

Vila Oromolu

Trecutul se îmbină cu viitorul într-un proiect imobiliar avangardist

Noile dezvoltări imobiliare intră adesea în disonanță cu fondul construit existent în demersul pentru obținerea celor mai bune amplasamente din oraș. Un proiect imobiliar ambițios își propune să schimbe această paradigmă și să facă posibilă conviețuirea unei clădiri de patrimoniu lângă un centru de afaceri modern.

Vila Oromolu, una dintre clădirile istorice ale Bucureștiului, aflată de ani buni în paragină, va fi restaurată și readusă la frumusețea de odinioară în cadrul unui proiect imobiliar de înaltă clasă. Proiectul atipic va fi dus la îndeplinire de fondul sud-african de investiții New Europe Property Investments (NEPI), unul dintre cei mai activi investitori imobiliari din România.

Monumentul interbelic, situat lângă Piața Victoriei și palatul Guvernului, va fi inclus într-un proiect mai amplu, derulat pe terenul de 4.500 mp. Acesta va mai include o clădire nouă de birouri, cu regim de înălțime trei subsoluri + parter + trei etaje, amplasată complementar în spatele clădirii vechi. Suprafața totală închirială a proiectului va fi de aproximativ 7.000 mp, din care în jur de 700 mp vor reprezenta suprafața Vilei Oromolu.

În jurul monumentului istoric va fi, de asemenea, amenajată o piață publică, cu spații verzi, bănci și o fântână arteziană.

Martin Slabbert, CEO NEPI, a declarat: „Nu este genul de proiect în care ne implicăm în mod normal. Nu am vrut să obținem această proprietate, dar am ajuns să o dobândim. Prin urmare, a trebuit să decidem ce facem cu ea. În starea actuală, clădirea monument istoric este o oroare și ea trebuie restaurată. Aceasta a fost și intenția noastră încă de la început. Nu este o dezvoltare din care să facem bani. Dar, având în vedere că activăm pe piață de ceva timp și suntem jucători pe termen lung, am decis să facem o dezvoltare prin care să fie restaurat monumentul și astfel să le arătăm românilor că le respectăm moștenirea culturală. În al doilea rând, am vrut să aducem o îmbunătățire Pieței Victoriei”.

Vila Oromolu și terenul aferent au ajuns în posesia NEPI în contul unei datorii pe care Avrig 35 o avea față de fondul de investiții. În lipsă de alternative, NEPI a decis să preia această proprietate.

Valoarea estimată a investiției în dezvoltare este de 15 milioane de euro, din care câteva milioane de euro vor reprezenta cel mai probabil costurile pentru consolidarea și restaurarea Vilei Oromolu, precizează Michael Beux, manager de proiect în cadrul NEPI.

Odată obținută autorizația de construire, lucrările vor dura cel mai probabil în jur de 18 luni, în funcție și de evoluția intervențiilor de restaurare, a căror durată este întotdeauna greu de estimat. „Am dori să începem lucrările anul acesta”, afirmă domnul Beux.

Având în vedere costurile mari cu terenul și dezvoltarea, proprietatea nu va valora mai mult decât investiția, dar va permite recuperarea acesteia, apreciază domnul Slabbert.

Noul proiect se va menține în

parametrii urbanistici stabiliți pentru această zonă, nu va solicita o derogare, cu toate că Piața Victoriei este o zonă râvnită de dezvoltatorii imobiliari pentru realizarea unor proiecte de anvergură. „Nu ne interesează să obținem drepturi de construcție care nu sunt deja prevăzute pentru această zonă. Oricine altcineva care deținea clădirea probabil că ar fi încercat să distrugă monumentul și să construiască un turn înalt. Noi vrem doar să restaurăm clădirea și să facem o dezvoltare simplă, dar elegantă, care să aducă un plus de valoare Bucureștiului”, afirmă domnul Slabbert.

Proiectul va fi unul exclusivist, cu spații de birouri de cea mai înaltă calitate. De asemenea, clădirea va fi deservită de o parcare subterană generoasă. „Locația este foarte bună, nu ne facem griji că nu s-ar închiria. De altfel, cei mai buni dezvoltatori din Europa nu dezvoltă pe baza pre-închirierilor, ci speculativ”, adaugă domnul Slabbert.

Vila Oromolu

Vila Oromolu a fost construită în intervalul 1926 - 1927 pentru a găzdui reședința politicianului român Mihai Oromolu, fost guvernator al Băncii Naționale. Construcția a fost proiectată de renumitul arhitect Petre Antonescu în stil eclectic, cu influențe neoclasiche și elemente Art-Nouveau.

Vila a fost realizată pe trei nivele: demisol înalt + parter + etaj, cu decorațiuni interioare bogate.

De-a lungul existenței sale, construcția a avut mult de suferit: de la bombardamentele din al doilea război mondial (1944), la modificările realizate după naționalizare și până la incendiul din 2009, în urma căruia au fost distruse în mare parte finisajele interioare, relatează arh. Marga Mihăilescu, realizatorul unui studiu istoric asupra monumentului.

Vila Oromolu



Vila Oromolu va fi probabil închiriată fie de o ambasadă, instituție financiară, organizație europeană sau companie multinațională. Având în vedere specificul proiectului, chiria practică se va situa peste media pieței, menționează domnul Slabbert.

Clădirea nouă va fi complementară monumentului istoric

Proiectul are o deosebită importanță prin locația și istoricul Vilei Oromolu. Abordarea sa a fost complexă prin realizarea unei legături între volumul nou și clădirea existentă. Din perspectiva arhitecturală, noua clădire reprezintă o dezvoltare perimetrală raportat la vila istorică, pe care o va pune în valoare. „Avem ocazia să facem un proiect de arhitectură, nu doar o speculație imobiliară cum se întâmplă de obicei”, afirmă arhitectul Adrian Arendt, șef de proiect și director design în cadrul biroului de arhitectură Dorin Ștefan (DSBA).

Proiectul prevede crearea de spații publice extinse între cele două clădiri. Nimic nu va obstrucționa vizibilitatea clădirii istorice, atât dinspre Piața Victoriei, cât și dispre Bd. Aviatorilor. În prezent ea este parțial ascunsă privirii de vegetație și un zid înalt. Noul proiect va pune accentul pe deschiderea clădirii spre spațiul public pietonal. „Lipsa spațiului public este un lucru foarte des întâlnit. Aici am plecat în sens invers, de la spațiul public și ceea ce putem oferi pietonilor”, subliniază domnul Arendt.

Proiectul reprezintă în același timp o oportunitate deosebită pentru a folosi tehnologii noi, care poate nu se folosesc

mai mult din raționament de cost. „Proiectul acesta merită investiția, deoarece sunt puține locuri comparabile în București, cu spații atât de largi precum Piața Victoriei”, consideră arhitectul Adrian Arendt.

Ca element distinctiv, fațada noii clădiri va fi realizată din sticlă dublu curbată, apelând la o soluție tehnică pe care o pot furniza doar câțiva producători la nivel mondial. Fațada de sticlă nu este un „moft arhitectural”, ea este menită să se mențină într-un raport de neutralitate cu clădirea veche. „Sticla este neutră, oferă atât transparență, cât și un fundal pentru Vila Oromolu. Pereții foarte mari de sticlă creează o imaterialitate, opusă fațadei cortină clasice, cu montanți și traverse”, argumentează domnul Arendt.

De asemenea, fațada dublă a clădirii va avea caracteristici fototermice speciale: va reține cât mai mult din transparență fără a lăsa și căldura să intre. În lateral vor fi montate elemente de umbrire, iar fațada de sticlă va fi curbată în partea superioară către exterior, pentru a realiza o protecție solară suplimentară, similar unui parasolar, adaugă Adrian Arendt.

Nu în ultimul rând, fațada va integra elemente vegetale. De altfel, întregul concept al proiectului gravitează în jurul sustenabilității și elementelor „verzi”.

Clădirea nu este „verde” doar la nivel declarativ. Din punct de vedere tehnic, o astfel de clădire trebuie să se conformeze unor standarde internaționale precum BREEAM sau LEED, care detaliază elementele care fac



o clădire să primească această titlatură. Pe lângă partea tehnică: implementarea BMS (n.r. sisteme pentru administrarea clădirii), senzori, o clădire este „verde” prin apropierea de mijloacele de transport în comun (intrarea în stația de metrou Piața Victoriei este lângă Vila Oromolu) și facilitarea transportului alternativ cu bicicleta. De exemplu, noua clădire va fi deservită de dușuri în subteran, pentru cei care optează să vină la serviciu pe bicicletă. În plus, elementele vegetale nu reprezintă doar un decor al clădirii ci sunt parte integrantă din conceptului arhitectural, explică arhitectul Arendt.

De asemenea, pentru încălzire vor fi utilizate inclusiv pompe de căldură.

Pe de altă parte, prin conceptul arhitectural s-a dorit un spațiu cât mai liber la interior. Din acest motiv, au fost prevăzute deschideri ample, între 8 și 18 metri, o provocare pentru punerea în operă. De asemenea, în continuarea

ideii de transparență și luminozitate, parterul va fi împărțit prin ganguri în trei volume. Aici sunt prevăzute funcțiuni pentru cafenele, poate o bancă și servicii publice.

Nu în ultimul rând, între cele două clădiri vor fi amenajate o fântână arteziană, precum și o sculptură care îl va reprezenta pe omul politic Mihai Oromolu, adaugă domnul Arendt.

Proiecte NEPI în România

NEPI are o capitalizare de piață de aproximativ un miliard de euro, iar planurile de dezvoltare și achiziții insumează încă 500 milioane de euro, a precizat Martin Slabbert, CEO NEPI.

Cel mai mare proiect pe care compania îl derulează în România vizează construirea unui

Randare proiect Oromolu



ansamblu de birouri clasa A la Cluj-Napoca, în parteneriat cu omul de afaceri Ovidiu Șandor. Proiectul va fi dezvoltat în etape și va cuprinde în total o suprafață închirială de 54.000 mp. Lucrările au început deja la prima etapă, de 19.000 mp, care va fi livrată anul viitor.

La Galați, investitorul dezvoltă un centru comercial. La începutul lunii iunie erau în curs de demolare clădirile vechi existente pe teren, pentru a permite începerea cât mai devreme a lucrărilor de construcție. „Vrem să inaugurăm proiectul în acest an”, a precizat domnul Slabbert.

De asemenea, la Târgu Jiu, NEPI va începe construcția unui nou centru comercial cu o suprafață de 25.000 mp. Obiectivul va fi inaugurat în 2014, a mai precizat Martin Slabbert.

În paralel, centrul comercial Severin Shopping Center, din Drobeta-Turnu Severin, va fi extins.

Fondul de investiții are în vedere continuarea achizițiilor de terenuri în scopul dezvoltării de noi proiecte imobiliare, atât în București, cât și în țară, a mai declarat Martin Slabbert.

„Suntem mai ocupați acum decât în anul anterior, iar anul următor sperăm să fim și mai ocupați decât în acest an”, afirmă reprezentantul NEPI.

În toamna anului trecut, NEPI, în parteneriat cu Carrefour Property, divizia imobiliară a grupului francez, a finalizat centrul comercial Ploiești Shopping City. Martin Slabbert s-a declarat mulțumit de proiectul imobiliar din Ploiești.