

# PROIECTE FANION PENTRU BUCURESTI SI ROMANIA: OPORTUNITATI PENTRU INDUSTRIA DE REAL ESTATE

*autori:*      *dr. Mircea Enache - urbanist*  
*drd. Coltos Alexandra -urbanist*



CEP- Centru de excelenta in urbanism Ion Mincu  
Str. Mihail Moxa, nr 3-5, sector 1, Bucuresti

05.06.2014

# De ce suntem aici?

- \* Vom descrie pe scurt initiativele / proiectele Centrului de Excelenta in Urbanism (CEP) pentru **Gara de Nord** ca centru intermodal si punct de legatura est-vest pe noul drum al matasii (Aspen Institute Romania) si **Magurele Smart City** ("Laser Valley") ca oras international al fizicii intr-o abordare regionala.
- \* Asemenea **proiecte complexe** nu au fost abordate inca in Romania si necesita un parteneriat PPP strans intre administratia locala si centrala, sectorul privat (real estate), organizatii internationale si populatie.
- \* restructurarea zonei extinse de la Gara de Nord nu poate fi realizata daca nu exista o euro-gara moderna, cu acces in subteran si linie de tren de mare viteza (o investitie de peste un miliard de euro), iar aceasta nu poate fi realizata exclusiv cu fonduri pentru dezvoltarea feroviara, ci trebuie sustinuta cu un efort masiv de restructurare urbana si de investitii imobiliare de 2-3 miliarde euro.

# Cine suntem?

- \* Centru de excelentă în planificare - Ion Mincu (CEP)
- \* **Ce ne dorim?**
- \* Dezvoltarea urbanismului romanesc de excelenta si promovarea lui Europa si in lume
- \* Formarea de profesionisti printr-un program educational complex
- \* (urbanism si dezvoltare de real estate)-ASURED
- \* Cooperare internationala-urbanism si dezvoltare de real estate

# ACTIVITATI CEP

Dintre activitatatile noastre:

- \* 1. INITIATIVE: FROM IDEAS TO ACTION - Initierea unor proiecte cheie pentru dezvoltarea durabila a Romaniei
  
- \* 2. Programul ASURED ( International Program of Advanced Studies in Urbanism and Real Estate Development)

# Proiect fanion - Gara de Nord

- \* **Geneza proiectului:**
- \* - implementarea in Romania a programului Future of Cities - Aspen Institute SUA- Washington in parteneriat cu Aspen Institute Romania
- \* In conceptul ASPEN - Noul drum al matasii- legatura Est Vest prin Turcia ,Romania se poate pozitiona strategic, dezvoltandu-si infrastructura cheie feroviara

# Proiect fanion - Gara de Nord

## De ce Romania?

### Urgenta initiativei Gara de Nord

- \* Pozitia Romaniei pe unul dintre principalele coridoare europene ofera Bucurestiului o oportunitate unica : transformarea intr-un nod intermodal pe noul “drumul matasii”.
- \* Atragerea de investitii majore prin transformarea Garii intr-un nod major de circulatie la nivel european
- \* Necesitatea demonstrarii vointei politice si a capacitatii manageriale de a intreprinde și coordona in Romania un proiect complex și integrat.

# Proiect fanion - Gara de Nord

## Care sunt obiectivele?

- \* Elaborarea unui studiu preliminar integrat, (manifest, white paper, plan de business) care sa prezinte in mod coherent factorilor politici, organizatiilor internationale, investitorilor initiali si populatiei viziunea pentru Gara de Nord ca proiect fanion pentru Romania.
- \* Inovatie in Romania- oportunitati pentru domeniul privat
- \* Motorul principal- sectorul privat, industria de real estate privata
- \* Se maturizeaza industria imobiliara, iesim din criza
- \* Momentul actual: iesirea din criza si maturizarea industriei imobiliare
- \* Depasirea interventiilor punctuale din real estate, concentrarea pe interventii si proiecte urbane majore.

# Proiect fanion - Gara de Nord



# Proiect fanion - Gara de Nord

1. Vechea Gara- monument istoric:  
se transforma in mall
1. Noua gara – se dezvolta in subteran
2. Liniile de tren intra in debleu
3. Dala urbana  
Se elibereaza teren valoros pentru dezvoltarea imobiliara intr-o zona cheie a orasului.



# Componente: proiect fanion Gara de Nord

- \* **FEZABILITATEA PROIECTULUI:**
- \* In urma consultarii unui numar mare de specialisti la nivel national si international, lucrand in colaborare cu expertii din domeniul feroviar si cu unul dintre partenerii nostri CBRE, CEP aduce in prim-plan nu numai urgena elaborarii acestui proiect cat si fezabilitatea acestui proiect pe o perioada de aproximativ 10-15 ani.
- \* **PRINCIPII DE IMPLEMENTARE:**
- \* **4 componente importante: Feroviar, mobilitate urbana, real-estate, urbanism.**
- \* Solutia de urbanism concentreaza toate aceste intr-un sistem complex si integrat.
- \* Proiectul nu se poate implementa decat sinergic, in colaborare si parteneriat.
- \* Dezvoltarea imobiliara- element esential care sustine viabilitatea proiectului

# Componente proiect fanion Gara de Nord

- \* **Componenta tehnologica**
- \* **Mobilitate urbana- nod important de transport la nivelul orasului**
- \* **Dezvoltare urbana- utilizarea conceptelor dezvoltarii durabile ( smart cities, green buildings, energii alternative, telecomunicatii etc.)**
- \* **Componenta economica, sociala si de mediu**
- \* **Componenta de business, imobiliare- 1 miliard de euro investitia feroviara, 1.5 miliarde euro pentru restructurare urbana si mobilitate**
- \* **Sinergie intre toate aceste componente.**
- \* **Surse de finantare:**

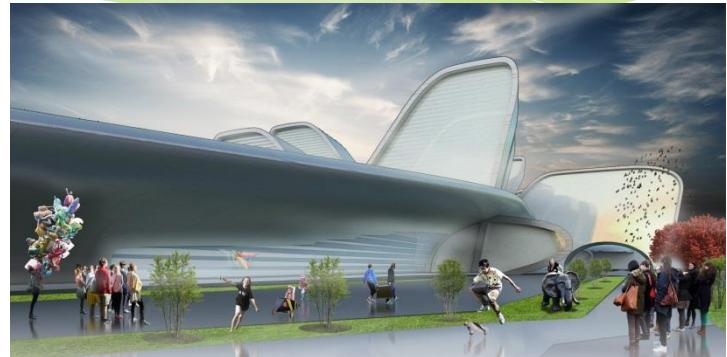
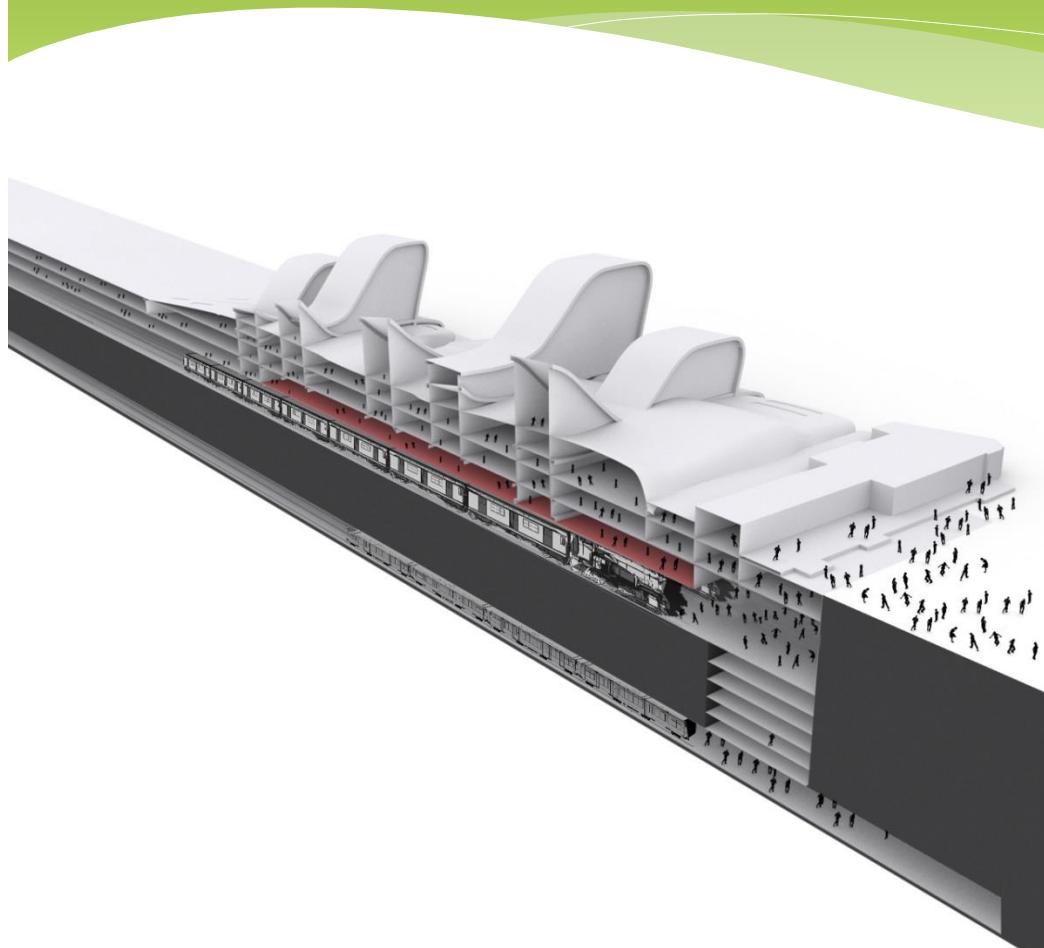
Feroviar: 85% fonduri europene, 15% co-finantare; Mobilitate: fonduri europene si private; **Restructurare urbana: 100% PRIVAT**

# Proiect fanion - Gara de Nord

- \* Scadere a procentului populatiei tinere, decaderea la nivelul intregii zone  
Gara de Nord - e nevoie de o interventie majora la nivelul zonei



# Proiect fanion - Gara de Nord



# SMART CITY-Magurele Laser Valley

- \* O abordare la nivel regional
- \* “Sistem de spatii verzi” care leaga Centrul Bucurestiului cu Magurele , integrand si Lacul Mihailesti
- \* CONCEPT INTEGRAT:

Locuire sustenabila



Tehnologii inteligente



Mobilitate inteligenta



Economie inteligenta



Guvernare inteligenta



Resurse umane inteligente



Mediu durabil



# PROGRAMUL ASURED

## Advanced Studies in Urbanism and Real Estate development - CEP

- \* Industria se maturizeaza, este nevoie de echipe multidisciplinare de specialisti
- \* Noi oferim un program international de studii avansate in Urbanism si Dezvoltare Imobiliara.
- \* Pe 18 iunie 2014 - vizita RICS de acreditare (Frankfurt, Londra si Paris)
- \* Program unic in Europa, exista interes de a-l replica la Atena, Praga, Moscova si Varsovia.
- \* **Ce se doreste prin acest program?**
- \* **Formarea unor lideri in dezvoltare si planificare capabili sa creeze spatii urbane complexe si integrate in sistemul existent al oraselor**
- \* **Studentii implicati in program vor studia procesele economice si politice care influenteaza dezvoltarea oraselor, si modul in care aceste procese influenteaza guvernul, comunitatile sociale, domeniul privat dar si domeniul politic.**

# PROGRAMUL ASURED

- \* Activitati ASURED
- \* Prima serie de studenti: octombrie 2013-iunie 2015
- \* Studenti romani cu diverse specializari, 2 studenti străini: din USA, respectiv Spania.
- \* Profesori din 7 tari europene si Statele Unite.
- \* Oportunitati de angajare:  
Urbanisti la nivel international, dezvoltare imobiliara, consilieri in urbanism si real estate



Va multumim!