

# Western Outdoor

## În ultimii ani cererea s-a axat pe proiecte comerciale și rezidențiale de calitate

**Biroul de arhitectură și urbanism** Western Outdoor a proiectat în ultimii ani o serie de proiecte de clădiri pentru birouri și locuințe în București. Unul dintre proiectele la care lucrează în prezent echipa Western Outdoor vizează realizarea clădirii de spații comerciale situată pe Lipscani nr. 30-34.

Noul imobil, amplasat în centrul istoric al Capitalei pe locul unei foste mici piețe, va avea o amprentă la sol de circa 690 mp și o suprafață desfășurată de peste 2.750 mp, dispusă pe subsol + parter + două etaje. Fără a fi foarte mare, proiectul este în schimb complicat și costisitor, precizează arhitectul Bogdan Foață, director tehnic în cadrul Western Outdoor.

Beneficiarul investiției este Alin Cocoș, fiul omului de afaceri Dorin Cocoș.

Lucrările au demarat în toamna anului 2011. La începutul lunii iunie, structura clădirii era închisă, urmând să fie montate instalațiile și sticla și să fie realizate finisajele exterioare din placaj de granit negru. Amenajările interioare vor rămâne la latitudinea viitorului chiriaș.

Clădirea va găzdui în fapt la nivelele supraterane magazinul unui mare lanț de modă și la subsol un club. Acestea ar trebui să fie inaugurate în această toamnă.

Antreprenorul general al lucrării este compania D&K Profil, fundațiile au fost realizate de Apoldor, iar piloții de incintă de Agisfor.

Prima provocare a proiectului a fost legată de subsol. Având în vedere situarea terenului în centrul istoric, au fost efectuate operațiuni de descărcare arheologică, sub supravegherea Ministerului Culturii. Aici au fost identificate ruinele vechilor pivnițe ale caselor ce mărgineau artera comercială. Cercetările arheologice au fost efectuate de echipa arheologului Gheorghe Mănușu-Adameșteanu.

Conform reglementărilor Ministerului Culturii, subsolul a fost păstrat. Pereții vechi de cărămidă au fost integrați în noua structură. Deoarece funcțiunile cerute în subsol au necesitat o înălțime mai mare decât a fostelor pivnițe, cota inferioară a fost coborâtă cu un metru, un exercițiu care i-a pus la grea încercare pe inginerii structuriști. În prezent, pereții de cărămidă sunt poziționați pe o fundație de beton de 1 m. De altfel, închiderea subsolului a reprezentat operațiunea cu cea mai lungă durată din proiect, relatează domnul Foață.

Proiectul nu a fost lipsit de controverse. Unele organizații neguvernamentale au semnalat că rămășițele fostelor pivnițe au fost demolate. Dimpotrivă, a fost efectuată o operațiune menită să le protejeze, susține arhitectul Sorin Gabrea, directorul general Western Outdoor.

Operațiunea a constat în umplerea cu pământ a incintei pentru a proteja zidurile fragile la intrarea utilajelor grele care au forat coloanele. Ulterior, pământul a fost scos, iar ruinele au fost curățate manual. „A mers totul bine, un singur perete a avut o fisură, restul a fost excelent”, ne asigură domnul Gabrea.

Pe lângă cerințele de protecție a ruinelor din subsol, proiectanții au avut în vedere și prevenirea eventualelor avarii la clădirile adiacente, de asemenea cu o vechime considerabilă și aflate într-o stare destul de precară.

„Casele s-au sprijinit una pe alta, dacă se prăbușea una, aveau de suferit toate celelalte de lângă”, subliniază domnul Gabrea.

Acesta a fost și motivul pentru care s-a apelat la realizarea unei incinte pentru a sprijini fundațiile clădirilor din jur și a controla alunecările de pământ, menționează arhitectul Foață.



Arhitectul Sorin Gabrea, directorul general Western Outdoor

De asemenea, au existat cerințe speciale din partea principalului chiriaș, care au dus la mici modificări în proiect. De exemplu, acesta a solicitat, suplimentar, o instalație de sprinklere. Acest detaliu a necesitat, printre altele, amenajarea unui rezervor de apă în subsolul clădirii, precizează domnul Foață.

Noua clădire se va remarcă prin construcția unui atrium urban deschis, dispus pe toată înălțimea clădirii și mărginit de cele două corpuri ale imobilului. Conceptul inițial viza ca atriumul să realizeze o trecere între strada Lipscani și terenul din planul secund, unde urma să fie dezvoltat un alt proiect de către un terț. Cele două proiecte ar fi fost astfel conectate printr-un pasaj similar Pasajului Macca-Villacrosse, amplasat tot în centrul istoric. Negocierile nu au avut însă finalitatea dorită. Cu toate acestea, s-a decis păstrarea fondului de sticlă și a atriumului, retras față de frontul străzii Lipscani. Atriumul este atât funcțional, reprezentând în fapt o mare vitrină, cât și un element distinctiv estetic. În plus, el va fi iluminat din lateral, dinspre cele două corpuri opace, explică arhitectul Bogdan Foață.

La cererea beneficiarului, clădirea va fi de asemenea dotată cu un lift panoramic.

Randare clădire Lipscani 30-34





Randare clădire Primăverii 30

## Clădire de birouri pe Bd. Nicolae Bălcescu

În apropiere de Piața Universității, pe bd. Nicolae Bălcescu nr. 17A, la intersecția cu Str. Ion Câmpineanu, echipa Western Outdoor a proiectat o clădire de birouri. Imobilul este în curs de execuție. Astfel, pe un teren de aproximativ 370 mp se ridică o clădire cu regim de înălțime subsol+parter+ mezanin+5 etaje, ultimele două retrase. Clădirea va avea o suprafață desfășurată de aproximativ 2.000 mp.

Beneficiarul lucrării este Wellkept Imobiliare, iar antreprenorul general al lucrării a fost desemnată compania Comnord.

Până la mijlocul lunii iulie urma să fie finalizată structura de beton, iar în toamnă clădirea va avea montată fațada. Peste iarnă vor fi realizate finisajele, pentru ca proiectul să fie livrat la începutul primăverii anului viitor.

Subsolul clădirii va găzdui un spațiu comercial, spații tehnice și adăpostul de protecție civilă (ALA). La parter și eventual la mezanin, vor exista tot spații comerciale, iar restul clădirii va găzdui birouri. Spațiile se pretează pentru birouri de reprezentare, pentru un chiriaș pe fiecare etaj sau un singur chiriaș pentru toată clădirea, precizează arhitectul Bogdan Foarță.

O provocare a proiectului a constat în relația cu vecinătățile. Noua clădire este alipită de fațadele rămase în urma demolării planșelor clădirii vechi din Str. Ion Câmpineanu nr. 2.

O problemă în abordarea proiectului a fost dată de lipsa de ordine în regimul de înălțime al fațadelor pe Bd. Bălcescu. Prin urmare, înălțimea noii clădiri s-a raportat la structura veche de pe Câmpineanu nr. 2, explică domnul Foarță.

Deși au existat negocieri pentru corelarea clădirii cu proiectul vecin, din Câmpineanu 2, ele nu s-au concretizat până în prezent, chiar dacă acest lucru s-ar fi tradus prin unele avantaje tehnice, adaugă domnul Foarță.

Proiectul s-a încadrat în prevederile coeficienților locali de urbanism și a obținut toate avizele din prima,

subliniază arhitectul Sorin Gabrea.

Și acest proiect a fost criticat de organizațiile neguvernamentale pentru ridicarea cu 50 de cm a cotei acoperișului, printr-un Plan Urbanistic Zonal, interpretat drept derogatoriu. În fapt, măsura a vizat doar crearea unui detaliu constructiv corect, care să nu creeze o disonanță raportat la apele acoperișului vecin. Această modificare a necesitat un PUZ deoarece imobilul se află într-o zonă protejată, argumentează domnul Gabrea.

## Ansamblu de locuințe pe Bd. Primăverii

Tot pentru compania Wellkept Imobiliare, echipa Western Outdoor a proiectat pe Bd. Primăverii nr. 30 o clădire de locuințe multietajată. Pe un teren de aproximativ 1.100 mp cu acces la trei străzi, va fi ridicată o clădire cu regim de înălțime două subsoluri + parter + 5 etaje, un regim de înălțime mai mic comparativ cu blocurile din vecinătate. Clădirea va avea o suprafață desfășurată de peste 5.100 mp și va include 18 de apartamente cu suprafețe și finisaje peste medie, ne-a precizat arhitectul Sorin Gabrea.

Fundația clădirii, realizată în incintă de piloni foraj, era finalizată în luna iunie. Lucrările vor fi încheiate cel mai devreme în toamna anului 2014.

Clădirea va dispune de o varietate mare de unități locative, dispuse pe unul sau două nivele (duplex). Proiectul a fost adaptat la solicitarea consultanților imobiliari implicați în proiect. Astfel, suprafața medie de 100-120 mp pentru apartamentele cu trei camere a fost mărită la 160-180 mp. Apartamentele de la parter beneficiază inclusiv de acces la peluză proprie, adaugă domnul Gabrea.

Unele dificultăți în abordarea obiectivului au fost generate de niște erori de cadastru, care au impus adaptarea proiectului în timpul execuției.

## Urmează să demareze construcția unui bloc de locuințe pe str. Varșovia

Un alt proiect realizat de Western Outdoor care urmează să demareze vizează construcția unui bloc de

locuințe pe Str. Varșovia. Demolarea construcțiilor existente pe teren urma să înceapă în luna iunie, iar lucrările de construcție să demareze imediat după, în luna iulie.

Clădirea va avea o suprafață desfășurată de aproximativ 4.100 mp.

Conceptul vizează realizarea de apartamente asociate, adică amplasarea lângă un apartament mare a unui mic, cu două camere. Alternativ, apartamentele pot fi recompartimentate, explică domnul arhitect Gabrea.

În prezent, piața rezidențială se împarte în două mari categorii de clienți. Pe de o parte sunt cei care achiziționează o locuință prin programul guvernamental Prima Casă, uzual locuințe mici, cu două camere, până în 60 mp. În a doua categorie sunt cumpărătorii de locuințe peste medie, amplasate în zone foarte bune. Pentru aceștia este esențială calitatea amplasamentului, de exemplu poziționarea în cartiere precum Primăverii, adaugă domnul Gabrea.

## Proiectul Închiderii Inelului Median de Circulație la Zona de Nord este aproape definitiv

Un proiect de anvergură în care este angrenată echipa Western Outdoor și care reprezintă în același timp unul dintre cele mai mari proiecte de infrastructură din București, vizează realizarea Închiderii Inelului Median de Circulație la Zona de Nord. Valoarea estimată a investiției este de aproximativ 900 milioane de euro, fără TVA.

Aceasta va consta într-o nouă arteră rutieră, cu o succesiune de pasaje supraterrane și subterane, realizată preponderent de-a lungul căii ferate București - Constanța, între Șoseaua Colentina, la Est, și Lacul Morii, la Vest.

Proiectarea este realizată de un consorțiu compus din companiile Proiect București, Ecotera, Metroul, Western Outdoor și Alpha Studio.

Proiectul este aproape definitiv, iar lucrările ar putea începe curând. „Suntem la faza finală acum”, precizează arhitectul Sorin Gabrea.

Consiliul General al Municipiului București a aprobat studiul de fezabilitate și indicatorii financiari. Proiectul a trecut de asemenea de grupul de lucru format pe lângă Agenția pentru Protecția Mediului, obținând avizul de principiu.

Proiectul cuprinde întregul pachet de lucrări legate direct sau indirect de realizarea acestui sistem rutier. În plus, lucrările au fost împărțite în 24 de obiecte de investiții, fiecare cu indicatorii proprii, în așa fel încât să existe posibilitatea eșalonării și programării în timp a operațiunii, deoarece este un proiect care depășește prin amplitudine orice s-a făcut până acum. “Nu este un proiect de obiect, nu facem doar un pasaj, ci o întreagă stradă, care trece prin puncte cu situații urbanistice și rețele edilitare foarte diferite. La acestea se adaugă soluția inedită cu cele două tuneluri care subtraversează zona protejată (n.r. a Parcului Herăstrău)”, subliniază domnul Gabrea. |

