



## Amber Forest - suburbia verde care schimbă regulile dezvoltării rezidențiale

● Investiție de 200 milioane euro și standarde tehnice de vârf pentru "orașul de 15 minute"

**P**e piața rezidențială din proximitatea Capitalei, unde ani la rând expansiunea a fost dominată de proiecte lipsite de infrastructură reală, de facilități insuficiente și de o logică urbană fragmentată, proiectul Amber Forest propune o schimbare de paradigmă care merge dincolo de promisiunea comercială a unei simple dezvoltări imobiliare. În Tunari, pe o suprafață de 31 de hectare, dezvoltatorul imobiliar Alesonor construiește nu doar locuințe, ci un model de comunitate care încearcă să rezeze raportul dintre casă, mobilitate, spațiu verde, educație, servicii și calitatea vieții.

În această ecuație, debutul Fazei a II-a a proiectului, în 22 aprilie 2026, realizate împreună cu compania Strabag România, vine să consolideze imaginea unui proiect care vrea să fie reper, nu doar produs. Iar anvergura este pe măsură: o investiție estimată la 200 de milioane de euro, 690 de locuințe în total, dintre care peste 400 de case și aproape 300 de apartamente, un parc de 5,3 hectare, centru comercial de peste 10.000 de metri pătrați, școală, grădiniță, restaurante, cafenele, zone sportive, cinematograful în aer liber, hub de birouri, servicii medicale și o infrastructură gândită să deservească nu doar rezidenții, ci și întreaga zonă din nordul Bucureștiului.

În mod semnificativ, dezvoltatorul nu vorbește despre Amber Forest ca despre un cartier închis, exclusivist și autosuficient, ci ca despre o comunitate deschisă, cu funcțiuni accesibile unei populații mult mai largi. Leonidas Anastasopoulos, cofondator și Managing Partner al Alesonor, a formulat foarte clar această ambiție în deschiderea evenimentului de lansare a noii etape de șantier: "Demararea lucrărilor pentru Faza a II-a a Amber Forest, alături de Strabag, marchează următorul pas al unei dezvoltări deja validate în practică, în cadrul unei comunități în care peste 300 de locuințe

*(continuare în pagina 18)*

## LEONIDAS ANASTASOPOULOS,

cofondator și Managing  
Partner al Alesonor:

"Demararea lucrărilor pentru Faza a II-a a Amber Forest, alături de Strabag, marchează următorul pas al unei dezvoltări deja validate în practică, în cadrul unei comunități în care peste 300 de locuințe sunt deja livrate, cele mai multe dintre ele fiind deja locuite".

WELLNESS COMPARISON (n50)

Romania typical

EU good practice

Accepted Threshold 1.5

Best Available 0.6

# Piața imobiliară

(urmare din pagina 16)

sunt deja livrate, cele mai multe dintre ele fiind deja locuite. Dincolo de scara sa, Amber Forest se definește printr-o vocație mai largă: aceea de a deservi o zonă de peste 200.000 de locuitori din nordul Bucureștiului, printr-o comunitate deschisă, cu funcțiuni comerciale, educaționale și de recreere accesibile întregului areal".

## Proiect imobiliar, deschis pentru comunitatea locală din imediata vecinătate

Această idee a deschiderii nu este un detaliu secundar de poziționare, ci unul dintre miezurile conceptuale ale proiectului. Domnul Anastasopoulos a explicat că Amber Forest a fost gândit încă de la început ca o comunitate "open-gated", o opțiune care a implicat inclusiv asumarea unui risc de piață, într-un context local în care modelul dominant a fost, mai degrabă, cel al ansamblurilor rezidențiale închise, delimitate și defensive. "Ceea ce nu este atât de cunoscut despre Amber Forest (...) este că a fost proiectat pentru a fi o comunitate deschisă (open-gated). Aceasta a fost o cerință LEED, o condiție prealabilă pentru a obține certificarea, deoarece LEED nu poate considera o comunitate închisă ca fiind sustenabilă. Și au avut dreptate. Acesta



a fost un risc pentru noi, deoarece piața, după cum bine știți, nu mergea în acea direcție. Piața era în direcția: "acesta este teritoriul nostru, nu vrem pe nimeni înăuntru". Dar noi am acceptat asta (...) Am văzut că, având o comunitate deschisă, cu toate aceste funcțiuni care ar servi întreaga zonă, am reușit să atragem operatori mai buni, deoarece acei operatori sunt acolo pentru a servi o populație de 200.000 de oameni. O mai bună conectivitate cu orașul prin toate străzile care se conectează în jur și, de fapt, oferirea unei experiențe mult mai bune pentru oamenii care se vor muta aici".

În spatele acestei opțiuni stă o viziune urbană coerentă, una care recuperează,

într-o formulă contemporană, sensul original al orașului ca spațiu al proximității și al vieții cotidiene complete. Amber Forest este construit pe conceptul "orașului de 15 minute", adică pe ideea că principalele funcțiuni de viață - educație, cumpărături, socializare, sport, timp liber, servicii - trebuie să fie accesibile rapid, fără dependență absolută de automobil.

"Ce este Amber Forest? Este construit pe conceptul orașului de 15 minute. Întotdeauna orașele s-au dezvoltat în jurul funcțiunilor pe care le folosești în viața de zi cu zi. Și așa a fost proiectat și Amber Forest: pentru orice ai nevoie, să poți face acolo", a spus Leonidas Anastasopoulos, care a menționat miza reală a proiectului: "Sustenabilitatea nu vine doar din construcție. Construcția este o parte a sustenabilității. (...) Dar o mare parte a sustenabilității este și stilul de viață care li se permite oamenilor să îl aibă atunci când se mută în casele lor. Despre asta este Amber Forest: despre a putea oferi școală, sport, restaurante, cafenele, zone unde oamenii pot socializa, parcul unde copiii pot socializa. Oferirea tuturor acestor zone în jurul casei tale scade, evident, nevoia de mașini, dar crește și calitatea vieții și timpul pe care îl petreci cu familia, în loc să fii doar într-o mașină deplasându-te".

Într-o zonă care, potrivit dezvoltatorului, și-a dublat populația în ultimii zece ani și care este "complet deficitară în ceea ce privește dotările, zonele de agrement sau zonele unde poți merge cu copiii", Amber Forest își asumă și o funcție de corecție urbană. Proiectul nu se închi-



(continuare în pagina 19)

*(urmare din pagina 18)*

de în interiorul propriilor limite, ci încearcă să producă efecte în relația cu localitatea și cu rețeaua de mobilitate a zonei.

"În colaborare cu autoritățile locale, am proiectat străzile pentru o mai bună conectivitate. Avem o stradă principală care se conectează direct la șoseaua de centură; acea stradă este publică, nu este dedicată doar rezidenților Amber Forest", a subliniat Leonidas Anastasopoulos.

În acest fel, proiectul se poziționează nu ca o enclavă, ci ca o bucată de oraș nou, care încearcă să repare lipsurile existente și să ofere un nou tip de infrastructură de cartier.

## O nouă comunitate, pe 31 de hectare

Anvergura fizică a dezvoltării confirmă această ambiție. Amber Forest are doar

15% suprafață construită pe cele 31 de hectare ale sitului, restul fiind rezervat infrastructurii, dotărilor și spațiilor verzi. Parcul însumează 5,3 hectare, iar în mijlul funcțional intră, pe lângă locuințe, un centru comercial de peste 10.000 metri pătrați, zonă sportivă, școală, cu deschidere oficială programată pentru septembrie 2026, grădiniță și programe afterschool, cinematograful în aer liber, zonă comercială, hub de birouri și servicii medicale. Până în prezent, proiectul include 690 de locuințe verzi, dintre care 580 au fost vândute, iar aproximativ 300 au fost deja livrate. La final, dezvoltatorul estimează că în Amber Forest vor locui aproximativ 3.000 de persoane, ceea ce ar însemna o creștere de aproape 30% a populației comunei Tunari, care, la referendumul din 2021, avea 9.617 locuitori.

Dimensiunea acestei influențe explică de ce dezvoltatorul insistă că responsabilitatea sa depășește granițele șantierului. "Amber Forest este o suprafață de 31 de hectare, ceea ce este destul de mare pentru o dimensiune care poate fi atașată

unui oraș. Prin urmare, responsabilitatea noastră ca dezvoltatori a fost mare, deoarece pe 31 de hectare trebuie să faci ceva care să afecteze nu doar viața oamenilor care se vor muta acolo, ci și zona înconjurătoare. Iar când vorbesc despre zona înconjurătoare, vorbesc despre Tunari. Când faci ceva, ai o responsabilitate și pentru comunitatea din jur, iar acest lucru a fost foarte critic pentru noi".

Această responsabilitate este dublată de o miză de performanță și de imagine rar întâlnită în rezidențialul românesc: Amber Forest este primul proiect rezidențial din Europa certificat LEED Platinum conform standardului v4.1 pentru comunități - Planificare și Design. Dezvoltatorul vorbește despre această performanță nu ca despre o medalie de marketing, ci ca despre rezultatul unei lupte de durată. "Este primul proiect certificat LEED Platinum în Europa. Sunt 16 proiecte certificate LEED Platinum în lume, iar Amber Forest este primul în Europa care a obținut această certifica-

*(continuare în pagina 20)*





*(urmare din pagina 19)*

re. Este o responsabilitate pe care o luăm foarte în serios; ne-am luptat timp de șapte ani pentru a putea îndeplini toate cerințele LEED și suntem foarte, foarte mândri că am reușit în cele din urmă", a declarat Leonidas Anastasopoulos.

## Faza a II-a a proiectului include lucrări de anvergură

Poate tocmai de aceea faza a doua a proiectului este tratată de ambele părți, dezvoltator și antreprenor general, nu ca o simplă extindere, ci ca o etapă critică în consolidarea unor standarde deja asumate public. Noua fază presupune construirea unei zone rezidențiale cu 172 de locuințe, dintre care 91 de vile și 81 de apartamente, cu o suprafață construită totală de peste 23.000 de metri pătrați. Alexandru Ionuț Dobrescu, proiect manager din partea Strabag România, a sintetizat exact configurația noii etape: "Din faza a doua fac parte trei clădiri de apartamente, cu un regim de înălțime de parter plus cinci etaje. Vom avea și o clădire cu locuri de parcare, construită pe două niveluri: demisol și parter. La demisol vor fi 40 de locuri de parcare, iar la parter vor fi 39. În total, 79 de locuri de parcare. Pe lângă cele trei clădiri de apartamente și clădirea de parcare, vom avea încă 91 de case. Ele sunt grupate fie

în duplexuri, fie în case înșiruite, fie în case individuale".

În spatele acestor volume construite se află un efort de execuție masiv, cu indicatori care vorbesc despre seriozitatea investiției și despre complexitatea șantierului. Pentru realizarea celor trei clădiri de apartamente, a parcerii și a celor 91 de case vor fi utilizați peste 10.500 metri cubi de beton, peste 1.000 de tone de armătură - oțel-beton fasonat -, peste 3.000 de metri cubi de zidărie, 56.000 de metri pătrați de cofraje pentru structuri și 56.000 de metri pătrați de compartimentări din gips-carton. Sunt cifre care definesc clar nu doar un nou cartier, ci o operațiune de construcții de mare amploare, în care detaliul tehnic trebuie corelat cu rigoarea logistică și cu un calendar de execuție ambițios. Termenul estimat este de aproximativ doi ani, însă echipa de proiect spune apăsător că ținta este o livrare chiar mai rapidă.

La nivel de arhitectură și anvelopă, descrierea lui Dobrescu conturează un ansamblu în care expresia vizuală este dublată de un pachet tehnic consistent. "Clădirile de apartamente vor avea fațade izolate cu vată minerală și vor fi placcate integral cu cărămidă aparentă. Înelitoarea acoperișului va fi de tip terasă necirculabilă, izolată cu membrană FPO. Clădirea de parcare, de tip demisol și parter, va fi din beton armat, cu pardoseală din rășină epoxidică. La vile vom avea un mix privind fațadele clădirilor. Vor fi fațade ventilate, izolate cu vată minerală, placcate cu ceramică și lemn, iar restul fațade

lor secundare vor fi fațade clasice cu tencuială decorativă. La interior (acest lucru este valabil pentru toate, și pentru vile, și pentru apartamente), vom avea finisaje precum parchet stratificat, ceramică, zugrăveli lavabile". Dincolo de imaginea caldă și sofisticată sugerată de combinația dintre cărămidă aparentă, ceramică, lemn și fațade ventilate, relevant este că materialele și sistemele sunt alese în logica performanței și a durabilității, nu doar a efectului de vitrină.

Aceeași rigoare se regăsește în soluțiile de instalații și în felul în care proiectul abordează autonomia energetică, confortul și reducerea amprentei asupra mediului. "Instalațiile sunt proiectate încât unitățile locative să fie cât mai independente energetic sau, cel puțin, cu o amprentă asupra mediului foarte redusă. Vor fi prevăzute cu pompe de căldură, cu recuperatoare de căldură (VMC-uri), încălzire în pardoseală și răcire în plafon. Vorbim despre instalații foarte avansate, de ultimă generație", a precizat Alexandru Ionuț Dobrescu.

## Etanșeitățile, un criteriu tehnic urmărit permanent de dezvoltatorul imobiliar

Totuși, adevărata semnătură tehnică a Amber Forest pare să fie alta: obsesia

*(continuare în pagina 21)*

(urmăre din pagina 20)

pentru etanșeitatea la aer. Într-o piață în care astfel de indicatori sunt rar aduși în prim-planul discursului public, Alesonor transformă testarea etanșeității în argument central de diferențiere. Leonidas Anastasopoulos a vorbit deschis despre acest punct nevralgic al construcțiilor eficiente energetic: "Un aspect foarte specific pe care l-am ales din ceea ce înseamnă să construiești cu calitate este cel legat de etanșeitatea la aer (air tightness). Suntem unul dintre puținii dezvoltatori care pun atât de mult accent pe asta. Nu este un concept atât de cunoscut pe piață, dar are un efect enorm asupra vieții oamenilor. Testăm astăzi fiecare casă pe care o producem pentru etanșeitate. Etanșeitatea este o caracteristică a casei eficiente energetic. Prima este faza de proiectare și implementarea materialelor (anvelopa, ferestrele tripan), dar etanșeitatea este cel mai greu de realizat. Chiar dacă faci totul conform proiectului, este o sarcină aproape imposibilă pe care am urmărit-o strict și o îmbunătățim continuu. De fiecare dată când testăm, descoperim ceva nou, ceva ce în experiența noastră de 10 ani nu am mai văzut".

Din această perspectivă, valorile obținute de proiect devin remarcabile. "O casă tipică românească are un indicator de etanșeitate mare. O practică bună este un rezultat de 3. O casă etanșă este considerată la 1,5. În Amber Forest am obținut case cu valori sub 0,6", a spus Leonidas Anastasopoulos.



## Parteneriatul cu Strabag România, o garanție în plus privind calitatea și siguranța proiectului imobiliar

Dincolo de impactul tehnic, într-o piață care a tolerat adesea improvizatia, proiectul Amber Forest vrea să demonstreze că performanța nu apare accidental,

ci prin disciplină, măsurare și corecție continuă.

În această cheie trebuie citit și parteneriatul cu compania Strabag România, aleasă de dezvoltatorul imobiliar Alesonor tocmai pentru capacitatea sa de a susține prin execuție o promisiune deja formulată și testată în primele faze. De altfel, Strabag își asumă rolul de a transforma viziunea în realitate cu instrumentele unei construcții contemporane, digitalizate și controlate.

Bogdan Mărginean, Technical Subdivision Manager Strabag România, a exprimat în termeni foarte clari această responsabilitate: "Începutul fazei a doua din proiectul imobiliar Amber Forest înseamnă o colaborare importantă cu dezvoltatorul Alesonor, care a dovedit deja capacitatea de a dezvolta proiecte funcționale și de a-și onora angajamentele. Acest lucru creează un cadru solid pentru colaborare și permite un mod de lucru bazat pe încredere și claritate. Pe de altă parte, Amber Forest este o comunitate modelată de principii sustenabile, cu o viziune coerentă și bine structurată. Conceptul orașului de 15 minute este un concept echilibrat între zona construită și suprafețele verzi, dar cu o utilizare funcțională mixtă, ceea ce dă substanță reală acestui proiect. Rolul Strabag este să traducem această viziune în realitate, dar în condiții de predictibilitate, calitate și un ritm de livrare susținut".

Mai departe, reprezentantul antreprenorului general a intrat în miezul meca-



(continuare în pagina 22)

*(urmare din pagina 21)*

nismului de execuție: "Pentru aceasta, aducem echipa noastră experimentată și asigurăm o planificare eficientă. Aplicăm principiile Lean construction pentru a minimiza risipa și a menține un flux de lucru clar și controlat. În paralel, ne bazăm pe procesul nostru digital de modele 3D și urmărirea progresului pe bază de model. La final, facem managementul proiectului în cadrul modelului digital, deoarece, dacă există un lucru pe care îl facem constant bine în Strabag, acesta este punerea tehnologiei la lucru pentru a îmbunătăți livrarea construcțiilor, reducând impactul asupra mediului; aceasta este una dintre zonele noastre principale de focus. Toate acestea susțin un obiectiv clar: un proiect bine executat, complet aliniat și conform așteptărilor agreate". Este, de fapt, descrierea unei filosofii de șantier care se potrivește foarte bine cu nivelul de control dorit de dezvoltator: reducerea risipei, modelare digitală, urmărirea progresului pe bază de model, management în mediul digital și, peste toate, predictibilitate.

Una dintre cele mai interesante dimensiuni ale Amber Forest este tocmai faptul că dezvoltatorul vorbește despre proiect din interiorul comunității, nu doar

din exteriorul său comercial.

"Eu însumi locuiesc în această comunitate. O parte dintre colegii mei locuiesc aici, și-au cumpărat case aici, sunt vecini cu toți ceilalți. Acest lucru înseamnă că, fiind aici și parte din comunitate, primim feedback-ul necesar pentru a putea îmbunătăți fiecare casă nouă pe care o construim", a spus Leonidas Anastasopoulos. Această apropiere de utilizatorul final pare să explice și finețea unor detalii de proiectare care, la prima vedere, pot trece neobservate, dar care fac diferența în utilizarea zilnică: trotuare la același nivel, treceri de pietoni fără bariere, mobilitate completă pentru persoane cu dizabilități, continuitate pentru părinți cu cărucioare, atenție la viața de cartier și la interacțiunea dintre generații. Tot acest "soft" urban, invizibil pentru ochiul grăbit, este de fapt semnul cel mai clar că Amber Forest încearcă să construiască o comunitate, nu doar metri pătrați.

Interesul pieței pentru facilitățile proiectului indică deja că modelul este receptat favorabil. Școala care urmează să se deschidă în septembrie are deja peste 80 de copii înregistrați, iar campania early bird pentru abonamentele Pescariu dedicate zonei sportive s-a epuizat în două zile, ceea ce confirmă că infrastructura de viață promisă de proiect răspunde unei cereri reale și intense în nordul

Bucureștiului. Într-o piață în care numeroase dezvoltări au mizat aproape exclusiv pe amplasament și pe suprafețe vândabile, Amber Forest pare să mizeze pe altceva: pe ideea că valoarea reală a unei locuințe este inseparabilă de ecosistemul de funcțiuni și de calitatea tehnică a construcției.

Aici stă, de fapt, și forța narativă a acestei dezvoltări: Amber Forest nu se prezintă ca o suburbie decorativă, ci ca o încercare de a da o formă locală unei teme internaționale majore: cum se poate construi rezidențial de scară mare fără a produce izolare, trafic, consum inutil de resurse și degradare urbană. Răspunsul propus de proiectul imobiliar de la Tunari este unul dens, bine articulat și ambițios: densitate controlată, mix funcțional, spații verzi ample, conectivitate publică, standarde LEED Platinum, locuințe verzi, testare individuală a etanșeității, soluții de instalații de ultimă generație, fațade și materiale cu performanțe ridicate, plus o execuție încredințată unei companii care promite lean construction, modelare 3D și management digital al șantierului.

