



arh. Andrei Turcu, Leviatan București

Calitatea locuirii este sacrificată în favoarea unor profituri cât mai mari

Construirea haotică și disfuncțională a noilor ansambluri rezidențiale este cauzată de lipsa de viziune pe termen mediu și lung a autorităților.

Arh. Andrei Turcu, din cadrul biroului de proiectare Leviatan București, este de părere că lipsa infrastructurii și a programelor de urbanism reprezintă principala problemă a ansamblurilor de locuințe construite în ultimii ani.

Un adevăr incomod este cel legat de așteptările nejustificate legate de profit ale dezvoltatorilor rezidențiali. Ceea ce în țări civilizate este uzual (10 - 15%) devine inacceptabil pentru mulți în România, unde se urmărește în mod frecvent 50% și chiar 100%. Asta înseamnă, de cele mai multe ori, sacrificarea calității materialelor, a spațiilor verzi, a locurilor de joacă, a zonelor de agregare comunitară, creșterea densității sau recurgera la forme de apartamente care nu țin cont în plan de principiile de bază ale unei arhitecturi corecte.

”Toate acestea scad calitatea vieții în respectivele ansambluri”, subliniază arh. Andrei Turcu.

Mai mult, în unele dintre noile ansambluri locatarii sunt puși în dificultate în acțiunile de zi cu zi sau chiar în pericol. Sunt locuri de

parcare subdimensionate ca număr, unele greu accesibile în subteran, pe rampe neconforme; scări de acces între niveluri subdimensionate ca gabarit și cu finisaje nepotrivite traficului intens; lipsesc adăposturile ALA sau sunt utilizate ca spații de depozitare sau parcare, folosind subterfugii legale în procesul de autorizare; sunt ventilări și iluminări neconforme pentru anumite camere; structurile sunt masive, greoaie, inestetice, și lista poate continua. O altă problemă a ansamblurilor rezidențiale este legată de sistemul integrat de curățare a fațadei, care în România este rar prevăzut, spune arh. Andrei Turcu. În multe țări europene s-a renunțat la fațada clasică, tencuită în favoarea fațadelor ventilate, placate, care sunt mult mai ușor de întreținut. Tencuiala se murdărește ușor, nu se face reîmprospătarea acesteia și astfel ne reîntoarcem la “blocurile gri”, generic vorbind.

În plus, ansamblurile rezidențiale noi nu integrează deloc facilități conexe precum farmacii, magazine, birouri mici pe care micii antreprenori ajung să le dezvolte ulterior la parterul blocurilor, cu un design de slabă calitate. Rezultatul acestei implementări ulterioare duce la o integrare



arh. Andrei Turcu, biroul de proiectare Leviatan București

estetică a acestora care de multe ori lasă de dorit.

O altă problemă importantă este că de multe ori nu se ține cont de procentul de spațiu verde minim de 30%, fapt ce duce în timp la deteriorarea calității aerului respirat. Lipsa spațiilor de parcare aglomerează străzile adiacente blocurilor. O soluție în acest sens ar fi includerea unei zone minime de parcare subterană, care să fie executată conform normativelor în vigoare. Sunt întâlnite cazuri în care sunt apartamente în subsolul blocurilor

sau în locul sistemelor de parcare suprapusă menționate în autorizația de construire sunt în realitate parcări simple.

Autoritățile scad calitatea locuirii prin aplicarea defectuoasă a legii

Cadrul legislativ este bun – chiar dacă perfectibil – dar se aplică defectuos. ”Este limpede că multe proiecte au probleme ușor identificabile încă din faza de avizare, pe care o comisie competentă sau cu simț de răspundere le-ar

putea sancționa. Acest lucru nu se întâmplă”, spune arh Andrei Turcu.

Mai mult, practici de eludare a legilor și regulamentelor actuale sunt cunoscute în piață chiar de către mici proiectanți sau dezvoltatori, așa că au ajuns sau ar trebui să ajungă și la reprezentanții statului care să le urmărească în proiectele supuse avizării, în inspecțiile pe șantier sau la recepțiile finale.

Dacă toate aceste filtre sunt, totuși, depășite, autoritățile au numeroase posibilități să intervină chiar și după construire. Nici acest lucru nu se întâmplă.

Cea mai ușoară cale de a schimba în bine această situație este educarea beneficiarului. ”O piață (mai bine) educată în acest domeniu ar pune o presiune suplimentară pe dezvoltatori să respecte legile și recomandările în construcții, arhitectură și urbanism și, de asemenea, ar îndemna, poate, autoritățile să fie mai active în protejarea cetățeanului”, este de părere arh Andrei Turcu. El crede că actuala lege a locuinței ar putea funcționa foarte bine dacă autoritățile, dar mai ales arhitectii ar respecta-o: ”Când proiectezi, ca arhitect, camere de 8-9 mp și le denumești birouri, iar primăria nu are nimic de obiectat, atunci nici unul nici altul nu-și respectă meseria!”

Este necesară o actualizare la nivel legislativ care n-ar trebui să mai lase loc de interpretări. De exemplu, în legea locuinței este specificat într-o notă că în funcție

de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de $\pm 10\%$. Și atunci în proporție de 80% se merge pe suprafețele minimale diminuate cu 10%. Astfel ajungem să avem bucătării de 4,5 mp, maxim 5 mp, băi de 4,00 mp și dormitoare de 10,8 mp.

Ar trebui să existe o corelare la nivel legislativ, spune Andrei Turcu: ”Pe de o parte, am voie să diminuez suprafețele cu 10% după caz, dar conform OMS 119/2014, parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: - suprafața minimă a unei camere = 12 mp; suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp”, lucru care contrazice legea 114/1996.

Trei aspecte influențează decisiv relația dezvoltator - arhitect

Există o nesănătoasă goană după profit, numeroase posibilități de a eluda o lege incomplet și arbitrar aplicată și puțină educație de specialitate în piață. Aceste trei aspecte influențează decisiv relația dezvoltator - arhitect, în care primul are nevoie de cel de-al doilea mai degrabă ca o formalitate, sau, oricum, ca un executant, nu ca un expert, capabil să îl ajute cu cele mai bune decizii. ”Desigur, asta nu este o regulă generală, dar se întâmplă suficient de frecvent încât să fie îngrijorător”, menționează arh. Andrei Turcu. Dacă apar tot mai multe proiecte de bună calitate, dacă tot mai multe birouri de proiectare își asumă o atitudine verticală, dacă,

la rândul lor, beneficiarii finali, cumpărătorii de apartamente, se orientează din ce în ce mai mult înspre proiecte cu o anumită calitate și refuză să valideze prin achiziție pe cele sub-standard, arh Turcu este convins că dezvoltatorii se vor adapta rapid și vor înțelege că trebuie să își schimbe abordarea.

Apar totuși și proiecte care folosesc tehnici și materiale inovatoare

Din fericire, numărul proiectelor care folosesc tehnici și materiale inovatoare crește pe piața din România. Chiar dacă încet și mai degrabă local, în câteva dezvoltări în București și în marile orașe și chiar dacă marea masă continuă să o reprezinte proiectele de calitate scăzută.

Apar tot mai multe proiecte care acționează pentru recuperarea unor zone destructurate ale țesutului istoric – așa numitele proiecte de tip boutique. Sau sunt proiecte care își propun obținerea de acreditări verzi, precum BREEAM sau LEED, ce vin în urma dezvoltărilor de birouri cu aceste calități, pentru aceeași categorie de beneficiari corporate.

”Cum cererea este încă mai mare decât oferta și, oricum, în creștere, consider că este tot mai mult nevoie de aceste tipuri de proiecte inovatoare, atente cu mediul construit și cu cel natural, cu standarde ridicate de confort”, subliniază arh Andrei Turcu.

Oamenii sunt deschiși la acest tip de proiectare, dar sunt în același

timp și speriați deoarece nu știu la ce costuri să se aștepte. Există preconcepția că tot ce este nou este și scump, ceea ce nu este chiar așa. Pe piață încă nu există destui arhitecți școliți în acest sens care să le poată prezenta beneficiarilor avantajele și dezavantajele acestui tip de construcții, un grafic al costului și al amortizării acestuia în timp, beneficiile pe timp lung. Lumea este speriată de costul inițial fără să realizeze beneficiile după amortizarea acestuia.

Avantajele unei clădiri eficiente energetic în termeni legați de confort și de calitatea aerului interior, de temperaturile asigurate pe timpul iernii și fără riscul de supraîncălzire pe timpul verii reprezintă motivele interesului pentru casele pasive și în România.

În plus, directiva europeană privind performanța energetică a clădirilor stabilește faptul că toate clădirile noi trebuie să fie performante energetic („nearly zero-energy”) până la sfârșitul anului 2020. Înțelegerea și aplicarea corectă a principiilor care stau la baza conceptului de casă pasivă reprezintă o etapă importantă în realizarea practică a clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB).

”A început școlirea oamenilor de la nivelul administrației publice în acest sens așa că, în contextul acestei directive, urmează ca din 2021 să întâlnim din ce în ce mai multe solicitări de astfel de proiecte”, subliniază arh. Andrei Turcu.

