pe axa est-vest, amplasamentul este situat între două cartiere istorice ale orașului, nuclee urbane vechi și foarte coerente, atât din punct de vedere urbanistic, cât și ca mod de viață: cartierul Cetate (centrul istoric) și cartierul Fabric. Zona este suficient de generoasă — atât ca suprafață, cât și ca relații urbane — pentru a putea susține,

BY THE RIVER, ALONG A STREET, BETWEEN URBAN WORLDS

Ever since the beginning of the 18th century, the Bega Channel is a lively artery for the city: means of transport, power source for crafting and industrial activities along its banks, source of drinking water and place for leisure. The process of rehabilitation and design initiated in the last decade consisted in a both needed and welcome act of giving life back to the water stream. Today, alongside the Unirii Square, the banks are one of the main landmarks of social coagulation for Timisoara's community of all ages.

A walk alongside Bega, from the Waterworks in Crișan neighbourhood to the bike lane towards Serbia, reveals the spirit of the city and some essential landmarks: the industrial platforms from Fabric, platform Azur, which hosts an independent cultural center, the string of parks bordering the southern part of the city's central core, the Water tower in Iosefin, the industrial platform of the western outskirts. Further along the way, the path leads to Sezession palaces, neo-Romanic post-war modernist buildings, and industrial jewels from the last 150 years. Starting in 2019, this sequence is complemented with the riverside tower of the ISHO complex as a visual landmark. It is for dwellers of the city to decide over time what place it will take in their collective memory.

ISHO NEIGHBOURHOOD

An urban study from the early 2000s put forth the potential and the limits needed for the development of the industrial platform ILSA. The study was resumed and developed in 2017 through a Zonal Urban Plan (PUZ) that showed for a densification of the area connecting the city center and the eastern limits, by creating a "continuous structure on a problematic site", with the aim to "regenerate and re-operationalize the formerly industrial terrain; and to "reintegrate it into the urban circuit by rendering it more active, with mixed urban functions" and to "define a network of spaces with an urban character".

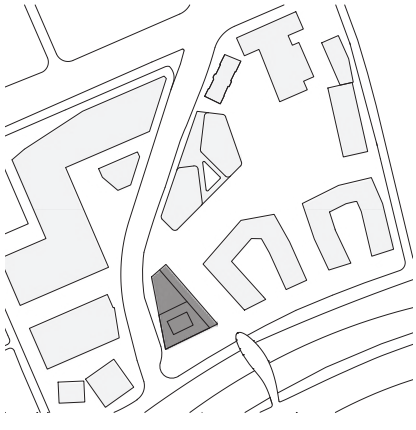
→ Plan de situație
→ Site plan

The area is bordered in the north by the Take Ionescu Boulevard (a thoroughfare between the airport and the train station), and by the Bega River in the south,—two almost antithetic parts of the city in what concerns the natural elements, traffic speed, and building scale. East and west of the site there are two historical neighbourhoods of the city, both very urbanistically coherent urban nuclei: the Cetate (the historic core) and the Fabric neighbourhoods. The area is generous enough, both in terms of surface, and as urban connectivity, to be able to support a community. The project started here.



↑ Un model metropolitan: insulă urbană cu fronturi închise, densitate și complexitate funcțională, turn, piele adâncă, raster structural și de fațadă.

↑ A metropolitan model: urban block, closed street fronts, density and functional complexity, tower, deep building skin, structure and façade grid.



la rândul ei, o comunitate. Aceasta a fost premisa proiectului general pentru complexul ISHO.

Ansamblul adăpostește clădiri de locuințe și birouri, precum și o serie de funcțiuni conexe: comerț, alimentație publică, servicii medicale, zone de agrement (piscină și sală de sport), precum și un spațiu cultural pentru evenimente și expoziții. Proiectul urban se referă și la închiderea — așteptată de zeci de ani — a celui de-al doilea inel de circulație, cu o stradă ce trece prin mijlocul ansamblului și traversează râul cu un pod carosabil. Proiectul de amenajare exterioară propune suplimentar o pasarelă pietonală peste râu și un parc cu spații de odihnă și spații de joacă pentru copii.

REPER, INSULĂ, MIXITATE

Clădirea despre care vorbim a fost gândită încă din studiul urbanistic pentru a fi un reper vizual, atât ca poziție, cât și ca regim de înălțime. Ea susține unul dintre colțurile terenului, fiind situată în proximitatea noului inel de circulație, și are deschidere direct către râul Bega. Beneficiază de o poziție privilegiată și pentru faptul că este situată în lungul pietonalului care leagă vizual portalul de acces în ansamblul ISHO și silueta bisericii Millennium, și care se prelungește peste râu cu pasarela. Studiul pentru prima clădire înaltă ADN BA a implicat o analiză atentă a relațiilor cu contextul urban din ambele direcții: dinspre clădire către oraș și dinspre zonele privilegiate ale orașului către clădire, inclusiv analiza noilor unghiuri vizuale.

Volumul simplu și clar decupat oferă obiectului caracterul de reper vizual. Structura de rezistență devine parte componentă a arhitecturii. Osatura clădirii, construită în jurul unui nucleu central proiectat parcimonios (prin cerințele temei de proiectare), este definită de o serie de pile structurale ce marchează planul fațadelor și se subțiază către vârful turnului, semnalând indirect scăderea densității apartamentelor. Structura turnului este gândită fără grinzi centrale sau stâlpi suplimentari, pentru a permite în timp o flexibilitate maximă în amenajarea interioară a apartamentelor. Acestui volum principal — cu plan compact, care conține locuirea și are o siluetă suplă, elansată pe 20 de niveluri — i se adaugă un corp secundar, care se oprește la etajul al patrulea și acomodează spații pentru birouri și zona de agrement (spații pentru activități sportive și o piscină interioară). Cele două volume beneficiază la nivelul terenului de accesuri distincte și sunt unificate atât funcțional — printr-un soclu comun, parterul, în care există spații comerciale, deschise către public —, cât și la nivelul expresiei generale, accentuând imaginea de mare volum decupat.

Clădirea ocupă aproape întreaga parcelă alocată, cu un plan aproximativ trapezoidal. Corpul mai jos și mai

The development includes housing and office buildings, as well as a variety of related functions: trade, public catering, medical services, leisure area (swimming pool and gym), as well as a cultural space for events and exhibitions. The urban plan also envisages closing the circulation ring—a gesture long awaited—with a street and a car-bridge over the river which will connect the city on the north-south axis. The landscape design proposes a pedestrian bridge over the river and a park with resting spaces and children's playgrounds.

LANDMARK, BLOCK, MIX

The ADN BA building was designed from the beginning as a visual landmark, both in terms of position, and of height. Positioned close to the new circulation ring, it defines one corner of the plot and opens directly to the Bega river. It holds a privileged position as it sits along the walkway which visually connects the access portal of the ISHO development and the volume of the Millennium Church, a walkway which extends over the river through the pedestrian bridge. The first tall building to be designed by the office involved a careful study of the relationships to the (existing and PUZ-suggested) urban context, from both directions: building-city, and privileged city areas-building, taking into consideration the new visual angles.

The simple and clear-cut volume supports this landmark character. The structure becomes an architectural element. The building's skeleton, built around an ultra-compact central core (according to the design requirements), is defined by a series of structural piers, marking the façades and narrowing towards the peak, indirectly signaling a decrease in apartment density. The tower's structure is designed without central beams or additional pillars to allow for maximum flexibility of the apartment layout. The main volume of the dwellings and a graceful 20 floors silhouette is completed by a secondary and adjacent volume, which stops on the fourth floor and hosts office spaces and leisure areas (spaces for sporting events and an interior swimming pool). The two volumes have separate entrances on the ground level and are connected both functionally by the common plinth with public commercial spaces, and through their expression—the same type of façade emphasizing the cut-out image.

The building almost completely fills out its approximatively trapezoidal plot. The lower and slimmer body is oriented towards the inside, respecting the lower scale of the neighbouring buildings. It also helps to better frame the pedestrian alley which visually connects the ISHO access portal and the volume of the Millennium Church, with both building fronts about the same height, in a quite beneficial way for the street's urban character.



↑ Deschiderea și domolirea scării. Corpul de jos și porticul

↑ Opening-up and taming the scale. The lower body and the portico

îngust este amplasat către interiorul ansamblului, respectând scara mai redusă a clădirilor învecinate. În plus, aleea pietonală din estul clădirii, ce conectează vizual portalul de acces în ISHO și silueta bisericii Millennium, capătă pe ambele laturi fronturi de înălțime apropiată, fapt benefic din punct de vedere urban. În schimb, către râu și sud, unde predomină perspective mai dinamice, corpul înalt capătă lățimea maximă. În lungul clădirii și paralel cu aleea pietonală, parterul este rezolvat cu un portic, ce aduce clădirea la o scară familiară și prilejuiește un spațiu intermediar. Aici, structura de rezistență a clădirii schimbă regula jocului de la etajele superioare, rotind local (prin amabilitatea inginerului de rezistență) pilele structurale cu un unghi de 90°. Acest gest accentuează suplețea volumului și contribuie la ritmarea suprafețelor din interiorul porticului, printr-un contrast puternic de umbră și lumină în primele ore ale dimineții.

Simplitatea volumului este echilibrată de lucrul cu profunzimea fațadei. Planul structurii, cel al închiderilor

On the other side, south, towards the river, where the views are mostly lateral and quite dynamic, the high body reaches its maximum width.

Along the building and parallel to the pedestrian alley, a ground floor portico brings the building to a familiar scale and creates an intermediary space. Here, the building's structural frame changes the rules of the game on the upper levels, locally turning (by the kind intervention of the structural engineer) the structural piers at a 90° angle. This gesture outlines the volume's gracefulness and contributes to creating the rhythm of surfaces inside the portico, through a powerful contrast of shadow and light in the early morning hours.

The volume's simplicity is balanced by the work with the façade's depth. The structure plan, the enclosure and the protection parapets are set on different depths. On the other hand, all apartments have loggias, whose varying sizes and positions follow the logic of the apartments' interior distribution.

și cel al parapeților de protecție sunt diferențiate. Apoi toate apartamentele beneficiază de câte o logie, fiecare cu dimensiuni și poziții diferite, urmărind logica distribuției interioare a apartamentelor. De altfel, cele 140 de unități de locuit sunt diferențiate în peste 30 de tipuri și sunt organizate astfel încât să evite schema de clădire cu etaj curent. Acest lucru este vizibil în fațade prin jocul neregulat al balcoanelor și al elementelor de tâmplărie. Structura balcoanelor, deși simplă din punct de vedere vizual, a reprezentat una dintre cele mai mari provocări atât în proiectare, cât și pentru execuție. Articularea clădirii și suprapunerea de rețele ortogonale sunt accentuate printr-o serie de nuturi decorative, ce au și rolul de a subîmpărți tehnic suprafața uniformă de tencuială.

Tema de proiectare a solicitat un amestec de apartamente de dimensiuni diferite, ce urmau a testa nevoile pieței locale. Predomină cele cu două și trei camere, cele de patru ocupând pozițiile privilegiate ale clădirii. În ansamblu există un singur duplex, situat la etajele patru, respectiv cinci, în vecinătatea piscinei și beneficiind de o terasă generoasă. Deși căutat în București, acest tip de apartament, dezvoltat pe verticală, nu a suscitat interes local.

Consecvenți intenției de a le oferi locatarilor un spațiu de întâlnire care să contribuie la coagularea unei comunități, am insistat pentru amenajarea unui spațiu pentru toți. Acesta este situat la etajul al cincilea, în directă legătură cu terasa comună generoasă, amenajată peste volumul extins. Această terasă a fost gândită ca o grădină suspendată, care să îmbogățească vizual peisajul la care au acces apartamentele orientate către nord, cele care nu beneficiază de relația vizuală cu râul și culoarul verde adiacent.

Prima retragere volumetrică, propusă la etajul al patrulea pe întreaga lungime a fațadei de est, în dialog vizual cu porticul de la parter, prilejuiește amenajarea a două terase private (ce aparțin apartamentelor din turn) și o terasă publică (ce deservește piscina). Terasele descoperite de la ultimul etaj (21) sunt spațiile exterioare cele mai privilegiate ale casei și oferă perspective spectaculoase asupra orașului și împrejurimilor lui, până în depărtare, către munții Retezat. Ele sunt totodată locul din care, privit de sus, ansamblul ISHO își arată rolul de instrument de transformare, atât ca operație urbană de structurare a zonei, cât și ca mediator social.

La nord, pe terenul liber ce avansează către bulevardul Take Ionescu și mărginește viitoarea incintă pe care o vor defini imobilele de locuințe, este în pregătire ISHO B: o nouă clădire, cu o amprentă la sol mai mare, un regim de înălțime mai redus și cu o siluetă diferită. Însă despre ea va fi vorba în textul următor.

The 140 dwelling units are split into 30 types and are placed to avoid the endless repetition of a type floor. The variety is visible on the façades through the irregular play with balconies and joinery elements. The structure of balconies, although visually simple, has been one of the greatest challenges for design and execution. The strong articulation of the outer shell and the overlapping grids are emphasised by the carved joints that subdivide the very large continuous plaster area.

The design brief required a mix of differently sized apartments (from one to four rooms), which would test the needs of the local market. Of these, the two and three-room apartments prevail. The four-room apartments took over the most privileged spots of the volume. There is only one duplex with a generous terrace, located on the fourth and fifth floor, near the pool. Although very popular in Bucharest, this type of vertically developed apartment did not raise local interest.

Consistent in our intention to provide the inhabitants with a meeting space, which should help coagulate the community, we insisted on creating a space for all of them. It is located on the fifth floor, directly connected to the generous common terrace, laid on top of the extended volume. It is designed as a suspended garden, visually enriching the landscape available to north facing apartments, those which do not have the visual relationship with the river and its adjacent green corridor. The first volumetric recess, suggested on the fourth floor along the entire eastern façade, is in a visual dialogue with the ground floor portico, and stimulates the layout of two private terraces (of the tower apartments) and a public terrace (connected to the pool). The open terraces on the last floor (21st) are the building's most privileged places, providing spectacular perspectives of the city, and its surroundings, until far away, to the Retezat Mountains. This was also the best place to look upon the ensemble and understand the role of the project for the urban structure and the life of the city.

To the north, on the greenfield leading to the Take Ionescu Boulevard and surrounding the future enclosure to be defined by housing buildings, a new construction—ISHO B—is being prepared, with a larger footprint, a lower height, and a different silhouette. The following article will go into more details about it.

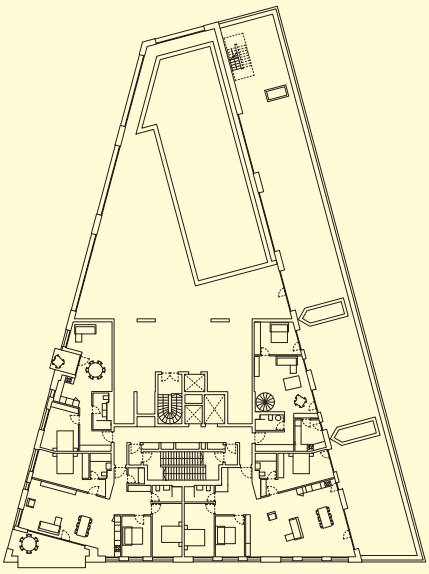


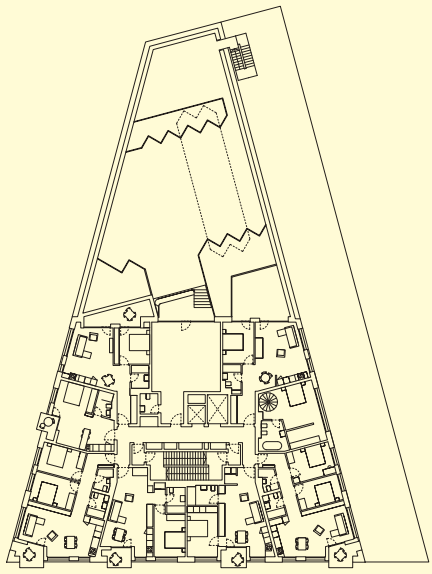
↓ Vedere dinspre portalul de acces în ansamblul ISHO către fațada cea mai îngustă a turnului. Pietonalul din stânga clădirii ADN BA se deschide către biserica Millenium.

↓ View from the access portal of the ISHO neighbourhood towards the tower's slimest elevation. The pedestrain path to the left of the ADN BA building is oriented towards the Millenium Church.

→ Plan etaj 4
→ 4th floor plan

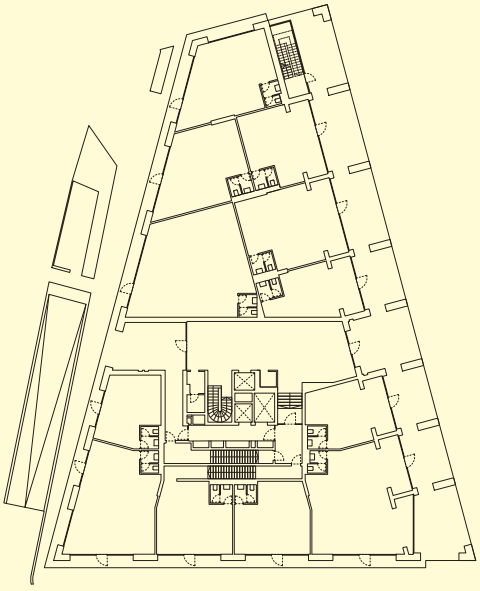
→→ Plan etaj 5
→→ 5th floor plan

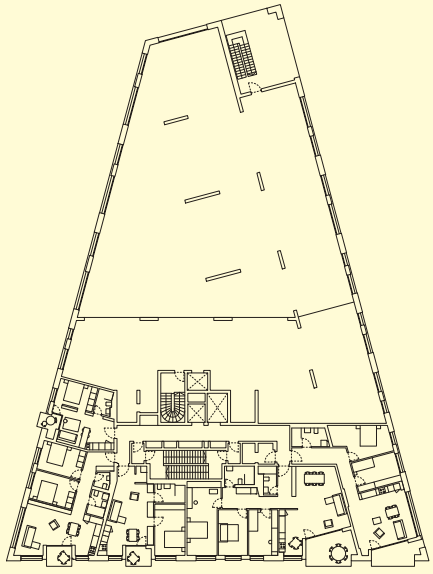




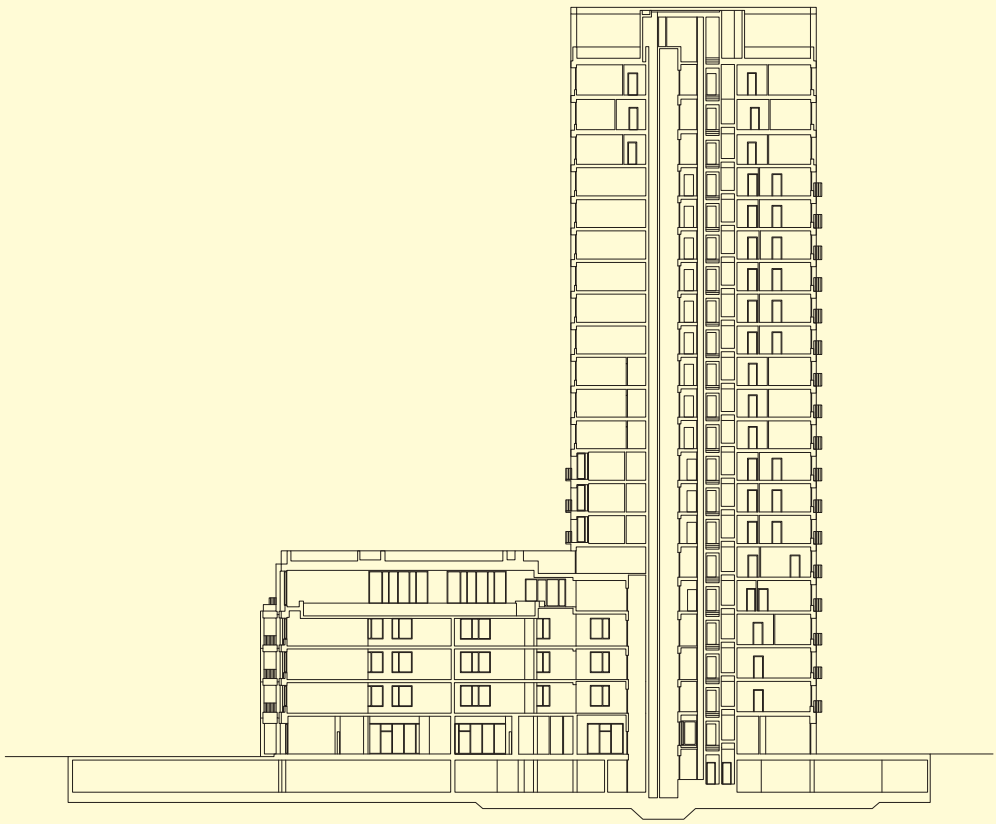
→ Plan parter
→ Ground floor plan

→→ Plan etaj 1
→→ 1st floor plan



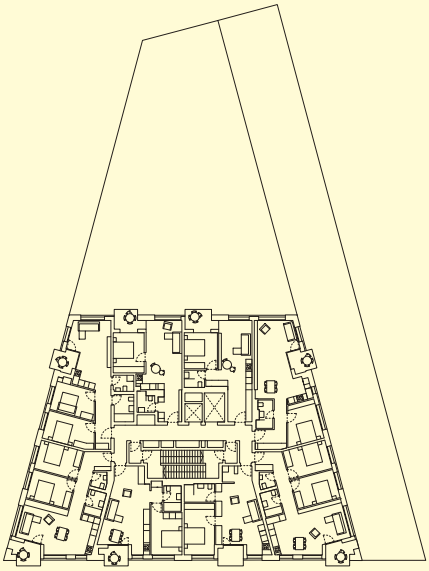


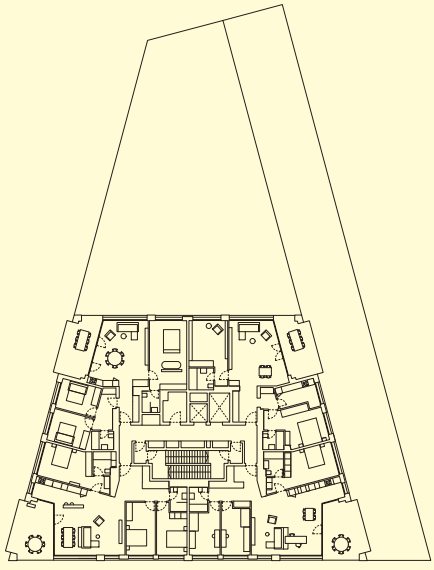
→ Secțiune
→ Section



→ Plan etaj 6
→ 6th floor plan

→→ Plan etaj 18
→→ 18th floor plan







← Articulare și spații intermediare
← Articulation and intermediate spaces





ISHO B

Microinsulă și obiecte
Micro-Block and Objects

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS Arendering

← Vedere posterioară
← Rear view

ISHO B continuă operația de densificare și ordonare a ansamblului prin două elemente unite printr-un parter-plintă urbană, ca o rădăcină-rizom, și se ridică pe malul râului de-ajuns încât să răspundă nevoilor locuirii fără să încarce atmosfera orașului.

ISHO B continues the work of densification and ordering of the ensemble by means of two elements united by an urban ground floor-plinth as a root-rhizome and rises on the river bank enough to meet the needs of housing without overloading the atmosphere of the city.

URBANITATE

Clădirea ISHO B închide cercul de volume dintre bulevardul Tache Ionescu și malul Begăi. Împreună cu ISHO A, ea definește frontul străzii ce face legătura dintre bulevard și mal. Cu această stradă se încrucișează și pasajul pietonal ce perforează clădirea de birouri dinspre bulevard, duce până la râu și are drept capăt de perspectivă biserica Millenium. În fața clădirii e prevăzută o stație de autobuz care presupune un flux mai mare de circulație, pe care parterul clădirii ISHO B îl acomodează deschizându-și curtea interioară spre parcul din sit. Parterul reia, pe o suprafață mai mare, conturul poligonal neregulat al primei etape. Aici lipsește porticul, însă tot parterul poate fi privit ca dispozitiv de distribuție și ca element activ de urbanitate. Către stradă se află spațiile comerciale închise; către interior, înspre liniștea curții, sunt apartamente-duplex; iar între clădirile înalte apare dala perforată prin care pot crește copacii și trece oamenii între zbuciumul străzii și tihna curții interioare. Cele trei instanțe posibile ale plintei urbane în același timp păstrează dinamicitatea experienței pietonale, fragmentând scara urbană destul cât volumul să devină perceptibil și relevant la scară umană.

SE VEDE CERUL

Permeabilitatea a fost unul dintre factorii principali atât pentru forma generală, cât și pentru tratarea parterului. Întregul oraș beneficiază de spațiile pe care această dezvoltare le dă înapoi urbei, evitând orice tratare de tip *gated community*. Astfel, ISHO B lucrează cu permeabilitatea la două scări — odată la scara urbană, apoi la cea umană. Cele două volume au tot plan pentagonal și se poziționează astfel încât să nu fie în niciun moment percepute ca un ecran continuu și să lase cerul la vedere. Bineînțeles, gestul îmbogățește considerabil calitatea spațiilor interioare, care au acces la soare în mai multe puncte ale zilei.

GRILĂ ȘI BALCOANE

Expresia structurii în fațadă și adâncimea acesteia, deja prezente la ISHO A, apar aici prin rețeaua de bacoane

URBANITY

The building ISHO B closes the ring of volumes between Tache Ionescu Boulevard and the Bega river bank. Together with ISHO A, it defines the street front between the boulevard and the river bank. The pedestrian walkway that intersects this street also runs through the office building, leads down to the river, and ends at the Millenium church. In front of the building there is a bus stop, which means a greater traffic flow, which the ground floor of the ISHO B building accommodates by opening its inner courtyard to the park on the site. The ground floor, a larger area, uses the same polygonal outline of the first building. Here the portico is missing, but the whole ground floor can be seen as a distribution device and an active element of urbanity. The commercial spaces are positioned towards the street; inwards, towards the quiet of the courtyard, there are duplex apartments; and between the tall buildings there is a perforated slab through which trees can grow and people can pass from the bustle of the street to the heart of the block. The three possible instances of the urban plinth at the same time preserve the dynamism of the pedestrian experience, fragmenting the urban scale enough for the volume to become perceptible and relevant on a human scale.

ONE CAN SEE THE SKY

Permeability was one of the main directors of both the overall shape and the ground floor approach. The whole city benefits from the spaces this development gives back to the city, avoiding any gated community atmosphere. So ISHO B works with permeability at two scales—once at the urban scale, then at the human scale. The two volumes are pentagonal in plan and are positioned so that they are at no time perceived as a continuous screen and leave the sky in view. Of course, the gesture considerably enriches the quality of the interior, which has access to the sun at several moments of the day.

GRID AND BALCONIES

The structural expression of the façade and its depth, already present in ISHO A, appear here through the network

în consolă și profile metalice verticale. Acestea dau transparență volumelor și îți permit să observi, în plan secund, jocul interior al fațadelor, care se retrag din când în când pentru intimitate, suprafață exterioară mai generoasă și coerență spațială interioară. Balcoanele pot fi percepute ca un volum rotund virtual sau ca un mănunchi de panglici care acoperă colțurile ascuțite ale volumelor de apartamente, lăsând să se întrevadă cerul ca o bucată de dantelă.

Dispoziția apartamentelor este relativ simplă, deși nu se repetă întocmai între cele două clădiri: pe laturile lungi se află apartamentele cu două-trei camere, iar colțurile sunt apartamentele cu patru camere. Pentru fiecare situație particulară a orientării cardinale și a priveliștii, arhitecții adaptează dispunerea zonei de zi și de noapte, precum și retragerile din balcoane, armonizând locuirea cu împrejurimile.

Locuințele sunt, ca de obicei la ADN BA, eficient gândite și răspund nevoilor diverse atât prin dimensiuni, cât și prin dispunere și poziție în volum. Balcoanele care împachetează clădirea oferă fiecărui apartament posibilitatea extinderii către exterior cu o bucată de locuire pe vreme bună, iar grilajul metalic permite personalizarea prin *brise-soleil*-uri în funcție de context. Grilajul mai are o caracteristică interesantă: privind clădirea de jos în sus, în diagonală, suprapunerea profilelor subțiri creează o pânză protectoare opacă pentru intimitatea celor din balcoane.

of cantilevered bays and vertical metal profiles. These give an impression of transparency to the volumes and show, in the background, the interior play of façades, which recede from time to time for privacy, a more generous exterior surface and interior spatial coherence. Balconies can be perceived as a virtual round volume or as a bundle of ribbons covering the sharp corners of the apartment volumes, giving a glimpse of the sky like a piece of lace.

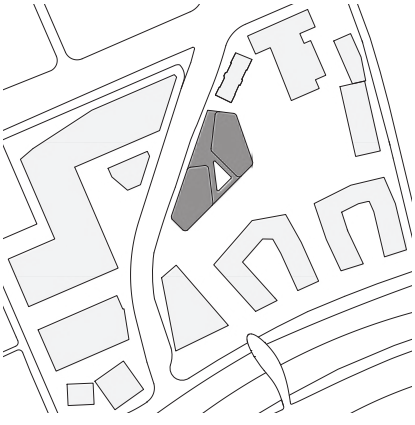
The layout of the apartments is relatively simple, though not exactly repeated between the two buildings: on the long sides lie the two-to-three-room apartments, and the corners host the four-room apartments. For each particular situation of cardinal orientation and view, the architects adapt the layout of the living and sleeping area as well as the balcony setbacks, harmonising the dwelling with the surroundings.

The dwellings are, as usual with ADN BA, well thought out and respond to different needs in terms of size, layout and position within the volume. The balconies that wrap the building give each apartment the possibility to extend outwards with a piece of good weather living, and the metal grid allows customisation through sun shades according to the context. The grid also has an interesting feature: looking diagonally to the building from bottom to top, the overlapping thin profiles create an opaque privacy screen for people on the balconies.



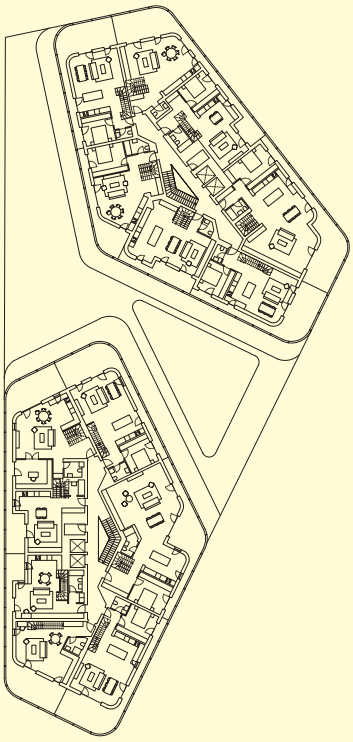
← Dinspre stradă
← From the street

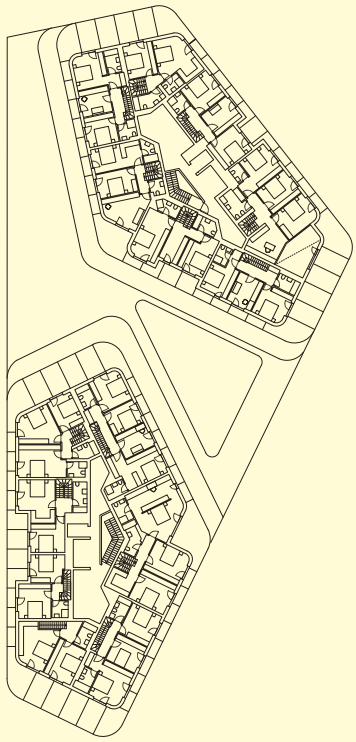
→ Plan de situație
→ Site plan



→ **Plan nivel 1 duplex**
→ **Duplex level 1 plan**

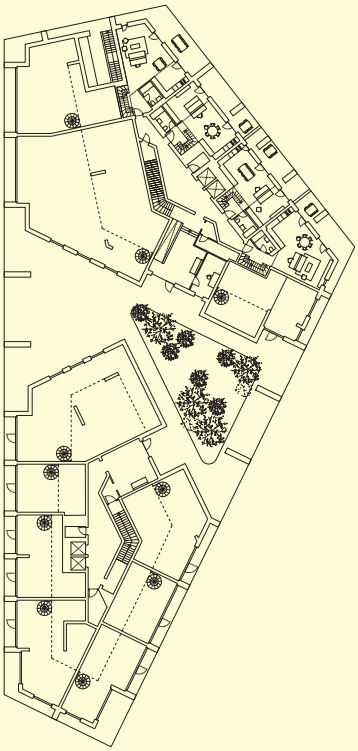
→→ **Plan nivel 2 duplex**
→→ **Duplex level 2 plan**

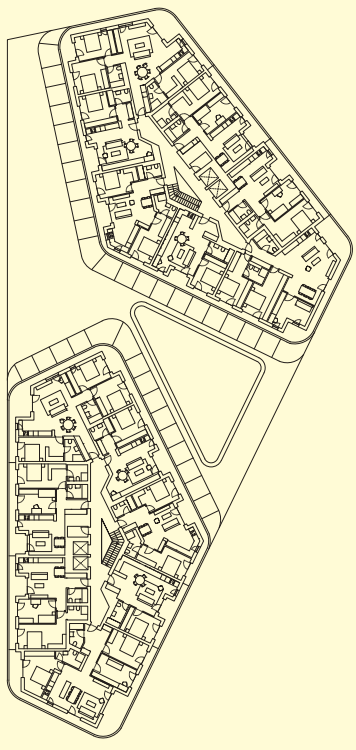




→ **Plan parter**
→ **Ground floor plan**

→→ **Plan etaj curent**
→→ **General floor plan**







TEXT Lorena Brează, Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Cosmin Dragomir, Andrei Mărgulescu



AVIAȚIEI PARK

Densitate și peisaj
Density and Landscape

180

Foarte multe ansambluri imobiliare românești au în coadă cuvântul „Park". De obicei, el se folosește atunci când există o grădină publică prin vecinătate sau dacă s-a amenajat totuși și ceva spațiu verde în interior.

Și „Aviației Park", primul proiect de mari dimensiuni al biroului, este unul de densitate înaltă. Însă, chiar dacă nu rămâne mult teren liber (și o mare parte din acesta a trebuit dedicat parcării — deocamdată), pare că proiectului de amenajare peisageră i s-a dedicat la fel de multă atenție ca arhitecturii. Înainte de a ajunge la clădiri, ești întâmpinat de vegetație înaltă de toate felurile, destul de amestecată, care aproape îți dă senzația unui loc sălbatic într-o zonă urbană.

Proiectul de arhitectură e descris de arhitecți ca fiind unul cinstit, corect, „ingineresc", în sensul de rigoare, sobrietate și reducție. Dincolo de raționalism și relația logică dintre planuri și volum este vorba aici, credem, și despre integrarea răspunsului la regulile urbane, acoperirea numărului de apartamente și de metri pătrați și locuirea de calitate, cu lumină naturală și spații exterioare proprii.

Trei volume rectangulare și paralele sunt aliniate de la nord la sud. Poți să le privești fie drept bare cu decupaje de diferite înălțimi, fie drept turnuri late cu porțiuni joase adăugate. Retragerile și modul de amplasare a porțiunilor celor mai înalte — în cea mai mare parte față în față cu unele mult mai joase — echilibrează aportul de lumină și deschiderea spațială pentru majoritatea locuitorilor și produce vederi transversale lungi în interiorul ansamblului. În plus, faliile și decalările ce oscilează între P+2 și P+10 creează terase exterioare pentru un număr important de apartamente.

Arhitecții au insistat pe importanța logiei în cadrul locuirii și au obținut un spațiu exterior bogat, de fapt, o combinație între logie și balcon și unul dintre elementele care cresc calitatea locuirii în apartamentele complexului de clădiri. Lucru rar în România, a fost construită o machetă la scara 1:1 a logiei; studiul foarte atent a permis soluția elegantă a glisării aparente a logiei la fața interioară a golului. Apartamentele de la parter sunt cel mai puțin luminoase, însă primesc, toate, o grădină proprie, înălțată de la sol, pentru a avea intimitate.

Fațada ventilată exprimă ordinea de bază a arhitecturii și structurii. Panourile de culoare gri-deschis sunt despărțite de o rețea de elemente verticale și orizontale; tonurile diferite și stereotomia dau vibrație fațadelor și îndulcesc scara ansamblului.

Fiecare dintre clădiri conține un lobby generos, pe dublă înălțime. Unul dintre acestea este dublat de o supantă-bibliotecă pe care clientul le-a dedicat-o

Many Romanian real estate developments have the term "Park" in their name. Typically, it is used when there is a public garden nearby, or if at least a bit of green space was arranged within the complex.

"Aviației Park," the first large-scale project of the studio, is indeed a high-density one. Although there is not much free land left (and at least for now a significant portion had to be dedicated to parking), it seems that equal attention has been given to both landscape design and architecture. On her way to the buildings one is welcomed by a wide mix of tall vegetation creating the feeling of wilderness in an urban area.

The architectural project is described by the architects as honest, straightforward, "engineering-like"—in terms of rigor, sobriety, and reduction. Beyond rationalism and the logical relationship between plans and volumes, it involves responding to urban rules, covering the requisite number of apartments and built square meters, and providing quality housing with natural light and private outdoor spaces.

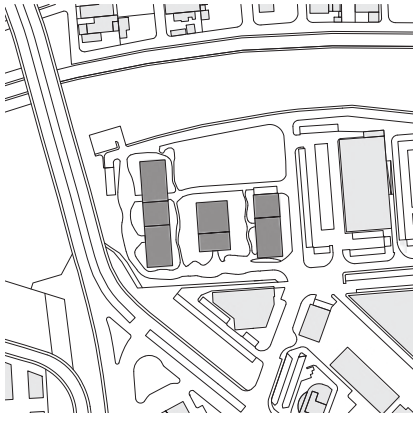
Three rectangular and parallel volumes are aligned from north to south. They can be viewed either as bar-buildings with cutouts of different heights or as broad towers with added low sections. The setbacks and placement of the taller portions, mostly facing the lower ones, balance the input of light and space opening for the majority of residents and create long transversal views inside the complex. Additionally, the setbacks and shifts ranging from G+2 to G+10 create outdoor terraces for a significant number of apartments.

The architects emphasized the importance of loggias in living spaces and achieved a rich outdoor space—a combination of loggia and balcony, enhancing the quality of living in the complex. A 1:1 scale model of the loggia was built, a rare thing in Romanian architecture design practice; this careful study allowed for an elegant solution, creating the appearance that the loggia slides in place with the inner plane of the cutout. Ground-floor apartments receive less light but all have their own gardens, set higher than the ground in order to secure privacy.

The ventilated façade expresses the fundamental order of the design and the structure. Light gray panels are separated by a network of vertical and horizontal elements; different tones and the stereotomy give vibrancy to the façades, softening the large scale.

Each building contains a generous double-height lobby. One of these is accompanied by a split-level library dedicated to the tenants. Books stand on delicate shelf structures, created in collaboration with Atelier Vast.

→ Plan de situație
→ Site plan



181

AVIAȚIEI PARK

locatarilor. Cărțile stau într-o structură de rafturi delicate, realizate în colaborare cu Atelier Vast.

Interiorul conține mai multe elemente remarcabile, care te invită să le studiezi, atingi, fotografiezi; de exemplu, zona definită de către peretele de marmură țesută din plăci mici din recepție, blatul de recepție din terazzo turnat și candelabrul de deasupra acestuia. Configurarea pe două niveluri a spațiului și materialele pe care le-am menționat deja te duc cu gândul nu doar la o locuire de prestigiu, ci și la un spațiu prețios pentru evenimente, mai degrabă decât la intrarea într-o clădire de locuit. Dar geamurile mari prin care se poate vedea vegetația atent studiată de afară, mișcarea din spațiu și biblioteca adiacentă sunt elemente care te fac să te simți mereu în mijlocul unui eveniment, așadar comparația nu ar fi una nepotrivită. În celălalt corp, terazzo-ul apare sub forma unei băncuțe centrale, un punct din care se pot analiza toate detaliile spațiilor comune: eleganța zonei de primire, înălțimea întregului spațiu, detaliile balustradelor supantelor, accentele de culoare ale ușilor și corpurile de iluminat.

Aviației Park oferă o locuire colectivă diferențiată, în relație cu natura și cu o anumită demnitate; o alternativă veritabil urbană la răspândirea fatală a suburbiei bucureștene.

The interior features several remarkable elements that invite close study, touch, and photography: the area defined by the marble wall woven from small tiles in the reception, the cast terrazzo reception counter, and the chandelier above it. The two-level configuration of the space and the mentioned materials evoke not only prestigious living but also a precious event hall, rather than the entrance to a residential building. However, large windows that reveal carefully studied vegetation from the outside, the movement within the space, and the adjacent library elements constantly make you feel in the midst of an event, so the comparison is not completely inappropriate. In the other building, the terrazzo appears in the form of a central bench—a viewpoint from which all details of the shared spaces can be admired: the elegance of the reception area, the height of the entire space, the details of the split-level railings, the colour highlights of the doors, and the lighting fixtures.

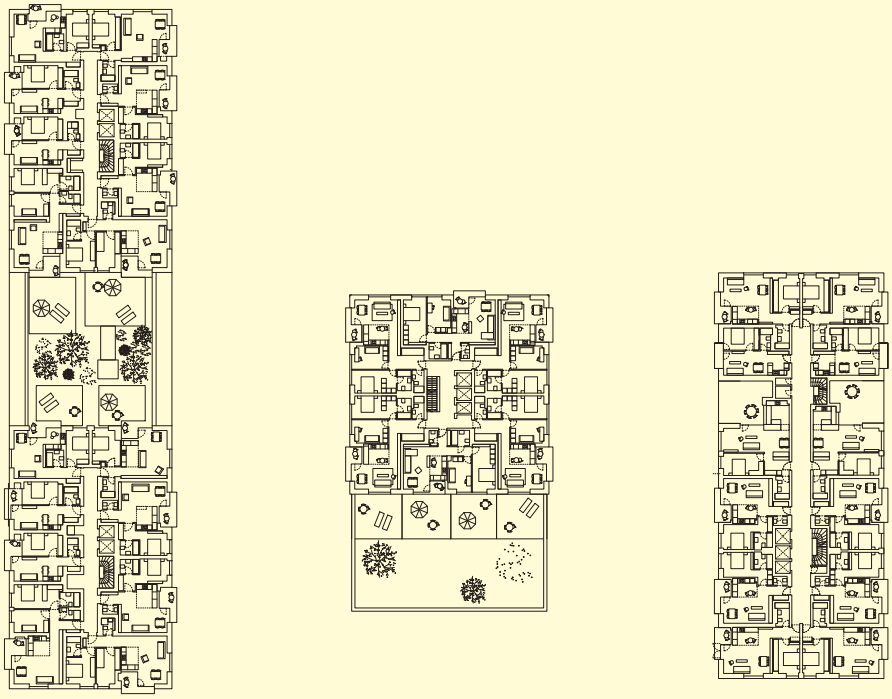
Aviației Park offers a differentiated collective housing experience, in connection with nature and with a certain dignity; a truly urban alternative to the deadly suburban sprawl around Bucharest.



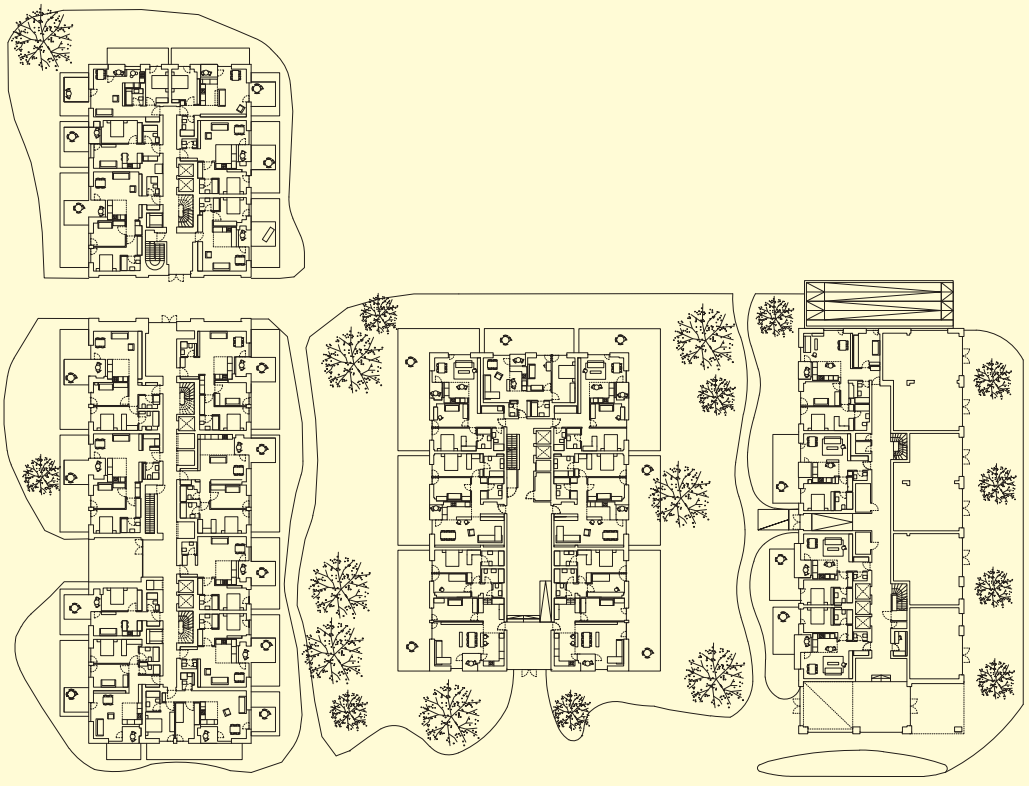
→ Supanta-bibliotecă
→ Split-level library



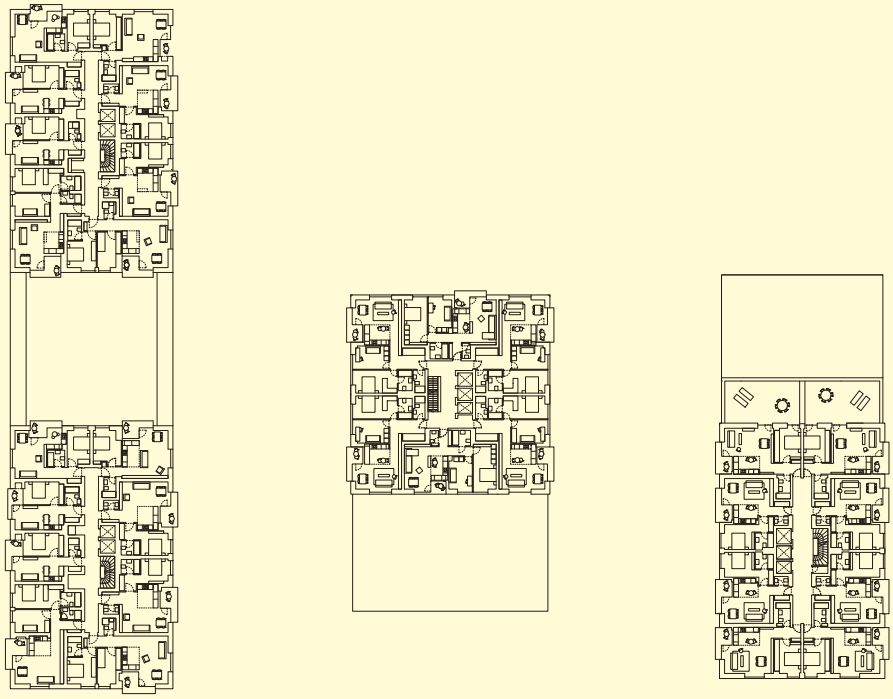
→ Plan etaj 5
→ 5th floor plan



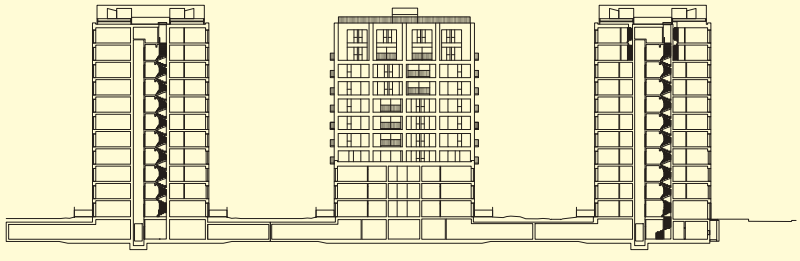
→ Plan parter
→ Ground floor plan



→ **Plan etaj 6**
→ **6th floor plan**

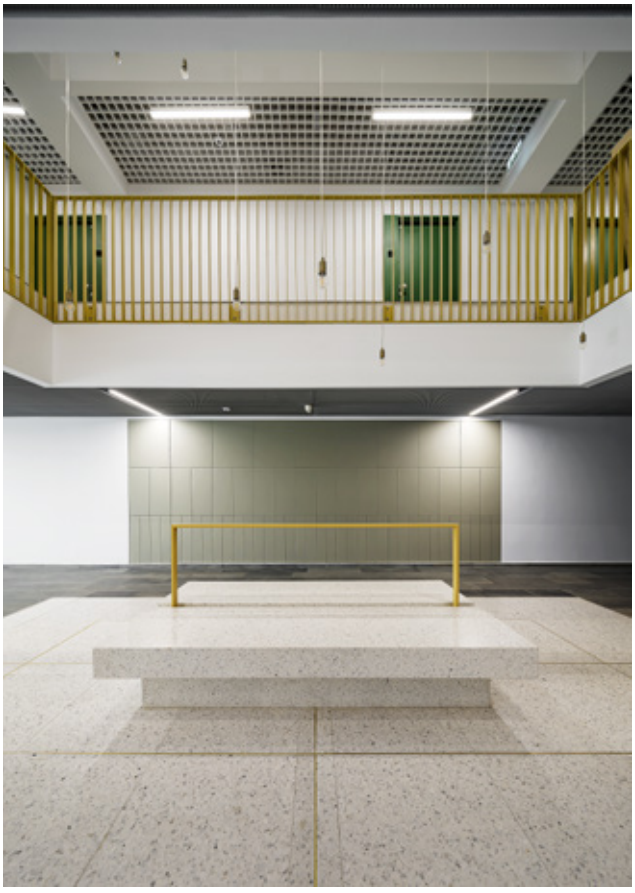


→ **Secțiune**
→ **Section**





← Detaliu cutii poștale
← Mailbox detail





188



TEXT Cătălina Frâncu
FOTO | PHOTO Vlad Pătru, Marius Vasile



MARMURA

Infrastructură pentru comunitate și locuire
Infrastructure for Community and Dwelling

190

INTRO

Aproape de intersecția dintre Șoseaua Chitilei și Bulevardul Bucureștii Noi a rămas din parcelarea Bazilescu un triunghi netrasat, între multele foste fabrici. Aici se așază Marmura Residence, un ansamblu atipic pentru București, dar mai ales pentru zonă, și care face ecou morfologic blocurilor din anii '60 din vecinătatea parcului.

Bucureștii Noi, zonă periferică a Bucureștiului, a trecut prin dezvoltări imobiliare haotice. Șoseaua Chitilei e bordată de blocuri de locuințe care se desfășoară pe toată suprafața lotului, singurele petice de verdeață revărsându-se din puținele curți rămase de dinaintea perioadei de construcție necontrolată din anii '90–2000. Cu puțin înainte de urbanizarea inadecvată, zona era aproape rurală, cu copaci pe marginea drumului, umbră, cișmele și garduri din uluci din lemn. Acum, Șoseaua Chitilei are 27 de metri lățime, câte două benzi și o linie de tramvai pe sens; trotuarele sunt late de trei metri, iar copacii de pe marginea drumului au dispărut.

Pe Bulevardul Bucureștii Noi se păstrează încă parte din vegetația veche, deși și aici se găsesc blocuri de locuințe retrase de la stradă pentru a lăsa loc parcărilor aride. Vizavi de lotul Marmura Residence este încă depoul de troleibuze și autobuze și un Kaufland, tot dezvoltări pe loturi mari, departe însă de a structura spațiul către o urbanitate coerentă. Aici intervin blocurile de locuințe proiectate de ADN BA: prin injecția de urbanitate, deschidere, echilibrul între unitate formală și diferențiere cromatică, Marmura e are potențial de schimbare a direcției de dezvoltare imobiliară către ocupare echilibrată.

Față de blocurile-boutique din centru, abordarea arhitecturală la scara Marmura cere un nivel mare de standardizare, care însă este îmblânzită prin retrageri volumetrice care creează spații neașteptate, jocul golurilor din fațadă și dispunerea balcoanelor și logiilor. Lucrul cu scara texturilor variate de la un bloc mic se transformă, în cazul marelui ansamblu, în prezența unei suprastructuri aurii către curtea interioară ca spațiu exterior al locuințelor, care apare și dispare, condiționată de tipologiile de apartamente. Potențialul întregului ansamblu de a apărea ca monolit e înăbușit de varietatea de culori-pastel ale volumelor, care permite ruperea monotoniei.

ȚESERE ȘI COERENȚĂ

Deși recognoscibilă până la nivel de semnătură, arhitectura ADN BA răspunde contextului în propriul limbaj, reușind coerența pe de-o parte cu propria viziune estetică, iar pe de cealaltă, cu contextul. Volumetria a fost de la început un produs al studiului de însorire și al tramei

INTRO

Near the intersection of Chitilei Road and Bucureștii Noi Boulevard, remains an unscraped triangle from the Bazilescu allotment, between the many former factories in the area. Here stands Marmura Residence, an atypical development for Bucharest, but especially for the area, and which morphologically echoes the 1960s blocks in the vicinity of the park.

Bucureștii Noi, a peripheral area of Bucharest, has undergone chaotic real estate developments. Chitilei Road is lined with apartment blocks that run the length of the lot, the only patches of greenery spilling out of the few remaining courtyards from before the uncontrolled building period of the 1990s–2000s. Shortly before the inappropriate urbanisation, the area was almost rural, with roadside trees, shade, grapevines, and wooden picket fences. Now Chitilei Road is 27 metres wide, with two lanes and a tram line in each direction; the sidewalks are three metres wide and the roadside trees have disappeared.

On Bucureștii Noi Boulevard some of the old vegetation is still preserved, although here too there are blocks of flats set back from the street to make way for arid car parks. Opposite the Marmura Residence there is still a trolleybus and bus depot and a Kaufland, all developments on large lots, but far from structuring the space towards coherent urbanity. This is where the housing blocks designed by ADN BA come in: through its injection of urbanity, openness, formal unity and chromatic differentiation, Marmura is the intervention with the potential to change the direction of real estate development towards balanced plot occupation.

Compared to the boutique blocks in the city centre, the architectural approach on the Marmura scale requires a high level of standardisation, which is, however, tamed by volumetric recesses that create unexpected spaces, the play of apertures in the façade and the layout of balconies and loggias. Working with the scale of the varied textures of a small block is transformed, in the case of the large ensemble, into the presence of a golden superstructure towards the interior courtyard as the exterior space of the dwellings, which appears and disappears, conditioned by the typologies of apartments. The potential of the whole ensemble to appear as a monolith is stifled by the variety of pastel colours of the volumes, which allows the monotony to be broken.

WEAVING AND COHERENCE

Although recognisable as their signature, the designs of ADN BA respond to context in their own language, on the

→ Plan de situație
→ Site plan

→ Domesticirea densității: parc interior, variații de volume și culori, suprastructura ușoară a balcoanelor
→ Taming density: interior park, varied heights and colours, the light superstructure of the balconies







urbane, de unde s-a înțeles imediat nevoia de a continua strada Pajurei, care ar traversa Bulevardul București Noi către Șoseaua Chitilei. Această decizie, luată devreme în procesul de proiectare, a cerut așezarea pe sit a clădirii E, cea mai subțire dintre ele, perpendicular pe bulevarde, de-a lungul străzii Pajurei. Restul ansamblului, dispus în jurul unei curți interioare elevate de la nivelul străzii, pare o enclavă protejată. Arhitectura permite evitarea clasicei bariere de acces, permițând tranziția public-privat prin diferențele de nivel, galeriile de la parter și apropierile dintre volume. Curtea interioară devine animată la orele de vârf, iar furnicarul prinde viață. Cu privilegiul unei alte scări, care permite spațiul necesar unei tranziții line dintre public și privat, curtea evocă interioarele de lot urban tipice imobilelor bucureștene ca Pherekyde, unde și astăzi se negociază raportul între spațiul public, comunitar și privat.

DENSITATE ȘI URBANITATE

Cum creezi urbanitate? Parcelarul Bazilescu, monument istoric de clasă B, e caracterizat de o tramă regulată, cu străzi perpendiculare și insule urbane înguste. Singurele puncte discordante din marea de locuințe joase din zonă sunt fabricile, intervențiile din perioada comunistă și dezvoltările imobiliare douămiiste care se luptă pentru maximizarea profitului.

Răspunsul ADN BA la un context confuz și destructurat a constat în două gesturi simultane de așezare în formă: structurarea fațadei bulevardului prin parterul comercial elevat alături de accentul de înălțime și protejarea curții interioare prin filtre spațiale succesive.

Făcând ecou retragerilor de la stradă din perioada socialistă, Marmura Residence păstrează distanța față de bulevard, urmărind artera principală și strada perpendiculară prin poziționarea clădirilor, atingând echilibrul între atmosferele de locuire. Parterele aflate în contact direct cu spațiile publice dinspre bulevard sunt retrase după un culoar de galerii și sunt destinate comerțului de proximitate. La interior, parterul adăpostește apartamente de înălțime mare cu grădini proprii.

Având pe sit o stradă și o curte interioară, următorul gest a fost cercetarea accesului la lumină directă pentru apartamente, care a așezat cel mai înalt corp în clădirea A, la intersecția străzii Pajurei cu bulevardul, unde se află și spațiul public către stradă, cu potențial de transformare în piață urbană. Tot ca gest de îmblânzire a greutății clădirilor, ultimul etaj al fiecărui volum se retrage, descărcând simțitor spațiul central.

Cele 458 de apartamente se traduc în peste zece variațiuni morfologice, de la duplexuri la studiouri, la locuințe de parter cu înălțime de apartament interbelic.

one hand achieving coherence with their own aesthetics and, on the other, with the context. The volume was from the beginning a product of the lighting study and the urban layout, which informed the need to continue the Pajurei Street, meant to cross București Noi Boulevard towards Chitilei Road. This decision, made early in the design process, called for placing building E, the thinnest of them all, perpendicular to the big arteries and along Pajurei Street. The rest of the complex, arranged around an inner courtyard slightly elevated from the street level, looks like a sheltered enclave. The architecture allows avoiding the use of the classic access barriers, making the public-private transition through differences in level heights, side galleries and distances between volumes. The inner courtyard becomes lively at peak times, as the whole ant mound comes alive. With the privilege of another set of stairs, which allows the necessary space for a smooth transition between public and private, the courtyard evokes the urban lot interiors typical of Bucharest buildings like Pherekyde, where even today the relationship between public, community and private space is being negotiated.

DENSITY AND URBANITY

How do you create urbanity? The class B listed Bazilescu Allotment is characterised by a regular layout with perpendicular streets and narrow urban islands. The only counterpoints in the sea of low-rise housing from the factory areas are communist-era interventions and property developments from the 2000s struggling to maximise profit.

ADN BA's response to a confusing and unstructured context consisted of two simultaneous gestures of form-fitting: structuring the boulevard façade through the elevated commercial ground floor alongside the highest volume as a landmark and protecting the inner courtyard through successive spatial filters.

Echoing the street retreats of the socialist period, Marmura Residence keeps its distance from the boulevard, following the main artery and the perpendicular street through building positioning, achieving a balance between living atmospheres. The areas in direct contact with the public spaces on the boulevard are revealed from behind a gallery corridor and are intended for local commerce. On the inside, the ground floor houses high-rise apartments with their own gardens.

Two voids arrange the space on site: a street and an inner courtyard; the next step in the decision-making process was investigating the access to direct light for the apartments, which placed the tallest body in building A, at the intersection of Pajurei Street and the boulevard,

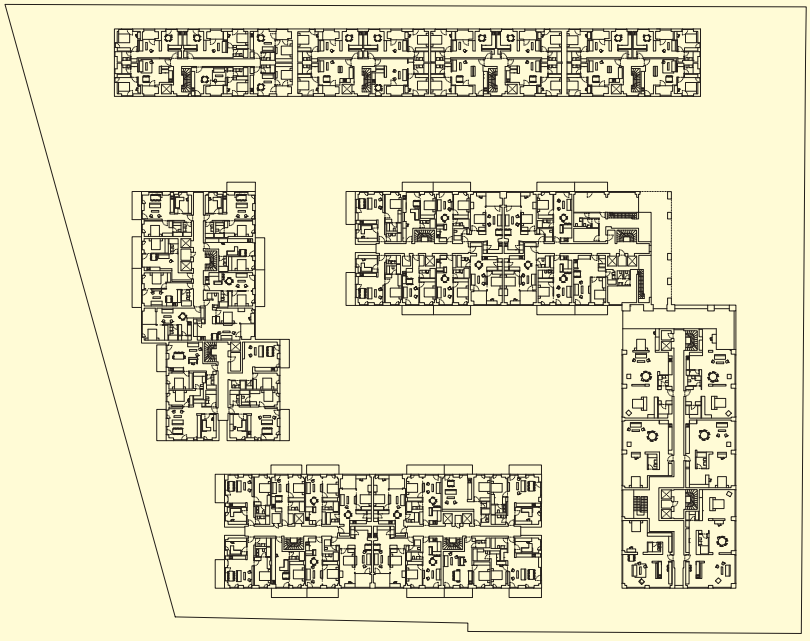




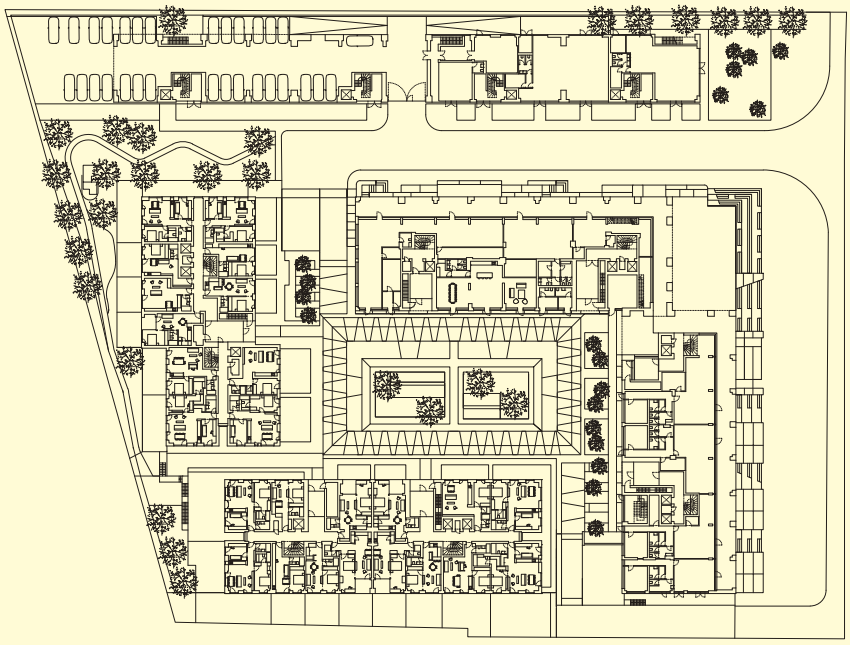
Către bulevard, un parter metropolitan, către interior o trecere de la public la privat.

To the boulevard, a metropolitan ground floor, inside a subtle passage from the public to the private.

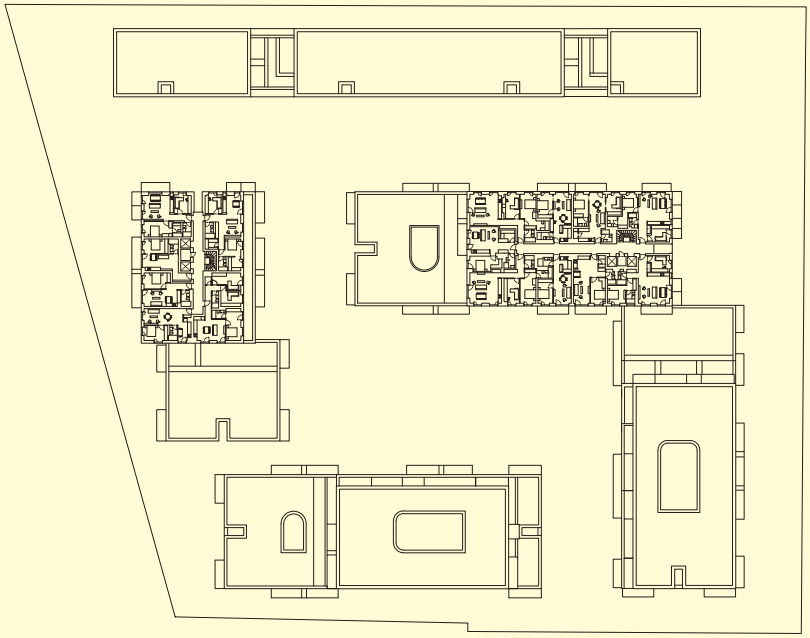
→ **Plan etaj 1**
→ **1st floor plan**



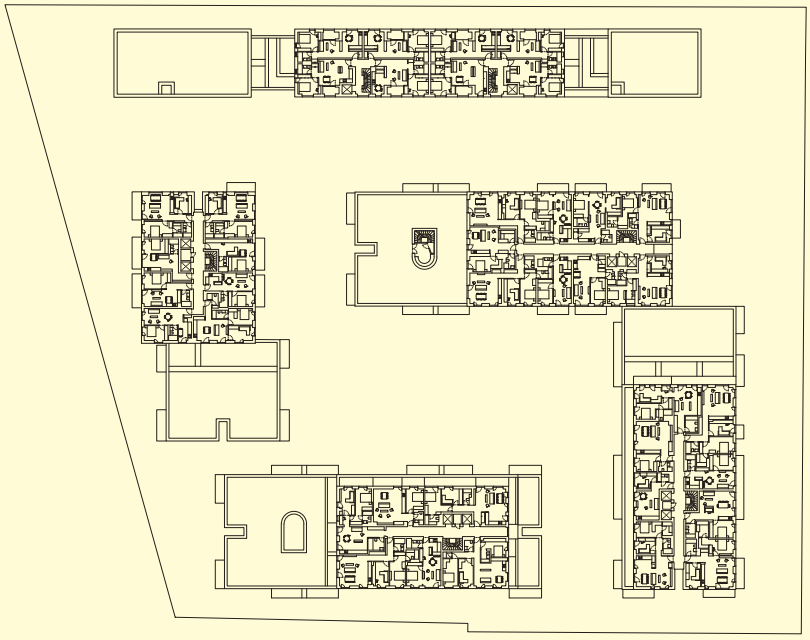
→ **Plan parter**
→ **Ground floor plan**



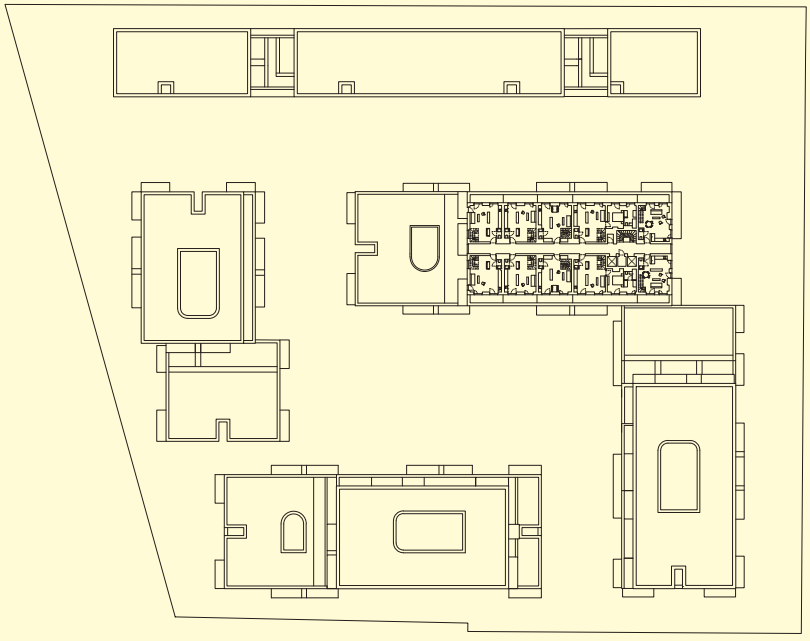
→ **Plan etaj 9**
→ **9th floor plan**



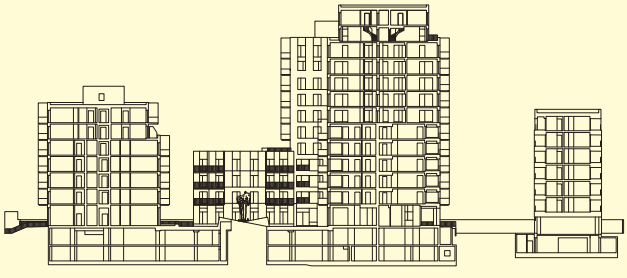
→ **Plan etaj 6**
→ **6th floor plan**



→ **Plan etaj 11**
→ **11th floor plan**



→ **Secțiune**
→ **Section**







Clădirile detașate, în culori diferite, mediază între densitatea ridicată și dorința creării unei comunități coerente păstrând identitatea unitară a proiectului. Spațiile comune, un alt element de susținere a infrastructurii sociale, au primit atenție aparte: terase comune apar în volumele A și C, și sunt dotate cu zone pentru chicinete comune, în casa scărilor. Există și un spațiu comunitar interior, la parterul clădirii A, acum în administrarea asociației de proprietari, care funcționează drept centru coagulant al evenimentelor și discuțiilor importante ale comunității. Prime Kapital, proiectanții de interior ai spațiului comun, folosesc mozaicul turnat pentru blatul barului (regăsit des și ca blat al bucătăriilor), contrapunct pentru structura

close to the public space on the side of the street which has the potential to be transformed into an urban square. As a gesture of taming the weight of the buildings, the top floor of each volume is set back, significantly unloading the central space.

The 458 apartments translate into more than ten morphological variations, from duplexes to studios to ground-floor dwellings of interwar apartment height. The detached buildings, in different colours, mediate between high density and the desire to create a coherent community while preserving the project's unitary identity. Common spaces, another element supporting the social infrastructure, have received special attention: communal

masivă de beton care coboară din apartamente; ușile-pliante din lemn, alături de grilajul plafonului, lasă impresia unei hale industriale ocupate de un grup creativ; iar alăturarea gresiei-mozaic cu parchetul împarte sugestiv spațiul pentru a acomoda activități diferite.

VARIETATE, NOU ȘI VECHI

Liniștea, zumzetul bulevardului, zbenguiala copiilor și vocile vecinilor se aud cu intensități diferite din fiecare punct al complexului: gama de stimulare auditivă e la fel de largă pe cât ne-au fost copilăriile, apartamentele adăpostind atmosfere potrivite pentru fiecare locuitor.

Coridoarele de acces sunt luminate natural, prin ferestre-ramă la ambele capete, și fiecare dintre ele, la fel ca apartamentele, surprinde cu încadrări neașteptate ale orașului. Marmura nu e numai un complex de apartamente, e un loc pe verticală, de unde se va construi în continuare istoria Bucureștiului. Coridoarele ne distribuie în apartamente: spații de zi deschise spre logii, terase și balcoane, zone de depozitare construite in situ, pardoseli de parchet, completate în unele apartamente de bucătării cu blaturi de mozaic turnat și balustrade din lemn de stejar, detalii realizate fie din construcție, fie de proprietari. Planurile revelează o linie șerpuitoare care desenează formele apartamentelor și permite integrarea armonioasă a funcțiunilor utilitare. Varietatea situațiilor de locuire create în volume nu poate fi ghicită din afara lor, ansamblul rămânând o sursă inepuizabilă de surprize spațiale care se pot intui din spațiile comune de la înălțime.

Ne uităm la un proiect care cere densitate mare și presupune o masă considerabilă, totul, în costuri rezonabile de investiție. Pentru echilibrul dintre cele trei nevoi, a fost negociată adâncimea etajului curent și eficiența compartimentărilor și a materialelor. Printre optimizările care au răspuns la complexitatea nevoilor de execuție, se numără și cele două subsoluri de parcare, ce au permis salvarea spațiului comun și a parterelor, ridicând exponențial calitatea locuirii. Urbanitatea de calitate se atinge, deci, în Marmura Residence, prin complexitatea funcțiunilor — partere pentru comerțul de proximitate, etajul unu (al clădirii dinspre bulevard) dedicat birourilor și, bineînțeles, locuințele și spațiile comune — și prin răspunsuri cu sens la forțele istorice ca Parcelarea Bazilescu, prin continuarea coerentă a țesutului urban.

roof terraces appear in volumes A and C and are equipped with areas for communal kitchenettes in the stairwell. There is also an indoor community space on the ground floor of building A, now managed by the dwellers' association, which functions as a hub for important community events and discussions. Prime Kapital, the interior designers of the communal space, use moulded mosaic for the bar countertop (often found as a kitchen countertop), a counterpoint to the massive concrete structure that descends from the apartments; the wooden folding doors, along with the ceiling grid, give the impression of an industrial hall occupied by a creative group; and the juxtaposition of the mosaic tiles with the parquet flooring suggestively divides the space to accommodate different activities.

VARIETY, NEW AND OLD

The silence, the buzz of the boulevard, children's play and voices of neighbours can be heard with different intensities from every point of the complex: the range of auditory stimulation is as wide as our childhoods were, the apartments harbouring atmospheres suited to each inhabitant.

The access corridors are naturally lit, through frame-windows at both ends, and each, like the apartments, surprises with unexpected framings of the city. Marmura is not just an apartment complex, it is a vertical place, from which the history of Bucharest will further unfold. Corridors distribute us into apartments: open kitchens, site-built storage areas, loggias, terraces and balconies. The plans reveal a meandering line that draws the shapes of the apartments and allows for the harmonious integration of utilitarian functions. The variety of living situations created in the volumes cannot be guessed at from the outside, the ensemble remaining an inexhaustible source of spatial surprises that can be intuited from the common spaces above.

We are looking at a project that demands high density and involves considerable mass, all within reasonable investment costs. To balance the three needs, the depth of the current floor and the efficiency of the partitions and materials were negotiated. Among the optimisations that responded to the complexity of the execution needs were the two parking underground levels, which saved common space and partitions, exponentially raising the quality of housing. High-quality urbanity is therefore achieved in Marmura Residence through the complexity of the functions—the side wings for local commerce, the first floor dedicated to offices and, of course, housing and common spaces; and through meaningful responses to historical forces such as the Bazilescu Allotment, through the coherent continuation of the urban fabric.



200



TEXT
FOTO | PHOTO
Cătălina Frâncu
Vlad Pătru

AVALON

Cultură vs natură
Culture vs. Nature



202

← Parcul liniar și vilele urbane
← Liniar park and urban villas

→ Un țesut compact și de joasă înălțime
→ A low-rise high density fabric

Case din metropole, case de oraș mic, apartamente urbane, club cu piscină naturală și plante perene. Urbanizare la scară mare prin crearea echilibrului urban-natural.

Metropolis houses, small-town houses, urban apartments, a club with a natural pool, and perennial plants. Large-scale urbanisation through the creation of an urban-natural balance.

Avalon stă la nord de salba de lacuri a Bucureștiului, adăpostit într-un căuș de bălți — Balta Pipera și Balta Verde —, acolo unde ADN BA construiește o nouă parte de oraș și unul dintre cele mai mari și mai complexe proiecte ale lor.

Avalon este o alveolă de locuire atașată râului. Și, deși profund antropizată, se lasă infuzată cu părți de floră naturală și autohtonă pe care o folosește mai departe ca infrastructură pentru faună, într-un echilibru rar întâlnit în București. Locuirea este și ea foarte diversă. Chiar și unitățile care se repetă planimetric diferă în peisaj și iluminare, orientare cardinală și relație cu vecinătățile.

Avalon sits north of the Bucharest lake chain, nestled in a cluster of ponds, Pipera Pond and Green Pond, where ADN BA designs a new area of the city and one of their largest and most complex projects.

Avalon is a residential alveolus attached to the river. Although deeply anthropic, it allows permeation by natural and indigenous flora that it further uses as infrastructure for fauna, in a rarely encountered balance in Bucharest. The housing is also very diverse. Even the type units planimetrically differ in landscape and lighting, cardinal orientation, and their relationship with the neighbourhoods.

TIPURI DE LOCUIRE

Cum este de așteptat, Avalon este un loc al experimentului de locuire cu instanțe extrem de variate: apartamente, locuințe înșiruite, case de oraș mic, case cu vedere la parc și vile. Natura are loc printre case și locuri de joacă, precum lichidul care umple borcanul cu pietricele, fără să se simtă antiteza locuire-natură. Parcul central desparte și leagă în același timp cele două zone de locuire printr-o prezență vegetală puternică și variată, cu specii autohtone.

Căutarea volumetriei generale a presupus multiple studii, urmărindu-se un echilibru între locuințe și spațiul vegetal. Nevoia de soare a sculptat înălțimi diverse atât în formele urbane cu curte interioară, cât și în locuințele din micile blocuri. Avalon se parcurge predominant la pas, cu mașinile restrânse în principal pe perimetru, iar din când în când, sub case, cu rezultate practice, dar surprinzătoare.

De pe strada care se continuă de la intrare către malul lacului, se distinge o oază. Mergi înainte pe un drum drept, intersectat la intervale egale de străzi perpendiculare, cu blocurile mici la dreapta și insulele cu case urbane la stânga, fără plictis, pentru că scara detaliului e potrivită scării umane, nu lipsesc gesturile care să te facă atentă: finisaje, specii diferite de plante și goluri care rup ritmul.

Între toate casele, stă o coloană verde care conectează și răspândește natură în spațiile publice. Arhitecții au lăsat gazonul, monocultură stearpă, la o parte în favoarea unei plantări echilibrate și sustenabile, răspuns care poate va evita eficient insulele urbane de căldură.

TYPES OF DWELLING

As expected, Avalon is a place of housing experimentation with extremely varied instances: apartments, row houses, town-houses, park-view houses, and villas. Nature finds its place among houses and playgrounds, like liquid filling a jar with pebbles, without the antithesis dwelling-nature. The central park separates and connects the two residential areas at the same time through a strong and varied vegetal presence populated with indigenous species.

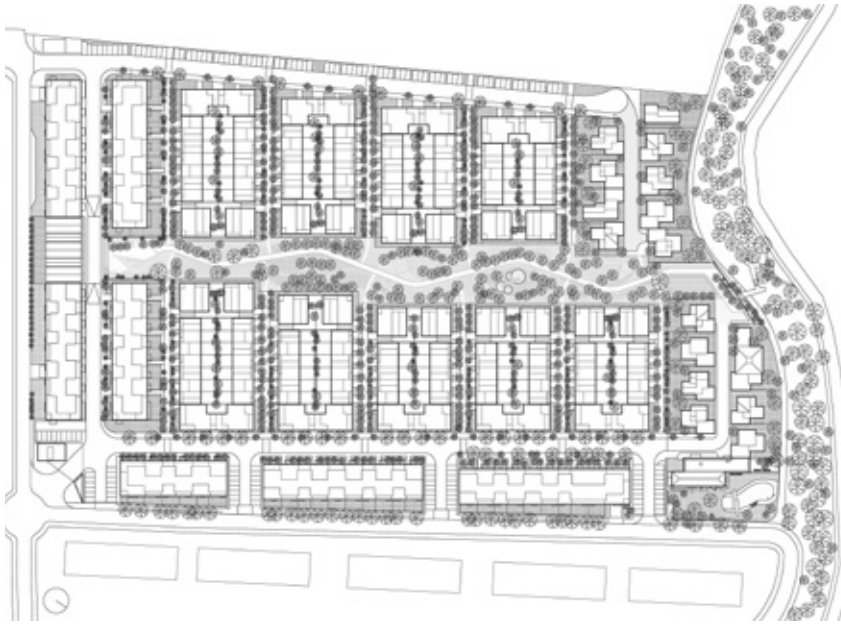
The search for an overall volumetric configuration involved multiple studies, aiming to strike the right balance between housing and green space. The need for direct sunlight carved out diverse heights in both urban volumes with courtyards and small-block housing units. Avalon is walk-friendly, with car access restricted mainly to its perimeter and, occasionally, underneath the houses, with practical but surprising results.

From the street beginning at the entrance and finishing right in front of the lake at the back, an oasis stands out. Moving forward on a straight road, intersected regularly by perpendicular streets, with small blocks on the right and islands with urban houses on the left, the stroll is never boring because there are plenty of eye-catching details well-suited for the human scale—finishes, different plant species, and gaps that break the rhythm.

Among all the houses, there is a green column that connects and spreads nature in all public spaces. The architects decided against the barren monoculture lawn in favour of a balanced and self-sustainable flora, a decision that will effectively avoid urban heat islands. In Avalon

↓ Masterplan. La limita de jos și la cea din stânga (încă neconstruită) se află tipul A — Clădiri cu apartamente. Sus și mijloc: tipul T (town houses), cu vile urbane la colțurile dinspre spina verde. La dreapta, către lac, locuințe individuale și clubul. Partea de sus reprezintă o a doua etapă, ce se va realiza în perioada următoare.

↓ Masterplan. At the lower limit and at the left one (not yet built) lies type A (apartment buildings). Above and in the middle: type T (town houses), with urban villas at the corners facing the green spine. Right, towards the lake, individual dwellings and the club. The upper part represents a second stage, which will be realized in the next period.



În Avalon nu se vor auzi motocoase și nici nu va mirosi a benzină arsă odată cu primăvara.

TOWN HOUSES, CORP T

Unul dintre cele mai interesante experimente locative sunt locuințele individuale dense — town houses —, unde intri printr-o grădină pe aleea ce ține loc de stradă, grădină care amintește de cele din fața caselor englezești, dar mult mai bogate în floră. De la casă la casă spațiile diferă, dar de cele mai multe ori, odată pășit înăuntru, se deschide un parter generos cu bucătărie deschisă, îmbrăcată de treptele unui seminivel și o cămară. Scările conduc către alte spații de zi și către zonele de noapte, dar și către o terasă suspendată, în mijlocul insulei, deasupra parcării, cu suprafață generoasă și mult potențial de particularizare pentru nevoile fiecăruia. În insulele cu town houses, terasele se întâlnesc toate în mijloc, la același nivel, dar de-ajuns de separate pentru a rămâne confortabile; sunt ridicate ca să fie mai aproape de soare, într-un volum-cetate care tinde să umbrească, și ca să economisească resursele pentru săparea unui subsol de parcare. Soluția este de departe ingenioasă: casele devin duplexuri sau triplexuri și evită întinderea pe sit a unei unități de locuire care ar fi trebuit să aleagă între ventilație, lumină și intimitate. Arhitectura este despre compromis, însă doar atunci când e necesar.

VILE URBANE

Vilele urbane de pe colțurile insulelor de locuire citează imobilul interbelic cu curte din centrul Capitalei, unde apartamentele răspund nevoii de eficiență a loturilor mici și a unei societăți rapide, care nu mai poate îngriji o grădină ca în mahalalele bucureștene. Cu două sau trei apartamente pe etaj, casele de colț sunt înconjurate de o grădină echilibrată, cu plante sezoniere și perene și au în același timp spațiul necesar pentru a construi intimitate, fără a deconecta complet locuințele de spațiile comune.

APARTAMENTE

Corpurile A sunt blocurile mici de locuințe. Sub formă de case înșiruite supradimensionate, adăpostesc în stilul caracteristic ADN BA locuințe pe un singur nivel, duplexuri, studiouri cu terasă sau grădină, până la apartamente cu patru camere. Din fiecare punct se descoperă vederi proprii poziționării, irepetabile. Și aici arhitecții reușesc să introducă astfel caracteristica locuire la casă: parterele înălțate adăpostesc apartamente din care poți ieși direct pe pământul înierbat care bordează străzile de acces, protejat cu vegetație autohtonă.

there will be no lawnmowers roar, and no burnt gasoline odour in springtime.

TOWN HOUSES, T BLOCKS

One of the most interesting housing experiments consists in dense individual houses—town houses, where you enter through a street garden, reminiscent of the front gardens of English houses but much richer in flora. Once inside, one is welcomed by a generous ground floor with an open kitchen, dressed in the steps of a semi-level and a pantry. The stairs lead to other day areas and the bedrooms, but also to a suspended terrace in the middle of the island, with a generous area and much potential for customisation according to each person's needs. In the town house urban islands, the terraces all meet in the middle, at the same level, but sufficiently separated to remain comfortably private; they are elevated to be closer to the sun, in a castle-like volume which would otherwise cast long shadows. The solution is by far ingenious: the houses become duplexes or triplexes and avoid the spread of the housing units over the site, which would have had otherwise to tradeoff between ventilation, light, and privacy. Architecture is about compromise, but only when necessary.

URBAN VILLAS

The urban villas on the corners of the housing islands quote the interwar building with a courtyard typical in the city center, where apartments respond to the efficiency needs of small lots and a fast-paced society that can no longer attend to a garden like the ones in the older neighbourhoods of Bucharest. With two or three apartments per floor, the corner houses are surrounded by balanced gardens furnished with seasonal and perennial plants, while having enough space to secure intimacy without completely disconnecting the houses from the common spaces.

APARTMENTS

The A blocks are small housing blocks. In the form of oversized row houses, they harbour single-level homes in the characteristic style of ADN BA, duplexes, terrace or garden studios, up to four-room apartments. Each point reveals unique views of the whereabouts, unreproducible. Here too, the architects manage to introduce the feel of living in a house: raised ground floors apartments from which you can step directly onto the grassy ground bordering the access streets, protected by native vegetation.

→ Stradă, vedere înspre intrare. În dreapta, apartamente în corpurile T, iar în stânga, clădiri tip A.
→ Street, view towards the entrance. Right, type T block apartments, left, type A buildings.



→ T – town houses



VILE INDIVIDUALE

Aproape de baltă, vilele permit grădini luxuriante, care ajută la dezvoltarea biomurilor locale. Parterul este dedicat livingului și spațiilor de zi, iar la etaj sunt dormitoarele și birourile, în comunicare fizică sau vizuală cu terase înverzite cu plante suculente.

VECINĂTATE

Fiecare casă își dispune aproape independent spațiile interioare, urmărind cele mai potrivite poziționări în relație cu însorirea, contextul stradal și raportul pe care îl are locuința cu celelalte clădiri. Încă o dată se vede preocuparea pentru îmbunătățirea calității locuirii în detrimentul repetabilității pentru reducerea costurilor. Fațadele scapă astfel de soarta monotonă a dezvoltărilor imobiliare mari și capătă caracter propriu, cu posibilitate de detaliere pe mai departe, dinspre locuitori.

LOCUIRE ȘI NATURĂ

Avalon se distinge puternic de toate dezvoltările imobiliare mari de până acum. În loc să se ferească de natură și să propună loturi întregi plantate cu gazon, cu oameni special angajați să-l tundă de câteva ori pe an, ADN BA face loc naturii adânc în interiorul proiectului. Proiectul propune o urbanitate vegetală capabilă să evite mult prea răspânditele insule de căldură care vor face orașul de nelocuit în câteva zeci de ani.

Mărul, alunul, merișorul de miere, scumpia, salcia, sângerul, iarba-elefantului, iedera cățărătoare și trandafirul de dulceață sunt doar câteva dintre plantele perene din biomul creat în Avalon, gândite în funcție de relațiile de vecinătate biologică și culorile pe care le schimbă de-a lungul anotimpurilor. Multe dintre ele sunt în parcul din mijloc, unde găsim și locurile de joacă, făcute din lemn. Tot aici se află și un mic curs de apă, în legătură cu Balta Pipera și cu un mic bazin de acumulare unde se filtrează în mod natural apa provenită de pe suprafețele minerale ale întregului ansamblu. Toată infrastructura naturală construită face loc pe teren pentru avi-fauna mică locală: pițigoi, sticlete, țiclean, florinte, ghionoaie, cinteză.

COMUNITATE

În Avalon există infrastructura comunitară necesară pentru a dezvolta echilibrat relațiile între vecini. În România, mai ales în zonele urbane, relaționarea comunitară e greu de gestionat: mulți suntem marcați de anii '90 în care, pe fondul intrării capitalismului în țară, vecinii

INDIVIDUAL VILLAS

Placed near the pond, the villas allow for lush gardens, with irrigation systems that support the development of local biomes. The ground floor is dedicated to the living room and daytime area, while bedrooms and offices are upstairs, in physical or visual communication with green terraces with succulents.

NEIGHBOURHOOD

Each house organises its interior spaces almost independently, following the most suitable positions in relation to sunlight, street context, and the relationship to the surroundings. Once again, there is a concern for improving the quality of living at the expense of standardised elements meant to minimise costs. The façades thus escape the monotonous fate of large real estate developments and acquire their own character, with the possibility of further interventions by the residents.

LIVING AND NATURE

Avalon stands out strongly from all the large real estate developments so far. Instead of avoiding nature and proposing large lawns requiring people specially hired to mow them a few times a year, ADN BA places nature at the heart of their design. The project proposes a vegetal urbanity capable of avoiding the widespread heat islands that will make the city uninhabitable in a few decades.

Apple trees, hazelnut trees, cranberry bushes, smoke trees, willow trees, bloodroot, elephant grass, ivy, and sweet briar are just a few of the perennial plants in the biome created at Avalon, designed based on their biological neighbourhood relationships and on the colours they change throughout the seasons. Many of them are in the central park, where we also find the playgrounds made of wood. Here we also find a small stream in direct connection with the Pipera Pond, and a small accumulation basin where filtered water is collected throughout the flow. All the built natural infrastructure makes room for the small local avi-fauna: tits, goldfinches, wagtails, chaffinches, thrushes, and jays.

COMMUNITY

Avalon builds the necessary community infrastructure to develop balanced relationships between neighbours. In Romania, especially in urban areas, community relations are challenging: many of us are marked by the '90s when, against the background of a ruthless emerging capitalism, neighbours often represented a source of danger



↑ Vile urbane și town houses
↑ Urban villas and town houses



O coloană verde leagă spațiile și clădirile publice și răspândește natura pe întregul teren.

A green spine connects public spaces and buildings and spreads nature all over the plot.

au reprezentat de multe ori o sursă de pericol sau de competiție economică. După criza financiară și recuperarea socioeconomică, am început din nou o colaborare intracomunitară, timidă, dar promițătoare. Noile dezvoltări imobiliare de calitate au o componentă puternică de infrastructură pentru comunitate: parcuri ale complexelor, grădini sau chiar spații interioare pentru folosul comun. Aceste spații sunt și la Avalon un element care-i aduce pe vecini împreună și creează ocazii pentru bune relații între locuitori.

Împreună cu parcul și străzile, există două epicentre comunitare: turnul de acces și clubul. Ambele au devenit teren pentru experimente, iar pozițiile lor opuse de pe sit permit chiar speculareа unei călătorii inițiatice simbolice. Dispozitivul de intrare, turnul, este un spațiu transparent piranesian în parcursul căruia te-ai putea pierde, tot întorcându-te să privești peisajul domesticit, iar odată ajuns în vârf, te poți imagina străjer de cetate.

Finalul nu dezamăgește. Clubul în culori pământii, cu acoperiș ascuțit în patru ape și piscină în spate se dezvăluie cu răbdare. Interiorul a fost proiectat ca o sală imensă de ceremonii undeva în Scandinavia: ferestre mari și iluminare zenitală care curge pe pantele interiorului acoperișului, inundând cu lumină în timpul iernii și protejând spațiul de excesul de soare din timpul verii. În spate se află prima piscină naturală din țară. Ca într-o poveste cu eroi fugiți de-acasă, ajunși la finalul drumului, suntem întâmpinați de nuferi, stuf, papură, răchitan și flori de nu-mă-uita. Câteva elemente divulgă îmblânzirea bălții: trepte care conduc spre adâncuri, șezlonguri, mici baraje între oameni și plante. Mult mai sănătos și respectând biotopul local, micul lac-piscină oferă o alternativă curată pentru bazinele pline de clor, una deja bine-cunoscută în țări cu tradiție de construcție în armonie cu natura, ca Austria, Germania și Anglia.

Avalon este un experiment de locuire la marginea orașului care își asumă pionieratul în reluarea relației omului cu natura. Sigur, este o excepție printre toate proiectele din această carte, pentru că va fi o comunitate închisă, unde intri cu barieră, o mică utopie de margine, care poate să rupă continuitatea urbană în loc să o lege. Cu toate astea, are toate șansele ca la un moment dat să fie integrat în circuitul urban și să contamineze vecinătățile cu atitudinea sa blândă față de natură și locuire.

or economic competition. After the financial crisis and the socio-economic recovery, we once again started approaching intra-community collaboration—timid but promising. New high-quality real estate developments have a strong community infrastructure component: complex parks, gardens, or even interior spaces for common use. These spaces are also an element that brings neighbours together in Avalon, generating opportunities for good relationships among residents.

Together with the park and streets, there are two community epicentres: the access tower and the club. Both have become grounds for experiments, and their opposite positions on the site allow for the speculation of a symbolic initiatory journey. The entrance device, the tower, is a Piranesian transparent space where one could easily get lost, always turning back to look at the domesticated landscape, and once at the top, one can imagine being a citadel watchman.

The final destination does not disappoint. The earth-toned club with a sharp high pitched roof and a pool in the back gets revealed patiently. The interior was designed as a huge ceremony hall from somewhere in Scandinavia: large windows and zenithal lighting that flows over the rafters on the interior of the roof, flooding the space with light in wintertime and protecting the space from excess sunlight in summer. In the back, the country's first natural pool. Like in a fairy tale with heroes who ran away from home in pursuit of self actualisation, once one reaches the end of the road, she finds herself greeted by water lilies, reeds, and forget-me-nots. Some elements reveal the anthropofriendly taming of the pond: steps leading into the depths, loungers, small barriers between people and plants. Much healthier and respecting to the local biotope, the small lake-pool offers a clean alternative to chlorine-filled pools, a solution already well-known in countries with a tradition of building in harmony with nature like Austria, Germany and England.

Avalon is an experiment of living on the outskirts of the city that assumes a pioneering role in recovering the relationship between humans and nature. Sure, it constitutes an exception among all the projects in this book because it will be a gated community, where you enter through a barrier, a small utopia on the edge that can break urban continuity instead of strengthening it. Nevertheless, it has every chance to be integrated into the urban circuit at some point and to contaminate the neighbourhoods with its gentle attitude towards nature and dwelling.


Scara 2



↑ Locuințe individuale
↑ Single family dwellings

↓ Parc și echipamente comunitare
↓ Park and community equipment





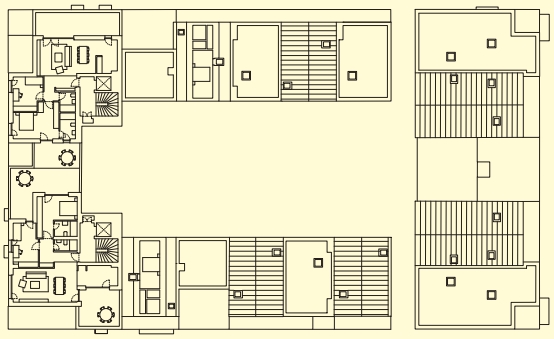
↑ Club și piscină naturală
↑ Club and natural pool

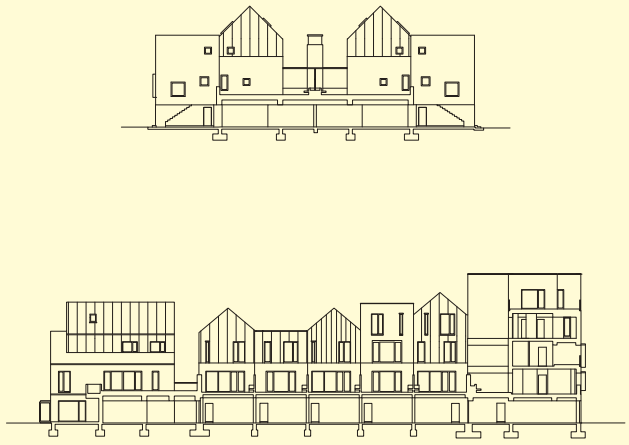
↓ Turnul de acces (dinspre interiorul ansamblului)
↓ Access tower (from inside the neighbourhood)



→ Corp T. Etaj 4
→ Type T building.
4th floor

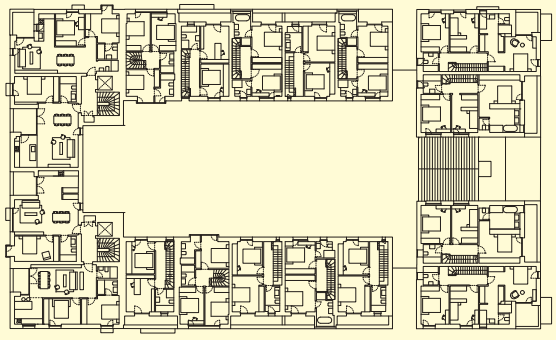
→→ Corp T.
Fațade interioare
și secțiuni
→→ Type T building.
Interior façades
and sections

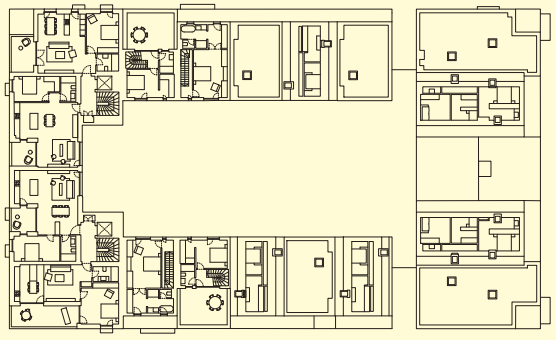




→ Corp T. Etaj 2
→ Type T building.
2nd floor

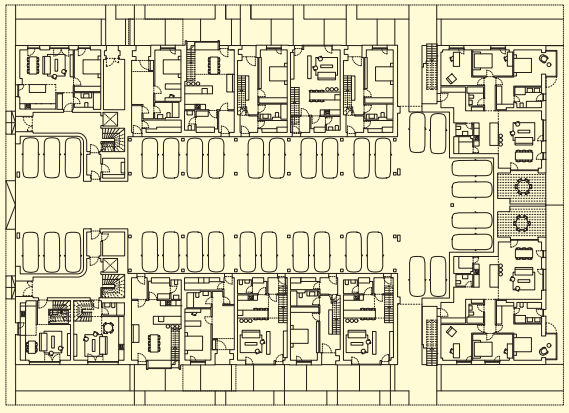
→→ Corp T. Etaj 3
→→ Type T building.
3rd floor

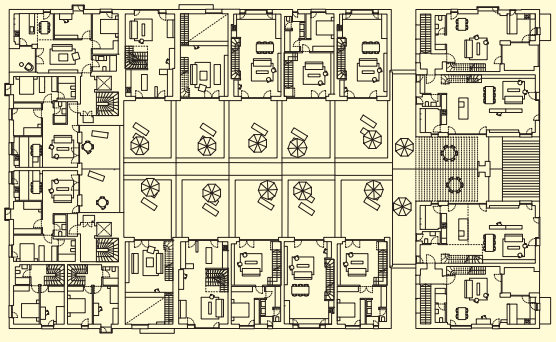




→ Corp T. Parter
→ Type T building.
Ground floor

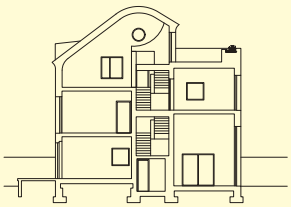
→→ Corp T. Etaj 1
→→ Type T building.
1st floor

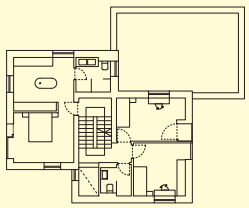




→ Vilă individuală. Secțiune
→ Detached Villa. Section

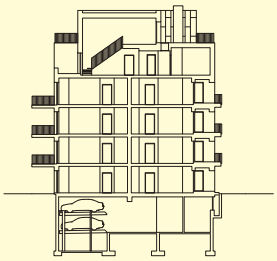
→→ Vilă individuală. Etaj 2
→→ Detached Villa. 2nd floor

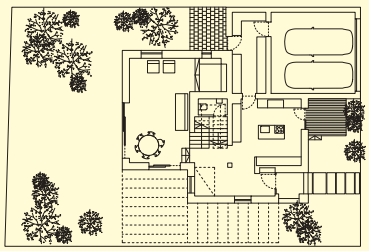




→ Corp A. Secțiune
→ Type A building. Section

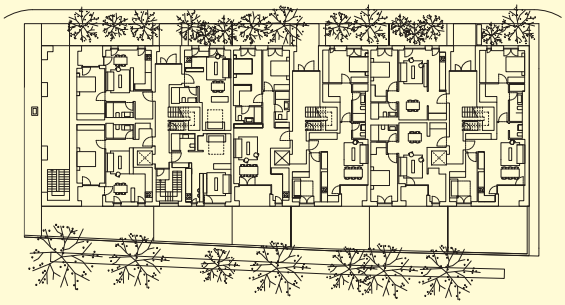
→→ Vilă individuală. Parter
→→ Detached Villa. Ground floor

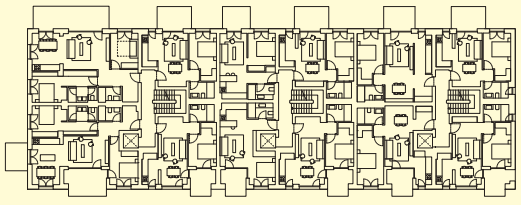




→ Corp A. Parter
→ Type A building. Ground floor

→→ Corp A. Etaj 1-3
→→ Type A building. 1st-3rd floor





→ Vedere spre vila H14 dinspre piscina naturală
→ View towards H14 Vila from the natural pool



↑ Club





DRUMUL POTCOAVEI 31

O vilă în grădină
Manor in a Garden

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS Arendering

217

Arbori bătrâni și lux la granița dintre urbanitatea anilor 2000 și atmosfera conacelor italiene

Pe un teren din Pipera, în nordul Bucureștiului, ADN BA construiește un bloc de locuințe generoase în plan triunghiular, cu fațade concave. Terenul era înainte ocupat de o casă cu piscină construită în anii 2000, cu accente neoclasice și cu grădină luxuriantă, singurul element cu personalitate puternică dintr-unul dintre cele mai bogate cartiere de la marginea orașului. Simetria imediat vizibilă în plan nu este un gest orgolios, ci o ordonare a unui volum rezultat din dorința de a păstra cât mai mult din grădina bogată și de a proteja copacii bătrâni de pe sit. Clădirea se așază printre copaci, și nu în locul lor.

Un gest de lucru cu natura într-un context național mânat de câștigul maxim și imediat arată că luxul de calitate este totuși atent la loc și răspunde cu generozitate nevoilor umane. La intersecția dintre două străzi neprietenoase cu pietonii și lângă un ecran de blocuri înalte, intervenția permite spațiului public să respire puțin și se protejează de privirile vecine folosind elemente naturale: apa (se propune o cișmea și un loc de stat) și cortina de copaci. Atmosfera pașnică, protejată de vegetație amintește de generozitatea grădinilor din jurul conacelor italiene.

În locul unei ruperi a simetriei prin artificii formale și intervenții asupra formei generale, arhitecții au preferat să lucreze cu lumina filtrată de coroanele copacilor atât pe timp de vară — când totul e înfrunzit —, cât și pe timp de iarnă, când crengile desenează umbre diferite pe fațadă. Apartamentele primelor etaje sunt similare: singurele linii curbe ale proiectului sunt fațadele și linia interioară de demarcație a apartamentelor de nodul central, în timp ce pereții interiori de compartimentare sunt drepți și dispuși radial. Micile variațiuni sunt rezultante ale acestei așezări. Singurele apartamente care diferă major sunt cele de la ultimul etaj, care au acces nemediat la o terasă generoasă, rezultat al retragerii volumului pe nivel, și cele de colț, care schimbă direcția și ocupă fiecare câte jumătate din spațiul de capăt cu zonele de zi și logii. Apartamentele sunt spațioase, iar micile situații atipice rezultate în urma pereților curbi devin oportunități de structurare a spațiilor de depozitare, ceea ce crește calitatea locuirii prin gesturi aproape invizibile, însă cu prezență puternică în viața locuințelor.

Nodul central e spectaculos. Poziționat ca scările de onoare ale operelor baroce, unde protipendada etala cele mai noi tendințe în materie de modă și unde se stabileau relațiile prin simpla plimbare în sus și în jos pe scări, scara din Drumul Potcoavei e luminată zenital și

Old trees and luxury at the crossroads between the urbanity of the 2000s and the atmosphere of Italian villas

On a plot of land in Pipera neighbourhood, in the northern part of Bucharest, ADN BA is building an apartment block of generously proportioned units with concave façades in a triangular plan. Previously, the site had been occupied by a house with a swimming pool built in the 2000s with neo-classical touches and a lush garden—the sole element with a strong personality in one of the Bucharest's outskirts' wealthiest areas. The striking symmetry of the plan is not a pretentious gesture but brings order to the volume resulted from the desire to preserve as much as possible of the rich garden and to protect the old trees on site. The building sits among the trees, not in their stead.

Working with nature in a national context driven by maximising immediate gains shows that high luxury is nonetheless attentive to place and generously addresses human needs. At the intersection of two pedestrian-unfriendly streets and next to a screen of tall buildings, ADN BA's intervention allows the public space to draw breath and protects itself from neighbouring gazes using natural elements: water (a fountain and seating area) and a curtain of trees. The peaceful atmosphere sheltered by vegetation recalls the generous gardens surrounding Italian manors.

Instead of breaking the symmetry through formal artifices and interventions on the overall form, the architects preferred to work with the light filtered by the tree canopies both in summer, when everything is leafy, and in winter, when the branches themselves cast dancing shadows on the façade. The apartments on the first floors are similar to one another: the only curved lines in the building are the façades and the internal line separating the apartments from the central node, while the interior partition walls are straight and disposed radially. The small variations are the result of this arrangement. The only apartments that differ significantly are those on the top floor, which have unmediated access to large terraces, a result of the volume's retreat on the level, and the ones at the corner, which change direction and occupy half of the end space with their living areas and loggias. The apartments are spacious, and the small atypical situations resulting from the curved walls become opportunities for structuring storage spaces, which enhances the quality of living through gestures that are barely visible but which strongly impact the life of the homes.

The central node is spectacular. Positioned like the grand staircases of baroque opera-houses, where the elite displayed the latest fashion and where relationships were

distribuie circulația într-un spațiu ce aduce experiența secolelor trecute în intimitatea comunității blocului.

Clădirea răspunde mai multor scări: în primul rând, se așază coerent pe suprafața întinsă a terenului triunghiular, apoi face trecerea între zona de case din sud și cea de blocuri din nord cu o înălțime de două etaje pline și unul retras. Nu în ultimul rând, tratamentul fațadelor răspunde ritmului de folosință de la scară umană: intrările și vegetația bogată adaugă informație destulă, încât plimbarea de-a lungul sitului să fie plăcută. Concavitatea fațadelor atrage înăuntru, *înspre*, ceea ce construiește în grădina proiectată o atmosferă de calm și de adăpostire a vieții de zi cu zi.

Țesutul urban vecin este încă în proces de structurare, iar negocierea dintre pietoni și mașină este încă vie. Imobilul aflat în construcție pe strada Drumul Potcoavei 31 propune în contextul acesta închideri opace, dar sub nivelul ochiului, făcând posibilă comunicarea vizuală între interiorul și exteriorul incintei, chiar dacă intermediată de elemente naturale: plante cățărătoare sau arbuști.

În ansamblul de margine din zona luxoasă a Bucureștiului crește un bloc de locuințe spațios, înconjurat de vegetație și cu o identitate bine definită ca loc de liniște aproape de oraș.

established by simply walking up and down the stairs, the staircase in Drumul Potcoavei is lit zenithally and distributes circulation in a space that brings the experience of past centuries into the intimacy of the community living on the block.

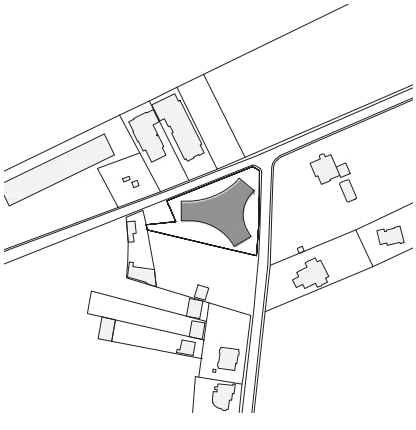
The building responds to several scales at once: first, it is coherently positioned on the extensive surface of the triangular plot, and second, it transitions between the low-rising area of houses to the south and that of apartment blocks to the north with a height of two full stories and one that is set back. Last but not least, the treatment of the façades responds to the rhythm of use at a human scale: the entrances and the lush vegetation provide just enough information to make for a pleasant walk along the site. The concavity of the façades draws one inward, which bestows upon the garden an atmosphere of calm and of sheltering of the everyday life.

The neighbouring urban fabric is undergoing a structuring process, alongside a lively negotiation between pedestrians and cars. In this context, Drumul Potcoavei 31 displays opaque enclosures, but below eye level, allowing visual communication between the inside and outside of the enclosure, although mediated by natural elements: climbing plants or shrubs.

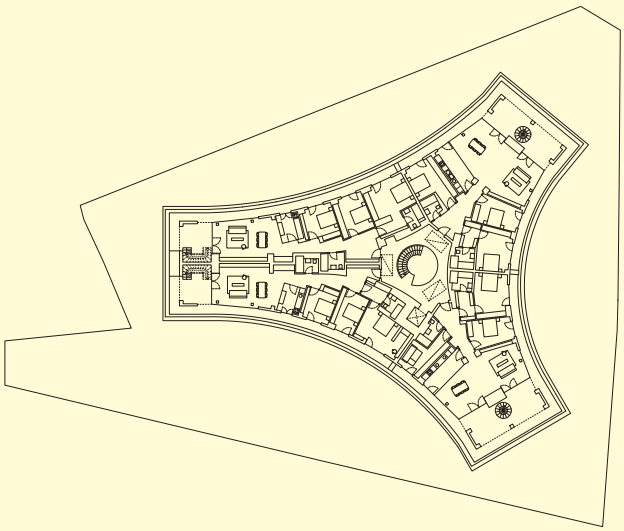
In the luxurious area of Bucharest's outskirts, a spacious residential block is growing, surrounded by greenery and with a well-defined identity, as a place of peace close to the city.



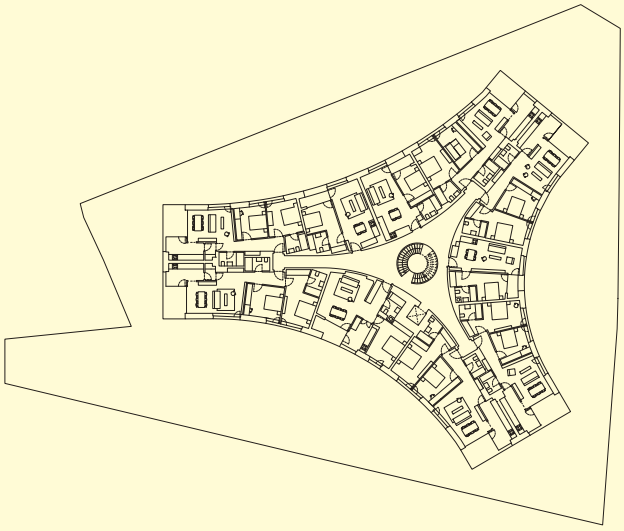
→ Plan de situație
→ Site plan



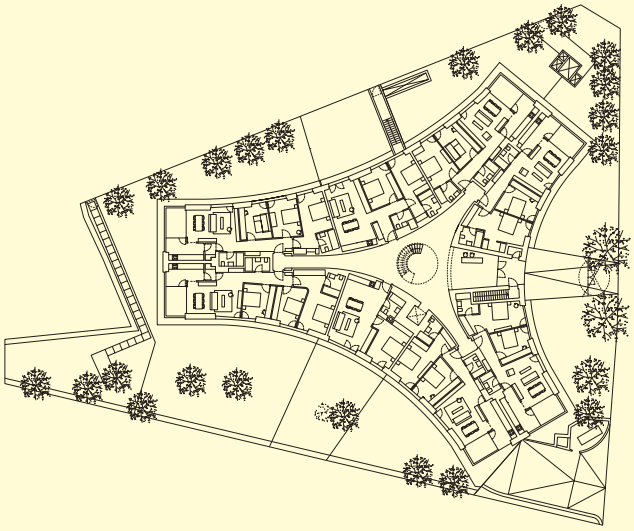
→ Plan etaj 3
→ 3rd floor plan



→ Plan etaj 1–2
→ 1st–2nd floor plan



→ Plan parter
→ Ground floor plan





AMBER FOREST

Locuințe înșiruite în noua suburbie
Terraced Residences in the New Suburb

TEXT Andreea Cutieru
RENDERS Arendering

← Vedere posterioară
← Rear view

221

INTRO

Situat la nord de pădurea Băneasa, proiectul Amber Forest construiește o nouă bucată de București, compusă din locuințe individuale, colective și o componentă generoasă de funcțiuni de proximitate și infrastructură comunitară, un ansamblu în a cărui dezvoltare au fost cooptate mai multe birouri de proiectare. Contribuția ADN BA în cadrul acestui proiect constă într-o serie de locuințe înșiruite, în care declinări ale unui model-tip și perspectiva urbană în configurarea relațiilor între volume construiesc varietatea locuirii și a imaginii arhitecturale.

FRONTURI

Tema de proiectare a vizat un model-tip de casă înșiruită compactă, repetat pe câteva insule de dimensiuni diferite din cadrul ansamblului. Departe de a fi un exercițiu generic de rezolvare a unui scenariu de locuire, soluția este rezultatul unor căutări în care s-a lucrat cu situl întreg și în special cu percepția asupra fronturilor. Dezvoltarea soluției a presupus multiple studii morfologice în care concavitățile și convexitățile pronunțate ale terenului au constituit premisa pentru un joc al glisării volumelor și, în consecință, o tridimensionalitate a fronturilor.

Proiectul a trecut astfel prin numeroase variante, unele mult mai radicale, cu loturi mult mai înguste și volume foarte lungi. S-a ajuns într-un final la o soluție cu lățimi de lot ce permit o locuire compactă între două curți. Translatarea volumelor, ritmul și lucrul cu planul fațadelor construiesc o perspectivă urbană complexă. Configurația urbanistică a ansamblului a suferit modificări în timpul procesului de proiectare, curbele traseelor s-au mai domolit pe alocuri, ceea ce a mai diluat din potențialul impact al soluției. Adâncimea frontului se va distinge mai pronunțat într-o fază ulterioară de dezvoltare a ansamblului, care propune replicarea acestei soluții pe niște insule mai lungi și cu trasee mai arcuite ale străzilor.

Proiectul propune două module de locuire cu două și trei dormitoare, la care se adaugă un modul de capăt ce recuperează a treia fațadă. La nivelul parterului, diferențele de nivel introduc o complexitate a locuirii, în ciuda suprafețelor restrânse și ca alternativă la spațiile pe dublă înălțime, pe care tema nu le permitea. Poziția acestor pachete de trepte în plan generează și trasee suplimentare, care extind la nivelul percepției spațiul și conferă varietate unui partiu rezolvat cât mai eficient.

DOUĂ FEȚE

La nivelul imaginii, relația dintre diferitele module a fost atent studiată, astfel încât percepția să nu fie aceea a

INTRO

North of Băneasa forest, Amber Forest is shaping a new part of Bucharest, one with individual and collective housing alongside a generous mix of neighbourhood functions and community infrastructure. The project brings together multiple design studios. ADN BA's contribution consists of a series of terraced houses characterised by diversity in habitation and architectural image, built-up through the variation of a standard model and the urban idea.

FRONTS

The design brief focused on a standard model of a compact terraced house, reiterated on several different-sized blocks within the ensemble. Far from a generic approach, the solution stems from an exploration of the site in its entirety and from paying special attention to the perception of the building fronts. It follows multiple morphological studies where the marked concavities and convexities of the terrain offered the main premise for an interplay with sliding volumes, resulting in a strong three-dimensional image of the front.

The project went through numerous iterations, some more radical figuring much narrower lots and elongated volumes. The final solution features plot widths that allow for compact living between two courtyards, where the translation of volumes, the rhythm, and working with façade plans yield a complex urban perspective. During the design process, the strong curvature of the streets was tempered, thus also somehow diluting the impact of the solution. The depth of the fronts will only become more striking later on, when the solution is replicated on longer islands with more sinuous pathways.

The project figures two residential modules with two and three bedrooms, complemented by an end module that reclaims the third façade. Level differences at the ground floor introduce complexity to dwelling, despite their small surface and as an alternative to double-height spaces that the brief would not allow. The placing of these flights of stairs in the plan generates additional routes and extends the perception of space, yielding variety within an efficient layout.

TWO FACES

Aesthetically, the relationship between the modules was carefully studied to evade the rhythmical monotony of the façades. Different plans, cut-outs on the ground floor, and the orientation of access doors make distinguishing the limits between houses challenging at first glance. The ambiguity enriches the urban space and the transition from

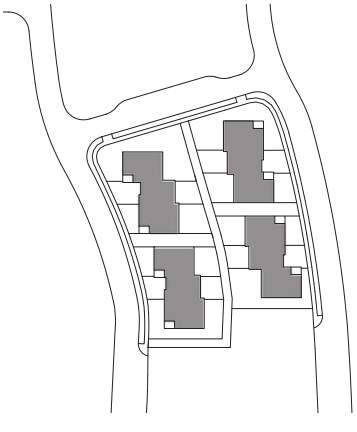
unei fațade care se repetă. De altfel, planurile diferite ale fațadelor, decupajele din parter, orientarea ușilor de acces fac ca la prima vedere să nu poți distinge ușor limita dintre case, iar această ambiguitate îmbogățește spațiul urban și trecerea de la public la privat. În antiteză stă transparența aproape totală, la propriu și la figurat, a fațadelor spre curțile din spate, unde ritmul este puternic marcat de avansarea din planul fațadei a pereților longitudinali. Aici fațadele se înfățișează ca niște logii înalte, care generează un spațiu protejat în apropierea zonei de zi și rezolvă astfel chestiunea intimității într-o vecinătate atât de apropiată. E de remarcat folosirea pereților-cortină și în special a panourilor metalice pline, destul de atipice pentru locuirea individuală. Datorită ritmului destul de des al montanților și al schemei de culori propuse, aceste panouri introduc o materialitate aparte. Proiectul se definește prin preocuparea pentru percepția din spațiul public a înșiruirii unei locuințe-tip și găsește o sumă de gesturi care să echilibreze varietatea și repetiția la nivelul imaginii arhitecturale.

public to private. This stands in contrast with the almost total transparency—both literally and figuratively—of the façades facing the backyards, where the rhythm is marked by the protrusion of the longitudinal walls from the façade plane. These façades appear as tall loggias, sheltered space nearby the living areas, addressing the issue of intimacy in a dense vicinity. It is worth mentioning the choice of curtain walls using solid metal panels, an atypical gesture for individual houses. Due to the rhythm of the mullions and the colour scheme choice, the metal panels bestow a distinctive materiality. The project is defined by its special regard for the street-wise perception of an ensemble of standardised terraced houses, incorporating an array of gestures that balance diversity and monotony in the resulting architectural image.

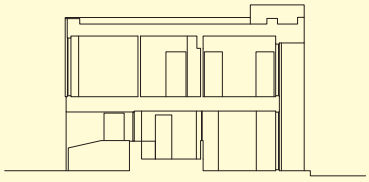


↑ Dinspre stradă
↑ From the street

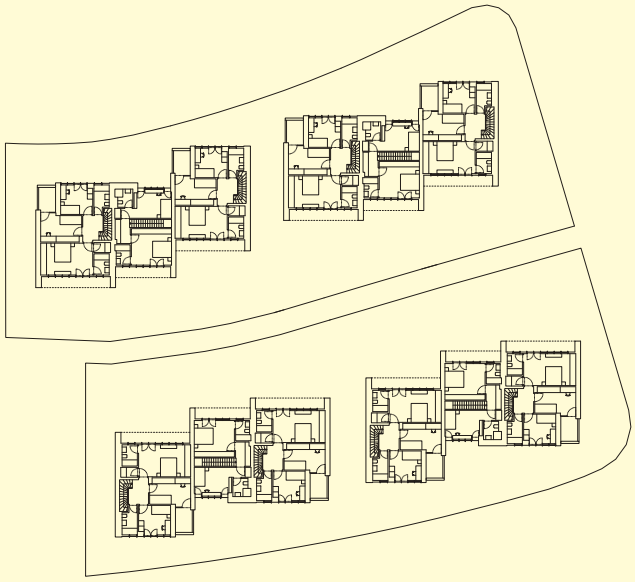
→ Plan de situație
→ Site plan



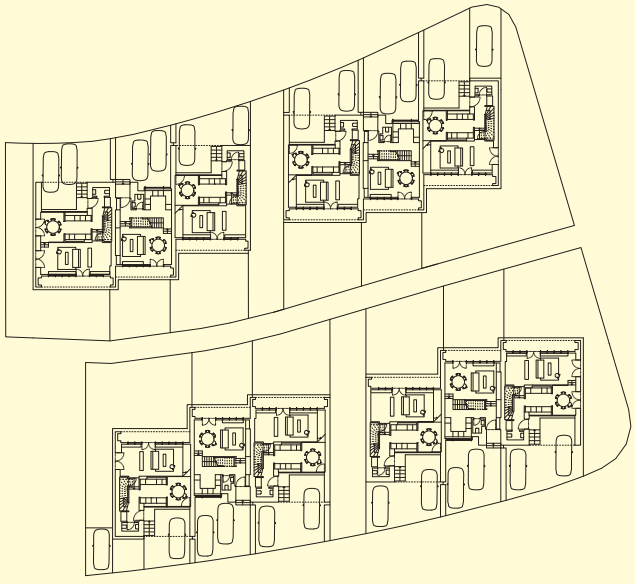
→ Secțiune
→ Section



→ Plan etaj 1
→ 1st floor plan



→ Plan parter
→ Ground floor plan





ȘOS. PIPERA 55

Urban Spaces 6: O rețea de balcoane închise
Urban Spaces 6: A Grid of Closed Balconies

TEXT Andreea Cutieru
RENDERS ADN BA

225

În acest proiect, ADN BA propune la scară amplă o tipologie de spațiu intermediar, un înăuntru și afară ca extindere a locuirii și în același timp experimentează cu o imagine arhitecturală căreia îi definește posibilitățile, dar a cărei variantă finală va fi generată de fiecare utilizator în parte.

SPAȚIU PUBLIC

Proiectul se așază într-un context încă destructurat, dar care se dezvoltă accelerat, fiind subiect al unor PUZ-uri și PUD-uri și al unor planuri de viitoare reconfigurări ale tramei stradale. Incertitudinile cu privire la dezvoltarea ulterioară a vecinătăților, precum și conformarea în sine a sitului au impus o ocupare intensivă a terenului în apropierea intersecției dintre șoseaua Pipera și strada Drumul Mănăstirii, cu un imobil compus din trei volume decalate, având regim de înălțime P+11 duplex. În nordul sitului se propune un al doilea imobil cu un regim de înălțime similar, ce face subiectul unei etape ulterioare de dezvoltare.

Cele trei volume sunt conectate la nivelul parterului printr-un portic cu adâncime variabilă de-a lungul căruia se desfășoară funcțiuni comerciale și de alimentație publică. În completarea acestei mixități funcționale din parter, se propune în capătul de nord un volum cu două niveluri, proiectat pentru a găzdui o piscină. Prin glisarea volumului din mijloc se conturează o piațetă deschisă spre stradă și se introduce în acest fragment de oraș un generos spațiu urban, în ciuda limitărilor date de conformarea sitului.

FLEXIBILITATE

Dispunerea pe sit face ca locuirea să aibă o orientare ideală, iar soluția propune un etaj curent ce are în spate o matematică optimă a suprafețelor și a mixului de apartamente. Diferitele tipuri de apartamente se grefează pe o travee egală. Adâncimea traveei diferă de-o parte și de alta a circulației orizontale, ceea ce permite o variere în plus a tipurilor de unități de locuire. Alinierea închiderilor la fața interioară a structurii ține tot de o eficiență în folosirea modulului de travee în combinații diferite, fără a jena spațiile interioare și făcând loc, astfel, unei suprafețe mari de planșeu libere de structură, care la nivel de principiu permite aproape orice fel de viitoare reorganizare interioară.

Dată fiind poziționarea acestui proiect într-un nod important de artere, clădiri de birouri și spații comerciale — un viitor pol urban veritabil al acestei zone de oraș —, posibilitățile zonei edificabile a sitului sunt folosite la maxim. Proiectul găsește o modalitate ingenioasă de a profita de înălțimea admisă de 45m, propunând un

ADN BA proposes an intermediate space typology on a large scale, an inside and outside as an extension of dwelling, while experimenting with a particular architectural image whose possibilities they define, but whose definitive shape will only be articulated by individual users.

PUBLIC SPACE

The project sits in a yet unstructured context, but which is rapidly developing, being subject to several PUZs (urban zoning plans) and PUDs (detailed urban plans), and to further plans for future street grid reconfigurations. Uncertainties regarding the development of neighbouring areas, as well as the site's shape itself, called for an intensive occupation near the intersection of Pipera Road and Drumul Mănăstirii Street, with a building consisting of three staggered volumes with a G+11 duplex height regime. A second building with a similar height is planned for the northern part of the site.

The three volumes are connected at the ground level by a portico with variable depth featuring commercial and public catering spaces. Besides this functional mix at the ground level, a two-level volume designed to accommodate a pool is proposed at the northern end of the site. By sliding the middle volume, the project outlines an open square facing the street and introduces within this urban fragment a generous urban space, despite the limitations of the site's configuration.

FLEXIBILITY

The site layout ensures that residential units have an ideal cardinal orientation, and the solution features a general floor plan with a mathematically optimised surface distribution and apartment mix. Different apartment types are grafted onto an equal bay. The depth of the bay varies on either side of the horizontal circulation, making room for further diversity in housing unit types. Aligning the façade to the interior face of the structure also pertains to an efficiency in using the structural bay in different combinations, without obstructing the interior spaces and thus making room for a large slab without structural elements, which in principle would allow for any potential interior reconfiguration.

Given the location of the project at an important junction of roads, with office buildings and retail spaces—a true future urban pole of this part of the city—the possibilities of the site's buildable area are maximized. An ingenious option takes advantage of the maximum permitted height of 45m using split-level lofts. Duplexes appear on the top two levels. The residential spaces show

etaj de locuire atipică, al unor studiouri pe dublă înălțime, cu supantă. La ultimele două niveluri apar duplexuri. Spațiile de locuit îmbracă tipologii diverse, cu un grad ridicat de flexibilitate atât în conformarea interioară, cât și în potențialele utilizări. Într-un fel, această flexibilitate distilată în multiple aspecte ale proiectului poate fi privită și ca o componentă de sustenabilitate, lăsând proiectului posibilitatea de a se adapta la cerințele viitoare.

Spațiul locuibil se extinde prin terase de 1.8 metri adâncime cărora li se poate adăuga un sistem de închidere. Arhitecții și dezvoltatorii au avut confirmarea valabilității unei soluții similare, dar la o scară mult mai redusă, în cadrul proiectului Urban Spaces 2, de pe strada Mumuleanu. De altfel, scara acestui proiect îl face deosebit în seria de colaborări dintre ADN BA și Urban Spaces, definită până acum de inserții în zone centrale ale orașului cu țesut tradițional.

SPAȚII INTERMEDIARE

Propunerea acestor închideri vine și ca o adaptare a soluției la climă, în absența lor spațiile exterioare devenind mai dificil de utilizat odată cu creșterea în înălțime. Nivelurile cu balcon continuu alternează cu cele în care placa primește decupaje, obținându-se niște spații exterioare pe dublă înălțime, care pot primi jardiniere cu vegetație mai înaltă. Dispunerea și lungimile plăcilor teraselor au fost gândite astfel încât să existe pentru fiecare apartament opțiunea închiderii acestui spațiu cu sistemul propus de proiectanți. Pentru fiecare dintre cele trei volume există un etaj prins între două terase continue, care în teorie poate avea toate spațiile exterioare închise complet.

Componentele se citesc foarte clar în fațadă și la nivelul materialității, unde se propune un fibrociment ondulat ca finisaj pentru zonele de plin — un material folosit în mod curent pentru învelitori și de altfel o soluție foarte judicioasă ca buget. Panourile separatoare între terase folosesc același fibrociment, în timp ce structura este exprimată în fațadă prin texturi lise. Rezolvarea urmărește să accentueze mai degrabă registrele orizontale, care pe fațadele scurte se traduc printr-o serie de profilaturi.

Posibilitatea transformării spațiilor exterioare într-o extindere a locuirii pentru orice anotimp arată o înțelegere a obiceiurilor de locuire, răspunzând arhitectural unei nevoi (căci închiderea stângace, de cele mai multe ori agresivă a balcoanelor este mult prea des întâlnită la noi) și îi dă utilizatorului final instrumentele pentru a-și apropria spațiul. Rămâne de văzut cum va arăta pielea ce îmbracă proiectul, odată definită de locuitorii săi.

different typologies with a high degree of flexibility both in terms of interior layout and potential uses. In a way, this flexibility distilled in multiple aspects of the design can be seen as a form of sustainability, giving the project the opportunities to adapt to future needs.

The habitable space is extended through terraces with a depth of 1.8 meters, to which a closing system can be added. Architects and developers have tested and confirmed a similar solution within the Urban Spaces 2 project, albeit on a much smaller scale. In fact, through its scale, this project stands out within the series of collaborations between ADNBA and Urban Spaces, defined until now by infills in central areas of the city with traditional urban fabric.

INTERMEDIATE SPACES

The option to close the balconies may also serve as an adaptation to the climate, as open outdoor spaces become more challenging to use on the higher floors. Levels with continuous balconies alternate with those where the slab features cutouts, yielding double-height outdoor spaces that can accommodate taller vegetation. The arrangement and lengths of the balcony slabs have been designed so that each apartment has the option to close this space using a purposefully designed system. Each of the three volumes presents a floor positioned between two continuous terraces, where virtually all outdoor spaces can be completely closed. The components are legible in the façade and due to differences in materiality, corrugated fibre cement being used as a finish for the solid areas—a typical material for cladding and a sound budget solution. The same material is used for the panels separating the terraces, while the structure is expressed on the façade through smooth textures. The solution aims to emphasize horizontal registers, which on the short façades translate into a series of profiles.

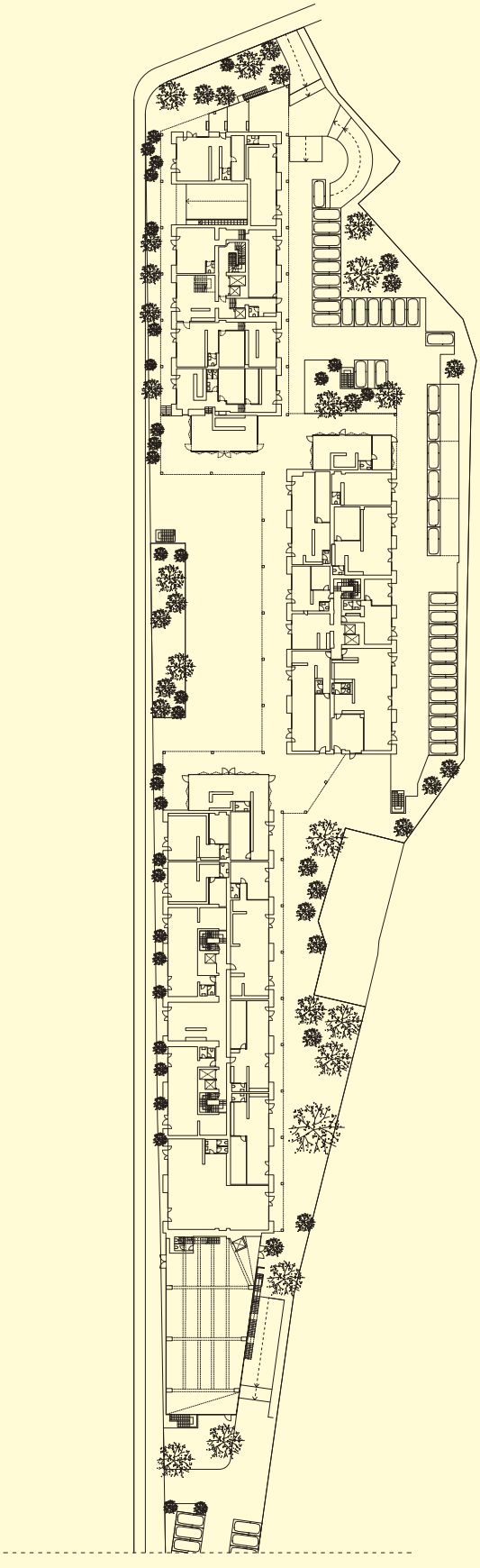
The possibility of transforming outdoor spaces into an all season extension of the living area reveals an excellent grasp of local living habits, offering an architectural answer to a common practice—as the clumsy, often aggressive closing of balconies is all too common around here—and it gives the end-user the tools to appropriate their space. It remains to be seen how the skin that envelops the project will look like, once defined by its inhabitants.



Balcoanele vitrate sunt un răspuns arhitectural la climă și la obiceiurile locuirii.

The glazed balconies are an architectural answer to the local climate and dwelling habits.

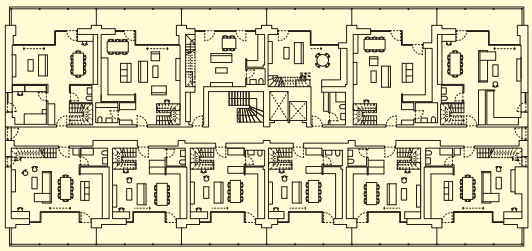
→ Plan parter general
→ General ground floor plan

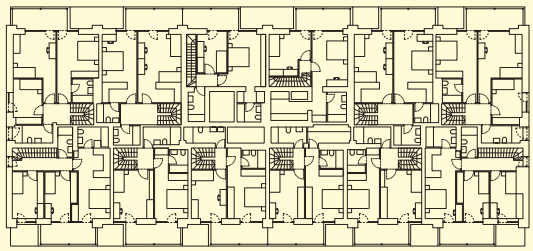


→ Planuri corp A
→ Plans of section A

→ Plan etaj 11
→ 11th floor plan

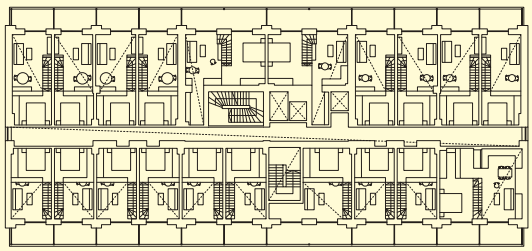
→→ Plan supantă etaj 11
→→ 11th floor upper level plan

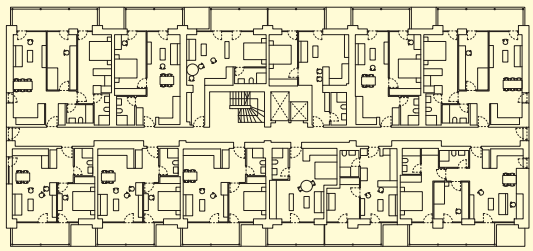




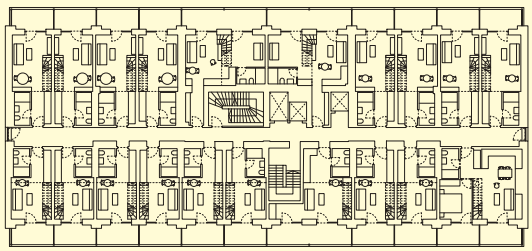
→ Plan supantă etaj 4
→ 4th floor upper level plan

→→ Plan etaje 5, 7, 9
→→ 5th, 7th, 9th floor plan





→ Plan etaj 4
→ 4th floor plan





BUCUREȘTI 57, GIURGIU

Arhitectură judicioasă și reper urban
Thoughtful Architecture and Urban Landmark

TEXT Andreea Cutieru
RENDERS Ambrosa & Pintea

231

Proiectul de pe Bulevardul București din Giurgiu este unul atipic în contextul unui oraș cu scădere demografică și deschide discuția despre posibilitățile de revitalizare a orașelor de provincie.

The project on București Boulevard in Giurgiu is atypical in the context of a city experiencing demographic decline. It sparks discussions about the possibilities of revitalizing provincial towns.

CENTRUL NOU

Este probabil prima dezvoltare imobiliară importantă din ultimele decenii în Giurgiu, un oraș în care intervențiile noi se rezumă în mare parte la centre comerciale. Ea răspunde la necesitatea unei locuiri alternative în contextul unui fond construit îmbătrânit. Contextul în care se așază proiectul este dezarticulat, un amestec de spații comerciale și parcările aferente, zone verzi ample, dar neamenajate și un fond construit din anii socialismului aflat într-o stare vizibilă de degradare. În țesutul dens de locuințe individuale și colective de înălțime relativ redusă ce compune imaginea orașului, se delimitează între calea ferată și Bulevardul București o insulă urbană care deocamdată destructurează peisajul domestic al orașului. Acest loc urmează a-și găsi identitatea coagulându-se într-un nou centru al Giurgiului, ce-i drept unul cu specific comercial, căci în imediata vecinătate se construiește un mall, în completarea celorlalte spații comerciale deja aglutinate aici. Morfologia proiectului ADN BA vine să sprijine acest deziderat de nou pol al orașului prin propunerea unui reper urban.

RAȚIONALITATE ȘI PRAGMATISM

Proiectul este conceput dintr-o sumă de decizii cât se poate de pragmatice, dar atent studiate și controlate, din care se relevă calitatea arhitecturală a intervenției. În lungul terenului se așază o bară cu trei niveluri din care se înalță un turn cu încă nouă etaje, ce devine reper de înălțime la nivelul orașului. O străpungere în parterul comercial creează legături spre interiorul insulei și funcțiunile din vecinătate și introduce un nou flux pietonal. Tot în spiritul acestei raționalități ce guvernează proiectul se optează pentru un parcaj parțial îngropat și deschis, cu o rezolvare foarte eficientă, căci discutăm despre o zonă cu densitate urbană scăzută și cu resursă potențială considerabilă de spații publice, în raționea căreia nu se justifică un subsol ventilat mecanic pentru parcare. Complexitatea circulațiilor în interiorul sitului racordează plinta parterului la spațiul public și la terenul ridicat.

Următoarele două niveluri ale volumului-bară sunt ocupate de locuințe tip studio și cu două camere, deservite de o circulație orizontală ce se evazează spre unul dintre capete pentru a îngloba o scară. Un imperativ

THE NEW CENTER

It is arguably the first significant real estate development in Giurgiu in recent decades, a city where new interventions typically consist in shopping centers. The project responds to the need for alternative living in the context of an aging built environment. The project sits in a disarticulated context, a mix of commercial spaces and associated parking, large green areas left undeveloped, and a visibly deteriorated built environment dating back to the socialist era. In the dense fabric of individual and low-rise collective housing that composes the city's image, the urban block between the railway and the București Boulevard disrupts the domestic landscape of the city. This space is poised to find its identity by coalescing into a new centre for Giurgiu, albeit one with a commercial focus, as a mall is under construction in the immediate vicinity, complementing other commercial spaces already clustered around this area. The morphology of the ADN BA project supports this aspiration for a new city pole by proposing an urban landmark.

RATIONALITY AND PRAGMATISM

The project is conceived through a series of highly pragmatic yet carefully studied and controlled decisions, from which emerges the architectural quality of the intervention. Along the site, a three storey slab is set, topped by a nine-story tower, a considerable height for this city. A break in the commercial ground floor creates links to the interior of the block and the neighbouring functions, introducing a new pedestrian flow. In line with the rationality guiding the project, a partially submerged and open parking area is chosen, an efficient solution given the low urban density and considerable potential for public spaces, where featuring a mechanically-ventilated basement for parking is not justified. The complexity of circulations within the site connects the ground floor plinth to the public space and the elevated terrain.

The next two levels of the slab are occupied by studio and two-bedroom apartments served by a horizontal circulation that extends towards one end to incorporate a staircase. An imperative of construction rules becomes an opportunity to enrich the architectural project.

al normelor de construcție devine un prilej de a îmbogăți arhitectural proiectul.

Racordul între acest volum-bară și turnul de deasupra se face printr-un etaj cu apartamente mari de patru camere și terase ample, care se distinge în fațadă prin logii continue. Mai sus, proiectul propune un etaj curent cu un partiu eficient. Dispunerea decalată a balcoanelor construiește varietate în imaginea arhitecturală. Ultimele două niveluri sunt destinate unor duplexuri, care primesc și o tratare diferită a fațadei, printr-o înșiruire de concavități. Terasa perimetrală a primului nivel de duplex se citește ca o cornișă intermediară.

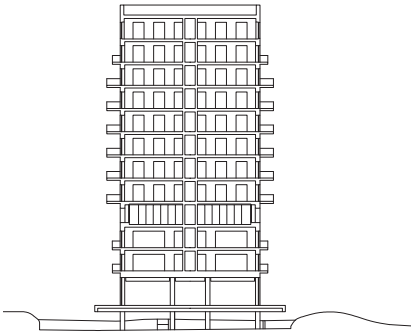
În ultimii ani au început să apară timid și în Giurgiu pe de-o parte câteva proiecte de activare urbană și valorificare a patrimoniului local, ce dau seama despre o preocupare în ceea ce privește mediul construit, iar pe de altă parte să se concretizeze investiții mai substanțiale în zonă, cum este și proiectul de față. Rămâne de văzut în anii următori în ce măsură putem discuta despre debutul unui proces de regenerare urbană.

The connection between this bar volume and the tower above is made through a floor with large four-room apartments and spacious terraces, which is distinguished on the façade by the occurrence of continuous loggias. Just above there is a floor with an efficient layout, where the shifted arrangement of balconies adds variety to the architectural image. The last two levels are dedicated to duplexes, receiving a different treatment of the façade with a series of concavities. The perimeter terrace of the first duplex level reads as an intermediate cornice.

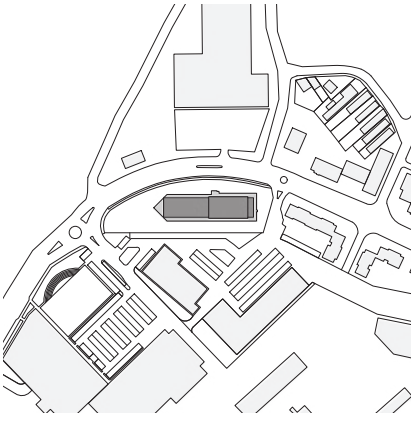
In recent years, a few initiatives for urban activation and the careful use of local heritage have timidly emerged in Giurgiu, reflecting a concern for the built environment. Simultaneously, there appeared more substantial investments in the area, such as the present project. It remains to be seen in the coming years to what extent we can discuss about the onset of an urban revival process.



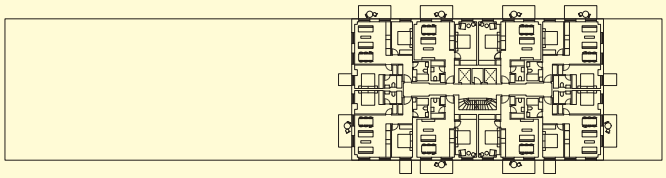
→ Secțiune
→ Section



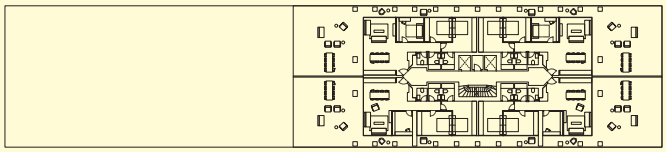
→ Plan de situație
→ Site plan



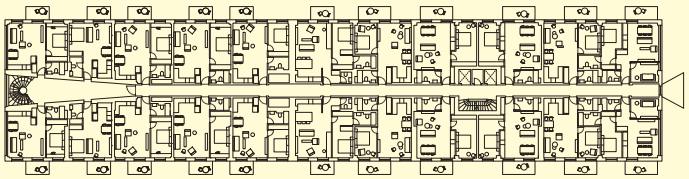
→ **Plan etaj curent**
→ **General floor plan**



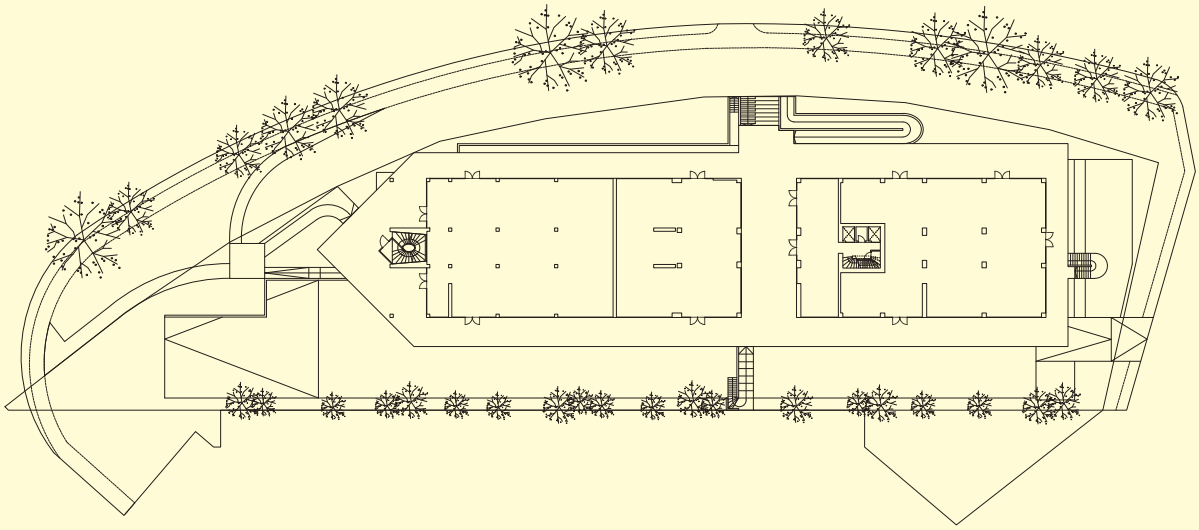
→ **Plan etaj 3**
→ **3rd floor plan**



→ **Plan etaj 1**
→ **1st floor plan**



→ **Plan parter**
→ **Ground floor plan**





↑ Didier Balcaen și Jan Demeyere, fondatori Speedwell

DESPRE CALITATE

Interviu cu Jan Demeyere, cofondator Speedwell

ȘG În ce măsură calitatea arhitecturii devine un atu pe o piață „flămândă" cum este cea din România? Cum vedeți parteneriatul dintre investitori și arhitecți? Ne puteți spune câteva cuvinte despre cel cu ADN BA?

JD La SPEEDWELL arhitectura nu este doar o simplă componentă a dezvoltărilor noastre, ea reprezintă fundația pe baza căreia construim proiecte sustenabile pentru crearea unor comunități vibrante și a unui mediu urban funcțional. Pentru noi, componenta arhitecturală a avut întotdeauna un rol important și mă bucur să văd că astăzi a devenit unul dintre elementele decisive atunci când vine vorba despre alegerea unei locuințe. Demonstrează maturizarea publicului și a pieței. Stilul arhitectural și designul peisagistic influențează calitatea vieții și joacă un rol important în siguranța investiției.

Un proiect care se remarcă printr-un design unic, într-o piață în continuă dezvoltare, va reuși să depășească astfel cu succes provocările timpului. Întotdeauna am spus că unui copil de 3 ani ar trebui să îi fie ușor să găsească drumul spre casă într-un proiect nou. Elementele esențiale — precum locurile de joacă, spațiile verzi generoase, regimul de înălțime echilibrat, paleta de culori atent aleasă și zonele dedicate relaxării — îi oferă proiectului o notă distinctivă, în special în România, unde, din păcate, multe persoane locuiesc încă în blocuri vechi. Astfel, proiectele în care arhitectura contează se evidențiază printr-o abordare modernă și unică în peisajul urban.

Investitorii și arhitecții își pot uni eforturile într-o colaborare armonioasă, însă ambele părți trebuie să își recunoască și să își aprecieze nevoile și competențele, stabilirea obiectivelor clare și realiste fiind cele care creează o bază solidă pentru succesul viitorului proiect. În calitate de dezvoltatori, suntem conștienți de constrângerile financiare și de necesitatea de a opera într-un

REPORTER Ștefan Ghenciulescu
RENDERS ADN BA



↑ CITYZEN, vizualizare



↑ The Meadows,
Str. Fabricii de Cărămidă,
vizualizare

cadru riguros. De aceea împărtășim provocările cu arhitectul încă de la început, dar fără a-i limita imaginația. În cazul nostru, avem o relație deschisă cu echipa ADN BA, alături de care împărtășim o viziune comună, aceea de a redefini standardele în domeniul imobiliar prin dezvoltarea unor proiecte care să poarte cu mândrie amprenta SPEEDWELL și ADN BA.

ȘG CITYZEN este un mix de clădiri noi înalte, industriale și spații verzi. The Meadows este mai degrabă despre vile urbane, cu o densitate redusă și înălțime mică. Propunerea ADN BA pentru 1 Iunie îmbină clădirile înalte cu grădinile interioare. În mod evident, acestea răspund unor contexte și cerințe diferite. Ce au în comun? Care ar fi un proiect urban ideal nu doar din punctul de vedere al formei, ci și al accesibilității, al unui bun parteneriat cu orașul?

JD SPEEDWELL deține un portofoliu divers de proiecte, însă toate au în comun angajamentul nostru față de nivelul optim de calitate a vieții pe care îl putem atinge într-o anumită locație. Ne ghidăm după caracteristicile fiecărei zone: de exemplu, în cazul CITYZEN, vorbim despre un teren industrial cu o structură rigidă care va fi baza viitoarei dezvoltări. Spațiile comune au fost proiectate în funcție de dispunerea actuală a structurilor deja existente în jurul căreia vom dezvolta viitoarele clădiri.

THE MEADOWS, proiectul exclusivist, amplasat pe malul lacului, într-o zonă privilegiată și liniștită, oferă comunității un spațiu ce îmbină perfect natura și confortul urban. Proiectul va livra vile de tip townhouse și apartamente în clădiri cu regim redus de înălțime, ce se integrează armonios în peisajul natural și comunitatea existentă. Liniile curate folosite în design, materialele de calitate, culorile neutre, lumina naturală, terasele și spațiile verzi generoase creează un mediu confortabil și relaxant.

Un proiect urban ideal este cel care respectă spațiul înconjurător și care creează un loc mai bun de care se pot bucura atât viitorii rezidenți, cât și comunitățile din jur. Susținem dezvoltarea de proiecte mixte, iar aici nu mă refer la un magazin amplasat la parterul unei clădiri, ci la proiecte cu adevărat mixte, cu funcții variate integrate în cadrul aceleiași dezvoltări. În plus, există reguli de bază pentru dezvoltarea de proiecte calitative pe care dezvoltatorii și arhitecții ar trebui să le respecte. Crearea unor tipologii diferite de clădiri în cadrul unui singur proiect, de microclimate care să includă spații în care rezidenții să se poată bucura de razele soarelui, locuri ferite de soare sau spații în care să se poată adăposti de ploaie. La SPEEDWELL urmăm cele nouă puncte esențiale din cartea lui David Sim, *Soft City*, o lectură obligatorie pentru toți, dezvoltatori și autorități.

ȘG Doriți să adăugați alte informații?

JD Cred că arhitecții din România ar trebui să participe mult mai mult la dezbaterile cu autoritățile. Din păcate, am văzut proiecte extraordinare care au fost blocate din cauza ambiguității legislației. Nivelul de pregătire al arhitecților din România este foarte ridicat și, așa cum a arătat ADN BA, această calitate poate fi extinsă dincolo de granițele țării. Am fost încântat să văd că au fost apreciați în cadrul Bienalei de Arhitectură de la Veneția și au fost selectați pentru unul dintre prestigioasele premii de arhitectură din lume, premiul Mies Van de Rohe.

Arhitecții cu viziune trebuie să se unească, să vorbească și să propună schimbări ale codurilor de urbanism sau să vină cu alternative. Atunci când designul, imaginația, spiritul liber și bunul-simț sunt ignorate din cauza literei legii, și nu din cauza spiritului legii, ar fi bine să lăsăm creativitatea să fie eliberată și să reevaluăm cum reglementările pot fi adaptate pentru a încuraja inovația și frumusețea în spațiul nostru urban.



GRIRO

Un țesut metropolitan cu turnuri, hale, spațiu public
A Metropolitan Fabric with Towers, Industrial Heritage and Public Space

TEXT	Ștefan Ghenciulescu
MASTERPLAN	Studio Paola Viganò
CONCEPT ARHITECTURAL | ARCHITECTURAL CONCEPT	ADN BA
RENDERS	ADN BA
MACHETĂ | MODEL	Studio Paola Viganò

237

Terenul e uriaș și, practic, în mijlocul orașului. În imediata apropiere a Gării de Nord s-a dezvoltat timp de peste o sută de ani unul dintre cele mai importante conglomerate industriale din România. Hale istorice venerabile conviețuiesc cu clădiri spectaculoase din perioada socialistă. Ca mai toate fostele fabrici și combinate, și aici toată această istorie urmează să dispară, făcând loc unei conversii urbane și densificări masive.

Spre deosebire de imensa majoritate a operațiunilor de acest fel, porțiunea transformată prin proiectul GRIRO-CITYZEN păstrează o parte semnificativă din ansamblul existent al halelor și atelierelor CFR. Nu cât mi-aș dori, desigur, din perspectiva observatorului extern, dar clar mai mult decât practica generală.

Acest lucru este posibil, evident, prin asumarea de către investitor, dar și printr-o gândire globală în care clădirile industriale devin parte a unui cartier nou. Cuvântul *cartier* chiar este potrivit: masterplanul nu prevede un ansamblu de tip *gated community*, ci un țesut complex, cu un amestec de construcții vechi și noi, și alte spații publice, accesibil integral și legat de restul orașului.

Instrumentul principal ce permite acest amestec și prezervarea unor structuri vechi este clădirea înaltă de apartamente. Turnul — acest Bau-Bau absolut al multora dintre cei care iubesc orașul — este folosit aici exact pentru ce trebuie. Concentrând pe verticală suprafața desfășurată, terenul este eliberat: nu trebuie demolat așa de mult și rămâne loc pentru spații verzi și de întâlnire.

Prin proiectul urban al Studio Paola Viganò și studiul arhitectural ADN BA, cele trei straturi urbane — fabrica, spațiile publice și clădirile înalte — se suprapun și se contaminează reciproc. Astfel, regula ortogonală a fabricii determină și structura de bază a noului țesut, de la gridul circulațiilor la alinierea turnurilor. În același timp, natura și activitățile noi invadează construcțiile vechi; dacă unele dintre acestea rămân închise, altele se transformă în hibrizi între spațiul interior și exterior, parte a unui sistem de locuri publice.

Turnurile au înălțimi diferite: de la cele joase (6–10 niveluri) la cele medii (15–18 niveluri) și până la 25 de niveluri. Vor fi cu siguranță un reper, într-o zonă în care înălțimea nu deranjează, dar e mare nevoie de multiplicare a funcțiunilor, de spații verzi și de energie urbană, precum și de păstrarea unei părți cât mai mari dintr-o istorie (nu doar arhitecturală) excepțională. Sper ca aceste calități să se păstreze de-a lungul dezvoltării proiectului, la fel ca și amestecul dintre locuirea de *standing* înalt și cea mai socială, prin locuințe destinate închirierii și a unui cămin pentru studenți.

The terrain is huge and central. One of the most important industrial conglomerates developed over a hundred years just next to the North Railway-station. Veritable historical warehouses coexist with spectacular buildings from the socialist period. Like most of the ex-factories and plants, here too all this history is on the verge of disappearance, making way for an urban conversion and massive densification.

Unlike the huge majority of operations of this kind, the area transformed through the project GRIRO-CITYZEN keeps a significant part of the existing warehouse complex and CFR (Romanian National Railways) workshops. Not as much as I wished, of course, as an outside observer, but clearly more than the general practice.

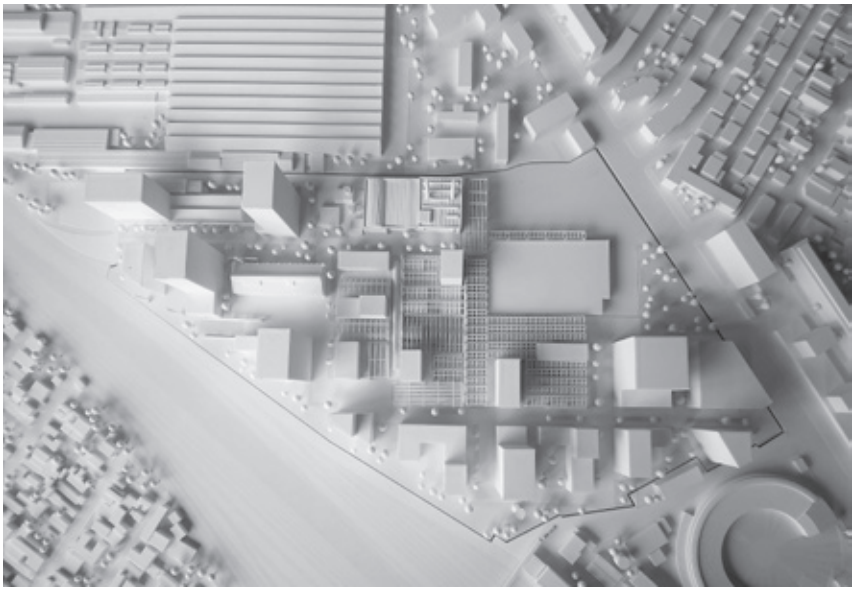
This is possible through the investor's wishes, but also through a global approach where industrial buildings become part of a new neighbourhood. The word *neighbourhood* is really appropriate: the masterplan does not provide for a gated community, but a complex urban fabric comprising a mix of old and new buildings and other public spaces, entirely accessible and connected to the rest of the city.

The main instrument that allows for this mix and preservation of old structures is the high apartment building. The tower,—this absolute bogeyman of many who love the city—is appropriately used in this case. By concentrating the developed surface vertically, the site is freed: not as much demolition is needed and there remains space for greenery and meeting spaces.

Through the urban project of Studio Paola Viganò and the architectural study of the ADN BA practice, the three urban strata—the factory, public spaces, and high-rise buildings—overlap and contaminate each other. Thusly, the orthogonal rule of the factory determines the structure of the new additions, from circulation to tower alignment. At the same time, nature and new activities invade the old buildings; if some of them remain closed, others transform into hybrids between interior and exterior spaces, part of a public spaces system.

The towers differ in height: from the lower-rise ones (6–10 levels) to the medium (15–18 levels) up to the highest of 25 levels. They will for sure be a landmark, in an area where height is not disruptive and where there is dire need of function densification, green spaces and urban energy, as well as of keeping as much of the exceptional (not just architectural) history as possible. I hope these qualities will be kept along the development of the project, just as will for a mix between high standard and social dwellings through units for rent and a building for student housing.





← Machetă
← Model

↑ Masterplan

↓ Suprapunerea de straturi — industria veche, turnurile, plantația și spațiul public

↓ A superposition of layers—the old industry, the towers, the greenery and the public space







FABRICA DE CĂRĂMIDĂ 3

Vile urbane în Bucureștii-Noi
Urban Villas in Bucureștii-Noi

TEXT Andreea Cutieru
RENDERS ADN BA

241

Cu proiectul de pe strada Fabrica de Cărămidă, ADN BA revine în zona Bucureștii-Noi — Bazilescu, de această dată pe un sit aflat la marginea parcelarului regulat, pe locul fostei baze sportive Pescărușul. În acest context încă destul de domestic e posibilă și chiar necesară o densitate a locuirii și o intensitate a utilizării terenului ceva mai reduse decât în zonele centrale, ceea ce face loc unei rezolvări urbanistice aparte în portofoliul biroului: o serie de volume izolate pe parcelă, o locuire la scara intermediară, în vile urbane, la care se adaugă ca element de complexitate lucrul cu topografia locului.

With the project on Fabrica de Cărămidă (The Brick Factory) Street, ADN BA returns to the Bucureștii Noi—Bazilescu area, this time on a site located at the edge of the regular plot, right on the place of the former Pescărușul (the seagull) sports base. In this still quite domestic context, a lower housing density and a slightly reduced land use intensity than in central areas are both possible and even necessary. This gives rise to a unique urban solution in the office's portfolio: a series of isolated volumes on the plot, an intermediate-scale housing in urban villas, with the added complexity of working with the site's topography.

EXERCIȚIU DE PERMUTĂRI

Situl dictează o locuire cu regim redus de înălțime și, dată fiind deschiderea către lacul Grivița, devine valoroasă, din punctul de vedere al locuirii, o permeabilitate a rezolvării urbanistice în lungul terenului, către lac. Propunerea lucrează preponderent cu două tipuri de volume: cu trei și patru etaje, unul de plan pătrat și un altul cu un perimetru neregulat, foarte eficient în crearea unor vizaviuri diferite. Prin permutarea și rotirea pe sit a acestor obiecte ca într-un joc de tetris nonortogonal se conturează o varietate de vecinătăți, unde niciun spațiu exterior nu este la fel cu altul.

Gestul este potențat de topografia sitului, care determină traseul străzii interioare ce organizează accesul către parcajul subteran și din care se distribuie traseele voit sinuoase către imobile. În aceeași logică, câte două sau trei volume dau naștere unor piațete ce conferă un plus de identitate acestor spații dintre clădiri. Secțiunea în lungul terenului ilustrează încă un mod în care s-a lucrat cu topografia locului, racordând înălțimea volumelor la diferențele de cote de nivel de pe sit.

AN EXERCISE IN PERMUTATIONS

The site dictates a low-rise residential approach, and its opening towards Lake Grivița compels the architects to secure the urban permeability along the site towards the lake, as a valuable asset for habitation. The proposal primarily works with two types of volumes—of three and four stories, one with a square plan and the other with an irregular perimeter, highly efficient in creating a variety of vis-à-vis views. Through non-orthogonal tetris-like permutations on the site, a variety of neighborhoods is outlined, where no outdoor space is alike any other.

This gesture is emphasized by the site's topography, which determines the path of the internal street organizing the access to the underground parking and from which intentionally sinuous paths are distributed to the buildings. In the same logic, tuples of two or three volumes give rise to small squares, inducing distinct identities to these spaces between the buildings. The longitudinal section illustrates another way in which the topography was addressed, aligning the volumes' height with the differences in elevation levels on the site.

TIPOLOGII DE LOCUIRE

Tema de proiectare cerea și o serie de locuințe înșiruite pe care propunerea le grupează pe laturile de nord și sud ale terenului, ca linii de racord cu locuințele individuale din imediata vecinătate. O a treia tipologie propusă este un imobil tip bară, un fel de hibrid cu locuințe înșiruite peste care se așază două niveluri de apartamente. Interesantă aici este dubla deschidere a volumului, cu duplexurile de la parter cu acces alternat când pe o fațadă, când pe alta și câte o casă a scării pentru apartamentele de mai sus deschisă spre fiecare fațadă lungă.

Bucata de teren de pe latura de sud, cuprinzând un calup de locuințe înșiruite și două bare de apartamente, a fost de la început gândită ca o primă etapă a dezvoltării, ceea ce a dictat felul în care ansamblul este rezolvat

HOUSING TYPOLOGIES

The design theme also called for a series of row houses, which the proposal groups on the north and south sides of the site, connecting with the individual houses in the immediate vicinity. A third proposed typology is a bar-type building, a kind of hybrid with row houses underneath and two levels of apartments above. What's interesting here is the double opening of the volume, with the ground-floor duplexes having alternate access on one façade or the other, and a staircase for each of the apartments above, open towards each of the long façades.

The southern part of the land, comprising a sheaf of row houses and two bar-shaped blocks of apartments, was conceived right from the beginning as the first stage of development. This dictated the way the ensemble is

în această jumătate a terenului din apropierea străzii, cu o oarecare simetrie în amplasarea celor trei tipologii și o dispunere mai riguroasă a volumelor.

LOCUIREA ÎN PARC

Cât despre spații sau funcțiuni comune, aici ele se definesc mai degrabă la nivelul spațiilor exterioare, asta pentru că discutăm despre o locuire mai puțin densă, deci unde vecinătatea nu este la fel de strânsă ca în cazul proiectelor din zona centrală a orașului, și despre un loc care este totuși foarte bine racordat la oraș. Fâșia de teren de-a lungul lacului și alveola din nordul terenului primesc, prin propunerea de masterplan, o serie de spații exterioare amenajate pentru agrement pe malul lacului Grivița, precum și, la nivel de principiu, o funcțiune de agrement în buzunarul din nordul terenului.

Ca imagine arhitecturală, există intenția lucrului cu lemnul ca finisaj de fațadă, ceva destul de neobișnuit încă la noi, dar la care dezvoltatorul belgian a aderat cu ușurință, având experiența peisajului urban din nordul Europei. Pentru arhitecți, este o încercare intenționată de a varia opțiunea clasică pentru termosistem și a lucra mai mult cu fațade ventilate.

La momentul scrierii acestui text, PUZ-ul demarat pentru autorizarea propunerii nu a fost aprobat, ceea ce înseamnă că dezvoltarea ulterioară a acestui proiect ar putea fi fundamental diferită de soluția ilustrată aici. Pentru prima fază de dezvoltare a proiectului, soluția inițială a fost deja transformată, noua variantă optând doar pentru locuințe înșiruite. Comentariul pe marginea acestei propuneri inițiale rămâne însă relevant, căci proiectul ilustrează un model de locuire la o scară intermediară și pune în discuție recuperarea modelului vilei urbane (interbelice).

resolved in this half of the plot near the street, with a certain symmetry in the placement of the three typologies and a more rigorous arrangement of the volumes.

LIVING IN THE PARK

Common spaces or functions only appear in the form of outdoor spaces. This is understandable, given the less dense habitation and a site which is still very well-connected to the city. The masterplan proposes series of leisure spaces on the strip of land along the lake and the alveolus in the northern part of the site, as well as, in principle, a recreational function in the northern pocket of the site.

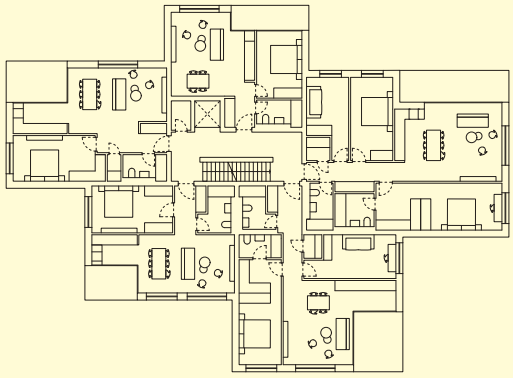
The architectural image relies on wood as a façade finish, something quite unusual in this region, but which was readily endorsed by the Belgian developer due to its experience with the urban landscape in Northern Europe. For architects, it is a deliberate attempt to vary the classic choice for thermal insulation systems and work more with ventilated façades.

At the time of writing this text, the Urban Zoning Plan (PUZ) proposed for authorization has not yet been approved, meaning that the subsequent development of this project could be fundamentally different from the solution illustrated here. For the first phase of the project's development, the initial solution has already been transformed, with the new version opting only for row houses. However, the above commentary on the initial proposal remains relevant, as the project illustrates an intermediate-scale housing model and discusses the recovery of the (interwar) urban villa typology.

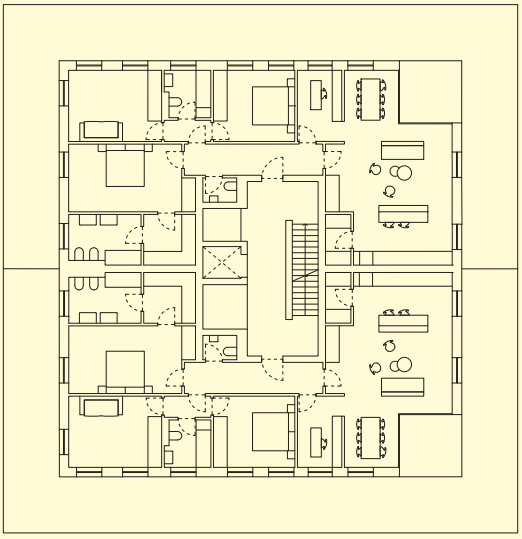
→ Masterplan



→ Corp B,
plan etaj curent
→ Unit B,
general floor plan



→ Corp A, plan etaj 3
→ Unit A,
3rd floor plan







1 IUNIE, TIMIȘOARA

O incintă, mai multe curți
One Enclosure, Multiple Courtyards

TEXT Andreea Cutieru
PROIECT | DESIGN ADN BA, Atelier Toma
RENDERS Adrian Bratu & ADN BA

← Vedere
de pe celălalt mal
al Begăi; în departare,
turnul ISHO A
← View from
the other riverbank;
in the background,
ISHO A Tower

245

Proiectul de față reprezintă propunerea ADN BA pentru concursul de soluții cu invitați organizat de dezvoltator pentru restructurarea terenului fostei fabrici de textile 1 Iunie din Timișoara.

Soluția are anumite trăsături comune cu proiectul Armătura de la Cluj, discutat tot în acest volum, iar asta pentru că pleacă și de la unele premise apropiate: două orașe transilvănene ce împart același repertoriu arhitectural, două situri industriale ce devin resursă de dezvoltare urbană cu densitate ridicată. Astfel, interogarea contextului ghidează cele două proiecte către explorarea unor teme comune: lucrul cu registrele orizontale ale clădirii, cromatica și vibrarea volumetriei fațadei inspirate de arhitectura centrelor orașelor transilvănene și în special tipologia clădirii cu incintă. De aici soluțiile diverg și merită comentat felul în care se materializează aceste teme în proiectul de la Timișoara.

REGISTRELE ORAȘULUI

Ambiția propunerii este de a lucra cu scări diferite: cea a țesutului tradițional la care se racordează o plintă pe două niveluri, o cornișă la o scară intermediară ce dialoghează cu contextul imediat și un al treilea registru la scara noilor repere urbane înalte de pe malul Begăi, care prin schimbări de unghi ale fațadei, pliuri și decroșuri reia într-o cheie contemporană ceva din terminațiile caselor baroce din centrul orașului. Ar fi de punctat că există o preocupare constantă pentru găsirea unor gesturi arhitecturale care să reducă din scara percepută a acestor volume mari.

CURTEA INTERIOARĂ REVIZITATĂ

Plinta aceasta cu parter comercial și spații de birouri la etajul 1 definește profilele continue ale incintei, dar servește și ca separare, filtru, căci de la sud la nord se conturează o serie de trei curți prin care se construiește o gradare a caracterului public-privat al spațiului exterior. Studiul atent al felului în care funcționează insulele urbane cu curte interioară în centrul Timișoarei se regăsește în felul în care sunt definite diferitele incinte aici și cum sunt formulate trecerile, pragurile și racordurile cu vecinătatea.

Piațeta de la sud se deschide către promenada de-a lungul Begăi printr-un portic, iar ganguri mai strânse conduc de aici către curțile mai private și verzi destinate locuitorilor ansamblului. Această primă incintă — către care se deschid spații comerciale, în care apar circulații verticale deschise către birouri și se face legătura cu terenul alăturat unde se găsește Faber — dă impresia unui buzunar de viață urbană animat. Proiectul reușește să

The current project represents ADN BA's proposal for an invited design competition. It was organized by the developer for the restructuring of the site of the former '1st of June' textile factory in Timișoara.

The design shares certain common features with the Armătura project in Cluj, also discussed in this volume, as it starts from similar premises: two Transylvanian cities that share the same architectural repertoire, two industrial sites becoming a resource for high-density urban development. Thus, the interrogation of the context guides both projects towards exploring common themes: working with the horizontal registers of the building, the colour palette, and the vibration of the façade inspired by the architecture of Transylvanian city centres, especially the typology of buildings with enclosed courtyards. Hereafter the solutions diverge, and it's worth commenting on how these themes materialise in the Timișoara project.

URBAN REGISTERS

The ambition of the proposal is to work with different scales: that of the traditional urban fabric to which a two-level plinth is connected, a cornice at an intermediate scale that dialogues with the immediate context, and a third register at the scale of the new high-rising urban landmarks on the banks of the Bega River. Through changes in façade angles, folds, and setbacks, this third register reinterprets in a contemporary key something from the silhouette of the baroque houses in the city centre. It's noteworthy that there is a constant concern to find architectural gestures that reduce the perceived scale of these large volumes.

THE INNER COURTYARD REVISITED

This plinth with commercial spaces on the ground floor and offices on the first floor defines the continuous profiles of the enclosure, as well as a separation, a filter, since three courtyards take shape from south to north gently grading the public-private character to the outdoor space. The careful study of how urban blocks with inner courtyards function in the centre of Timișoara is reflected in how different enclosures are defined here and how transitions, thresholds, and connections with the neighbourhood are formulated.

The square to the south opens towards the promenade along the Bega River through a portico, and narrower walkways lead from here to the more private, vegetal courtyards destined for the residents of the ensemble. This first enclosure opens to commercial spaces, where open vertical circulations to the upper floors offices appear, and where the connection is made to the adjacent

transforme o schemă clasică de rezolvare a mixității funcționale (parter comercial, birouri și locuirea la etajele superioare) într-o formulă complexă care generează tot felul de locuri și de relații între spații.

Dincolo de imaginea seducătoare conturată în schema de concurs cu ganguri, pasarele înierbate, jocul planurilor fațadelor, registre diferite, proiectul ilustrează valabilitatea reluării formulei incintei în acest tip de context urban, în care are deja tradiție.

plot occupied by Faber cultural centre; it gives the impression of a vibrant pocket of urban life. The project manages to transform a classic scheme for functional mixity (commercial ground floor, offices and residential upper floors) into a complex formula that generates various places and relationships between spaces.

Beyond the seductive image outlined in the competition scheme with corridors, grassy bridges, the play of façade planes, and different registers, the project illustrates the validity of reusing the enclosure formula in this type of urban context, where it already is tradition.



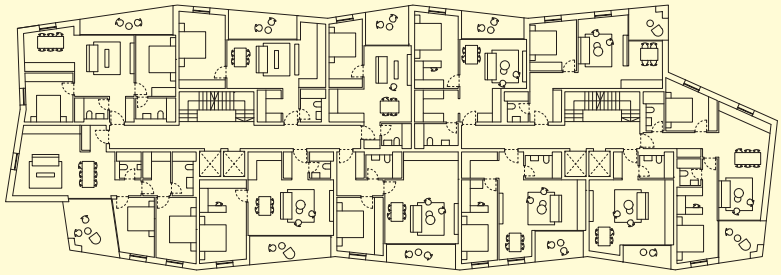


↑ Vederi de pe Str. Samuel Clain Micu și din prima curte
↑ Views from Samuel Clain Micu St. and the first courtyard



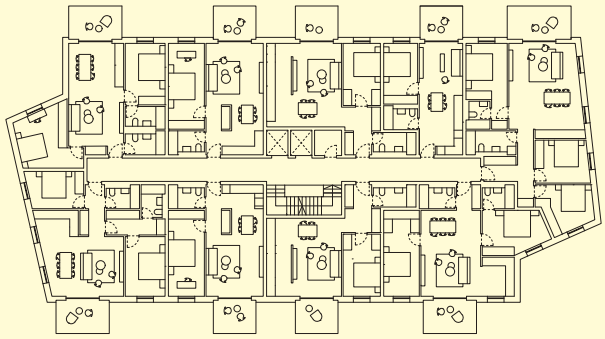
→ Vedere din curtea rezidențială
→ Residential courtyard view

→ Plan etaj curent, registrul superior, corp E
→ General floor plan, upper register, section E



↓ Masterplan. În stânga ansamblului, centrul FABER
↓ Masterplan. Left of the development, FABER cultural centre

→ Plan etaj curent, registrul superior, corp A+B
→ General floor plan, upper register, section A+B







DÜSSELDORF

Graniță densă. Proiect de concurs pentru un ansamblu de locuințe
Deep Frontier. Competition Project for a Residential Complex

TEXT Cătălina Frâncu
RENDERS ADN BA

249

Un proiect bazat pe articulare, diversitate și pe întrepătrunderea dintre spațiul urban și cel natural

Aproape de centrul vechi al orașului Düsseldorf se află fosta poștă, așezată la întâlnirea dintre lumi: cartierele cu blocuri din anii '60 și casele înșiruite. O privire pe planul de situație arată intenția de a continua o anumită organizare a cartierului — cu incinte semiînchise și o geometrie aparte a volumelor preponderent lungi, cu inflexiuni la diferite unghiuri —, apoi arată și mult spațiu verde, dispus diferit: privat și uniform pentru zonele de case; comun, dar mai degrabă de tranziție, pentru blocurile de locuințe. Propunerea de re-țesere a ADN BA se așază în echilibru între cele două instanțe de locuire, cu blocuri de locuințe de înălțime joasă și medie, și spații verzi de intermediere între spațiul public și spațiul privat, precum și grădini urbane.

FORMĂ ȘI NATURĂ

Ca gest formal, arhitecții au împrejmuit terenul, au creat patru curți-incinte, după care l-au spart strategic astfel încât să rămână o clădire centrală-pivot și patru clădiri în fiecare colț, modelate în plan pentru a crea spații confortabile, completate cu grădini fluide. Așezarea permite apoi o serie de situații urbane dezirabile: clădirile de pe Sohnstrasse găzduiesc apartamente dublu-orientate, cu zona de seară așezată către interiorul incintei imaginare, sugerate de dispunerea volumelor; spații verzi protejate pentru joaca copiilor, pentru timpul liber și pentru agricultură periurbană; nuanțe variate de locuire pentru fiecare dintre clădiri. Fiecare curte comunitară ar fi dezvoltată împreună cu rezidenții și artiștii locali pentru a crea identități coerente, dar diferite pentru fiecare spațiu.

Pentru a răspunde contextual celor două tipuri de țesut urban între care se încadrează, arhitecții aleg să păstreze volumele dinspre casele înșiruite la o înălțime mică, crescând apoi celelalte laturi până la accentul vertical dinspre zona de blocuri din anii '60. Alegerea unor înălțimi mai mari permite eliberarea unui spațiu liber mai vast și mai coerent. Acesta nu mai definește o ruptură de țesut, ci o articulare.

Se lucrează fin la înălțimile parterelor, într-un echilibru dintre comunicarea cu spațiul public și intimitate, parterele fiind parțial elevate pentru a permite funcțiuni flexibile de-a lungul vieții clădirii.

A project based on the articulation, the diversity, and the intertwining of urban and natural space.

Close to the old town center of Düsseldorf lies the former post office, situated at the crossroads of worlds: the block neighbourhoods from the '60s and the row houses. A glance at the site plan reveals the intention of continuing the neighbourhood's organising principles—half-open precincts and volumes of particular elongated geometry, inflexions at different angles, and ample green space, arranged differently: private and uniform for houses; communal but rather transitional for the residential blocks. ADN BA's proposal for reweaving the urban fabric finds balance between the two instances of dwelling, with low and medium-rise residential blocks and green areas mediating between public and private space, as well as urban gardens.

FORM AND NATURE

The architects enclosed the plot, creating four courtyards, followed by a strategical break yielding a central pivot building, along with four others in each corner, shaped so as to create comfortable spaces, complemented by fluid gardens. The arrangement then allows for a series of desirable urban situations: the buildings on Sohnstrasse host double-oriented apartments, with the evening areas facing the interior of the imaginary enclosure suggested by the arrangement of volumes; protected green spaces for children's play, leisure, and peri-urban agriculture; diverse living situations for each building. Each communal courtyard would be developed together with residents and local artists to create coherent yet different identities for each community space.

To answer contextually to the two types of neighbouring urban fabrics, the architects choose to keep the height of the volumes facing the row houses low. The other sides are gradually increasing in height until the vertical highlight towards the block area built in the '60's. The taller volumes allow for a more extensive and coherent open space. This configuration no longer defines a disruption in the fabric, but becomes an articulation.

Careful attention is paid to the ground floor height. Seeking balance between the connection with the public space and the desired intimacy, the ground floors are partially elevated to allow for flexible functions throughout the building's life.

PROTECȚIE NATURALĂ ȘI COMUNITATE

Locuirea însăși primește forme complexe: apartamente flexibile, unifamiliale și apartamente de tip cluster cu mai multe funcțiuni comune. Accesurile diferă în funcție de mixul de apartamente, de orientările cardinale sau de raportarea la sursele de zgomot — cursivele (arcadele) devin elemente la granița dintre trecere, punte de legătură și barieră pentru zgomot. Clădirea-articulație din centru are o grădiniță la parter și apartamentele-cluster la etajele superioare.

Complexul generează urbanitate în interior cu funcțiuni deschise orașului, de tipul spațiilor de alimentație, grădiniței, birourilor și atelierelor. Funcțiunile și tipurile de locuire diferite atrag mai multe categorii de public, asigurând mixitate socială și funcționarea spațiilor pe tot parcursul zilei, ceea ce conferă siguranță și protecție naturală. Jane Jacobs discuta deja din anii '60 despre cum o stradă protejată este o stradă locuită și supravegheată de locuitori, nicidecum de un paznic sau de camere video, adevărata siguranță vine din crearea unei comunități reziliente social, gata oricând să răspundă acțiunilor dăunătoare.

CLIMĂ ȘI ACLIMATIZARE

Arborii de pe sit se păstrează și se completează cu cei din jurul noilor clădiri propuse, până transformă spațiul mineral într-o zonă de echilibru vegetal. Arhitecții merg mai departe pentru a armoniza spațiul destinat oamenilor cu resursele naturale și propun gestiunea apei pluviale în cascadă prin acoperișuri plantate care conduc apa spre colectare, filtrare, retenție și evaporare în zonele verzi. Lucrul cu apa și reducerea la minimum a zonelor minerale sunt gesturi care evită insulele urbane de căldură.

Așezarea pe teren nu depinde doar de drumurile zilnice ale localnicilor și legăturile dintre străzi, ci și de intensitatea și direcția vântului și de nevoia de ventilare naturală. Mașinile nu pătrund în mijlocul cartierului, rămân în parcări subterane, în apropierea intrării principale. Se poate, deci, relua obiceiul jocului în fața blocului.

Desigur, rămâne întrebarea despre a păstra sau nu clădirea de pe sit, masivă și strivitoare. Arhitecții aleg să o demoleze și să o înlocuiască apoi cu o dispunere aerisită, care creează legături între străzi și spații verzi generoase, lângă clădiri pe structură ușoară din lemn, sub o formă care răspunde ambelor lumi urbane învecinate.

Proiectul a primit premiul al doilea pentru concursul „Düsseldorf Oberpostpark", Germania 2022

NATURAL PROTECTION AND COMMUNITY

Dwelling itself takes on complex forms: flexible apartments, single-family homes, and cluster-type apartments with multiple common functions. One can access the apartments in a variety of manners, depending on the dwelling combinations, cardinal orientations, or relationship to noise sources—continuous open accesways (arches) become elements on the cusp of passage, bridge, and noise barrier. The central articulation-building hosts the kindergarten on the ground floor and cluster apartments on the others.

The complex generates urbanity indoors with functions open to the city such as the canteen, kindergarten, offices, and workshops. Different functions and types of living attract various categories of public, ensuring diversity and round the clock activity, providing safety and natural protection. Jane Jacobs already discussed in the '60s how a protected street is a street lived and monitored by residents, not by a security guard or video cameras—true safety comes from creating a resilient social community ready to respond to harmful events.

CLIMATE AND ACCLIMATIZATION

The trees on the site are preserved and complemented by those around the proposed new buildings until the mineral space is transformed into a balanced vegetal area. The architects go further to harmonise the human space with natural resources and propose rainwater management in a cascade system through planted roofs that guide water towards collection, filtration, retention, and evaporation in green areas. Working with water and minimising mineral areas are gestures that avoid urban heat islands.

The site layout depends not only on the daily routes of locals and street connections but also on the intensity and direction of the wind and the need for natural ventilation. Cars do not penetrate the heart of the neighbourhood—they remain in the underground parking lot, near the main entrance. Thus, the long established custom of playing in front of the block can be resumed.

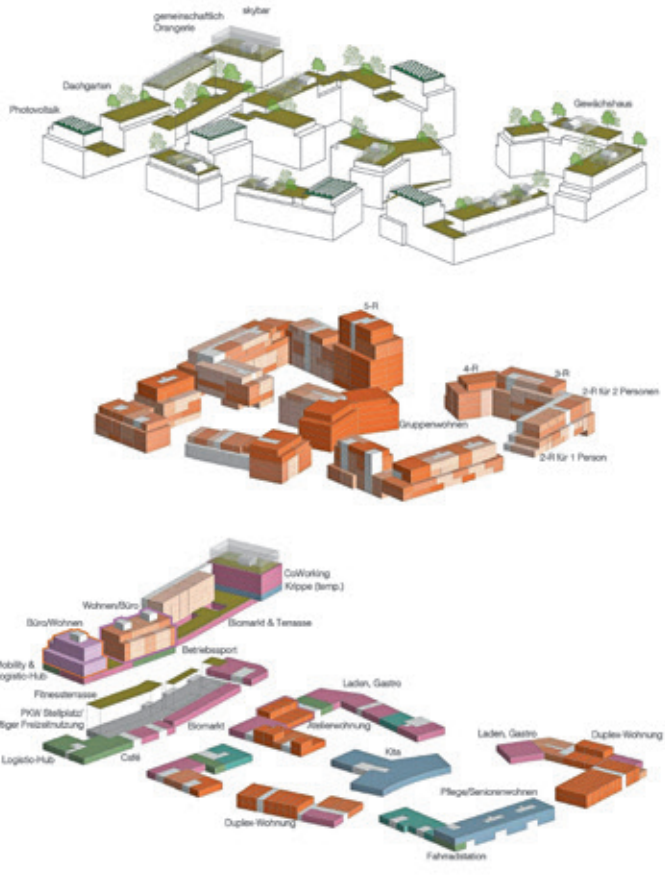
Of course, the question remains whether to preserve or demolish the building on the site, both massive and crushing in its proportions. The architects choose to demolish it and replace it with an airy arrangement that creates links between the streets and the generous green spaces, right next to buildings with a lightweight wooden structure, in a layout that responds to both of the neighbouring urban worlds.

The project received the second prize for the "Düsseldorf Oberpostpark" competition, Germany 2022

→ Context și concept urbanistic – curți aglutinate
→ Context and urban concept—a clump of courtyards



→ Complexitate spațială și funcțională
→ Spatial and functional complexity



252

REFLECȚIE ȘI EXPERIMENT
REFLECTION AND EXPERIMENT

→ Dumbrava Vlăsiei



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Sabin Prodan

253

Contextul românesc începe să fie mai favorabil arhitecturii de calitate. Însă, ca din păcate în cazul oricărui alt tip de activitate, rămâne prudent față de inovație și soluții mai radicale. Nu neapărat din conservatorism propriu-zis, ci, cred, din lipsa de încredere a investitorilor în reacția clienților față de lucruri neobișnuite, dar și în fața costurilor suplimentare, riscurilor execuției defectuoase etc. Cumva e un echilibru foarte dificil de obținut — cu un buget mic, e greu să inovezi; când scara și bugetele cresc, experimentul e terifiant. Siguranța și soluția confortabilă înseamnă și ce preferă și cei care scriu normative, privilegiind îngroșarea elementelor în cazul structurii, alinierea mecanică în urbanism, imaginea mai tradițională în cazul inserției în contexte mai vechi. Când se acceptă sau se cere modernitate și „spectacol", ele se limitează de obicei la fațade, forme, epidermă. Iar plusvaloarea dată de inovație nu este încă destul de importantă în termeni de business.

În ceea ce privește ADN BA, experimentul și invenția au fost întotdeauna mai degrabă discrete, ținând de tipologie, adaptări, de forțarea limitelor exact acolo unde este nevoie, de spații, și foarte rar de o expresie spectaculoasă.

Secțiunea de față cuprinde patru proiecte bazate mai intens pe explorare teoretică și spațială. Le-am pus în ordinea scării și anvergurii. Proiectul cu care biroul a participat la Bienala de la Veneția a pornit de la lucrările proprii, dar care au servit drept punct de plecare pentru o reflecție poetică și critică asupra orașului, în general, și a Bucureștiului, în special. Casa din Dumbrava Vlăsiei este un exemplu rar de proiectare a unei locuințe ideale, o casă de dinainte de client, cu o complexitate spațială și o prețiozitate a materialelor duse foarte departe. La Măgura, (Moeciu), ca alternativă la vilele și pensiunile monstruoase, a apărut o ipostază contemporană a gospodăriei tradiționale din zonă; o excursie în regionalismul critic care lasă deoparte formele, dar păstrează filosofia proiectelor de țesut urban bucureștean.

Ultimul exemplu este poate și cel mai curajos, pentru că privește un minicartier la marginea unui oraș istoric. Ansamblul din Cluj este încă într-o fază preliminară. Mi-aș dori mult ca principiul obiectelor izolate — care sunt, de fapt, incinte ale exteriorului care devine interior, într-o reinventare atât a modelului urban tradițional, cât și a celui modernist — să se realizeze.

The Romanian context is becoming more favourable to high-quality architecture. However, like in any other type of activity, it unfortunately remains weary of innovation and more radical solutions. This happens not necessarily out of straight-out conservatism, but, I believe, out of the lack of trust of investors in the clients' reactions to more unusual approaches, and also because of higher costs, the risk of faulty execution, etc. Somehow, there is a fragile balance to be struck—innovation is hard on a tight budget; when the scale and budgets grow, experimentation becomes terrifying. Playing it safe and finding the comfortable solution is also preferred by those who write regulations, who encourage thickening the structure, or, in urbanism, mechanically align the buildings, or, for a superficial heritage protection, taking over a pseudo-traditional image when placing a new object in an old urban context. When clients accept or ask for modernity and 'spectacle', they are usually limited to the façade, form, epidermis. The added value of innovation is not yet important enough for bussiness.

In what concerns ADN BA, experiment and innovation have rather always been discreet, usually connected with the living typology, diverse adaptations, forcing limits exactly where one needs to, with the spaces, and, very rarely, connected to a spectacular expression.

The following section comprises four projects based on theoretical and spatial exploration. We arrayed them in ascending order of scale and amplitude. The project ADN BA participated with in the Venice Biennale started from their own work which they then turned into a starting point for poetically and critically reflecting on the city in general and on Bucharest in particular. The house in Dumbrava Vlăsiei is a rare example of designing the ideal home, one from before the client, with a spatial complexity and a preciousness of material taken very far. In the village of Măgura, seeking an alternative to the monstrous recent villas and boarding houses took the architects towards a contemporary reinvention of the traditional homestead in the area; this excursion in critical regionalism takes further not the form, but the philosophy of the office's pieces of urban fabric.

The last example is maybe the bravest, because it concerns a small neighbourhood at the edge of an old city. The complex in Cluj is still in a preliminary phase. I would very much wish for the principle of the exterior turning into interior of isolated objects which are actually enclosures, in a reinvention of the traditional urban model, to be realised.

254



TEXT ADN BA
FOTO | PHOTO Ștefan Tuchilă

HILARIOPOLIS

Contribuția ADN BA pentru Bienala de la Veneția 2016, Arsenale
ADN BA's Contribution to the 2016 Venice Biennale, Arsenale Hall



256

INTRO

Când eram copii trăiam în noile blocuri socialiste, puternic standardizate. Orașul nostru, București, a fost transformat în mod dramatic; a fost, probabil, cea mai mare operațiune urbană totalitară din Europa. Când eram copii, nu prea ne păsa de asta.

Astăzi, trăim și lucrăm în același loc. Unii oameni numesc acum orașul nostru „capitala europeană cea mai eclectică și haotică". Azi, dezvoltarea capitalistă este cea care transformă cu furie orașul nostru și îl întoarce din nou cu susul în jos. Acum, că suntem părinți, ne pasă.

INTRO

When we were kids we used to live in the new socialist and heavily standardised blocks of flats. Bucharest, our city, was being dramatically transformed: it was probably the largest totalitarian urban operation Europe has ever known. As children, we didn't mind.

Today we live and work in the same place. Some people now call our town 'the most eclectic and erratic European capital'. Nowadays, the force furiously turning our town upside down again is the capitalist real-estate development. As parents, we do mind.

Sfâșiat între o moștenire estică și o ambiție occidentală, acest oraș de frontieră, plin de cicatrici și petice, are, pentru noi, un farmec neconvențional. Lupta noastră este împotriva noului nivel de standardizare, de nivelare și uitare. Este pentru un pic de savoare, delicatețe și aducere aminte. Fragmentul, juxtapunerea, nuanța sunt pentru noi, uneori, mai importante decât întregul.

De aceea am ales numele instalației noastre Hilariopolis, un nume care a fost dat în secolul al XVIII-lea Bucureștiului. Înrudit cu „bukur" („frumos", în albaneză), numele a fost probabil o traducere aproximativă pentru București, cu un termen din limba latină și greacă: hilare/hilaris/hilarus+polis, într-un moment în care denumirile românești nelatine au fost evitate sau înlocuite. S-ar putea spune că poartă un dublu sens: orașul luminat de bucuria și fericirea vieții, pe de o parte, și aspectul hilar, derizoriu, chiar absurd, pe de altă parte. Cu toate acestea, nu ni se pare o emblemă negativă, ci mai degrabă o lectură socială și culturală adecvată, utilă pentru o mai bună înțelegere a unui oraș încă plin astăzi cu contraste extreme, nebănuite, la fel ca acum două sute de ani. Ca într-o poveste despre *Orașele invizibile* ale lui Italo Calvino, Hilariopolis ne apare ca un loc de frontieră, undeva la marginea Orientului și Occidentului, unde un amalgam de clădiri, străzi, curți, vieți și urme ale unor oameni este redesenat continuu prin relații de suprapunere, stratificare, întretăiere sau intersectare. Toate devin mai importante decât clădirile în sine.

De-a lungul ultimilor cinci ani, am avut ocazia să proiectăm patru proiecte de locuințe, în același cartier al Bucureștiului. Numai un bloc a fost construit până acum. Fiecare proiect încearcă să prindă o bucățică de amestec pitoresc, propunând bogăție și diversitate ca reacție la noua uniformitate. Este vorba despre încercarea de a afla din nou calitatea locului comun, împărtășit, după 50 de

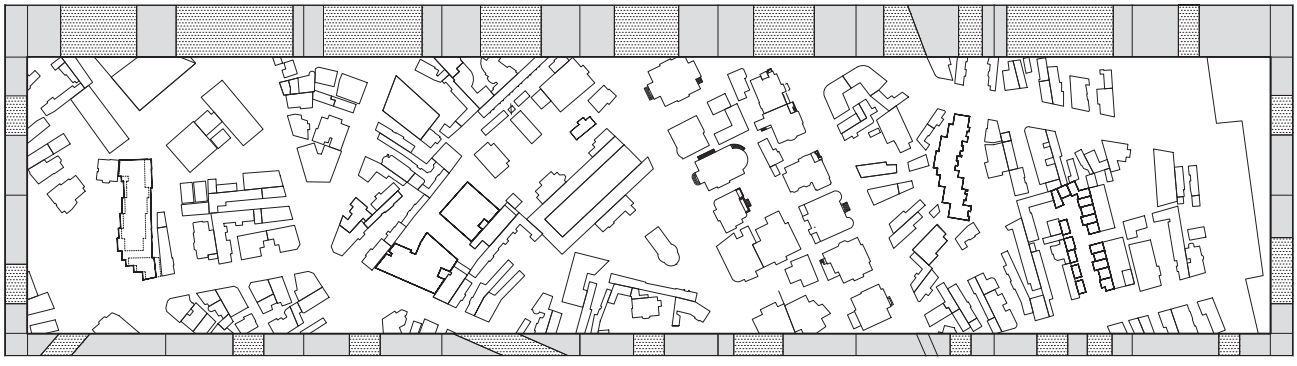
Torn between an Eastern legacy and a Western ambition, it is exactly this 'borderline' and 'margin' condition which makes Bucharest, this city full of scars and mendings, be so unconventionally charming for us. We fight against the new layer of standardisation, flattening and oblivion. We fight to keep a bit of flavour, delicacy, and memory. Fragments, juxtapositions, nuances: they are sometimes more important than the whole.

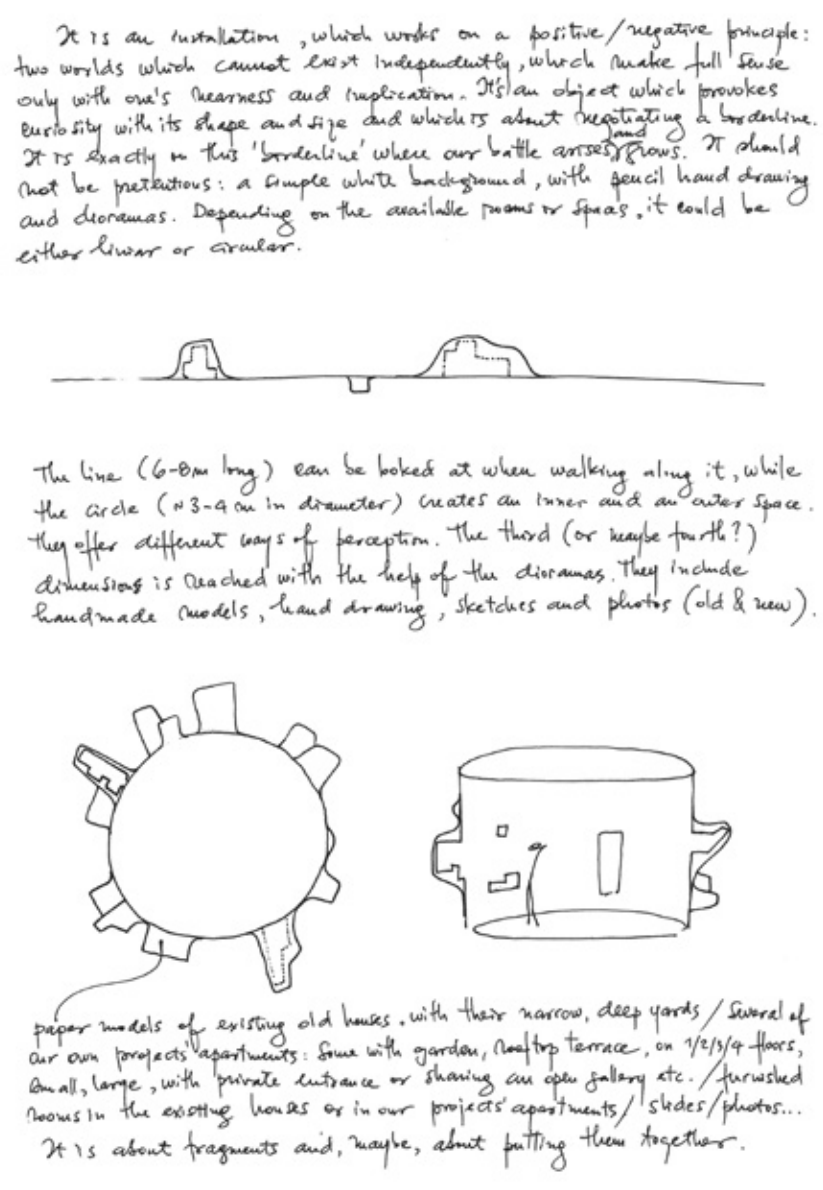
This is why we called our installation Hilariopolis, a name given to Bucharest in the 18th century. Affined to "bukur" ("beautiful" in Albanian), the name was probably an approximate translation of București (Bucharest), through Latin and Greek words: hilare/hilaris/hilarus+polis, at a time when the non-Latin Romanian names were avoided or replaced. One could say that it carries a double meaning—the city enlightened by the joy and happiness of life, on one side, and the hilarious, derisory, even absurd place, on the other. However, we find it is less a negative symbol, and more of an appropriate social and cultural reading, useful for a better understanding of a city still filled with extreme, unsuspected contrasts, just as it was two hundred years ago. Like one of Italo Calvino's tales in *Invisibile Cities*, Hilariopolis appears as a frontier, somewhere at the margins of both Orient and Occident, where the amalgam of buildings, streets, courtyards, people's lives and traces is continuously redrawn by overlapping and layering in-between or vis-à-vis. They all become more important than the buildings themselves.

Over the last five years, we had the chance to design four housing projects within the same neighbourhood of Bucharest. So far, only one has been built. Each project tries to catch a glimpse of the place's picturesque mixture, by opposing richness and diversity to the new uniformity and monotony. It's about trying to re-learn sharing and being together, after 50 years of forced collectivity and

→ Planul instalației
→ Plan of the installation







← Primele schițe trimise lui Alejandro Aravena. Într-o primă fază, vizitatorul s-ar fi aflat în interiorul unei incinte curbe cu nișe
← First sketches sent to Alejandro Aravena. Initially, the visitor would have been surrounded by a round wall with niches

ani de colectivitate forțată și 20 de ani de individualitate arogantă, indiferentă. Proiectele adună la un loc vreo 150 de apartamente, cele mai multe diferite unul de celălalt. Toate acestea sunt, probabil, unul și același proiect, per ansamblu, despre lupta noastră de zi cu zi pentru a păstra o parte din aroma orașului în care am crescut.

Acesta este motivul pentru care Hilariopolisul nostru este și despre ceea ce este deja acolo și despre ceea ce încercăm să adăugăm. Este vorba despre fragmente și relații, despre material și imaterial, despre construire și locuire, și, poate, despre încercarea de a pune toate acestea împreună.

20 years of arrogant, indifferent individuality. The projects add up to ~150 apartments between themselves and most of them unlike another. They all are probably one and the same project, on the whole, about our daily struggle to preserve some of the flavour of the town where we grew up.

This is why our Hilariopolis is as much about what is already there as it is about what we try to add. It is about fragments and connections, about material and immaterial, about building and dwelling—and, maybe, about trying to harmoniously weave them all together.



260



TEXT Ștefan Ghenciulescu
FOTO | PHOTO Laurian Ghinițoiu

DUMBRAVA VLĂSIEI

Locuință-model la marginea pădurii
Model House on the Edge of the Forest

262

Înapoi la origini. Din anumite puncte de vedere, această casă fără beneficiar concret se apropie de radicalitatea unui proiect studențesc; ce-i drept, un proiect studențesc bun și curajos care ar fi realizat de-adevăratelea.

Back to the origins. This house made for no particular client is, from some angles, very close to the radicality of a student project—a brave and well done university design which actually got built.

Ansamblul rezidențial Dumbrava Vlăsiei se construiește la marginea unei păduri de la periferia de nord a Bucureștiului. Investitorul și-a dorit să impulsioneze calitatea locuirii și cea arhitecturală și a comandat mai multor birouri prestigioase câte un proiect de locuință-model. Acestea urmează să fie vândute după terminarea lor (o parte au fost deja) și, în plus, au rolul de a seta un standard ridicat de calitate arhitecturală și de a deveni modele pentru locuințele viitoare. S-au alocat câteva parcele, o suprafață desfășurată de principiu (în jur de 300 de m²) și un set de reguli simple, valabile pentru întreaga așezare. Printre acestea se numără caracterul de locuință izolată, absența gardului dinspre spațiul public și garduri verzi și scunde între vecini.

O astfel de situație te poate duce către o casă superspectaculoasă, orgolioasă, cât se poate de marketabilă și de instagramabilă sau, dimpotrivă, te poate face să te gândești ce înseamnă pentru tine „casa ideală" și un model de locuire: un echilibru între intimitate și expunere, relația cu locul și cu vecinii, frumusețea spațiilor și a construcției, caracterul puternic, dar care permite transformarea într-un „acasă".

Andrei Șerbescu, unul dintre autorii principali, este și profesor la atelierul de proiectare al anului I de la Universitatea „Ion Mincu". Cam tuturor celor care îndrumăm sau am îndrumat la anul I, această activitate ne-a schimbat modul de a privi și de a face arhitectură. Lucrezi cu studenții pe proiecte cu funcțiuni simple și cu puțini metri pătrați. În schimb, trebuie să explorezi cu ei bazele arhitecturii, deci să te concentrezi pe lucruri esențiale: structura, lumina, ierarhiile, coerența, înțelegerea profundă, și nu doar estetică a tradiției...

Toate acestea te ajută în practică, inclusiv pentru a regândi programul arhitectural primordial: locuința. Andrei recunoaște că această casă are mult în ea din spiritul anului I. Mai spune că nu chestiunile stilistice au contat, ci explorarea unor teme și valori. Și-a dorit un proiect de azi, dar cumva atemporal și își asumă integrarea nonmimetică a unor referințe — de la casa vernaculară și modelele antice la modernismul temperat al lui Adolf Loos sau Louis Kahn, precum și la operele contemporane impresionante prin rigoare, căutări spațiale și materialitate. Include aici și Casa-turn din 2013 a lui Florian și a Iuliei Stanciu.

The Dumbrava Vlăsiei residential complex lies along a forest in the Northern outskirts of Bucharest. The investor aimed to stimulate living and architectural qualities, so they commissioned dwelling designs from several prestigious offices. Once completed, they would be sold (some already have been) and, they would also be meant to set a high architectural standard, and to become models for future developments. There was a set of simple rules to be followed on an array of plots for a starting surface of 300 m²: the houses had to be detached, have no fences to the street, and use low hedges between neighbours.

Such a situation can lead to two extremes: a super-spectacular, vain house, as marketable and instagrammable as possible, or, on the contrary, one could think of what an "ideal house" would mean, concerning privacy and openness, the relationship to the place and the neighbours, the beauty of spaces and of the building, a strong character, which should, nevertheless, allow its future inhabitants to turn it into "home".

Andrei Șerbescu, one of the main authors, is also a professor for the "Ion Mincu" University's 1st year design workshop. For all of us who have ever been in that position, it changed the way we look at and practice architecture. It involves work with students on simple-function, small-surface projects—this means turning back together to the basics of architecture: light, structure, hierarchies, coherence, profound understanding of tradition in the detriment of its pure aesthetics...

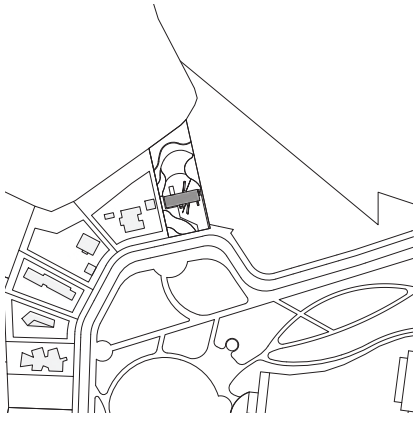
It all helps with one's own practice, even more so if one has to redesign the primordial architectural function: the dwelling. Andrei recognises the house's conceptual vicinity to the first year spirit. He further states that what mattered most were not the stylistic exercises, but exploring architectural themes and values. He wanted to design for today while staying outside of fashion and he takes full responsibility for the non-mimetic references of the design—from the vernacular house and the ancient models to the tempered modernism of Adolf Loos or Louis Kahn's, as well as the impressively rigorous contemporary oeuvres, spatial experiments and materiality. He includes Florian and Iulia Stanciu's Tower House from 2013 in this enumeration.

→ **Plan de situație**
→ **Site plan**



O combinație între planul-structură și Raumplan

Structure-plan and Raumplan come together



263

DUMBRAVA VLĂSIEI

RAUMPLAN ȘI PLAN-STRUCTURĂ

Lotul are o poziție privilegiată: în față, sudul și parcul așezării, în spate, pădurea. Casa ia forma unei bare joase și subțiri amplasate între două curți, cea puțin mai mare, către pădure. Apar nu mai puțin de patru accesuri către grădina din față: o intrare principală — cu o marchiză foarte transparentă —, apoi o intrare secundară, la un nivel mai ridicat, o ieșire printr-o curte de lumină laterală și, în sfârșit, o coborâre a terenului, care aduce lumină și un prilej pentru noi intrări în subsol.

La interior, casa este un fel de combinație între două moduri esențiale de a crea spații: planul-structură și Raumplan, de altfel doi termeni dragi pedagogiei de anul I. Plan-structură, pentru că toți pereții sunt portanți și din beton; structura produce arhitectura. Raumplan (plan spațial), pentru că, la fel ca Adolf Loos, părintele principal al acestui model, spațiile nu sunt definite (și nu pot fi înțelese) doar din plan. Practic, fiecare dintre ele are o înălțime diferită și, deși iau forma unor camere clar determinate, relațiile dintre ele sunt complexe. Uneori camerele mai mici devin nișele celor principale, există legături vizuale uneori surprinzătoare și ai întotdeauna de ales între mai multe trasee.

UN LABIRINT PRIETENOS

Casa din Dumbrava Vlăsiei lucrează, în esență, cu patru tipuri de instrumente: pereți și planșe, scări, perforații verticale și orizontale, în sfârșit, elemente ușoare, agățate de corpul masiv.

O primă împărțire definește trei benzi: una mare în centru și două laterale subțiri. Cea centrală este împărțită într-o serie de camere prin intermediul unor pereți transversali. Circulațiile verticale și orizontale — holuri și pachete de scări de diferite înălțimi — își găsesc loc în cele două benzi subțiri, la fel ca o parte dintre spațiile de servicii.

Această logică ce o urmărește îndeaproape pe cea a structurii este apoi contrazisă și îmbogățită. Într-un volum ce ar adăposti în mod convențional un subsol, un parter și un etaj apar nu mai puțin de nouă, ba chiar, dacă includem și podeste intermediare, douăsprezece niveluri de călcare diferite. Camerele încep să danseze pe verticală. Astfel, livingul are într-o parte o înălțime de cam un etaj și jumătate, transformându-se apoi într-un spațiu maiestuos de cam două etaje și jumătate. O platformă la o înălțime intermediară decupează din spațiul mare un loc pentru birou. La rândul său, acesta se ridică mai mult către marginea laterală. Deasupra livingului plutește un volum ce adăpostește două dormitoare, fiecare cu un sas și o baie proprie (aflate, desigur, pe câte o bandă

RAUMPLAN AND STRUCTURE-PLAN

The plot has a privileged position facing the settlement's park in the South, with the forest bordering its backside. The house is shaped like a long and slim transversal slab between two courtyards, the slightly larger one facing the forest. There are no less than four entrances to the front garden: a main entrance, with a very transparent awning, then a secondary entrance, higher up, an exit through a lateral lightwell and, finally, a gentle slope that allows for light and new entrances to the house's basement.

On the inside, the house is a sort of combination between two essential manners of creating spaces, also very dear terms to junior year teaching: the structure-plan and the Raumplan. I say structure-plan because of all the load-bearing walls made of concrete: structure produces architecture. Raumplan (spatial plan), because, just as with Adolf Loos, this model's generator, spaces are not defined (and cannot be understood) from the plan alone. Basically, each has a different height, and, although clearly shaped as rooms, the relationships between them are very complex. Sometimes, smaller rooms become alcoves of main ones, there are surprising visual connections, and one can always choose between several paths.

A FRIENDLY LABYRINTH

The house in Dumbrava Vlăsiei is basically working with four types of instruments: walls and floors, staircases, vertical and horizontal perforations, and, finally, the light elements that hang from the massive body.

A first split defines three strips—a large one in the center and two narrow lateral ones. The central one is split into a series of rooms through transversal walls. The vertical and horizontal circulations—hallways and sets of staircases varying in height—find their place inside the narrow strips, as do a part of the service spaces.

This logic, which closely follows the structural one, is then countered and enriched. Within a volume which would normally house an underground level, a ground and a first floor, there are no less than nine (or twelve, if you count some of the additional landings) different stepping levels. The rooms are caught in a vertical dance. Thus, the living room has a height of approximately one and a half levels on one side, and then turns into a majestic space of two and a half levels. A platform cuts out the large space to make room for a study, that, in turn, gains in height on its lateral side. Over the living room, there floats a space housing two bedrooms, each with a its own hallway, skylight and bathroom (located, of course, on a lateral strip). On the other side of the living



laterală). De cealaltă parte a livingului se deschide o cascadă de spații poziționate pe diagonala clădirii: o bibliotecă și apoi un loc de luat masa, urmat de o bucătărie înaltă, aflată la o cotă puțin inferioară. Sub bibliotecă se întinde tunelul despre care vorbeam mai devreme. Acesta este nu doar o traversare, ci și o cameră exterioară, o loggie semiîngropată, deschisă prin pante și scări line către curți și către lumină. Mai sus decât loggia, dar în legătură cu ea se află dormitorul matrimonial, cu un dressing și o baie. Baia se deschide la rândul său către o curte de lumină, legată printr-o scară de grădină.

Ați amețit? Atunci gândiți-vă că peste toată această îmbucare se așază sistemul de ferestre și uși interioare, care străpunge casa în toate direcțiile și leagă fiecare spațiu de vecinii săi imediați. Prin însumarea pe anumite direcții, se înlănțuie cinci sau mai multe spații diferite, legate în același timp și cu exteriorul. Uneori golurile au închideri mai ferme: uși, obloane, geamuri interioare, alteori ele comunică liber. În orice caz, ele transformă casa într-un ansamblu complex cu un interior și cu fațade poroase. Poți citi în continuare volumul de bază, precum și diferitele camere, dar în același timp ele se dizolvă una într-alta, mereu în raport cu grădina.

room, there is a cascade of spaces, positioned diagonally inside the building: a library and then a dining room, and then a tall kitchen, on a slightly lower level. Under the library there is the tunnel we were mentioning earlier. This is not only a crossing, but an outside room, a semi-buried loggia, opened through slopes and smooth stairs towards the gardens and the light. Higher than the loggia, but connected to it, there is the master bedroom, with a dressing and a bathroom. The bathroom opens, in turn, onto a lightwell, connected to the garden through a staircase.

Dizzy yet? Then imagine that, on top of all this interlocking array of spaces, there is a system of interior windows, doors and skylights, which pierce the house in all directions and connect each space to its immediate neighbours. On some directions, five or more different spaces are chained together, simultaneously connected to the outside. These openings sometimes have firmer limits—doors, glazing, shutters, interior windows, other times, they communicate freely. In any case, they transform the house in a complex system, with porous interiors and façades. You can still read the basic volume, as well as the various rooms, but at the same time they dissolve into each other and against the garden.

Bogăția de locuri este incredibilă pentru o casă, în fond, destul de mică. Chiar dacă toate camerele au dimensiuni reduse, ele par mai mari datorită deschiderilor multiple.

În sine, suprafața vitrată totală nu este mare. Clădirea nu ți se revelează dintr-odată. Tipul său de transparență îți permite să întrevezi, să descoperi pe parcurs. Parcurgi o serie de filtre, începând cu structurile mici și delicate ale marchizei de la intrare și ale pergolei din spate. Clădirea ce pare la prima vedere o barieră este, de fapt, o limită permeabilă și prietenoasă, dar care asigură în același timp intimitatea necesară unei familii, compensând și lipsa gardului din față. Când am vizitat-o, m-am pierdut prin ea — în diferite momente —, însă a fost o rătăcire relaxată, tocmai pentru că vedeam tot timpul alte încăperi și cel puțin una dintre grădini.

RIGOARE, VOLUPTATE, MODEL

Nu este deloc o locuință ieftină. Însă aici banii nu merg în decorații și opulență, ci în calitatea materialelor, a echipamentelor și a modului în care sunt puse în operă. Lemnul podelelor, al obloanelor și al mobilierului încorporat se armonizează cu tencuielile speciale de la interior și exterior și cu precizia și delicatețea tâmplăriei, feroneriilor și balustradelor. Fiecare detaliu a fost desenat și explorat, uneori în mod obsesiv.

Aproape toate băile se bucură de lumină naturală și de imaginea unor spații de locuit, iar mobilierul fix devine element arhitectural. Casa are un caracter tactil remarcabil, o combinație de texturi plăcute ce nu se pot descrie doar prin poze. Luxul (printre altele, e vorba despre o casă inteligentă, cu tehnologie de ultimă oră, ce își face însă treaba în mod foarte discret) echilibrează austeritatea generală a expresiei. Te simți bine aici; e o locuință, și nu doar o izbândă arhitecturală.

Poate că rezultatul ar fi putut fi puțin temperat și să devină mai calm: una-două diferențe de nivel și una-două ferestre interioare în minus, să zicem. Aceasta ar fi permis poate și o anumită flexibilitate și unele suprafețe de cameră mai mari. În mod evident, bucuria locuirii aici vine la pachet cu asumarea gesturilor radicale. De-abia aștept să văd ce se va întâmpla când cineva va cumpăra clădirea și se va muta în ea. Până atunci, cred că ar trebui organizată vizitarea ei în mod regulat și firesc de către arhitecți, studenți și oameni interesați. E o casă-model, ce merită explorată, înțeleasă și, de ce nu, criticată, contrazisă, interpretată.

The wealth of places is incredible for a house that is actually quite small. Even though all the rooms are small in size, they seem larger thanks to the multiple openings.

Actually, glazed surfaces are not that big. You glimpse rather than see through the house, it does not reveal itself at once. It's a kind of transparency which allows progressive discoveries. There is a series of filters to be crossed, starting from the small and delicate structures of the entrance awning and the pergolas at the back. Thus, that which at first may seem a barrier is in fact a permeable and friendly limit, but one which at the same time provides the necessary privacy for a family, also compensating for the missing front fence. While visiting, I got lost from time to time, but in a nice way, I remained calm, precisely because I could always see other rooms, the sky and at least one of the gardens.

→ Grădina din spatele casei
→ The garden in the back

RIGOR, VOLUPTUOUSNESS, A MODEL

This house is not cheap. However, the money is not spent on decorations and opulence but on quality materials, equipment and the craftship. The wood of the floorboards, of the shutters and the built-in furniture is in harmony with the special plastering inside and out, and with the precision and delicacy of the joints, of the hardware, of the bannisters. Each detail was drawn and explored, sometimes obsessively.

Most bathrooms enjoy natural light and the image of living spaces, and the fixed furniture becomes an architectural element. The house is remarkably tactile, with a combination of pleasant textures which cannot be described in pictures alone. The luxury (among others, this is a smart house, with discreet, yet state-of-the-art technology) balances the general austerity of expression. The space is pleasant: it is a house, not just an architectural achievement.

Perhaps the final result could have been a bit more restrained, calmer—say, one-two less differences in level and one-two less interior windows. This perhaps would have also allowed more flexibility and a few larger main rooms. Obviously, the joy of living here comes with taking on radical gestures, as well. I can hardly wait to see how the eventual buyer will adapt (to) it. Until then, I believe there should be a regular visiting schedule, naturally for architects, students, and all who are interested. It is a model house, which deserves to be explored, understood, and, why not, criticized, contradicted, and interpreted.

→ Camera exterioară de la demisol
→ Exterion room in the semi-basement

→→ Livingul, văzut dinspre zona intrării principale (banda laterală dinspre curtea din față)
→→ The living room, seen from the main entrance area (the lateral strip towards the front garden)











← Diagonala principală a casei — vedere din living către bibliotecă și apoi către locul de luat masa și bucătărie.
← The main diagonal in the house—view from the living room toward the library, then the dining room and, in the back, the kitchen.

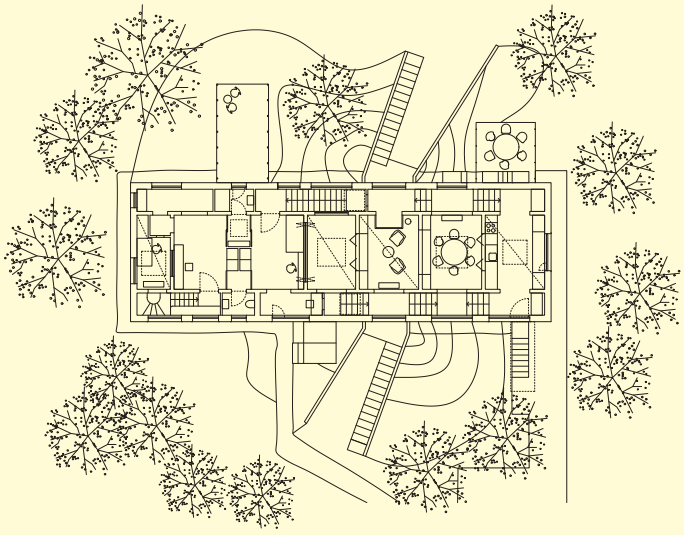
→ Pe scară, ne uităm înapoi către birou. Elementul din lemn este un bovindou interior, accesibil din dormitor. Vedem în dreapta sa un fragment din fereastra interioară a dormitorului.
→ On the stairs, looking back at the study. The wooden cube is an interior baywindow, accessible from the bedroom. At its right, we glimpse a fragment of the interior bedroom window.

→ Bucătăria, cu acces direct către o pergolă și către grădina din spate
→ The kitchen, with a direct acces to a pergola and then the back garden

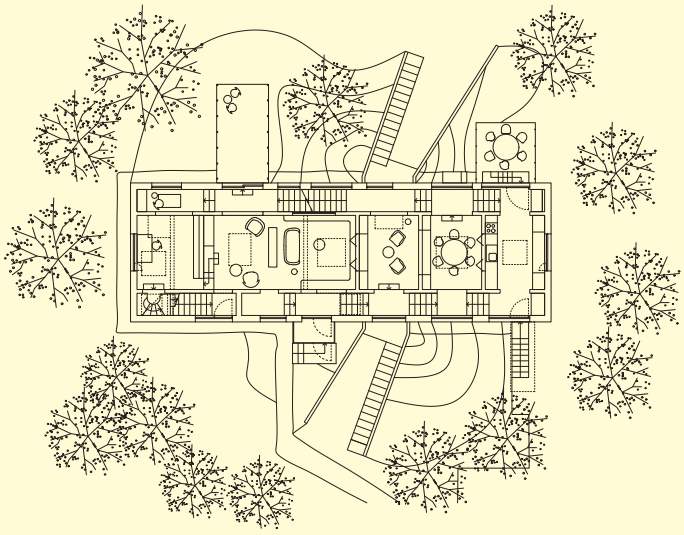




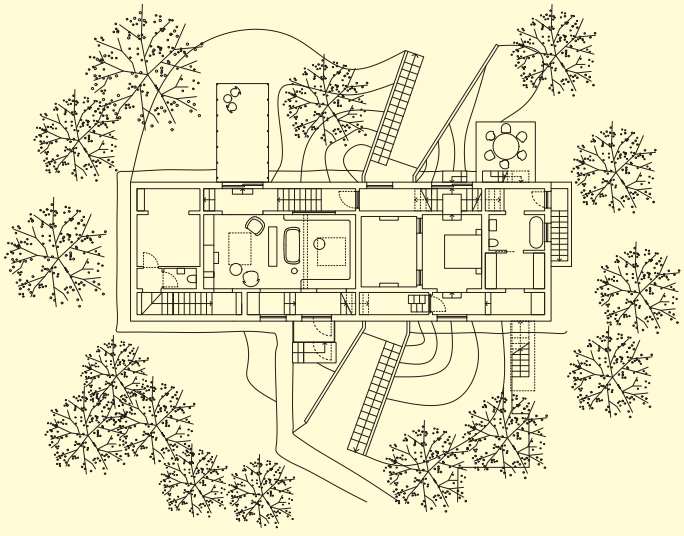
→ Plan cota +2.00
→ +2.00 level plan



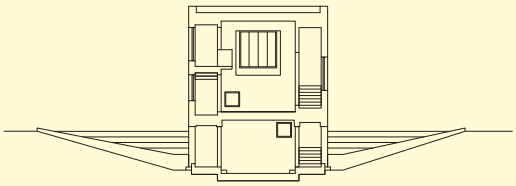
→ Plan cota +0.20
→ +0.20 level plan



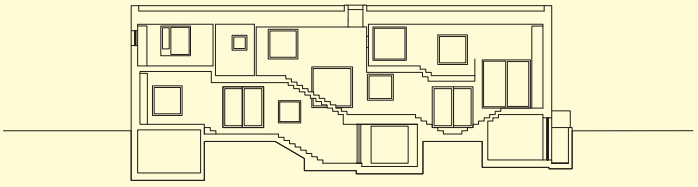
→ Plan cota −1.50
→ −1.50 level plan

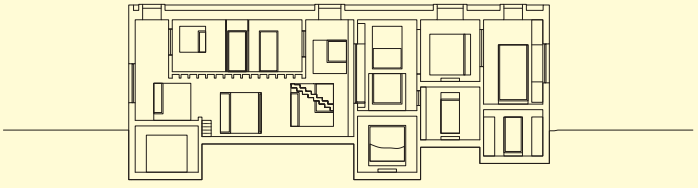


→ Secțiune transversală
→ Cross section



→ Secțiuni longitudinale
→ Longitudinal sections









←← Privind din bovindoul dormitorului către birou și către scară
←← Looking from the bedroom's baywindow towards the study and the stairs

← Partea de sus a scării
← Upper part of the stairway



↑ Privind în jos, din dining
↑ Looking down, from the dining

Douăsprezece niveluri de călcare diferite și fiecare spațiu este conectat de vecinii săi imediați

Twelve different stepping levels and each space is connected to its immediate neighbours



MĂGURA

Pensiunea IKI Retreat
IKI Retreat

TEXT Cătălina Frâncu
FOTO | PHOTO Vlad Pătru, Pavel Curagău

277

Regionalism critic subcarpatic: pensiunea din satul aparținând comunei Moeciu reinterpretează gospodăria cu ocol printr-o incintă triunghiulară cu colțuri deschise către peisaj

Critical regionalism in the Romanian Subcarpathians: the boardinghouse from the village in Moeciu develops a traditional homestead typology, through a triangular courtyard with corners opening up towards the landscape

Măgura e satul răsfirat de la poalele masivului Piatra Craiului cu gospodării tradiționale care îl plasează des în revistele internaționale de călătorii. Pitorescul se simte direct din imaginile-satelit și se confirmă imediat la fața locului, printre casele așezate în pantă, cu livezi de meri și anexe din lemn acoperite cu șiță. Oriunde ai merge în Măgura, urci și cobori. La fel e și situl unde se ridică IKI Retreat, rezultatul unui studiu aprofundat al specificului locului: pe panta unui deal, la baza munților.

Casa lucrează cu panta și creează niveluri accesibile de la mai multe cote, respectă scara locului și distanțele considerabile dintre case. Trei volume de gabarite diferite sunt așezate împreună astfel încât să formeze o curte centrală protejată, în formă de triunghi, citat al gospodăriei tradiționale cu ocol întărit din zonă — tipicul gospodăriei închise cu anexe unite. De regulă, funcțiunile adunate în jurul curții centrale erau casa mare cu tinda și crosnia, grajdul pentru oi, cotețul, acoperirea subsolului, cămara și eventual bucătăria de vară. Bineînțeles, funcțiunile variază de la sat la sat și de la casă la casă, depinzând de spațiu și nevoi. Arhitecții țin cont de nevoile în schimbare atunci când proiectează casa nouă: panta devine aliat al etajului, atipic în zonă, însă elegant camuflat în deal; volumele de gabarite diferite devin spațiu de locuit, fiecare cu rațiunea lui, cu posibilitate de funcționare autonomă; iar soclul se transformă în liant pentru volume și mediator între nevoile funcționale, contextul natural și înălțimile etajelor superioare.

Orientarea spațiilor comune și private dă posibilitatea unei ședere confortabile în echilibrul dintre liniște și interacțiune. Parterul acomodează sala de mese, bucătăria și câteva spații de întâlnire mai mici, de unde poate fi accesată curtea interioară. Întregul ansamblu este proiectat pentru odihnă, retragere și relaxare, folosind forme arhetipale, și pentru o invitație la tihna de sfârșit de toamnă la țară, disponibilă aici tot anul. Desigur, acesta este un aspect prezent și prin virtutea funcțiunii: unități de cazare, cu livinguri pe două niveluri, cameră de ceai, bibliotecă și saună.

Lemnul și betonul sunt cele două materiale folosite în construcție, în armonie cu imaginea satului: predominant lemn trecut prin negura timpului care își arată vârsta, pe soclu de piatră. Imaginea contemporaneității și a noului pe care o construiește lemnul natur se va șterge

Măgura is the scattered village at the foot of Piatra Craiului massif with traditional households that often place it in international travel magazines. The picturesque can be felt directly from the satellite images and is immediately confirmed on the spot, among the houses set on slopes, with apple orchards and wooden outbuildings covered with shingles. Wherever you go in Măgura, you go up and down a hill. Thus is the site of IKI Retreat, the result of a thorough study of the place: on the slope of a hill, at the foot of the mountains.

The house works with the slope creating levels accessible from more than one point, it respects the local scale and the considerable distances between the houses. Three volumes of different calibres are joined together so as to form a protected triangular yard, reminiscent of the traditional all-round household in the area—enclosed, with continuous outbuildings. Usually, the functions around the central courtyard were the big house with the woodshed, sheep barn, hen house, basement roof, pantry and possibly the summer kitchen. Of course, the functions vary from village to village and from house to house, depending on the needs and the available space. The architects take the ever-changing needs into consideration when designing the new house: the slope turns into an ally for the upper floor, alien to the area, but elegantly camouflaged on the hill; the differently dimensioned volumes become living spaces, each able to function on its own; and the base level becomes glue for all volumes and mediates between the functional needs, the natural context, and the superior floors' heights.

The orientation of common and private spaces offers the possibility of a pleasant stay in a fine balance between calm and excitement. The ground floor accommodates the dining area, kitchen, and some other smaller meeting spaces from where one could access the interior courtyard. The whole complex is designed for rest, retreat and relaxation, using archetypal forms; as well as for an invitation to the autumnal peace and quiet, here accessible all year round. Of course, this is so thanks to the building's function: guest accommodation, with living rooms two floors high, tea room, library, and sauna.

Wood and concrete are the two materials used, harmoniously blended into the image of the village: mostly wood from across time which shows its age, on a stone base. The image of contemporaneity and newness evoked

în timp, pe măsură ce lemnul va îmbătrâni și va prelua culoarea gri-închis a vecinilor, moment în care datarea exactă a construcției va presupune mai mult efort. Arhitecții au căutat o estompare a noului prin integrarea lui în formele locului într-un obiect tăcut și firesc.

Fiecare alegere structurală sau estetică are în spate ceva din contextul arhitectural și urbanistic al satului: lucarnele, acoperirea cu șiță, dimensiunile diferite ale volumelor, proporțiile ferestrelor și așezarea în raport cu panta. În locul vitrajelor mari sau aleatorii, ferestrele încadrează, prin dimensiunile și pozițiile lor alese cu grijă și în relație armonioasă cu contextul, o parte din peisaj, pe care îl invită în interior. Volumele și tratarea epidermei lor creează, deci, surprizele vizuale și ale experienței, expunând o imagine cunoscută, lizibilă, însă plină de situații neașteptate odată intrată în interiorul ei.

Un proiect de dimensiuni mici este, cum am spus și mai înainte, unul plin de provocări, dar și cu mult spațiu pentru experimentare. Aici beneficiarii au avut un rol important, urmărind îndeaproape creșterea șantierului pe o perioadă lungă, ceea ce a dat posibilitatea creării detaliilor pe îndelete.

by the untreated wood will be erased in time, as the wood will grow old and turn dark grey, the colour of its neighbours—a time when precisely dating the construction will become more difficult. The architects blurred the new intervention by integrating it in the local forms through a silent and appropriate object.

Each structural or aesthetic choice was informed by the architectural and urbanistic context of the village: skylights, shingle roof, the different dimensions of volumes, window proportions and positioning on the slope. Instead of wide or random window openings, the windows frame parts of the landscape around, inviting it inside, through their carefully chosen positioning and dimensions, harmoniously integrated in the context. The volumes and the shell create, thus, visual and experiential surprises, showing a familiar and legible image, but full of the unexpected once inside it.

A small project is, like I said before, full of challenges, but fertile ground for experimentation. In this case the beneficiaries had an important role, closely supervising the construction site, which allowed for a careful creation of all details.





→ Sala comună
→ Common room



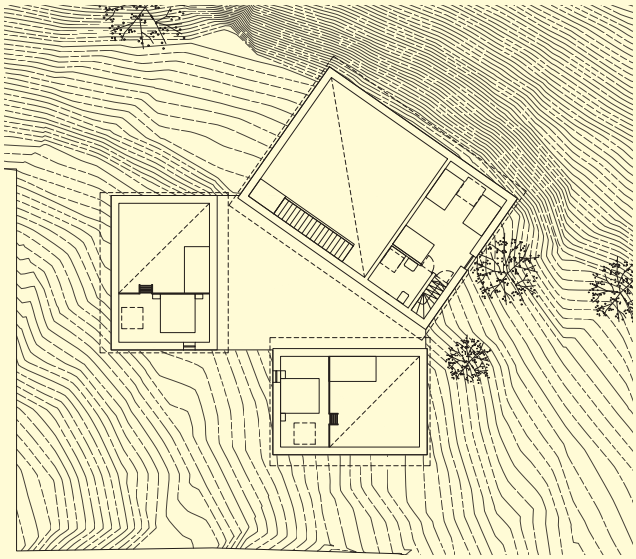


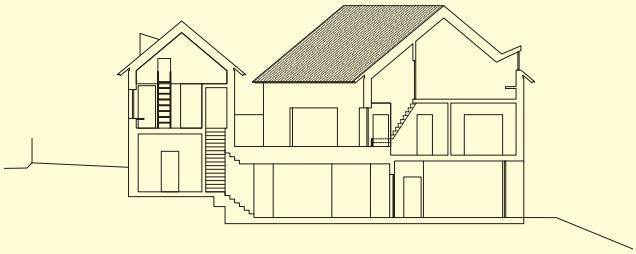


← Unități de cazare
← Housing units

→ Plan masardă
→ Attic plan

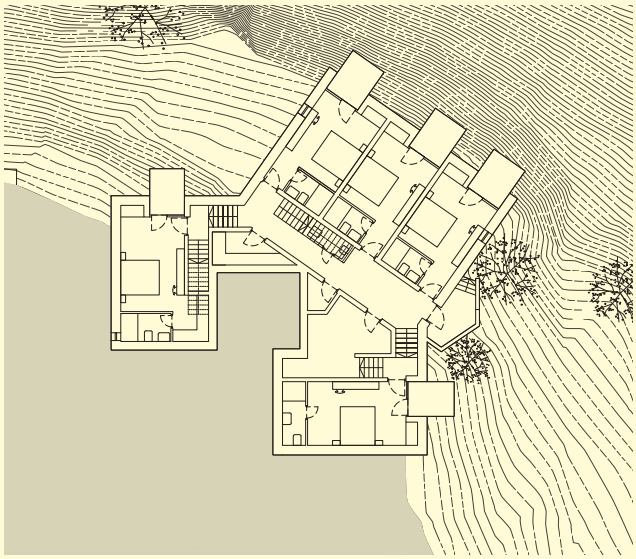
→→ Secțiune
→→ Section

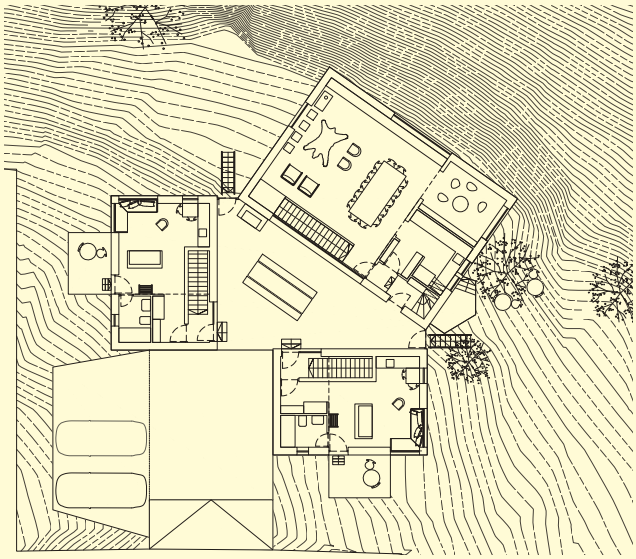


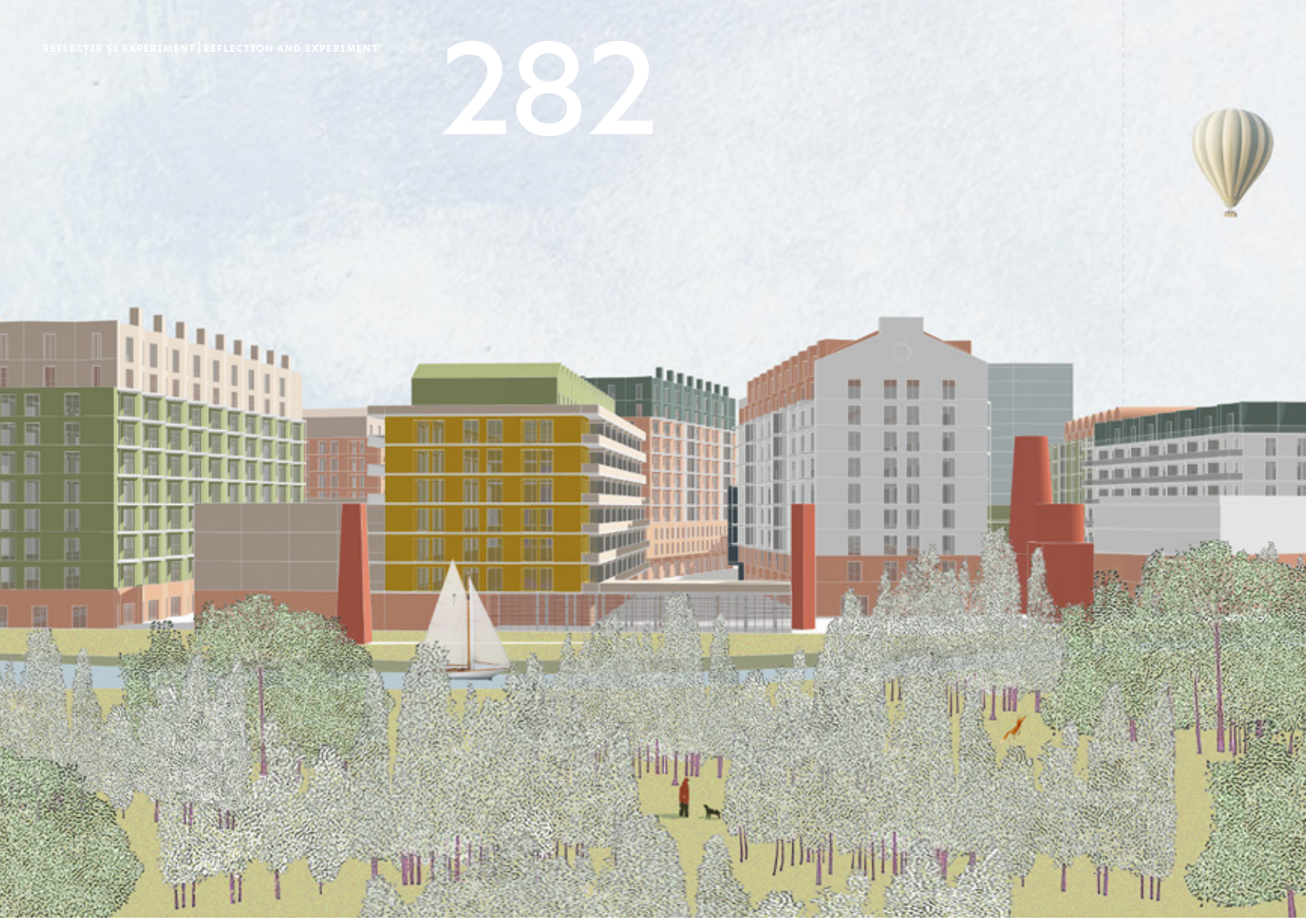


→ Plan demisol
→ Semi-basement plan

→→ Plan parter
→→ Ground floor plan







ARMĂTURA

Urban Spaces 7: Incinte și traversări la Cluj
Urban Spaces 7: Enclosures and Crossings in Cluj

TEXT Andreea Cutieru
IMAGINI | IMAGES ADN BA & Laura Mihalache

← Privire dinspre parc și râul Nadăș
← View from the park and Nădăș River

283

Ansamblul fostei fabrici Armătura de pe strada Gării se înscrie în seria de spații industriale dezvoltate în deceniile trecute în lungul căii ferate ce traversează Clujul. În spațiul românesc, fostele ansambluri industriale nu își găsesc locul încă în economia orașului, astfel că majoritatea dispar sau se transformă sub presiunea imperativelor de dezvoltare urbană și de densificare. Și proiectul discutat aici își propune, la rândul său, să atingă o densitate considerabilă, pe care o rezolvă adaptând o tipologie locală, respectiv curtea interioară și deschizând situl către oraș. Este un proiect dezvoltat tot împreună cu cei de la Urban Spaces, iar propunerea reprezintă soluția câștigătoare a unui concurs cu invitați.

The ensemble of the former Armătura factory on Gării (Train Station) Street is part of the series of industrial spaces developed in the past decades along the railway that crosses Cluj-Napoca. In the Romanian context, former industrial ensembles still struggle to find their place in the city's economy, so that most of them vanish or get transformed under the pressure of urban development and densification imperatives. This is the case of the project discussed here, which aims to achieve a considerable density by adapting a local typology, namely the inner courtyard, and opening the site towards the city. This project was developed with Urban Spaces as well and it was the winning proposal of a private invite-only architectural competition.

CURTEA INTERIOARĂ ȘI LEGĂTURA CU ORAȘUL

THE INNER COURTYARD AND THE CONNECTION TO THE CITY

Proiectul lucrează în principal cu o serie de patru imobile cu incintă, reluând ceva specific arhitecturii centrelor orașelor din Transilvania: curtea interioară în mijlocul insulelor urbane bine definite. Ar părea seducătoare formula radicală a unei incinte unice, însă prin definirea unei serii de obiecte independente se formulează un al doilea tip de spațiu, prin care ansamblul se racordează la oraș. Printre aceste volume iau naștere noi traversări, noi trasee urbane. Se delimitează două tipologii de spații: curtea interioară, spațiul intim al locuitorilor și cel al orașului.

Parcurgând situl de la sud la nord, dinspre strada Gării spre râul Nadăș, ne întâlnim mai întâi cu volumul așezat în lungul căii ferate, ce conține spații comerciale și birouri. Așezarea acestuia vine ca un gest firesc ce se înscrie în logica vecinătăților și-i conferă obiectului rolul de ecran de zgomot pentru ansamblu. Un turn se ridică din această bară, cu potențialul de a deveni un reper, iar terasa înfățișează posibile sere pentru o agricultură urbană. În colțul de sud-est al terenului, bara, prima dintre incinte și vechiul turn de apă definesc împreună o piațetă. Avansând spre interiorul parcelei, amplasarea volumelor creează un prag între oraș și interiorul ansamblului, indicând un caracter semipublic pentru acesta din urmă.

Între volumul cu spații de birouri și primele două incinte de la sud se conturează o adevărată străduță comercială, iar cu cât avansăm spre râu, cu atât aceste spații cu funcțiuni de proximitate punctează colțurile imobilelor. Rămâne de văzut cum se va rezolva locuirea la parter și în ce fel va influența atmosfera acestui spațiu urban pe care o sugerează planurile și imaginile. Pe latura de est, intervine în logica ansamblului un volum pentru o creșă, o pană care își face loc între imobilele de locuințe și generează la rândul său tipuri de vecinătăți,

The project primarily works with a series of four buildings with enclosures, echoing something specific to the architecture of Transylvanian city centres: the inner courtyard in the midst of well-defined urban blocks. The radical formula of a single enclosure might have seemed enticing, but by defining a series of independent objects, a second type of space is formulated, connecting the ensemble to the city. Among these volumes, new crossings and urban pathways emerge. Two typologies of spaces are delineated: the inner courtyard, the intimate space of the inhabitants, and that of the city.

Traversing the site from south to north, from Gării Street towards the Nadăș River, we first encounter the volume situated along the railway, containing commercial and office spaces. Its placement comes as a natural gesture fitting into the logic of the neighbouring structures, and it gives the object the role of a noise barrier for the ensemble. A tower rises from this slab, with the potential to become a landmark, and the terrace figures possible greenhouses fit for urban agriculture. In the southeast corner of the site, the bar, the first enclosure, and the old water tower define a small square. Proceeding towards the interior of the plot, the arrangement of volumes creates a boundary between the city and the interior of the ensemble, indicating a semi-public character for the latter.

Between the office space volume and the first two enclosures to the south, a true commercial street takes shape, and as we progress towards the river, these spaces with proximity functions mark the corners of the buildings. It remains to be seen how the ground-floor housing will be resolved and how the solution will influence the atmosphere of the urban space suggested by the plans and images. On the east side, a nursery squeezes itself between residential buildings, generating its own types

împreună cu piațeta din centru, care strânge laolaltă cele patru insule.

FORME DE CONTINUITATE

Ca un mod de a nuanța alcătuirea și orientarea clădirilor, dar și ca o consecință a însoririi, imobilele cu incintă sunt definite de câte două bare cu apartamente orientate est și vest și niște capete mai înguste, cu înălțime redusă, unde se propun tipologii mai aparte de locuire: apartamente cu dublă orientare, duplexuri, apartamente deservite de o cursivă, locuințe pentru studenți, un aparthotel. Dacă aceste straturi diverse ale locuirii vin și ca un răspuns la condițiile locului, ele ar putea deveni prilejul constituirii unei comunități vii.

În definirea imaginii arhitecturale, se lucrează mult cu registrele: partere-soclu, cornișe mai joase, bine definite, ce decuplează volumele de scări diferite, etaje retrase prin care se caută diverse forme de terminații ale volumelor. Niște elemente arhitecturale care se disting în acest proiect sunt balcoanele și bovindourile care reamintesc de barocul transilvănean, dar care, în fapt, rezolvă eficient nevoia de separare a unor spații exterioare fără introducerea unui alt element arhitectural (în cazul balcoanelor) și deschid perspective diverse către oraș. Cromatica sugerată este și ea o referință la peisajul urban viu colorat din orașele transilvănene. Privind și către alt trecut arhitectural, propunerea încearcă să păstreze câte ceva din memoria locului: turnul de apă care rămâne drept un obiect-semnal în zona piațetei de intrare dinspre oraș, două furnale din miezul parcelei, un fragment din calea ferată, toate acestea vorbesc despre trecutul industrial al zonei.

Deși la o scară și o densitate diferite, proiectul are multe puncte de continuitate cu arhitectura centrului orașului Cluj, iar la o scară mai largă se articulează cu arhitectura vest-europeană, testând potențialul tipologiei de imobil izolat cu curte interioară.

of neighbouring spaces, together with the central square, which brings together the four blocks.

→ Vedere axonometrică dinspre SE
→ Axonometric view from the South-East

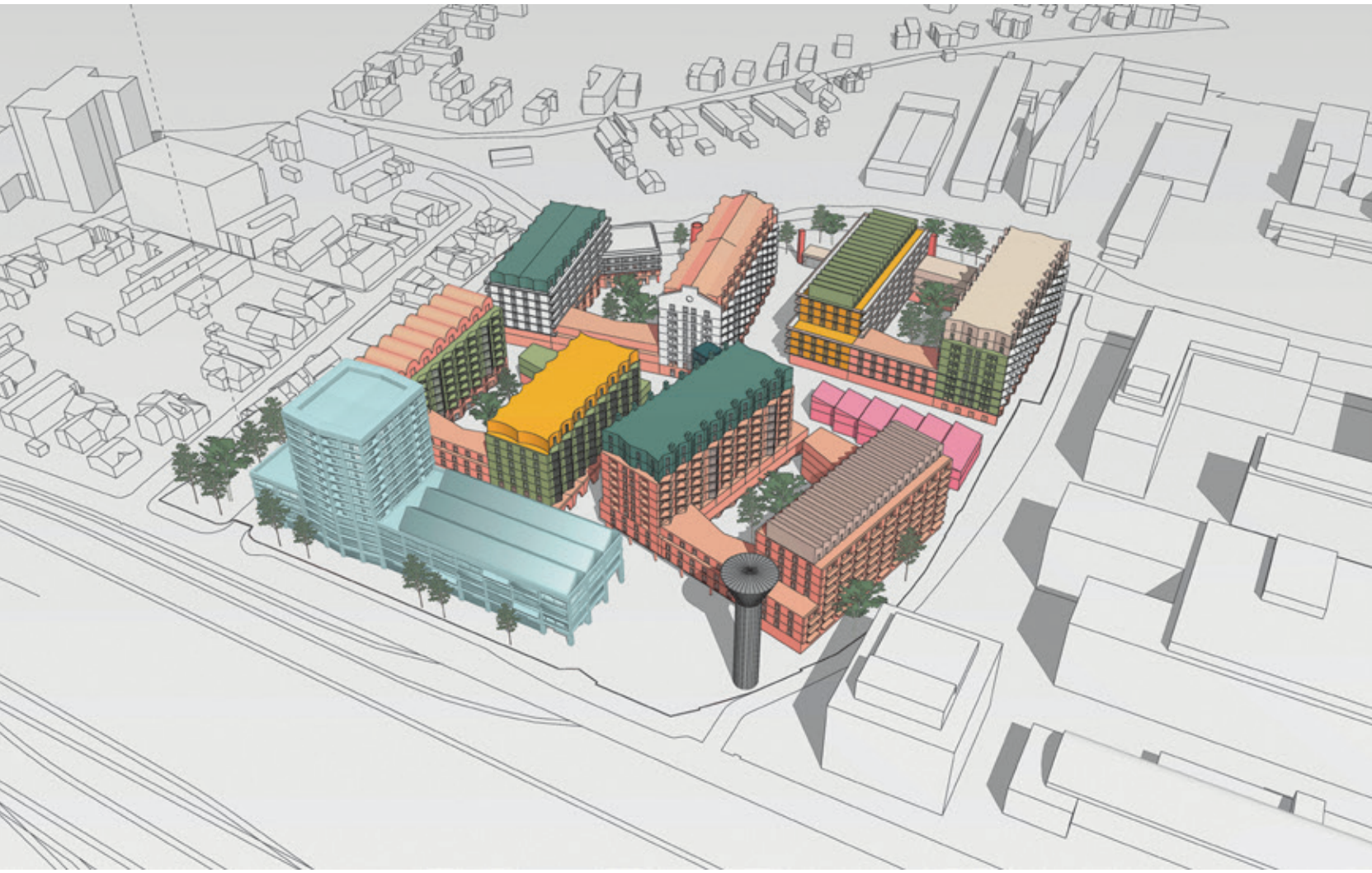
FORMS OF CONTINUITY

As a way to nuance the composition and orientation of the buildings, but also as a consequence of sunlight, each of the enclosures is defined by two slab-shaped apartment buildings with east and west orientation, alongside narrower and lower ends proposing more distinctive typologies: dual-oriented apartments, duplexes, apartments served by an external corridor, student residences, and an aparthotel. If these diverse layers of dwelling come as a response to the site's peculiarities, they could become an opportunity to establish a vibrant community.

In defining the architectural image, much work is done with registers: plinth-like ground-floors, well-defined, lower cornices that decouple volumes of different scales, recessed floors seeking various forms of volume endings. Some architectural elements that stand out in this project are the balconies and bay windows reminiscent of Transylvanian Baroque and efficiently addressing the need to separate outdoor spaces without introducing another architectural element (in the case of balconies) and opening diverse perspectives towards the city. The suggested chromatic palette is also a reference to the lively-coloured urban landscape of Transylvanian cities. Looking towards another architectural past, the proposal tries to preserve something of the place's memory: the water tower that remains as a signal object around the entrace square facing the city, two furnaces at the core of the plot, a fragment of the railway, all speak about the industrial past of the area.

→ Masterplan

Although at a different scale and density, the project has many points of continuity with the architecture of downtown Cluj and, on a larger scale, it is well articulated with Western European architecture, testing the potential of the isolated building with an inner courtyard typology.





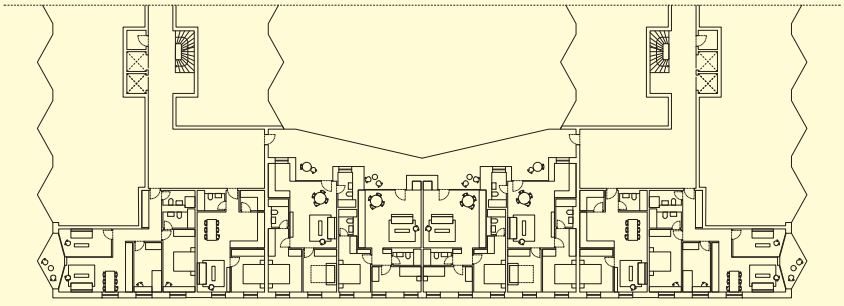


← Stradă interioară
← Interior street

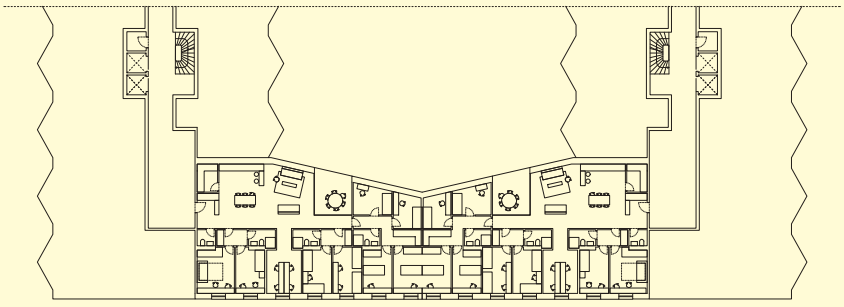


← Stradă comercială
← Commercial street

→ Etaj curent, latura unei incinte
→ One side of the enclosure, general floor plan

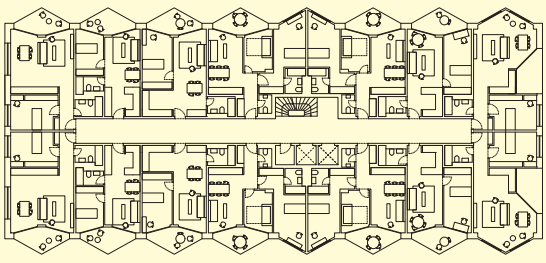


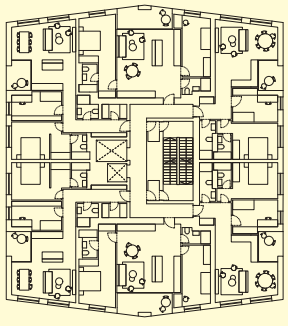
→ Etaj curent cămin
→ Student home, general floor plan



→ Etaj curent corp B (bară)
→ B module (slab), general floor plan

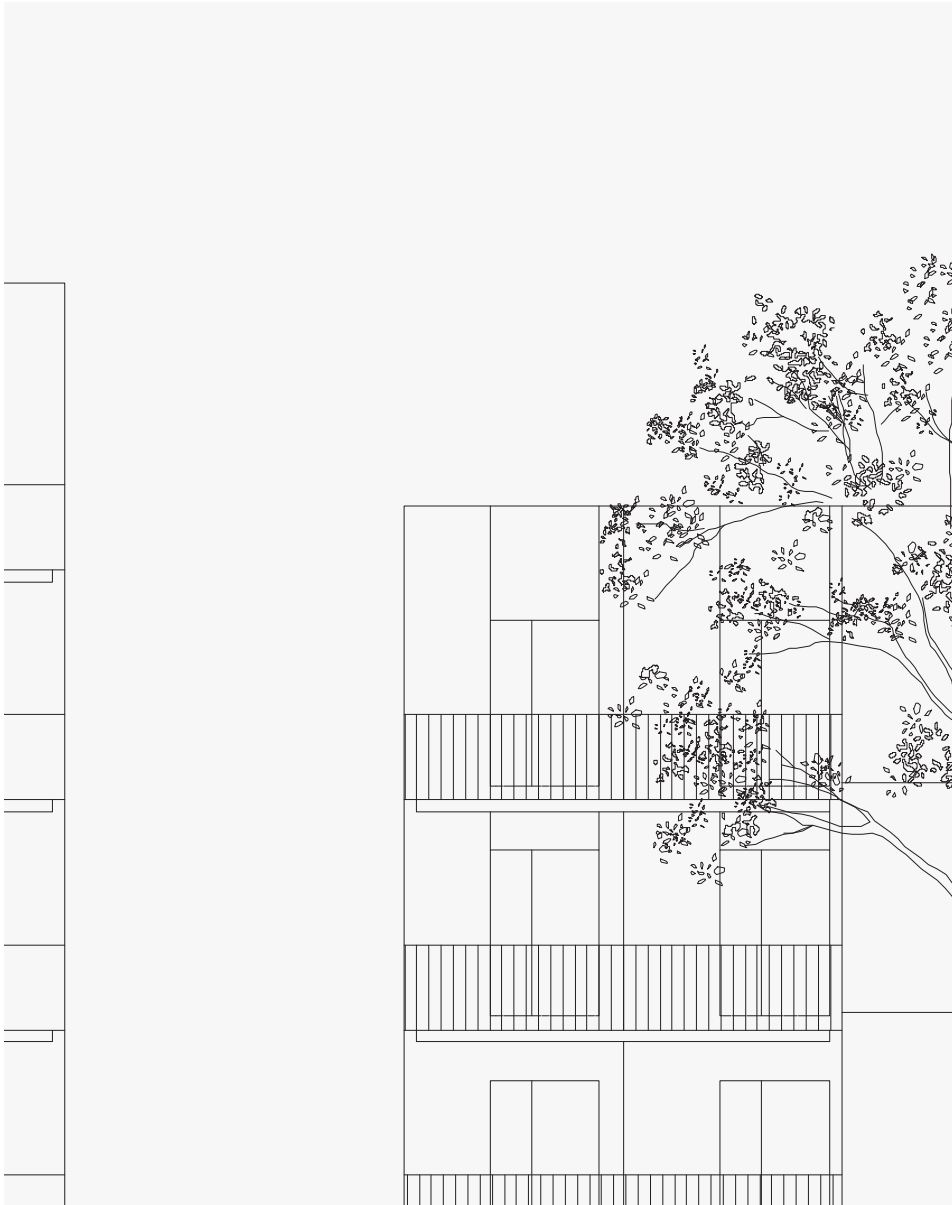
→→ Etaj curent corp T (turn)
→→ T module (tower), general floor plan





DETALII
DETAILS

→ Marmura Residence



289

DESPRE MATERIALE ȘI CONSTRUCȚIE

ABOUT MATERIALS AND CONSTRUCTION

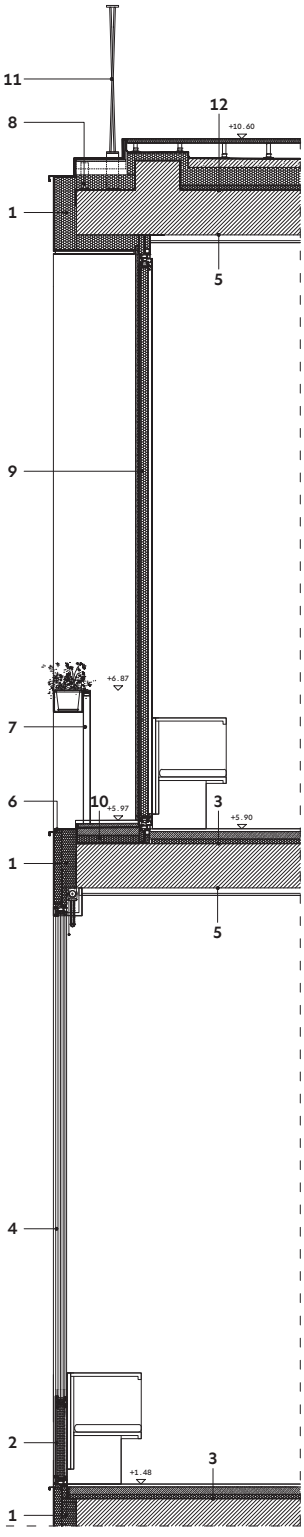


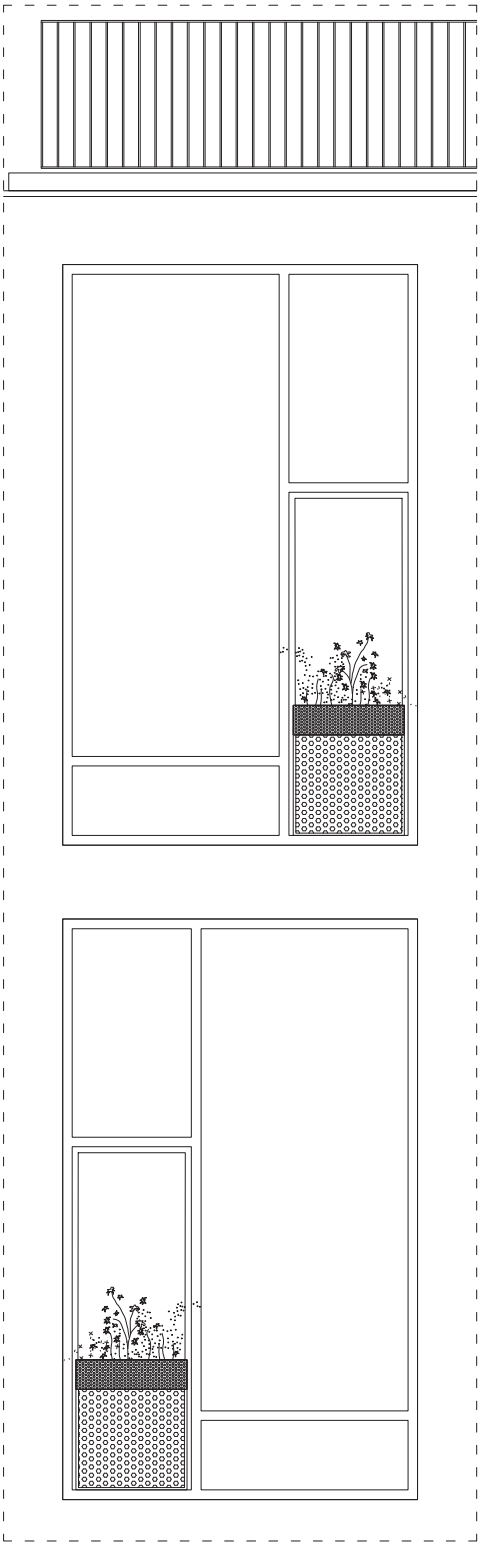
OCCIDENTULUI 40

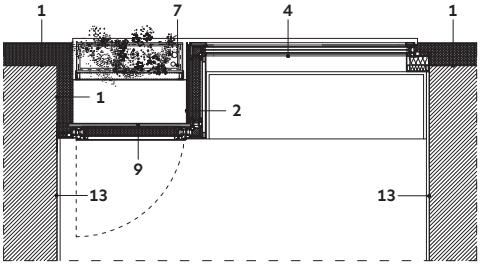


1. Termosistem compact (ETICS): Tencuială decorativă de exterior pe bază de mortar mineral cu agregate naturale pulverizate și imprimate pe suprafață (Sto Terrazzo) / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termosistem polistiren expandat EPS 80, 15 cm
2. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică, ochi fix placat pe ambele fețe cu tablă din aluminiu, 3 mm / Panou sendviș din vată bazaltică, 5 cm
3. Pardoseală interioară: Parchet lemn stejar masiv, 2 cm / Adeziv poliuretanic, 2 mm / Șapă armată pe bază de mortar de ciment, 5 cm / Strat separare – folie PE, 0.2 mm / Fonoizolație vată minerală bazaltică, 3 cm
4. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică / Geam termoizolant
5. Plafon interior, nedemontabil din gips-carton, simplu placat, structură metalică ancorată cu bride reglabile / Glet ipsos și vopsitorie lavabilă, culoare albă
6. Glaf din tablă ambutisată aluminiu, 2 mm / Agrafe suport din tablă Ol Zn, 3 mm
7. Ansamblu metalic (balustradă cu jardinieră), zincat termic și vopsită RAL: Mână curentă din cornier oțel, 60×30×3 mm / Foaie din tablă aluminiu cu perforații alungite (personalizate cf. proiect), îndoită la abkant și fixată mecanic pe structură din țeavă oțel, 40×20×3 mm
8. Învelitoare din tablă ambutisată aluminiu, 2 mm / Suport de montaj – țeavă din aluminiu, 40×20×2 mm și bride reglabile, profile L din tablă oțel, 5 mm / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 15 cm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Strat difuzie, membrană cu efect de barieră contra vapori, 4 mm / Amorsă bitum
9. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică, ochi mobil placat pe ambele fețe cu tablă din aluminiu, 3 mm / Panou sendviș din vată bazaltică, 5 cm
10. Glaf din piatră naturală, 3 cm / Adeziv și sigilant elastic, 10 mm / Strat de pozâ – șapă semiumedă pe bază de ciment, min. 5 cm – max. 7 cm, pantă 1% / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 5 cm
11. Balustradă metalică, zincată termic și vopsită RAL: Mână curentă și traversă inferioară din platbandă oțel, 80×10 mm / Montanți de câmp – profil oțel rotund d=10 mm / Suporți din tablă Ol Zn, 5 mm
12. Pardoseală exterioară: Plăci din piatră naturală pentru pavări exterioare (vratza) cu suprafață antiderapantă, 3 cm / Suport de montaj – ploturi reglabile din PVC / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Amorsă bitum / Beton de pantă – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, pantă 1%, min. 5 cm / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 15 cm / Strat difuzie, membrană cu efect de barieră contra vaporilor, 4 mm / Amorsă bitum
13. Tencuială pe bază de mortar de ciment, 2 cm / Glet și vopsitorie lavabilă, culoare albă

1. External Thermal Insulation Composite System (ETICS): Mineral render with natural aggregates sprayed and printed on the surface (Sto Terrazzo) / Base coat reinforced with glass fiber / Expanded polystyrene insulation EPS 80, 15 cm
2. Aluminum joinery with thermal break, fixed window pane, plated on both sides with aluminum sheet, 3 mm / Basalt wool sandwich panel, 5 cm
3. Interior flooring: Solid oak parquet, 2 cm / Polyurethane adhesive, 2 mm / Reinforced screed based on cement mortar, 5 cm / Separation layer, Polyethylene foil, 0.2 mm / Acoustic insulation, basalt mineral wool, 3 cm
4. Aluminum joinery with thermal break / Insulated glass
5. Plasterboard ceiling, metallic structure anchored with adjustable brackets / Skim plaster and washable painting, white color
6. Aluminum window sill, 2 mm / Sill-stabilising mounts, galvanized steel supports, 3 mm
7. Metallic assembly (railing with planter) – thermally galvanized and painted RAL: Handrail made of steel angle, 60×30×3 mm / Aluminum sheet with elongated perforations (customized according to the project), bent at the press brake and mechanically fixed on a steel pipe structure, 40×20×3 mm
8. Aluminum sheet roofing, 2 mm / Mounting support – aluminum pipe, 40×20×2 mm and adjustable brackets, L profiles made of 5 mm steel sheet / Base coat reinforced with glass fiber / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 15 cm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Diffusion layer, vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer
9. Aluminum joinery with thermal break, movable window pane, plated on both sides with aluminum sheet, 3 mm / Basalt wool sandwich panel, 5 cm
10. Natural stone sill, 3 cm / Elastic adhesive and sealant, 10 mm / Semi-wet screed based on cement, min. 5 cm – max. 7 cm, slope 1% / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 5 cm
11. Metallic railing – thermally galvanized and RAL painted: Handrail and lower crossbar made of flat steel bar, 80×10 mm / Field mullions: round steel profile d=10 mm / Galvanized steel plate fixing support, 5 mm
12. Exterior flooring: Natural stone slabs for exterior paving (Vratza) with non-slip surface, 3 cm / Mounting support – adjustable PVC plots / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Bitumen primer / Semi-wet cement mortar screed, 1% slope, min. 5 cm / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 15 cm / Diffusion layer, vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer
13. Cement mortar plaster, 2 cm / Skim plaster and washable paint, white color


11
12
+10.60
8
1
5
9
+6.87
7
6
10
+5.97
3
+5.90
1
5
4
2
3
+1.48
1



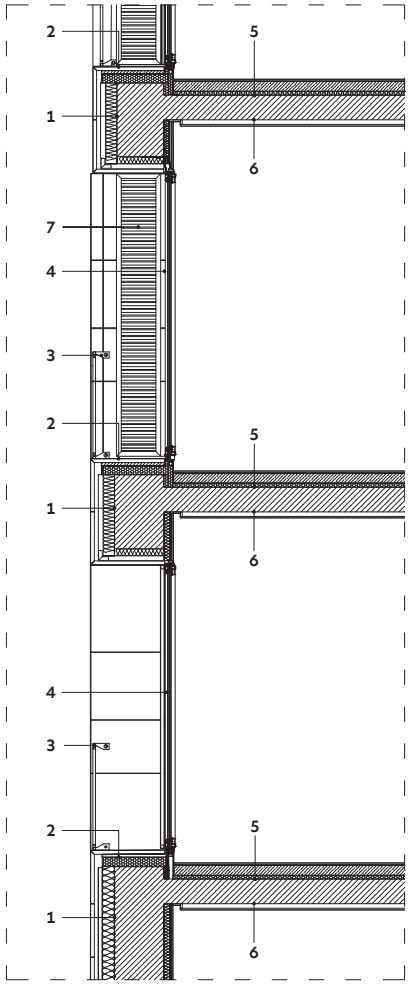

1
7
4
1
1
2
9
13
13

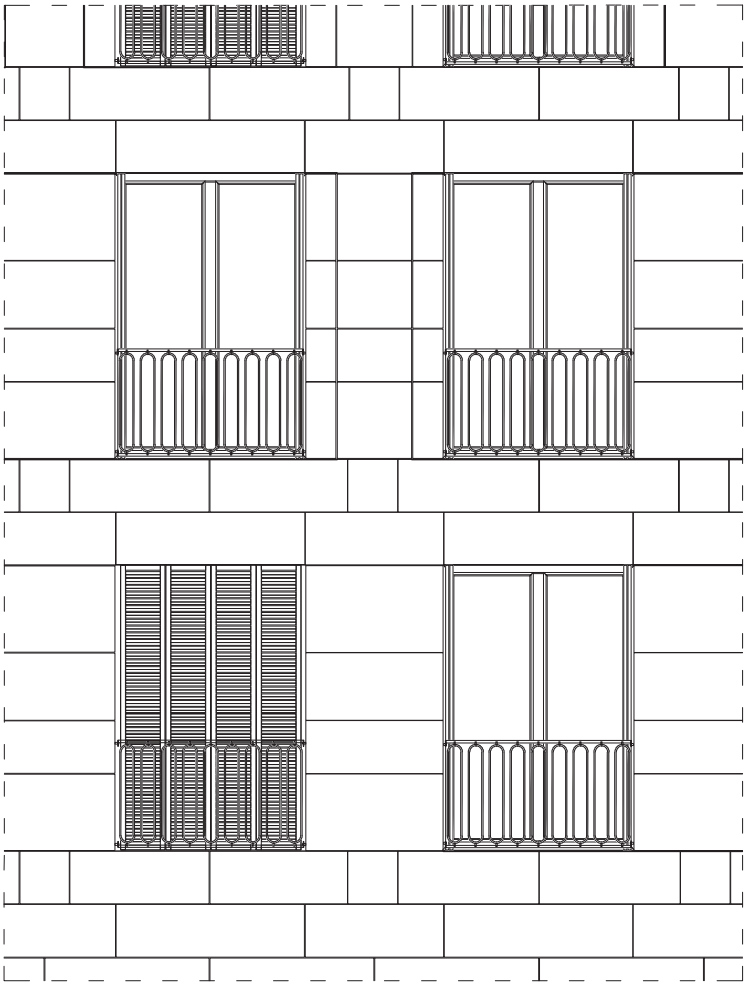
CALDERON 80

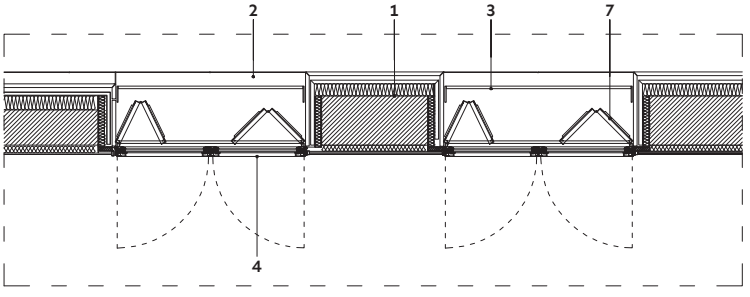


1. Fațadă ventilată: Plăci din piatră naturală (calcar periat), 3 cm / Strat de aer ventilat, 4 cm / Termoizolație vată minerală bazaltică, cașerată și hidrofobizată, 10 cm / Substructură de montaj din aluminiu
2. Glaf din piatră naturală, 3 cm / Adeziv și sigilant elastic, 10 mm / Strat de poză – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, armat cu fibre PPR, 5 cm / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 5 cm
3. Balustradă metalică – laminate, zincate și vopsite RAL: Mână curentă și traversă inferioară din bară oțel, 20×20 mm / Montanți de câmp: platbandă oțel, 20×10 mm / Suport de prindere din tablă Ol Zn, 5 mm
4. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică / Geam termoizolant
5. Pardoseală interioară: Parchet din lemn stratificat stejar, 1.1 cm / Adeziv poliuretanic, 2 mm / Șapă semiumedă, mortar de ciment aditivat și armat cu fibre PPR, cu sistem de încălzire integrat, 5 cm / Placă compozit Tacker, 2 cm / Fonoizolație polistiren expandat cu rigidate dinamică scazută, 5 cm
6. Plafon interior, nedemontabil din gips-carton, simplu placat, structură metalică ancorată cu bride reglabile / Glet ipsos și vopsitorie lavabilă, culoare albă
7. Oblon metalic cu deschidere tip armonică, vopsit RAL: Ramă din țeavă aluminiu, 40×20×2 mm cu lamele din profile Z din aluminiu, înclinate și fixe / Șine de ghidaj la partea superioară și inferioară

1. Ventilated façade: Natural stone slabs (brushed limestone), 3 cm / Ventilated air cavity, 4 cm / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized boards, 10 cm / Aluminum mounting substructure
2. Natural stone sill, 3 cm / Elastic adhesive and sealant, 10 mm / Semi-wet screed based on cement mortar, reinforced with PPR fibers, 5 cm / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 5 cm
3. Metallic railing – laminated, galvanized and RAL painted: Handrail and lower crossbar made of steel bar, 20×20 mm / Field mullions: flat steel bar, 20×10 mm / Galvanized steel plate fixing support, 5 mm
4. Aluminum joinery with thermal break / Insulated glass
5. Interior flooring: Laminated oak parquet flooring, 1.1 cm / Polyurethane adhesive, 2 mm / Semi-wet screed, cement mortar with additives and reinforced with PPR fibers, with integrated heating system, 5 cm / Tacker composite board, 2 cm / Acoustic insulation expanded polystyrene boards with low dynamic stiffness, 5 cm
6. Plasterboard interior ceiling, simple cladding, metal structure anchored with adjustable brackets / Skim plaster and washable painting, white color
7. Metallic shutter with folding opening, RAL painted: Aluminum tube frame, 40×20×2 mm with slats from aluminum Z profiles, inclined and fixed / Slinding tracks at the top and bottom


2
5
1
6
7
4
3
2
5
1
6
4
3
2
5
1
6



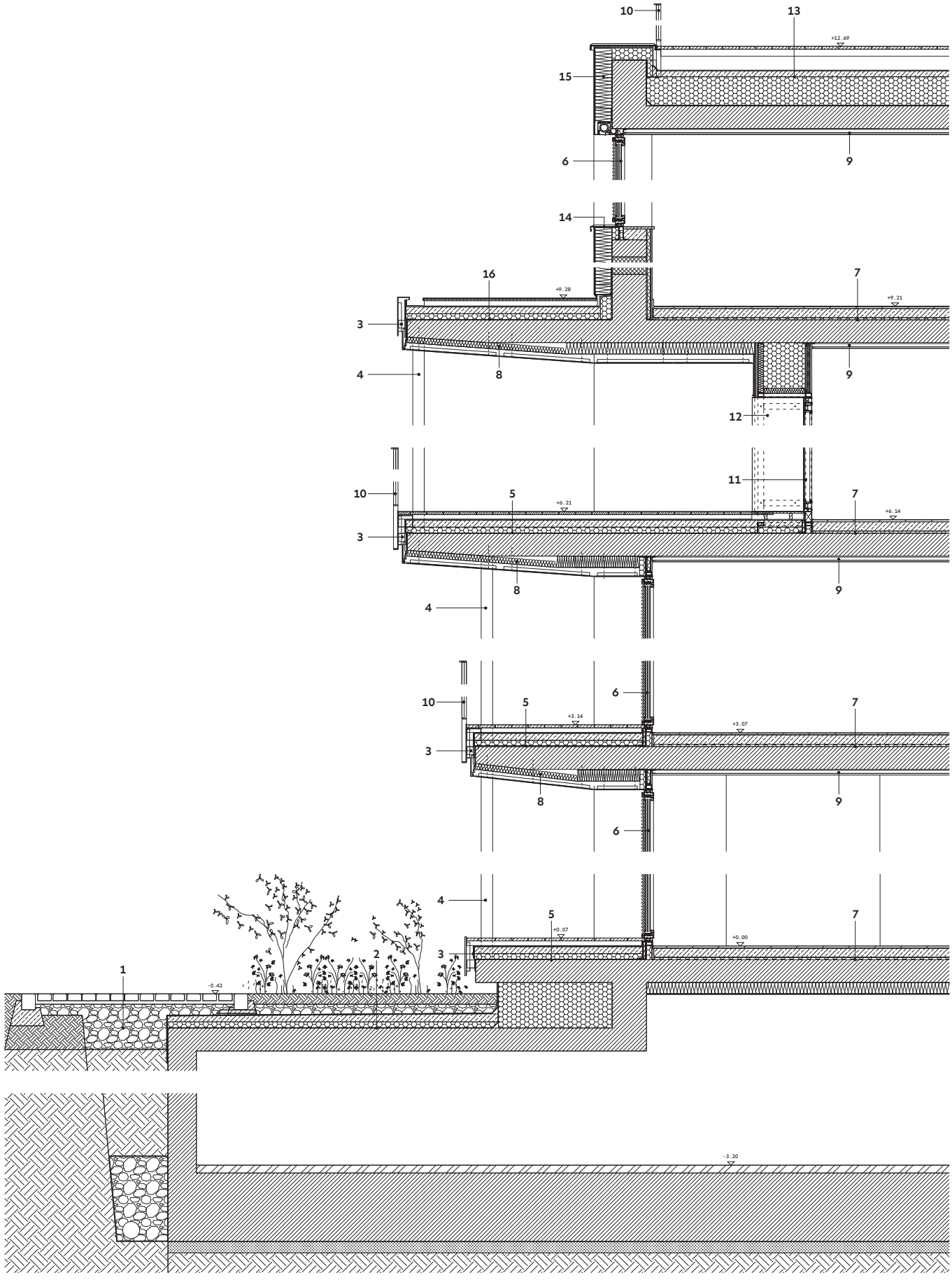

2
1
3
7
4

MUMULEANU 14



1. Pardoseală exterioară: Piatră cubică pentru pavări exterioare (granit), suprafață antiderapantă (COF 0.4 / R11), format 80×80×60 mm / Strat de pozã – pat de nisip, 3 cm / Strat de balast compactat 15 cm / Pământ natural compactat
2. Gazon / Pământ vegetal, 15 cm / Strat de filtrare și separare, geotextil (densitate ≥ 100 g/m³) 0.1 mm / Strat de drenaj – pietriș spălat (sort 16-32), 10 cm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Amorsă bitum / Beton de pantă – șapă semiumedă, armată, pe bază de mortar de ciment, pantă 0.5%, min. 5 cm / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 5 cm
3. Placare cant cursivă: Tablă groasă Ol Zn, 3 mm / Suport de montaj – console din aluminiu 50×50×3 mm
4. Stâlp metalic din țeavă metalică rotundă cu d=100 mm, vopsit RAL
5. Pardoseală exterioară: Lamele deck lemn exotic 19 mm / Suport de montaj – substructură, șipci lemn exotic, 60×40 mm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Beton de pantă – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, armată cu fibre PPR, panta 0.5%, min. 5 cm / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 5 cm
6. Tâmplărie aluminiu cu rupere de punte termică / Geam termoizolant
7. Pardoseală interioară: Parchet lemn stejar triplustratificat, 1.35 cm / Adeziv poliuretanic, 2 mm / Șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, cu sistem de încălzire integrat, 8.45 cm / Placă compozit Tacker, 2 cm
8. Plafon exterior: Termoizolație polistiren expandat EPS 80 (grosime variabilă) / Placaj melaminat (mesteacăn), structură metalică ancorată cu bride reglabile și tiranți Ol Zn
9. Plafon interior, nedemontabil din gips-carton, simplu placat, structură metalică ancorată cu bride reglabile / Glet ipsos și vopsitorie lavabilă, culoare albă
10. Balustradă metalică – laminate Ol Zn: Montanți structurali din platbandă oțel 40×15 mm / Montanți de câmp din platbandă oțel 20×10 mm / Mână curentă din platbandă oțel 60×10 mm / Traversă inferioară din platbandă oțel 40×10 mm / Suporți de prindere, profile L din tablă Ol Zn, 5 mm
11. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică, placată pe ambele fețe cu tablă din aluminiu, 2 mm / Panou sendviș din vată bazaltică, 4 cm
12. Ancadrament tâmplării: Tablă groasă Ol Zn, 3 mm / Suport de montaj – țeavă rectangulară Ol Zn 50×30×3 mm
13. Pardoseală exterioară: Lamele deck lemn exotic 19 mm / Suport de montaj – substructură, șipci lemn exotic, 60×40 mm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Amorsă bitum / Beton de pantă – șapă semiumedă, pe bază de mortar de ciment, armată cu fibre PPR, panta 2%, min. 5 cm / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 25 cm / Strat difuzie, membrană cu efect de barieră contra vapori, 4 mm / Amorsă bitum
14. Glaf – profil extrudat din aluminiu, 2 mm / Agrafe suport din tablă Ol Zn, 3 mm
15. Termosistem compact (ETICS): Tencuială decorativă de exterior pe bază de mortar mineral, modelată cu racleta, aspect profilat cf. proiect / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație vată minerală bazaltică, hidrofobizată, 15 cm
16. Învelitoare din tablă ambutisată aluminiu, 2 mm / Placare OSB cls. 3, 12 mm / Suport de montaj – șipci lemn 50×25 mm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă 2×4 mm / Amorsă bitum / Beton de pantă – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, armată cu fibre PPR, panta 2% / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 5 cm / Strat difuzie, membrană cu efect de barieră contra vapori, 4 mm / Amorsă bitum

1. Exterior flooring: Cubic stone for exterior paving (granite), non-slip surface (COF 0.4/ R11), 80×80×60 mm / Bedding sand, 3 cm / Compacted gravel layer, 15 cm / Compacted natural soil
2. Lawn / Topsoil, 15 cm / Filtering and separation layer, geotextile (density ≥ 100 g/m³), 0.1 mm / Drainage layer – washed gravel (16/32), 10 cm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Bitumen primer / Semi-wet screed, reinforced, based on cement mortar, slope 0.5%, min. 5 cm / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 5 cm
3. Cursive edge cladding – Galvanized steel sheet, 3 mm / Mounting support – aluminum brackets, 50×50×3 mm
4. Steel round column, round pipe, d=100 mm, RAL painted
5. Exterior flooring: Exotic hardwood deck, 19 mm / Mounting support – wood beams, 60×40 mm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Semi-wet screed based on cement mortar, reinforced with PPR fibers, slope 0.5%, min. 5 cm / Expanded polystyrene thermal insulation EPS 150, 5 cm
6. Aluminum joinery with thermal break / Insulated glass
7. Interior flooring: Triple-layer oak parquet, 1.35 cm / Polyurethane adhesive, 2 mm / Semi-wet screed based on cement mortar, with integrated heating system, 8.45 cm / Tacker composite board, 2 cm
8. Exterior Ceiling: Expanded polystyrene insulation EPS 80 (variable thickness) / Melamine-faced plywood (birch), metal structure anchored with adjustable brackets and galvanized screws
9. Interior Ceiling, plasterboard board, single cladding, metal structure anchored with adjustable brackets / Skim plaster and washable paint, white color
10. Metallic railing – zinc plated steel: Structural mullions made of steel flat bar, 40×15 mm / Field mullions made of steel flat bar, 20×10 mm / Handrail made of steel flat bar, 60×10 mm / Lower crossbar made of steel flat bar, 40×10 mm / Fastening brackets, L-profiles made of galvanized steel sheet, 5 mm
11. Aluminum joinery with thermal break, cladding on both sides with aluminum sheet, 2 mm / Sandwich panel made of basalt wool, 4 cm
12. Joinery frame: Galvanized steel sheet, 3 mm / Mounting support – rectangular galvanized steel pipe, 50×30×3 mm
13. Exterior Flooring: Exotic hardwood deck, 19 mm / Mounting support – wood beams, 60×40 mm / Double-layer waterproofing – bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Bitumen primer / Semi-wet screed, based on cement mortar, reinforced with PPR fibers, slope 2%, min. 5 cm / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 25 cm / Diffusion layer, vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer
14. Aluminum window sill, 2 mm / Sill-stabilising mounts, galvanized steel supports, 3 mm
15. External Thermal Insulation Composite System (ETICS): Mineral Render, shaped with a spatula, profiled appearance according to the project / Base coat reinforced with glass fiber / Mineral wool thermal insulation, hydrophobized boards, 15 cm
16. Aluminum sheet roofing, 2 mm / OSB class 3 cladding, 12 mm / Mounting support – wood beams, 50×25 mm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Bitumen primer / Semi-wet screed based on cement mortar, reinforced with PPR fibers, slope 2% / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 5 cm / Diffusion layer, vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer

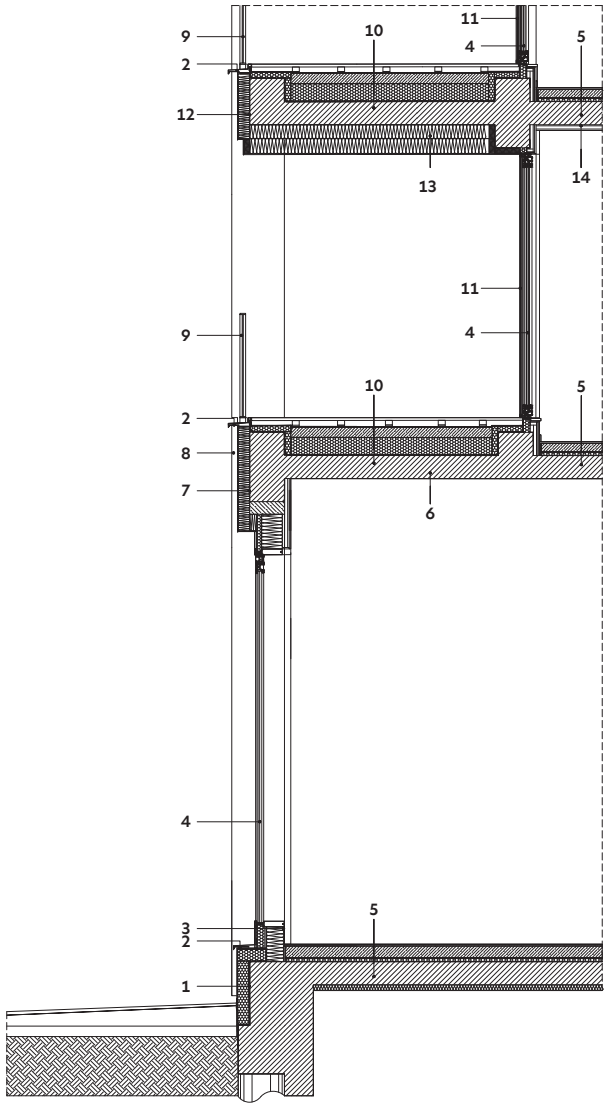

10
13
+12.69
15
6
9
14
16
+9.28
7
+9.21
3
4
8
9
12
10
5
+6.21
11
7
+6.14
3
8
9
4
10
5
6
+3.14
7
+3.07
3
8
9
6
4
5
+0.07
7
+0.00
3
2
1
-0.42
-3.20

SF. VOIEVOZI 22–24

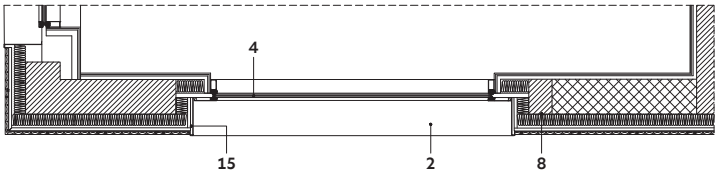


1. Termosistem compact (ETICS) – zona soclu: Tencuială decorativă de exterior pe bază de mortar mineral cu efect de beton aparent, culoare verde / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 10 cm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Amorsă bitum
2. Glaf – profil extrudat din aluminiu, 2 mm – pantă 2% / Agrafe suport din tablă Ol Zn, 3 mm
3. Placare a capacului presor cu tablă din aluminiu 2 mm (lățime bandou 20 cm), vopsită la culoarea tâmplăriei
4. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică tip perete cortină / Geam termoizolant
5. Pardoseală interioară: Parchet din lemn triplustratificat stejar, 1.5 cm / Adeziv poliuretanic, 2 mm / Șapă semiumedă din mortar de ciment, cu sistem de încălzire integrat, 8.3 cm / Placă compozit Tacker, 2 cm
6. Plafon beton aparent
7. Termosistem compact (ETICS) – bandou grinzi: Tencuială decorativă de exterior pe bază de mortar mineral cu efect de beton aparent, culoare verde / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație vată minerală bazaltică, hidrofobizată, 10 cm
8. Fațadă ventilată: Panouri ceramice pentru placări verticale exterioare, extrudate cu profilatură la cerere și culoare verde cf. proiect / Strat de aer ventilat, 4 cm / Termoizolație vată minerală bazaltică, cașerată și hidrofobizată, 15 cm / Substructură montaj din aluminiu
9. Balustradă metalică – laminate oțel, zincate și vopsite RAL: Mână curentă și traversă inferioară din platbandă oțel, 50×8 mm / Montanți de capăt din platbandă oțel, 50×8 mm / Montanți de câmp din profil oțel rotund cu d=8 mm / Suporți de prindere, profile L din tablă Ol Zn, 5 mm
10. Pardoseală exterioară: Lamele deck lemn exotic, 19 mm / Suport de montaj – substructură, șipci lemn exotic, 60×40 mm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Amorsă bitum / Beton de pantă – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, armată cu fibre PPR, pantă 2%, min. 5 cm – max. 9 cm / Termoizolație polistiren expandat EPS 150, 25 cm / Strat difuzie, membrană cu efect de barieră contra vapori, 4 mm / Amorsă bitum
11. Plasă insecte cu deschidere batantă tip plisse: Profile din aluminiu extrudat, vopsite RAL / Sită din fibră de sticlă, culoare gri
12. Termosistem compact (ETICS) – bandou grinzi: Tencuială decorativă de exterior pe bază de mortar mineral cu efect de beton aparent, culoare gri / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație vată minerală bazaltică, hidrofobizată, 10 cm
13. Termosistem compact (ETICS): Termoizolație polistiren expandat EPS 80, 25 cm / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Tencuială decorativă de exterior pe bază de mortar mineral cu efect de beton aparent, culoare gri
14. Plafon interior, nedemontabil din gips-carton, simplu placat, structură metalică ancorată cu bride reglabile / Glet ipsos și vopsitorie lavabilă, culoare albă
15. Închidere laterală gol tâmplărie: Tablă ambutisată din aluminiu, 2 mm / Agrafe suport din tablă Ol Zn, 3 mm

1. External Thermal Insulation Composite System (ETICS) – plinth area: Mineral Render with exposed concrete effect, green color / Base coat reinforced with glass fiber / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 10 cm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Bitumen primer
2. Aluminum window sill, 2 mm / Sill-stabilising mounts, galvanized steel supports, 3 mm
3. Cladding of the pressure cap with 2 mm aluminum sheet (20 cm band width), painted to match the window frame
4. Aluminum joinery with thermal break, curtain wall type / Insulated glass
5. Interior flooring: Triple-layered oak parquet, 1.5 cm / Polyurethane adhesive, 2 mm / Semi-wet screed made of cement mortar, with integrated heating system, 8.3 cm / Tacker composite board, 2 cm
6. Exposed concrete ceiling
7. External Thermal Insulation Composite System (ETICS) – beam band: Mineral Render, green color / Base coat reinforced with glass fiber / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized boards, 10 cm
8. Ventilated façade: Ceramic panels for external vertical cladding, extruded with custom profile and green color as per project / Ventilated air cavity, 4 cm / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized board, 15 cm / Aluminum mounting substructure
9. Metallic railing – zinc plated steel and RAL painted: Handrail and lower crossbar made of steel flat bar, 50×8 mm / End mullions made of steel flat bar, 50×8 mm / Field mullions made of round steel profile with d=8 mm / Fastening brackets, L-profiles made of galvanized steel sheet, 5 mm
10. Exterior Floor: Exotic hardwood deck, 19 mm / Mounting support -wood beams, 60×40 mm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Bitumen primer / Semi-wet screed based on cement mortar, reinforced with PPR fibers, slope 2%, min. 5 cm – max. 9 cm / Expanded polystyrene insulation EPS 150, 25 cm / Diffusion layer, vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer
11. Pleated hinged insect screen: Extruded aluminum profiles, RAL painted / Fiberglass mesh, gray color
12. External Thermal Insulation Composite System (ETICS) – beam band: Mineral Render with exposed concrete effect, gray color / Base coat reinforced with glass fiber / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized boards, 10 cm
13. External Thermal Insulation Composite System (ETICS) – Expanded polystyrene insulation EPS 80, 25 cm / Base coat reinforced with glass fiber / Mineral Render with apparent concrete effect, gray color
14. Plasterboard interior ceiling, simple cladding, metal structure anchored with adjustable brackets / Skim plaster and washable painting, white color
15. Side closure of joinery opening: aluminum sheet, 2 mm / Sill-stabilising mounts, galvanized steel supports, 3 mm


9
2
12
10
11
4
5
13
14
11
9
4
10
5
2
8
7
6
4
5
3
2
1



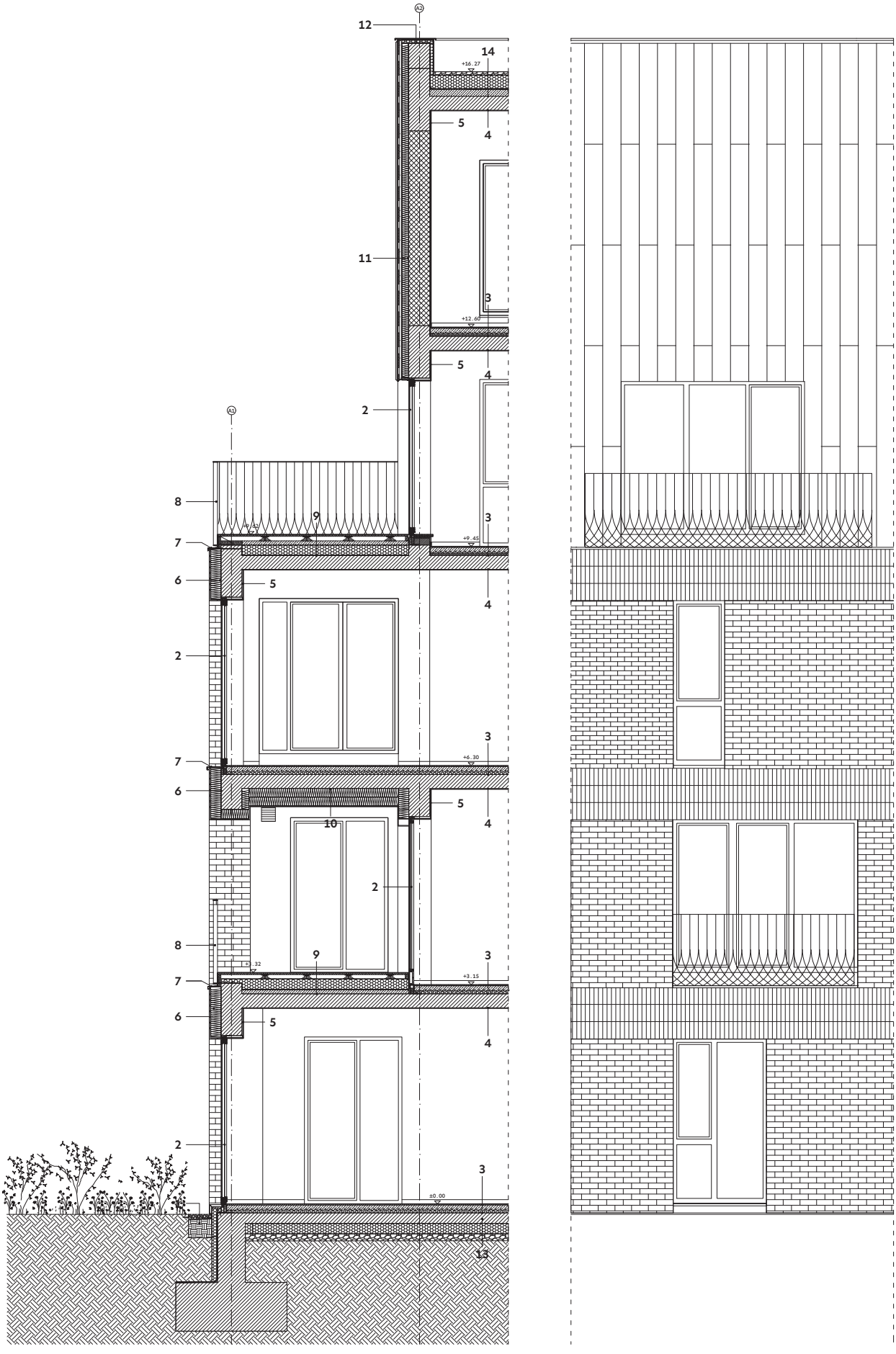

4
15
2
8

AVALON



1. Trotuar: Pietriș spălat, 10 cm / Strat de filtrare și separare, țesătură geotextil, 0.1 mm / Pământ compactat
2. Tâmplărie din aluminiu cu rupere de punte termică / Geam termoizolant
3. Pardoseală interioară: Parchet lemn stejar triplustratificat, 1.35 cm / Adeziv poliuretanic, 2 mm / Șapă semiumedă din mortar de ciment, cu sistem de încălzire integrat, 7.5 cm / Placă compozit Tacker, 2 cm / Fonoizolație polistiren expandat cu rigiditate dinamică scăzută, 2 cm
4. Tencuială pe bază de mortar de ciment, 2 cm / Glet și vopsitorie lavabilă, culoare albă
5. Tencuială uscată, placă din gips-carton de 12.5 mm lipită cu adeziv din ipsos / Glet ipsos și vopsitorie lavabilă, culoare albă
6. Termosistem compact (ETICS): Plăci ceramice extrudate pentru placări verticale exterioare, cărămidă aparentă decorativă, culoare bej, 1.4 cm (Klinker) / Adeziv pe bază de ciment / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație vată minerală bazaltică, hidrofobizată, 15 cm
7. Glaf din tablă ambutisată din oțel, 2 mm – panta 2% / Agrafe suport din tablă Ol Zn, 3 mm
8. Balustradă metalică – laminate oțel, zincate și vopsite RAL: Mână curentă din platbandă oțel de 60×10 mm / Traversă inferioară din platbandă oțel, 50×10 mm / Montanți de câmp din platbandă oțel, 20×5 mm / Suporți de prindere, profile L din tablă Ol Zn, 5 mm
9. Pardoseală exterioară: Plăci ceramice pentru pavări exterioare, suprafață antiderapantă, 60×60×2 cm / Suport portant – ploturi reglabile de PVC / Strat de protecție – geotextil, 3 mm / Termoizolație poliizocianurat PIR, 15 cm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă de 2×4 mm / Beton de pantă – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, armată cu fibre PPR, panta 0.5%, min. 5 cm – max. 15 cm / Strat de difuzie – membrană cu efect de barieră împotriva vaporilor de 4 mm / Amorsă bitum
10. Termosistem compact (ETICS): Tencuială decorativă de exterior, granulație 1.5 cm, culoare bej / Masa de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație vată minerală bazaltică, hidrofobizată, 25 cm
11. Fațadă ventilată: panouri din tablă plană fălțuită din oțel – 0.6 mm, culoare gri antracit / Suport continuu – astereală biocidată și ignifugată din lemn rășinoase, 24 mm / Strat de aer ventilat, 4 cm / Șipci biocidate și ignifugate din lemn rășinoase, 60×40 mm / Folie anticondens / Termoizolație vată minerală bazaltică, cașerată și hidrofobizată, 10 cm / Substructură de montaj Ol Zn
12. Copertină din tablă plană fălțuită din oțel – 0.6 mm, culoare gri antracit, pantă 2% / Strat de suport – placă OSB cls. 3, 1.2 cm și bride reglabile, profile L din tablă oțel, 4 mm / Masă de șpaclu armată cu fibră de sticlă / Termoizolație polistiren extrudat XPS 300, 5 cm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Strat de difuzie – membrană cu efect de barieră împotriva vaporilor, 4 mm / Amorsă bitum
13. Strat de separare – folie de polietilenă PE, 0.2 mm / Termoizolație polistiren extrudat XPS 300, 20 cm / Strat de rupere a capilarității – pietriș ciuruit, 12 cm / Umplutură de pământ compactat, 20 cm / Pământ natural
14. Pietriș spălat, 5 cm / Strat de protecție, țesătură geotextil, 3 mm / Termoizolație polistiren extrudat XPS 300, 20 cm / Hidroizolație bistrat – membrană bituminoasă termosudabilă, 2×4 mm / Strat de difuzie – membrană cu efect de barieră împotriva vaporilor, 4 mm / Beton de pantă – șapă semiumedă pe bază de mortar de ciment, armată cu fibre PPR, panta 2%, min. 5 cm – max. 15 cm

1. Sidewalk: Washed gravel, 10 cm / Filtration and separation layer, geotextile membrane, 0.1 mm / Compacted soil
2. Aluminum joinery with thermal break / Insulated glass
3. Interior flooring: Triple-layered oak parquet, 1.35 cm / Polyurethane adhesive, 2 mm / Semi-wet cement mortar screed with integrated heating system, 7.5 cm / Tacker composite board, 2 cm / Expanded polystyrene acoustic insulation with low dynamic stiffness, 2 cm
4. Cement mortar plaster, 2 cm / Skim plaster and washable paint, white color
5. Drywall cladding, 12.5 mm plasterboard glued with gypsum adhesive / Skim plaster and washable paint, white color
6. Brick slips on External Thermal Insulation Composite System (ETICS), beige color, 1.4 cm (Klinker) / Cement-based adhesive / Base coat reinforced with glass fiber / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized boards, 15 cm
7. Steel window sill, 2 mm / Sill-stabilising mounts, galvanized steel supports, 3 mm
8. Steel railing, zinc and RAL painted: Handrail made of 60×10 mm steel flat bar / Lower crossbar made of 50×10 mm steel flat bar / Field mullions made of 20×5 mm steel flat bar / Mounting brackets, L profiles made of 5 mm galvanized steel sheet metal
9. Exterior flooring: Ceramic tiles for exterior paving, non-slip surface, 60×60×2 cm / Load-bearing support – adjustable PVC plots / Protection layer – geotextile, 3 mm / Polyisocyanurate thermal insulation board – PIR, 15 cm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Semi-wet cement mortar screed reinforced with PPR fibers, 0.5% slope, min. 5 cm – max. 15 cm / Diffusion layer – vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer
10. External Thermal Insulation Composite System (ETICS): Exterior Render 1.5, beige color / Base coat reinforced with glass fiber / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized boards, 25 cm
11. Ventilated façade: Steel standing seam panels – 0.6 mm, anthracite gray color / Continuous support – timber board, 24 mm / Ventilated air cavity, 4 cm / Timber battens, 60×40 mm / Anti-condensation foil / Basalt mineral wool insulation, hydrophobized boards 10 cm / Galvanized steel mounting substructure
12. Steel Standing Seam Panels – 0.6 mm, anthracite gray color, 2% slope / Support layer – OSB cls. 3 board, 1.2 cm and adjustable brackets, L profiles made of 4 mm steel sheet metal / Base coat reinforced with glass fiber / Extruded polystyrene insulation – XPS 300, 5 cm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Diffusion layer – vapor barrier membrane, 4 mm / Bitumen primer
13. Separation layer – polyethylene PE foil, 0.2 mm / Extruded polystyrene insulation – XPS 300, 20 cm / Capillary break course – crushed gravel layer, 12 cm / Compacted earth fill, 20 cm / Natural soil
14. Washed gravel, 5 cm / Protection layer, geotextile membrane, 3 mm / Extruded polystyrene insulation – XPS 300, 20 cm / Double-layer waterproofing bituminous membrane torch applied, 2×4 mm / Diffusion layer – vapor barrier membrane, 4 mm / Semi-wet cement mortar screed reinforced with PPR fibers, 2% slope, min. 5 cm – max. 15 cm


A2
A1
12
14
+16.27
5
4
11
3
+12.60
5
4
2
8
9
3
7
+9.45
6
5
4
2
3
7
+6.30
6
5
4
10
2
8
9
3
7
+3.32
+3.15
6
5
4
2
3
±0.00
13

300

CREDITE
CREDITS

OCCIDENTULUI 40
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 550 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 2.475 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2013–2015
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2015–2017

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu, Andrei Șerbescu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Valentina Țigârâ, Pavel Albu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Raluca Răescu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Dezvoltare Urbană
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: General Instal Comp
MANAGEMENT EXECUȚIE | CONSTRUCTION MANAGEMENT: ADN BA
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Anuala de Arhitectură București, 2018 |
First prize at the Bucharest Architecture Annual, 2018
Premiul I la secțiunea Arhitectură a Romanian Design Awards, București, 2018 |
First Prize of the Architecture section at Romanian Design Awards, Bucharest, 2018
Nominalizare și selectare pe lista scurtă a Premiului EU
Mies van der Rohe, Barcelona, 2019 | Nominated and Shortlisted
at EU Mies van der Rohe Award, Barcelona, 2019
Nominalizare la Bienala Națională de Arhitectură, 2018 |
Nominated work at The National Biennale of Architecture Bucharest, 2018

LONDRA 27
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 700 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 1.800 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2014–2015
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2015–2017

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Carmen Petrea; COLABORATORI | COLLABORATORS: Raluca Răescu, Alexandru Apostol
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Forte Partners
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: General Instal Comp, Alma Instal Pro
PROIECTANT FAȚADĂ | FAÇADE DESIGN: Mircea Niculae
ANTREPRENORI INSTALAȚII | INSTALLATIONS CONTRACTORS: Rovheiz Consult — HVAC; Triac Inst, Atlascorp — instalații electrice | electrical installations
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
IR COLOURS — Pereții din Lobby și casa scării: Rasatone; Nișe fațadă cu efect de beton aparent: Rasatone; Apartament: Marmorino NE
Natural Wood Floor — Parchet, materiale montaj, manopera montaj

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Anuala de Arhitectură București, 2017 |
First prize at the Bucharest Architecture Annual, 2017
Nominalizare la Bienala Națională de Arhitectură, 2018 |
Nominated work at The National Biennale of Architecture Bucharest, 2018
Nominalizare la Premiul EU Mies van der Rohe, Barcelona, 2019 |
Nominated work for the EU Mies van der Rohe Award, Barcelona, 2019
Premiului BIGGSEE Architecture, Ljubljana, Slovenia, 2019 |
Winner at BIGGSEE Architecture Award, Ljubljana, Slovenia, 2019

CALDERON 80
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 329 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 1.373 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2014–2018
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2018–2020

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Valentina Țigârâ, Elena Zară, Mihail Filipenco; COLABORATORI | COLLABORATORS: Adrian Bratu, Cristina Budan, Oana Codru
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Geo Mărgescu
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Popp & Asociații
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: General Instal Comp, Alma Instal Pro
PROIECTANT FAȚADĂ | FAÇADE DESIGN: AAP Façade Engineering
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco

PREMII | AWARDS:
Nominalizare la Anuala de Arhitectură București, 2021 |
Nominated work at the Bucharest Architecture Annual, 2021
Nominalizare la Bienala Living Places — Premiul Simon Architecture, 2022 |
Nominated at the Living Places Biennial — Simon Architecture Prize, 2022

POVERNEI 39
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 167 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 519 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2016–2022

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Petra Bodea, Cristina Lupu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigârâ, Daniel Miroțoi, George Stănescu, Radu Constantin
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Povernei 39 Development
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Concept Structure
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

LOGIS RESIDENCE. VASILE LASCĂR 141
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 436 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 1.985 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2017–2021
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2022–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Elena Zară, Adrian Bratu, Constantin Ciocîrlan; COLABORATORI | COLLABORATORS: Cezara Țînțăreanu, Valentina Țigârâ, Adrian Vieza
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Logis Residence
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

URBAN SPACES 4: GH.D. PALADE 7-9
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 595 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 1.164 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2016-2022

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Elena Zară, Ana Simionescu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Radu Constantin, Ciprian Ungurașu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Urban Spaces
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

DRAGOȘ VODĂ 17
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 912 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 2.376 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2016-2018
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2017-2019

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Carmen Petrea, Mihaela Dobre; COLABORATORI | COLLABORATORS: Raluca Răescu, Valentin Pascu, Laura Tiron
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Pop Properties
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Alma Instal Pro, ADN BA
MANAGEMENT EXECUȚIE | CONSTRUCTION MANAGEMENT: ADN BA
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
IR COLOURS — Pereții și tavan hol interior de acces la apartamente: B-Ton BV

PREMII | AWARDS:
Nominalizare la Anuala de Arhitectură București, 2020 |
Nominated work at the Bucharest Architecture Annual, 2020
Nominalizare la Premiul EU Mies van der Rohe, Barcelona, 2022 |
Nominated work for the EU Mies van der Rohe Award, Barcelona, 2022
Nominalizare la Bienala Living Places — Premiul Simon Architecture, 2022 |
Nominated at the Living Places Biennial — Simon Architecture Prize, 2022

URBAN SPACES 2: MUMULEANU 14
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 1.216 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 3.435 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2014-2017
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2017-2019

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Petra Bodea, Mihail Filipenco; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Urban Spaces
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Popp & Asociații
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: MC General Construct Engineering
MANAGEMENT DE PROIECT | PROJECT MANAGEMENT: VEP
ANTREPRENOR GENERAL | CONSTRUCTOR: Ro Company Construct
ANTREPRENORI INSTALAȚII | INSTALLATIONS CONTRACTORS: Insaterm — HVAC; Triac Inst 96- instalații electrice | electrical installations
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
IR COLOURS — SCĂRI INTERIOARE APARTAMENTELOR: parțial cu parchet, parțial cu microciment IR Colours (Stucco Floor)
Natural Wood Floor — Parchet, deck, scari, glafuri, materiale montaj, manopera montaj

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Anuala de Arhitectură București, 2020 |
First prize at the Bucharest Architecture Annual, 2020
Nominalizare și selectare pe lista scurtă a Premiului EU Mies van der Rohe, Barcelona, 2022 | Nominated and Shortlisted at EU Mies van der Rohe Award, Barcelona, 2022

URBAN SPACES 5: SFINȚII VOIEVOZI 22-24
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 2.359 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 9.645 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2015-2020
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2018-2022

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Valentina Țigâră, Petra Bodea, Elena Zară, Mihail Filipenco, Adrian Bratu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Traian Iacob, Chan-Woo Park, Diana Buță, Ana Băbuș, Radu Constantin, Ana Simionescu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Urban Spaces
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Alma Instal Pro
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Senzui Studio
MANAGEMENT DE PROIECT | PROJECT MANAGEMENT: VEP
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
IR COLOURS — Amenajare interioară apartament triplex, pereții cu Marmorino K000 (amenajare realizată de biroul de arhitectură Ioka)
KONE — KONE Mono500DX spațiu superior redus, pregătire pentru finisaj local, semnalizare inox tip D

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Anuala de Arhitectură București, 2022 |
First Prize at the Bucharest Architecture Annual, 2022
Nominalizare la Premiul EU Mies van der Rohe, Barcelona, 2024 |
Nominated work for the EU Mies van der Rohe Award, Barcelona, 2024
Nominalizare la Bienala Națională de Arhitectură, 2023 |
Nominated work at The National Biennale of Architecture Bucharest, 2023

NEAGOE BASARAB 59
BRAȘOV

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 2.546 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 5.343 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2017-2018
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2018-2021

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu, Andrei Șerbescu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Laura Mihalache
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Bogdan Ciungara
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Plan Expert
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Termian, Romelectro
GEOTEHNICĂ | GEOTECHNOLOGY: Saidel Engineering

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Bienala Națională de Arhitectură, 2021 |
First Prize at The National Biennale of Architecture Bucharest, 2021
Nominalizare la Bienala Balcanică de Arhitectură, Belgrad, 2021 |
Nominated at the Balkan Architecture Biennale, Belgrade, 2021

SUVENIR 1
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 1.436 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 4.233 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2015-2021

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Bogdan Brădățeanu, Adrian Untaru, Andrei Șerbescu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Valentina Țigâră, Pavel Albu, Carmen Petrea; COLABORATORI | COLLABORATORS: Andrei Cârlescu, Traian Iacob, Andreea Cutieru, Constantin Stanciu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Geometric Residence
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Edit Structural
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Alma Instal Pro

EMINESCU 93-95
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 1.445 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 7.400 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2015-2024

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Horia Munteanu, Oana Grămadă, Constantin Ciocîrlan, Andreea Cutieru; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Răzvan Gheorghe, Ioana Popa, Roxana Durdun, Amina Alchihabi
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Exco Invest
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Concept Structure
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
KONE — KONE Mono700DX, viteza 1,75m/s, design Finlanda, cabina trapez, finisaj SMART Laminate, OGLINZI Light Silver, semnalizare policarbonat albastru, perete spate sticlă

SFINȚII VOIEVOZI 63
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 1.140 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 6.018 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2019-2023

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu, Adrian Untaru; COAUTORI | CO-AUTHORS: Horia Munteanu, Constantin Ciocîrlan, Laura Mihalache; COLABORATORI | COLLABORATORS: Cezara Tînțăreanu, Valentina Țigâră, Adrian Vieza, Andreea Cutieru, Ciprian Ungurașu, Ioana Penescu, Loredana Bumbăcea
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Millstone Residentials
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Concept Structure
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
KONE — KONE Mono300DX, inox satinat, residential flow

CONSTANTIN LACEA 10
BRAȘOV

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 2.162 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 2.738 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2022–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Esenghiul Abdul; COLABORATORI | COLLABORATORS: Alexandra Iliescu, Andrei Culinescu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: DOUĂ HA PROJECT
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

ISHO A, TAKE IONESCU 46B
TIMIȘOARA

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 3.619 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 17.450 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2017–2020
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2020–2021

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Horia Munteanu, Rodica Dinu, Cristina Lupu, Anca Teșlevici, Romina Pasculovici; COLABORATORI | COLLABORATORS: Alexandru Barbu, Daniela Mureș, Valentina Țigâră, Andreea Cutieru, Alin Bălaj, Chan-Woo Park, Constantin Stanciu, Radu Constantin, Traian Iacob
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Mulberry Development
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Alpin Consulting
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Alma Instal Pro
PROIECTANT FAȚADĂ | FAÇADE DESIGN: LIPOPLAST
SIGNALISTICĂ | SIGNALISTICS: Ovidiu Hrin

PREMII | AWARDS:
Nominalizare la Bienala Națională de Arhitectură, 2021 |
Nominated work at The National Biennale of Architecture Bucharest, 2021

ISHO B, TAKE IONESCU 46C
TIMIȘOARA

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 11.400 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 16.890 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2018–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Romina Pasculovici, Esenghiul Abdul; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Daniel Miroțoi, Alexandra Iliescu, Mihai Toader, Oana Grămadă
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Isho Parkside B
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Alpin Consulting
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

BĂNEASA AVIAȚIEI PARK, ALEXANDRU ȘERBĂNESCU 58B
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 6.464 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 15.658 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2016–2019
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2017–2020

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Cristina Lupu, Radu Stănescu, Carmen Petrea; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Valentin Pascu, Tiberius Tudor, Mihaela Bâcu, Bogdan Brăescu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Forte Partners
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Edit Structural
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: MC General Construct Engineering
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Foaie Verde
PROIECTANT FAȚADĂ | FAÇADE DESIGN: Aluplan
ANTREPRENOR GENERAL | CONSTRUCTOR: ACMS
Natural Wood Floor — Parchet, deck, materiale montaj, manopera montaj

MARMURA, BUCUREȘTII NOI 25
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 14.759 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 63.536 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2017–2020
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2020–2022

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Petra Bodea, Esenghiul Abdul, Elena Zară; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Răzvan Gheorghe, Mădălina Andrei, Radu Constantin, Adrian Bratu, Adrian Trifu, Chan-Woo Park, Alexandra Enescu, Roxana Durdun, Ana Băbuș, Dragoș Puiu, Bogdan Nistor, Ciprian Ungurașu, Alina Surduleasa
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Prime Kapital
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Edit Structural
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Beros Abdul
KONE — KONE Ecospace, Mono500DX, viteza 1,75m/s, finisaj inox satinat

PREMII | AWARDS:
Nominalizare la Anuala de Arhitectură București, 2023 |
Nominated work at the Bucharest Architecture Annual, 2023

AVALON ESTATE
PIPERA, VOLUNTARI

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 81.239 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 116.682 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2017–2024
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2021–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu, Andrei Șerbescu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Esenghiul Abdul, Ioana Tănasie, Ana Simionescu, Laura Oniga, Andreea Precup, Mihaela Bâcu, Andreea Cutieru, Rodica Dina, Mădălina Andrei, Ștefan Sălăvăstru, Ștefan Diaconescu, Mihail Filipenco, Răzvan Gheorghe; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Tiberius Tudor, Traian Iacob, Chan-Woo Park, Mihai Toader, Theodor Dinu, Constantin Ciocîrlan, Carmen Petrea, Andrei Cârlescu, Adina Dobrotă, Casandra Armeanu, Roxana Durdun, Bogdan Nistor, Constantin Stanciu, Mihaela Dobre, Laura Tiron, Laura Mihalache, Loredana Bumbăcea, Horațiu Zapîrțan, Larissa Danci
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Prime Kapital
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Edit Structural
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Alma Instal Pro
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Beros Abdul
Alukönigstahl — Club: Tâmplărie aluminiu Schüco
KONE — KONE Mono300DX, finisaj inox satinat

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Anuala de Arhitectură București, 2023 |
First Prize at the Bucharest Architecture Annual, 2023
Nominalizare la Romanian Building Award, București, 2019 |
Nominated work at Romanian Building Award, Bucharest, 2019

DRUMUL POTCOAVEI 31
VOLUNTARI

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 2.629 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 5.880 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2020–2023

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Bogdan Brădățeanu, Adrian Untaru, Andrei Șerbescu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Mihaela Bâcu, Constantin Ciocîrlan; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Mihaela Dobre, Daniel Miroțoi
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: AGS Class Construct
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Concept Structure
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

AMBER FOREST, 1 DECEMBRIE T39
TURNARI

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 2.874 (faza 1 | 1st phase) + 8.058 (faza 2 | 2nd phase) m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 1.760 (faza 1 | 1st phase) + 4.590 (faza 2 | 2nd phase) m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2018–2023
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2023–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Adrian Bratu, Ana Simionescu, Constantin Ciocîrlan, Theodor Dinu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Valentina Țigâră, Daniel Miroțoi, Adrian Vieza, Loredana Bumbăcea, Raluca Ioana Dumitrescu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Alesonor
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Sigcon
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

URBAN SPACES 6: ȘOSEAUA PIPERA 55
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 14.170 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 57.615 + 19.155 (subsoluri | basements) m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2020–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu, Adrian Untaru; COAUTORI | CO-AUTHORS: Cezara Țîțăreanu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Alina Olteanu, Valentina Țigâră, Elena Zară, Vlad Căpitanu, Ștefan Diaconescu, Amina Alchihabi, Raluca Ioana Dumitrescu, Adrian Vieza
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Urban Spaces, Heubach Invest Gmbh&Co KG Grossmain
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Concept Structure
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

TOFF RESIDENCE. BUCUREȘTI 57
GIURGIU

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 5.000 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA:
10700 + 3800 (demisol | semi-basement) m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2023–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Adrian Untaru, Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Roberta Frumușelu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Răzvan Gheorghe, Valentina Țigârâ, Eduard Untaru, Horațiu Zăpîrțan, Ionuț Ursachi
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Toff Residence
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Digo Structuri
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

CITYZEN, CALEA GRIVIȚEI 355–357
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 112.770 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2022–2023

MASTERPLAN: Studio Paola Vigano | Paola Vigano, Qinyi Zhang
ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Horia Munteanu, Esenghiul Abdul; COLABORATORI | COLLABORATORS: Adrian Bratu, Oana Grămadă, Alexandra Creț
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Speedwell Development

THE MEADOWS. FABRICA DE CĂRĂMIDĂ 3
BUCUREȘTI | BUCHAREST

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 51.035 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 46.386 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2021–2022
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2023–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Horia Munteanu, Adrian Bratu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Cezara Țîncăreanu, Alina Olteanu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Speedwell Development
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Concept Structure
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: ADN BA

1 IUNIE, SPLAIUL PENEȘ CURCANUL 5
TIMIȘOARA

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 24.217 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 61.454 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2023

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu, Adrian Untaru; ATELIER TOMA — AUTORI | AUTHORS: Horia Munteanu, Constantin Ciocîrlan; COLABORATORI | COLLABORATORS (ADN BA): Sebastian Balaci, Eduard Untaru, Larissa Danci, Alexandra Creț, Amina Alchihabi
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Speedwell Development

PREMII | AWARDS:
Concurs cu invitați, locul II |
Invited competition, 2nd place

DÜSSELDORF, SOHNSTRASSE 45, DÜSSELDORF
GERMANIA | GERMANY

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 40.000 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 75.000 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2021

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADNDE — AUTORI | AUTHORS: Bogdan Brădățeanu, Andrei Șerbescu, Adrian Untaru; COAUTORI | CO-AUTHORS: Aleca Bunescu, Andrei Mușetescu; COLABORATORI | COLLABORATORS: Ștefan Sălăvăstru, Oana Gramadă, Alexandra Creț
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Deutsche Telekom
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Beros Abdul

PREMII | AWARDS:
Concurs cu preselecție, locul II |
Competition with preselection, 2nd place

HILARIOPOLIS
BIENALA DE LA VENEȚIA 2016 | VENICE BIENNALE 2016

Invitație din partea Arh. Alejandro Aravena pentru participarea în cadrul expoziției principale a Bienalei de la Veneția, 2016 | Invited by Mr. Arch. Alejandro Aravena to be part of the main exhibition of the Venice Architecture Biennale, 2016
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2016
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2016

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Bogdan Brădățeanu, Adrian Untaru; COLABORATORI | COLLABORATORS: Proiectul instalației | Instalation project: Diana Maria Iordache, Pavel Albu; Machete 1:100, structură expunere | 1:100 model, exhibition structure: Cristina Enuță, Paul Budan, Ioan Moldovan, Florin Cobuz; Machete 1:50 | 1:50 model: Oana Grămadă, Cezara Lorenț, Casandra Armeanu, Ana Băbuș, Anca Bardan, Diana Necula, Dragoș Puiu, Corina Lazăr, Magda Juravlea, Andreea Nicuț, Teodora Pașcan; Desene | Drawings: Alexandra Aramă, Elena Barbu
SPONSORI | SPONSORS: Urban Spaces, NOD makerspace, EXCO Invest, HAI

DUMBRAVA VLĂSIEI
BALOTEȘTI

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 1.852 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 320 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2016–2017
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2017–2021

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Mihail Filipenco, Alexandra Aramă, Cristina Budan; COLABORATORI | COLLABORATORS: Alexandru Apostol, Romina Pasculovici
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Loreco Investments
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Incona
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: Alma Instal Pro
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Beros Abdul
ANTREPRENORI INSTALAȚII | INSTALLATIONS CONTRACTORS: Adrian Sandu, Luana Sandu, Cristian Pârvulescu — HVAC; Adrian Sandu, Radu Dinu, George State — instalații electrice | electrical installations
Alukönigstahl — Tâmplărie aluminiu Schüco
IR COLOURS — PEREȚII INTERIORI: MARMORINO BV ȘI ACRYSIL
VELANTE. TENCUIALĂ DECORATIVĂ FAȚADĂ: Intonachino 0,8
Natural Wood Floor — Parchet, deck, scări, glafuri, materiale montaj, manopera montaj

IKI RETREAT MĂGURA
MOECIU, BRAȘOV

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 6.711 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 495 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2015–2019
PERIOADA DE ȘANTIER | CONSTRUCTION PERIOD: 2019–2022

ARHITECTURĂ CONCEPT + DTAC | ARCHITECTURE DESIGN BRIEF + DTAC: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Bogdan Brădățeanu, Andrei Șerbescu, Adrian Untaru; COLABORATORI | COLLABORATORS: Carmen Petrea
ARHITECTURĂ PT + DDE | ARCHITECTURE PT + DDE: Mânadelucru — Dorin Ștefan Adam, Ioan Șoldănescu
DESIGN INTERIOR | INTERIOR DESIGN: Craftr — Andrei Butușină, Cătălin Sandu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Urban Spaces
STRUCTURĂ | STRUCTURE: Plan Expert
INSTALAȚII | INSTALLATIONS: General Instal Comp, Insaterm
PEISAGISTICĂ | LANDSCAPE ARCHITECTURE: Senzui Studio

PREMII | AWARDS:
Premiul I la Anuala de Arhitectură București, 2023 |
First Prize at the Bucharest Architecture Annual, 2023

URBAN SPACES 7: ARMĂTURA, GĂRII 19
CLUJ-NAPOCA

SUPRAFAȚĂ TEREN | LAND AREA: 40.977 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | TOTAL BUILT AREA: 103.385 m²
PERIOADA DE PROIECTARE | DESIGN PERIOD: 2023–

ARHITECTURĂ | ARCHITECTURE: ADN BA — AUTORI | AUTHORS: Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu; COAUTORI | CO-AUTHORS: Elena Zară; COLABORATORI | COLLABORATORS: Laura Mihalache, Amina Alchihabi, Raluca Ioana Dumitrescu
DEZVOLTATOR | DEVELOPER: Urban Spaces, Koro Lando Real Estate

PREMII | AWARDS:
Concurs cu invitați, locul I |
Invited competition, 1st place

PARTENERI



NOUL BMW iX2

100% ELECTRIC

Plăcerea de a conduce

BMW iX2 xDrive30: consum de energie, în kWh/100 km: 16.3–17.7, emisii CO_2, în g/km: 0



Kitchen Incorporated
Showroom Polonă Business Center 68-72
București 030167
+40 (771) 416 827
www.kitcheninc.ro

KITCHEN ARCHITECTURE
SINCE 1892

POGGENPOHL.COM


HeartFelt® Multipanel
Playful & Sustainable
MORE FREEDOM IN DESIGN
WITH A NEW
LINEAR PRODUCT RANGE
The ceiling panels of HeartFelt® Multipanel stand for a warm look in combination with the perfect, natural sound absorption of felt. By offering a completely new product range, great design freedom is created. Play with an adventurous combination of different widths to create a durable, modular ceiling system that can be seen.
Hunter Douglas Architectural Romania
Bd. Basarabia 80, etaj 1, Sector 2, București, România
Tel: +40 21 322 27 45 – Fax: +40 21 327 43 55
luxalon@hunterdouglas.ro – www.hunterdouglas.ro
HunterDouglas
Architectural


Featuring a
brand new lifestyle
in Timisoara
High-end apartments
Next generation office spaces
Best services
www.isho.ro


ISHO
Acces
ISHO F1



Întotdeauna bine, acasă, cu SCHÜCO

Echipa de arhitecți de la ADN BA s-a făcut remarcată și prin excelentele concepte de locuire gândite și realizate în proiectele rezidențiale.
Să ne simțim bine acasă, înseamnă să ne putem bucura de lumină, spațiu și natura (chiar și urbană) din jurul nostru. Anotimpurile se schimbă, și odată cu ele, se schimbă și mediul înconjurător.

Dar, cu tâmplăria performantă de la Schüco, putem păstra mereu starea de confort, liniște și siguranță din căminul nostru.
Pentru că soluțiile inteligente și eficiente din punct de vedere energetic sunt o chestiune de la sine înțeleasă pentru noi. Ca să facem și noi lucruri frumoase pentru casa ta.

ALUKÖNIGSTAHL

office@alukoenigstahl.ro - www.alukoenigstahl.ro



IR colours
VOPSELE ȘI FINISAJE DECORATIVE

IR Colours este o companie românească fondată în 1997, specializată în producția de vopsele, microciment și finisaje decorative de interior și exterior.

Materiile prime atent selectate și gama largă de culori personalizate creează soluții de design unice, de înaltă calitate.

Finisaj perete: Marmorino
Proiect: ADN BA - Vila Dumbrava Vlăsiei

Foto: Laurian Ghinițoiu

#

ItIsNotAboutProperties
ItIsAboutPeople



Georgian Marcu

greenangels.ro

Matching the right
people with
the right properties
since 2005



THE NATURAL WOOD FLOOR CO

Producător de parchet

office@naturalwoodfloor.ro
www.naturalwoodfloor.ro
+40 741 159 717

zeppelin

2024



Print

ABONAMENTE

4 albume de arhitectură și design, câte unul pentru fiecare anotimp, cu apariții în lunile martie, iunie, septembrie și decembrie

STANDARD **90 lei**

SPECIAL **75 lei**
(studenți, elevi, pensionari)

Transport gratuit prin curier

DETALII ȘI COMENZI
www.e-zeppelin.ro/abonamente


NOTHING BUT A DOT,
A SURFACE, A KNOB.
Kinc
KÄTCHEN INCORPORATED
Strada Polonă 68–72
București
GAGGENAU



POPP & ASOCIAȚII

SOLUȚII PENTRU STRUCTURI SIGURE

Servicii complete de inginerie structurală și geotehnică

office@p-a.ro
www.p-a.ro
+40 21 371 8828







Designul modern creează o experiență mai bună pentru utilizator

Utilizatorii ascensoarelor pun la fel de mult accent pe aspectul unei cabine de lift ca și pe siguranța și fiabilitatea acesteia. La KONE, principiile de design sunt luate în considerare încă de la începutul ciclului de viață al produsului. Valoarea adăugată pentru clienți este creată prin colaborarea de succes în cadrul diverselor echipe KONE.

KONE colaborează îndeaproape cu clienții săi din întreaga lume pentru a proiecta soluții durabile, de ultimă generație, pentru viața în oraș, care aduc simplitate, încântare și sentimentul de fluiditate. Designul joacă un rol cheie în transpunerea la viață a noilor soluții, fie prin soluții digitale, fie prin elemente de design, care sporesc sentimentul de frumusețe, comunitate sau apartenență.

Conectivitatea digitală a deschis un tărâm cu totul nou pentru oportunitățile de design la KONE. Ascensoarele KONE DX reprezintă o abordare de design complet nouă, care oferă clienților posibilitatea de a alege un design potrivit pentru scopurile lor: materialele funcționale și durabile sunt combinate cu soluții de iluminat și semnalizări unice.

Proiectele și inovațiile KONE au fost recunoscute și prin peste 40 de premii prestigioase de-a lungul anilor.

Încercați instrumentele noastre online pentru a vă proiecta propriul ascensor.

Profitați de instrumentele noastre de proiectare și planificare de ultimă generație pentru a crea o experiență excelentă pentru utilizatori, care să facă clădirea mai atractivă pentru chiriași și vizitatori.

Inspirați-vă din modelele noastre creative sau creați-vă propriul design folosind o combinație de materiale, iluminat, accesorii și adu-ți viziunea la viață în 3D.

kone.com.ro/ro/
kone.com.ro/en/

„Întreaga ofertă DX a fost dezvoltată în strânsă colaborare cu clienții noștri din întreaga lume, rezultând o colecție care va aduce experiențe semnificative și bunăstare pentru oamenii din mediile urbane.“

Dedicated to People Flow™

RBC

Romanian Business Consult Group

THE LEADING LOCAL IT INTEGRATOR FOR RETAIL AND INDUSTRY.

BUILDING IT EXCELLENCE TOGETHER



Embracing the power of innovation,
we stand at the forefront of implementing
new technology to create custom
IT solutions.

EDITORI | EDITORS Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu
AUTORI | AUTHORS Ștefan Ghenciulescu, Cătălina Frâncu, Andreea Cutieru, Andrei Șerbescu, Adrian Untaru, Bogdan Brădățeanu, Esenghiul Abdul
DESIGN Radu Manelici — baobab.work
TRADUCERI | TRANSLATIONS Cătălina Frâncu, Teodor Călinoiu, Anamaria Sasu
CORECTURĂ | PROOFREADING Dușa Udrea-Bolborel
DTP Aurelian Ardeleanu

COLABORATORI ADN BA | COLLABORATORS FROM THE ADN BA TEAM

EDITARE ȘI COORDONARE MATERIALE | EDITING AND COORDINATION OF THE MATERIAL
Roberta Frumușelu, Alexandra Creț, Laura Tomșa
COORDONARE TEHNICĂ DETALII | TECHNICAL COORDINATION OF THE DETAIL DRAWINGS
Valentina Țigârâ
DESENE | DRAWINGS Alexandra Creț, Simina Cîrneanu, Maria Chișcan, Alexandra Iosif, Sebastian Balaci, Andrei Culinescu, Ionuț Ursachi, Ioana Popa, Răzvan Toma

ECHIPA ZEPPELIN | ZEPPELIN TEAM
Raluca Marțiș, Mugur Grosu

Mulțumim tuturor partenerilor noștri fără de care apariția acestei cărți nu ar fi fost posibilă.
Special thanks to all our partners without which the publication of this book wouldn't have happened.