



Proiecte urbane pentru București

Gheorghe PĂTRAȘCU

Arhitect Șef – Primăria Municipiului București

CONFERINȚĂ

28 04 2015

Dreptul Urbanismului – un drept nou pentru probleme vechi

CONCURSUL

“BUCURESTI 2000”

<http://www.skyscrapercity.com/>



CONCURS “BUCURESTI 2000”

- **SCOPUL CONCURSULUI:**

restructurarea urbana a Centrului Civic București,
după operațiunea urbană neterminată de Ceaușescu;

Concursul a fost lansat de un “grup de oameni mânați de bune intenții, dar lipsiți de orice experiență a politicilor urbane într-o economie de piață dez-etatizată, care au dorit să aibă un concurs internațional “acasă”

(Augustin Ioan);

A fost lansat în 1995, iar rezultatele acestuia au fost obținute în 1996;

S-a manifestat ca o competiție prestigioasă, cu o remarcabilă participare internațională (inclusiv juriul);

CONCURS “BUCURESTI 2000”

Tema propusă s-a dovedit valoroasă ca exercițiu intelectual, cu accente utopice, însă, prin neglijarea aspectelor pragmatice (costuri, finanțare, instigare absurd de insistentă la negarea totală a operațiunilor desfășurate deja în zonă, începute în perioada Ceaușescu);

Câștigătorul concursului – Meinhard von Gerkan – a prezentat un proiect valoros, aplicabil însă cu amendamente în zonă, întrucât nu toate propunerile erau realiste;

De asemenea, proiectul a fost primit cu reticență de către o populație mai puțin pregătită să accepte concepte moderne după experiența totalitară și o clasă politică eterogenă, în mare parte implicată în proiectele urbane din 1980 – 1989.

ZONA DE INTERES NATIONAL "BUCURESTI 2000" - TRONSON

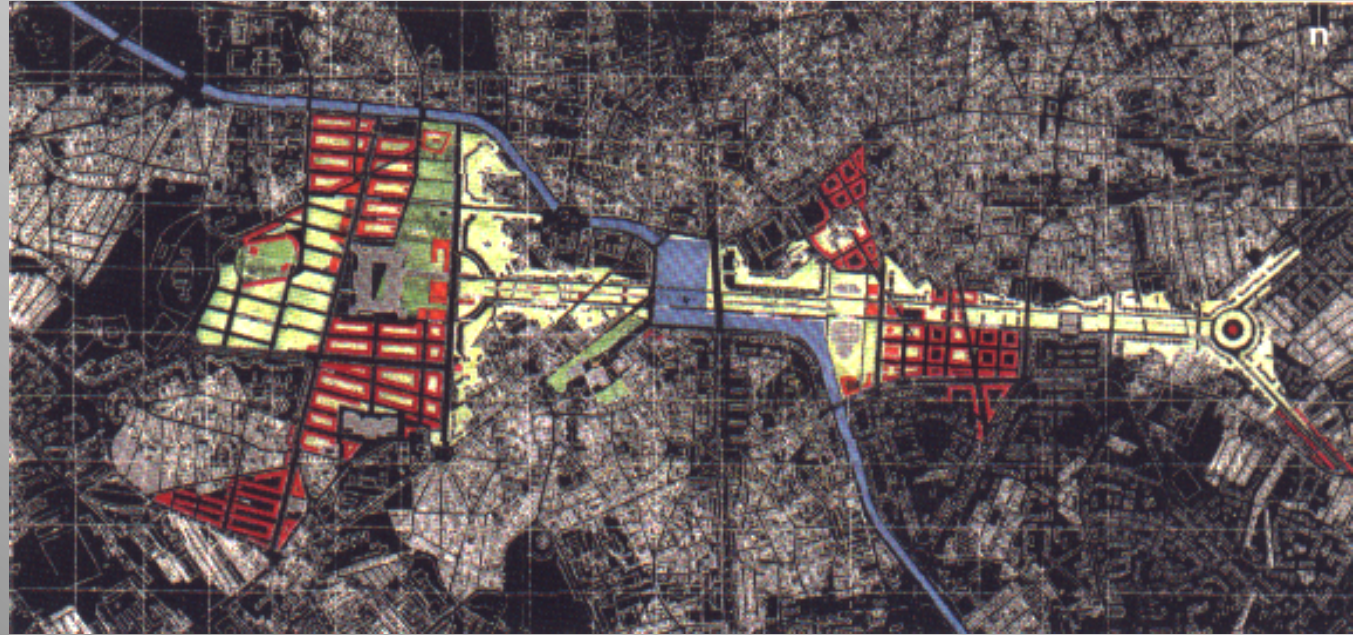
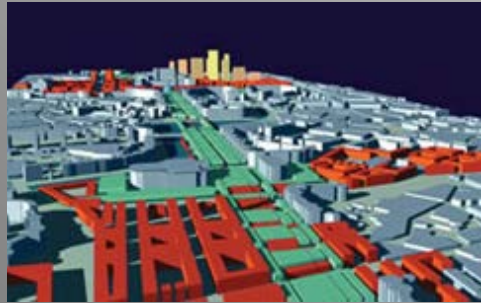


ZONA DE INTERES NATIONAL "BUCURESTI 2000" - TRONSON



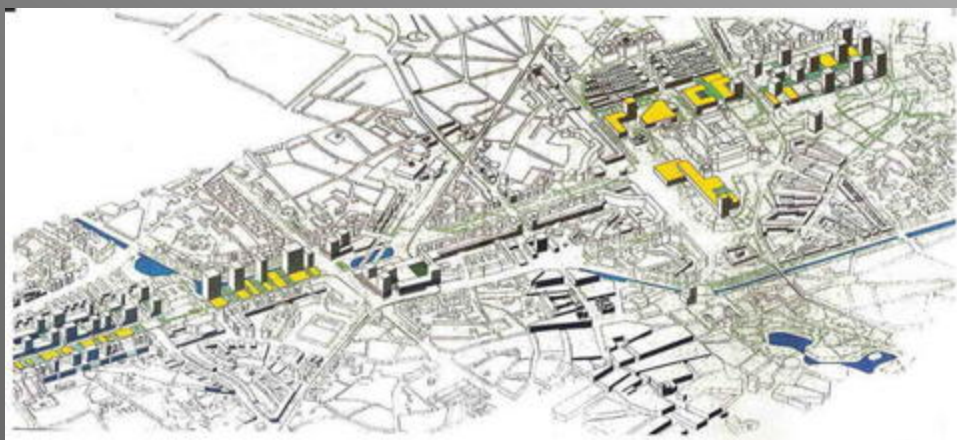
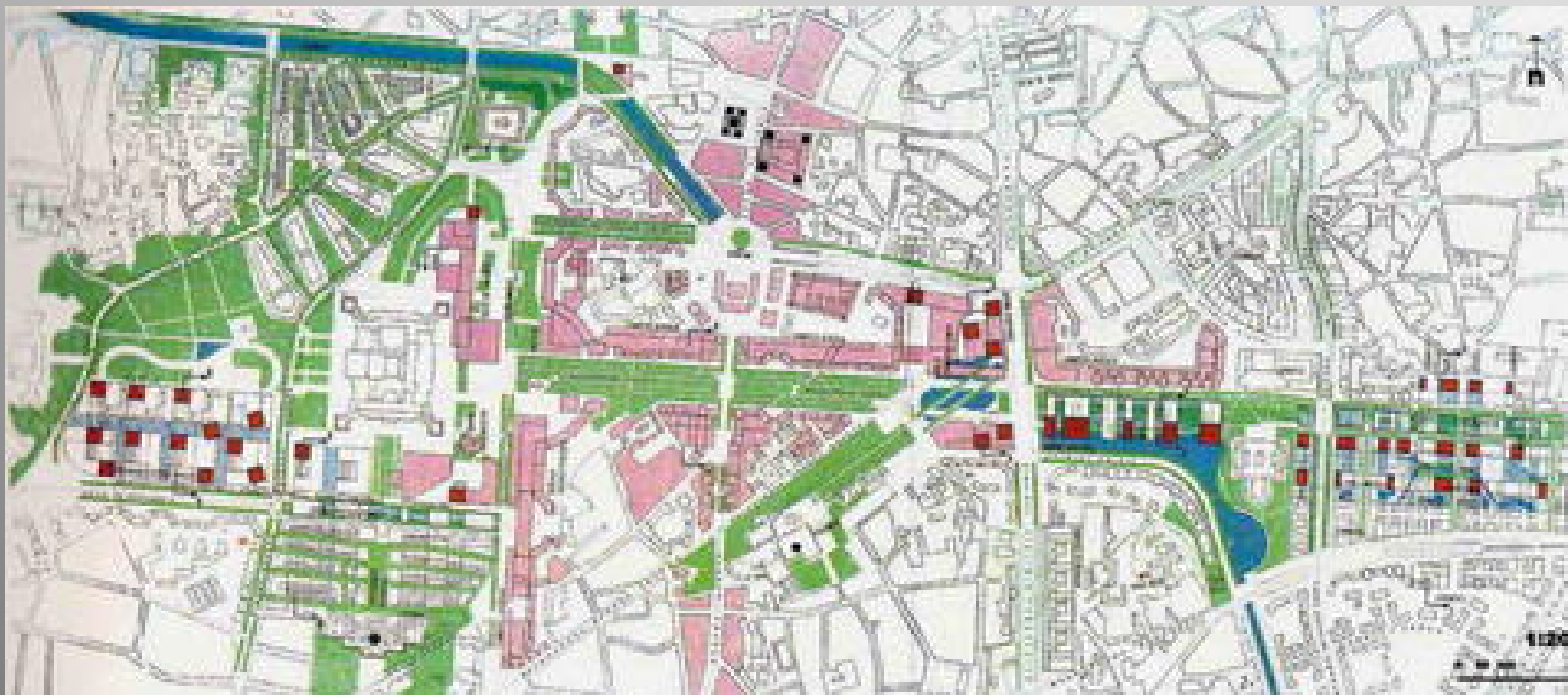
ZONA DE INTERES NATIONAL "BUCURESTI 2000" - TRONSON



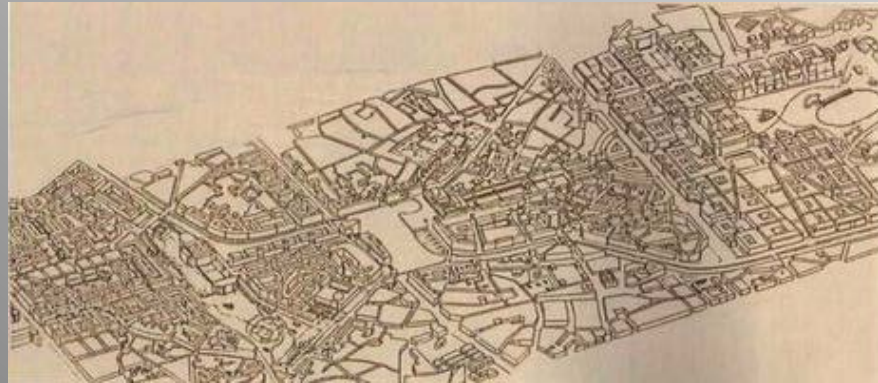


www.isocarp.net

PREMIUL I
Von Gerkan Meinhard,
Zais Joachim, Germania



PREMIUL al II - lea
ECHERIU Franz-Johann,
ECHERIU Maria Ileana,
Austria



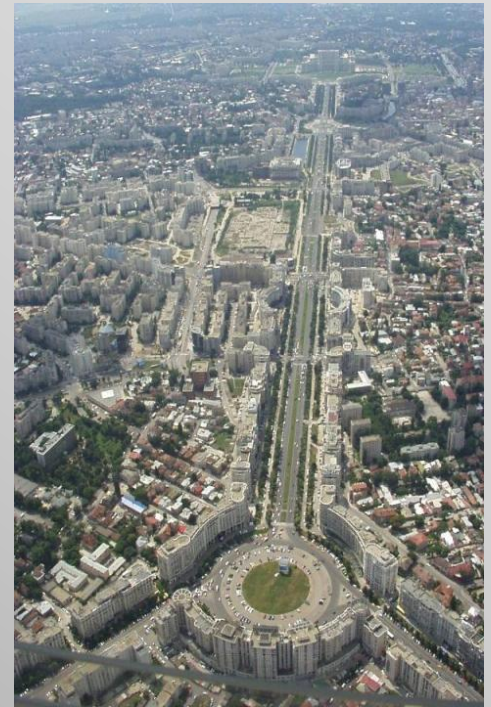
PREMIUL al III-lea
Down & Saywell,
Italia

CONCURS “BUCURESTI 2000”

Inexistența, încă de la început, a structurii de implementare, care va apărea abia în anul 2000;

Câteva dintre cauzele eșecului acestui proiect urban:

- tentativa de control politic,
- lipsa de voința politica,
- lipsa de experiență și dialog între arhitecți/urbașiști și autoritatea publica;



Licitația internațională organizată pentru înființarea Agenției de Dezvoltare “București 2000” a fost câștigată de consorțiul britanic Central Bucharest Consortium Ltd., care, însă, a creat suspiciuni în ceea ce privește capacitatea de a duce la bun sfârșit un proiect de o asemenea complexitate;

Însăși echipa Von Gerkan nu a agreat rezultatul licitației; ar fi preferat să lucreze cu cei clasați pe locul al II-lea, firma consacrată în proiecte urbane de anvergura (Dress & Sommer);

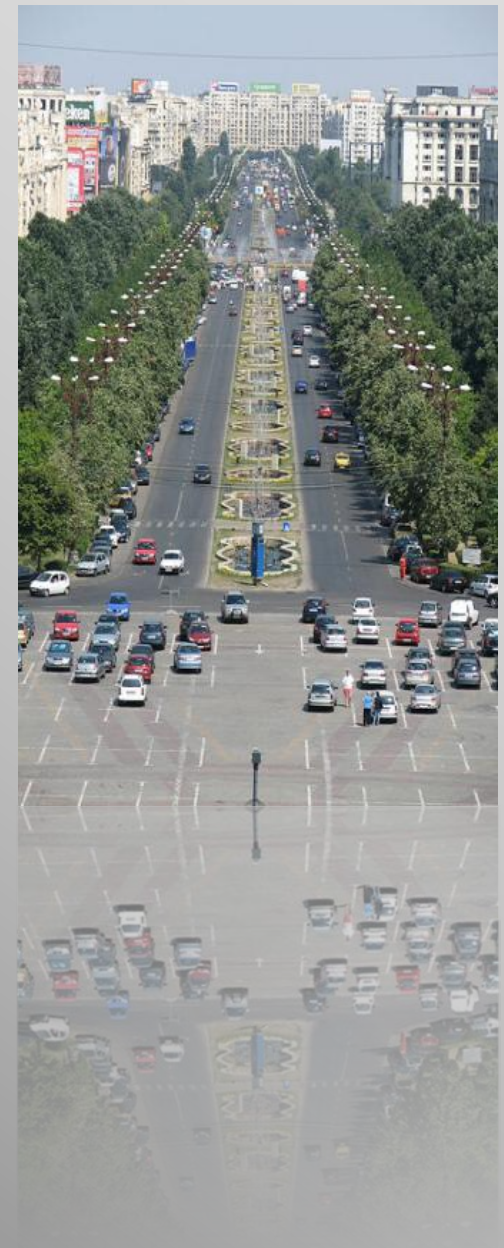
CONCURS “BUCURESTI 2000”

În urma negocierilor între actorii implicați, s-a stabilit o formulă de compromis:

Agenția de Dezvoltare “București 2000” a fost înființată ca societate comercială cu următoarea componență a acționariatului: Consiliul General al Municipiului București 36%, CBC Ltd. 42%, D&S SRL 18%, BCR 2%, BERD 2%,;

Statutul societății conținea, însă, prevederi ambigue – controlul excesiv al CGMB și al MLPAT;

Schimbarea Guvernului în anul 2001 a dus la retragerea sprijinului politic și suspendarea Ordonanței 129/1998.



ZONA BUCURESTI 2000 – PUZ DIRECTOR (2004-2005)

P.U.Z. DIRECTOR ZONA "BUCURESTI 2000" - ETAPA I - ACTUALIZARE SITUATIE EXISTENTA, DIAGNOZA



CONCLUZII SI RECOMANDARI - SC. 1/4000

<p>LEGERENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR 	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR 	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR 	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR 	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR 	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR 	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR ZONA DE CANTONAMENT MILITAR
--	--	--	--	--	--	--

<p>PROIECTANT</p> <p>ING. ...</p>	<p>VERIFICATOR</p> <p>ING. ...</p>
<p>APROBAT</p> <p>ING. ...</p>	<p>REVISOR</p> <p>ING. ...</p>

ZONA BUCURESTI 2000 – PUZ DIRECTOR (2004-2005)


P.U.Z. DIRECTOR ZONA "BUCURESTI 2000" - ETAPA I - ACTUALIZARE SITUATIE EXISTENTA, DIAGNOZA



DIAGNOZA - SINTEZA ANALIZEI S.W.Q.T. - SC. 1/4000

<p>SC. 1/4000</p> <ul style="list-style-type: none"> LIMITA ZONEI DE PLANIFICARE LIMITA ZONEI PROTECTIBILE LIMITA CENTRULUI URBAN VERDEZILE SUBSTRUCTURA DE ALTE INSTANTE SA PINE SPATIU PLACENTIE "PUNCTE BIAȘTE" - SPAII BUCUREȘTIENI 	<ul style="list-style-type: none"> recomandatului verde - protejarea și recuperarea valorilor culturale (zona de monumente, fațade istorice, spații de recreere, spații publice, obiective de patrimoniu local) - reabilitarea spațiilor - monumentelor (spații publice, monumente istorice, planșete de artă) - creșterea și conservarea - îmbunătățirea calitatii spațiilor "PUNCTE BIAȘTE" - SPAII BUCUREȘTIENI - în zone rezidențiale, dar în special în zonele de dezvoltare - spații care recomandatului verde 	<ul style="list-style-type: none"> spațiilor industriale existente (industria, servicii, servicii) - zone rezidențiale sau în zone de dezvoltare, în zone rezidențiale sau în zone rezidențiale și industriale de dezvoltare, în zone rezidențiale sau în zone rezidențiale 	<ul style="list-style-type: none"> POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC 	<ul style="list-style-type: none"> POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC POTENTIAL DEZVOLTARE SPAȚIU PUBLIC
--	--	---	---	---

ANEXA 1	
LEGENDA	
1	Limita zonei de planificare
2	Limita zonei protejabile
3	Limita centrului urban
4	Verdezi
5	Substructura de alte instanțe sau pine
6	Spațiu placenție
7	"Puncte Biaște" - spații bucureșteni
8	Potential dezvoltare spațiu public
9	Potential dezvoltare spațiu public
10	Potential dezvoltare spațiu public
11	Potential dezvoltare spațiu public
12	Potential dezvoltare spațiu public

An aerial photograph of Bucharest, Romania, showing a large circular park area in the center of the city. The park is surrounded by dense urban development. The text is overlaid on the top right of the image.

“București 2000” a fost un vis frumos care a murit lamentabil într-o atmosferă de bune intenții, naivitate profesionala, fals rigorism, orgolii politice si profesionale, incapacitate de dialog, incapacitate politică de a susține mari proiecte naționale...

PROIECTUL ESPLANADA



PROIECTUL ESPLANADA. PREMISE



- Necesitatea restructurării zonei - spațiul urban din zona este destructurat, există suprafețe mari de teren liber, dezorganizat;
- Nu există dotări și amenajări specifice unui centru de afaceri și comercial cu un grad mare de reprezentativitate pentru Capitală;
- Imaginea urbană este monotonă, lipsită de atractivitate pentru circulația pietonală;
- Spațiile verzi amenajate - deficitare;
- Existența fundației realizate pentru destinația inițială a terenului în discuție (Opera Națională) - poate constitui o dificultate suplimentară în crearea unui complex urban eficient și atractiv.

PROIECTUL ESPLANADA. AȘTEPTARI



- Crearea unui nou pol economic și cultural;
- Configurarea unui cadru ambiental și de imagine corespunzător rolului acestei zone în conturarea unei imagini de marcă a municipiului București;
- Stabilirea unui mod de organizare coerentă (din punct de vedere arhitectural și urbanistic) a zonelor de intervenție;
- Realizarea unui țesut urban diversificat, implicând activități favorabile unei dezvoltări specifice unei zone centrale;
- Crearea unei organizări urbane care, bazându-se pe calitatea sitului, mai ales pe prezența râului Dâmbovița, va permite realizarea unui peisaj de calitate.

ZONA DE INTERVENTIE – SITUATIA EXISTENTA



PROIECTUL ESPLANADA

PROPUNEREA DE DEZVOLTARE

Proiectul Esplanada urma a fi dezvoltat pe un teren de 10,7 hectare, adiacent Bulevardului Unirii din Capitala, printr-o investiție directă, privată, de un miliard de euro.

Având o suprafața totală construită de 800.000 mp, proiectul îngloba un centru cultural, clădiri de birouri, un centru comercial, hoteluri și locuințe.

Din suprafața totală a terenului, 20% urma să fie amenajat cu spații verzi, în timp ce 270.000 mp construiți erau pentru locuri de parcare.

TriGranit Development Corporation este o companie internațională specializată în dezvoltarea și managementul de proiecte imobiliare.

PROIECTUL ESPLANADA. EVOLUTIE

Zona de intervenție viza un segment al Proiectului București 2000;

Proiectul urma să se deruleze în parteneriat public – privat;

Licitația a fost finalizata la începutul anului 2004;

Se semnează acordul de proiect cu societatea TriGranit;

În anul 2005 – schimbare de Guvern – proiectul se reia;

La finele anului 2008 se încheie negocierea;

Se promovează o Ordonanța Guvernamentală; Primul-ministru și Ministrul de finanțe ezita să semneze; odată cu schimbarea Guvernului, proiectul este abandonat;

PROIECTUL ESPLANADA. EVOLUTIE



Contract abil si favorabil autoritatii publice, deși se pornea cu handicapuri majore: statut juridic foarte complicat, inexistentă unui Plan Urbanistic Zonal si de Detaliu aprobat, conflict cu OAR;

Redevența cumulată pe 49 ani – convertită în spații construite pentru autoritatea publică.

Un exemplu de succes . . .

PROIECTUL SOLIDERE –

Reconstrucția centrului Beirutului, după războiul civil



PROIECTUL SOLIDERE –

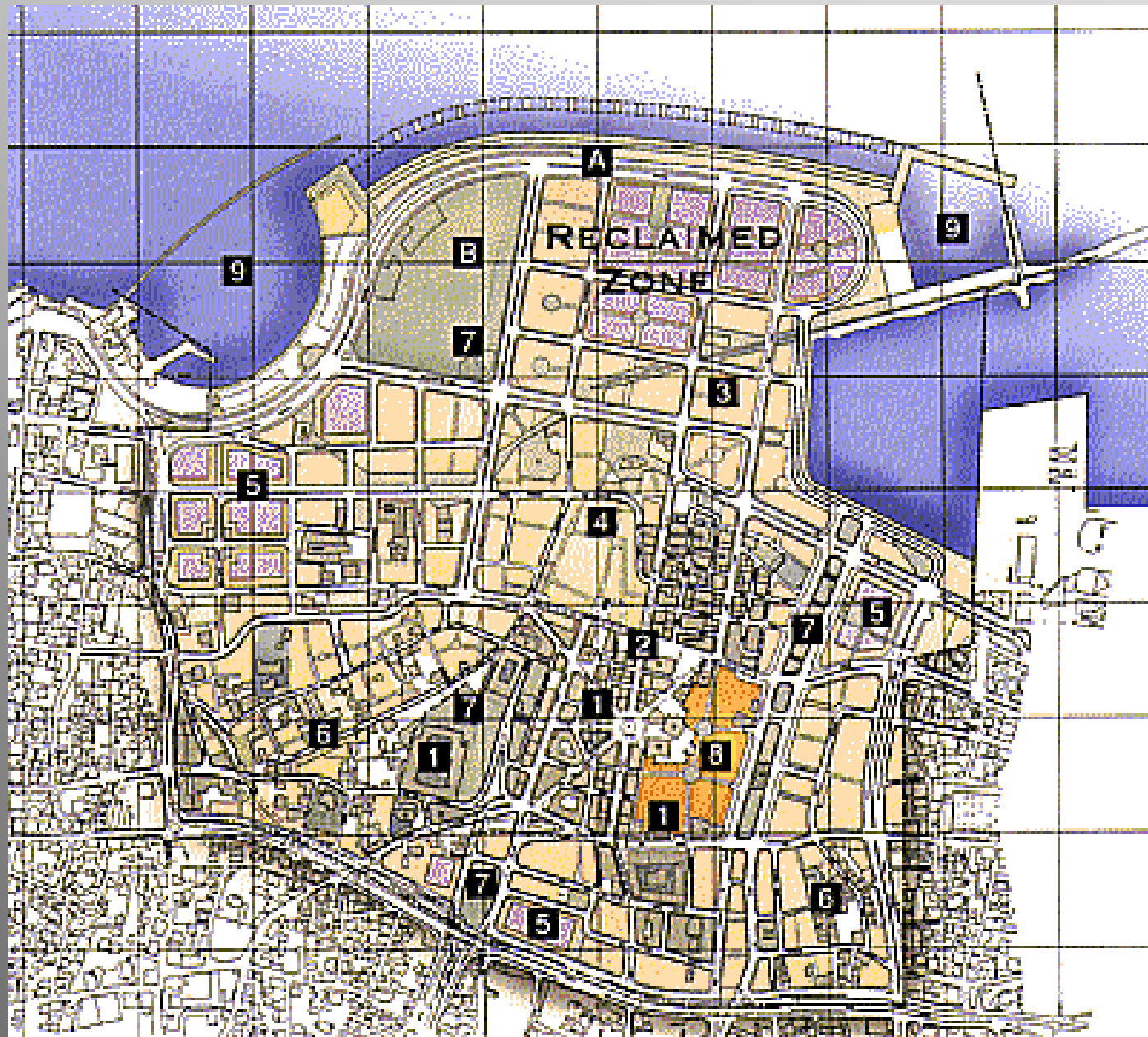
Reconstrucția centrului Beirutului, după războiul civil

DATE GENERALE ALE PROIECTULUI

- Pe 5 mai 1994 s-a constituit Compania Libaneza pentru Dezvoltarea și Reconstrucția Centrului Beirutului – SOLIDERE – și s-a lansat cel mai mare proiect urban al anilor '90;
- Zona de intervenție a proiectului a cuprins o suprafață de cca. 1,8 milioane mp, incluzând cele mai căutate piețe publice și arterele de circulație cele mai importante;
- Proiectul a inclus reconstrucția și dezvoltarea de 4.69 milioane de metri pătrați de spațiu construit parcat astfel încât să se asigure o varietate largă de activități;
- A fost refăcută infrastructura urbană – drumuri, utilități, spații publice, spații verzi, lucrări marine – și au fost construite zone de servicii (comerciale, financiar-bancare), zone rezidențiale, au fost puse în valoare zonele istorice și de identitate culturală.



PROIECTUL SOLIDERE - MASTERPLAN



BEIRUT – ZONA CENTRALA



PROIECTUL SOLIDERE

- Statul libanez, la data lansării proiectului, s-a dovedit incapabil să asigure o finanțare, chiar și simbolică;
- Asigurarea unui cadru legislativ prompt și abil, prin declararea unui “statut special” pentru zona de intervenție;
- Implicarea mediului de afaceri – benefic;
- Crearea societății SOLIDERE – ingenioasă asocieră între deținătorii de drepturi imobiliare și investitorii din contribuția cărora s-au realizat planurile de urbanism și proiectele de infrastructură;
- Intervențiile izolate ar fi condus la dezastru urbanistic;
- În decembrie 1991 erau deja asigurate planul de urbanism și infrastructura și cel financiar;
- Demersuri: Drepturile imobiliare convertite în acțiuni de tip A; finanțarea studiilor și a infrastructurii, în prima fază – acțiuni de tip B și cota la bursă a acestora.





بيت أبو ظبي للاستثمار
Abu Dhabi Investment House

بوابة بيروت
Beirut Gate



PROIECTUL SOLIDERE

- Statul răscumpăra, în timp, costul infrastructurii, fie cash, fie prin atribuire de terenuri în zona (o parte din cele recuperate din mare printr-o operațiune de ecologizare a unei zone compromise într-un accident petrolier);
- Sistem eficient și finanțat de Guvern – fără intervenția zonei de afaceri;
- Proiectul SOLIDERE este un exemplu remarcabil de dezvoltare urbană sistematică. I s-a decernat Premiul de Onoare ONU – HABITAT, în 2004, lui Rafic Al-Hariri, prim-ministru al Libanului în 1992-1998, 2000-2004;
- Proiectul va fi finalizat în 2018.



Moscheea Mohammad Ali-Amine, Piata martirilor, construita in 2002 - 2007



Pentru reușita unui proiect urban major in București:

- **Suport administrativ competent, eficient, organizat;**
- **Legislație specifică adaptată și flexibilă;**
- **Capacitate de dialog:**
administrație
profesioniști (arhitecți, urbaniști)
oameni de afaceri;
- **Voință politică și cooperare**

VA MULTUMESC!

