

Locuirea modernă

Cum se schimbă arhitectura rezidențială în noile proiecte imobiliare

Dimensiunea umană a locuirii – starea de bine a locatarilor – rămâne adesea insuficient integrată în dezvoltarea noilor proiecte rezidențiale, după cum atrag atenția arhitecților. Aceasta în condițiile în care proiectele sunt tot mai puternic influențate de standardele de eficiență energetică.

Arh. Cristina Iliescu subliniază că direcția actuală a proiectării este dominată de cerințe tehnice și normative: “Tendențele moderne de proiectare în proiectele rezidențiale vizează eficiența energetică și sustenabilitatea pentru că sunt criteriile normate, care se aplică prin materialele de construcții și echipamentele de instalații utilizate, dar nu vizează starea de bine.”

Elementele esențiale pentru confortul real al locuirii sunt adesea ignorate: “«Starea de bine» se obține prin specificul locului, prin referință la tradiție, prin diversitate și scară umană, elemente care sunt ignorate cu desăvârșire. Beneficiarul nu știe să ceară aceste lucruri, dar le simte când nu sunt aplicate, în sensul că nu își însușește spațiile construite și devine înstrăinat în propria locuință”.

O perspectivă similară vine din partea arh. Antoniu Oncescu, care observă un progres clar în zona eficienței energetice: “Din experiența mea profesională, în ultimii ani se observă o integrare tot mai vizibilă a principiilor de eficiență energetică în proiectele

rezidențiale, în mare parte datorită evoluției reglementărilor și a standardelor nZEB.”

Totuși, el subliniază că aspectele legate de calitatea vieții sunt aplicate neuniform: “În ceea ce privește componenta de *wellbeing* – accesul la lumină naturală, orientarea corectă a locuințelor, relația cu spațiile exterioare sau calitatea spațiului interior – aplicarea este încă inegală și depinde mult de viziunea dezvoltatorului și de abordarea echipei de proiectare.”

La nivel european, arhitectura rezidențială a fost influențată puternic, în ultimul deceniu, de două direcții majore, explică arh. Adriana Mereuță: Pe de o parte, de standardele de performanță energetică impuse de legislația europeană, iar pe de altă parte de apariția unor sisteme internaționale de certificare a mediului construit, precum BREEAM sau WELL Building Standard.

Dacă primele vizează în special impactul clădirilor asupra mediului și consumul de resurse, celelalte pun accentul pe relația dintre spațiul construit și sănătatea oamenilor. Această viziune a început să influențeze treptat și sectorul rezidențial din România. În realitate, tendințele moderne de proiectare sunt integrate doar parțial în majoritatea proiectelor rezidențiale, iar nivelul de implementare diferă semnificativ în funcție de segmentul de piață.

În proiectele premium sau în cele dezvoltate de companii mari se observă o preocupare reală pentru eficiența energetică și pentru calitatea mediului construit. Apar tot mai des ferestre cu geam triplu, izolații termice performante, pompe de căldură sau panouri fotovoltaice. Unele proiecte includ sisteme smart de monitorizare a consumului de energie, iar orientarea clădirilor este gândită pentru a valorifica lumina naturală, mai spune doamnă Mereuță.

Compromisuri între presiunea costurilor și calitatea vieții

Proiectele rezidențiale sunt marcate tot mai des de un echilibru fragil între cerințele economice și calitatea reală a locuirii. Unele dintre cele mai importante aspecte pentru confortul locatarilor sunt adesea compromise.



arh. Adriana Mereuță

Arh. Cristina Iliescu punctează: “Cele mai mari compromisuri în proiectele rezidențiale sunt în calitatea spațiului interior și exterior, calitatea spațiilor verzi și căutarea specificului locului”.

În opinia arh. Antoniu Oncescu, cele mai frecvente compromisuri apar în zona calității spațiului locuit, în special în ceea ce privește accesul la lumină naturală, orientarea apartamentelor și raportul dintre suprafața construită și spațiile libere ale ansamblului. Presiunea economică și dorința de optimizare a indicatorilor urbanistici conduc uneori la soluții mai dense, care reduc distanțele dintre clădiri sau limitează spațiile verzi reale. În același timp, într-un context în care se urmărește adesea construirea unei suprafețe cât mai mari cu un buget cât mai eficient, anumite elemente care contribuie la confortul real al locuirii – precum soluțiile acustice sau alte detalii constructive mai puțin vizibile – ajung uneori să fie simplificate sau eliminate, deoarece impactul lor nu este imediat perceptibil la momentul achiziției.

În multe situații, compromisurile nu țin doar de proiectare, ci de echilibrul dificil dintre costuri, reglementări urbanistice și viabilitatea economică a proiectului.

O perspectivă extinsă asupra fenomenului este oferită de arh. Adriana Mereuță, care evidențiază diferența dintre standarde și



arh. Antoniu Oncescu, de la Capital Vision

realitate: “În special spațiile verzi și relația dintre clădire și mediul natural sunt domenii unde diferența dintre promisiuni și realitate devine evidentă.”

În teorie, criteriile de certificare, cum sunt cele din sistemul BREEAM, ar trebui să conducă la ansambluri rezidențiale în care spațiile verzi au un rol ecologic real: arbori maturi, zone de biodiversitate, suprafețe permeabile și conexiuni cu infrastructura verde a orașului.

În practică însă, spune doamna Mereuță, situația este diferită: “Multe dezvoltări rezidențiale se limitează la amenajări decorative, cu peluze și câțiva arbori plantați mai ales pentru imaginea proiectului. Diferența apare în special din cauza densității urbane ridicate și a presiunii economice asupra terenurilor.” Această situație explică și unde apar cele mai mari compromisuri în proiectele rezidențiale actuale. Prima categorie este reprezentată de accesul la lumină naturală și distanțele dintre clădiri. În multe ansambluri, clădirile sunt amplasate foarte aproape unele de altele pentru a maximiza numărul de apartamente construite pe teren. Rezultatul este un nivel redus de lumină naturală în anumite locuințe și o relație vizuală limitată cu spațiile exterioare.

O altă problemă frecvent menționată de rezidenții locuințelor este acustica. Izolația fonică dintre apartamente sau dintre etaje este adesea sub nivelul așteptat, deoarece soluțiile structurale performante sunt mai costisitoare. În feedbackul utilizatorilor din ansamblurile noi apare frecvent problema zgomotului transmis prin planșee sau pereți despărțitori, subliniază arh. Adriana Mereuță.

Nu în ultimul rând, și calitatea spațiului interior este o altă zonă unde apar compromisuri. Pentru a menține prețul de vânzare competitiv, dezvoltatorii reduc uneori dimensiunea camerelor sau a spațiilor de depozitare. De asemenea, spațiile comune – curți interioare, zone de întâlnire sau facilități comunitare – sunt adesea limitate, mai spune doamna Mereuță.

Ce soluții dispar din proiectele rezidențiale din cauza costurilor

Multe din măsurile esențiale de sustenabilitate sunt eliminate în faza de execuție, în principal din motive financiare.

Cel mai adesea au de suferit calitatea spațiilor verzi și diversitatea fondului construit prin căutarea specificului local, apreciază arh. Cristina Iliescu.

Soluțiile care nu sunt imediat vizibile pentru utilizatorul final sunt primele afectate.

Arh. Antoniu Oncescu se referă la sisteme precum ventilația mecanică cu recuperare de căldură, soluții mai performante de anvelopă sau materiale cu durabilitate ridicată, care

contribuie semnificativ la eficiența energetică și la confortul interior pe termen lung.

Motivul este, în principal, presiunea bugetară: “În contextul optimizării bugetelor de investiție, aceste componente ajung uneori să fie simplificate sau amânate, chiar dacă impactul lor asupra performanței reale a locuinței este considerabil.”

Arh. Adriana Mereuță confirmă tendința de a elimina sistemele tehnice avansate, cel mai frecvent din cauza costurilor.

Unele dintre cele mai eficiente soluții nu prea sunt implementate: “Ventilația mecanică cu recuperare de căldură, de exemplu, este una dintre cele mai eficiente soluții pentru calitatea aerului interior și pentru reducerea consumului de energie, dar costul sistemului și complexitatea instalării o fac rară în proiectele de masă.”

La fel se întâmplă și cu acoperișurile verzi sau cu infrastructura de colectare și reutilizare a apei pluviale.

Chiar și soluțiile mai populare sunt aplicate limitat: “Panourile fotovoltaice sunt integrate tot mai des, dar de obicei la scară limitată, pentru alimentarea spațiilor comune.”

Materialele cu amprentă redusă de carbon sunt, de asemenea, încă rare în proiectele rezidențiale din România.

Betonul cu emisii reduse sau structurile din lemn stratificat sunt utilizate mai ales în proiecte experimentale sau în construcții individuale, nu în ansambluri rezidențiale de mari dimensiuni.

Cât ar costa, de fapt, o locuință “ideală”?

Aplicarea completă a principiilor de *wellbeing*, sustenabilitate și eficiență energetică în proiectele rezidențiale ridică o întrebare esențială pentru piața imobiliară: cât ar crește, în mod real, prețul unei locuințe?

Arh. Cristina Iliescu subliniază că impactul nu

se limitează doar la execuție, ci începe încă din faza de proiectare: “Ar crește prețul proiectării în sensul acordării unor termene mai mari de elaborare în vederea detalierii specificului locului.”

În plus, aceasta evidențiază un aspect esențial legat de utilizarea terenului: “Ar crește prețul locuinței în sensul scăderii procentului de ocupare a terenului în favoarea spațiilor verzi amenajate.”

O estimare mai concretă vine din partea arh. Antoniu Oncescu, care consideră că majorarea ar fi una rezonabilă: “În opinia mea, dacă principiile de *wellbeing*, sustenabilitate și eficiență energetică ar fi aplicate corect și coerent, creșterea de cost nu ar fi una disproporționată, ci mai degrabă moderată.”

Acesta oferă și un interval orientativ: “Realist, aş estima o majorare în zona de 5–15%, în funcție de nivelul de performanță urmărit, de calitatea materialelor și de sistemele integrate.” Totodată, arh. Oncescu atrage atenția asupra beneficiilor pe termen lung: “Este important, însă, de subliniat că o parte dintre aceste principii nu țin doar de costuri suplimentare, ci și de o proiectare mai atentă și mai responsabilă, iar pe termen lung ele pot genera economii de exploatare și o calitate semnificativ mai bună a locuirii.”

La rândul său, arh. Adriana Mereuță indică un interval mai larg, în funcție de complexitatea soluțiilor implementate: “Estimările din industrie indică o creștere de aproximativ 10–25% a costului de construire pentru o clădire care ar integra complet principiile sustenabilității, inclusiv sisteme tehnice avansate, materiale durabile și certificări internaționale.”

Impactul este vizibil în prețul final, dar poate fi amortizat în timp: “Creșterea ar fi resimțită în prețul final al locuinței, dar ar putea fi compensată în timp prin costuri mai mici de exploatare și printr-o valoare de piață mai mare a proprietății.” ■

