

Sectorul 2 din București

Alina Alisa Bratu, arhitect șef al Sectorului 2: Noile dezvoltări imobiliare vor trebui să respecte condiționări stricte



Alina Alisa Bratu, arhitect șef al Sectorului 2

Mari investiții private ar putea fi demarate anul acesta în Sectorul 2 al Capitalei, arhitectul șef Alina Alisa Bratu spunând că ”într-adevăr ne așteptăm să existe o dezvoltare urbană accentuată”. Însă, doamna Bratu subliniază că noile dezvoltări imobiliare vor trebui să respecte o serie de condiționări stricte, atât prin servituțiile urbanistice instituite, cât și prin prisma necesității asigurării unui grad de confort ridicat care va contribui la creșterea calității vieții.

Printre condiționări se numără utilizarea unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei în vederea respectării principiilor de dezvoltare durabilă consacrate, realizarea de spații verzi în procent de minim 30% din suprafața terenului, asigurarea unei mixități funcționale în vederea reducerii traficului și a timpului de deplasare, asigurarea în incintă a unor spații de loisir, asigurarea unei accesibilități corespunzătoare numărului de persoane estimat,

asigurarea unor dotări specifice din domeniul educațional, cultural etc.

Marile investiții se vor realiza în principal în zonele Fabrica de Glucoză - Pipera, Barbu Văcărescu, Gherghiței, Electronicii - Ziduri Moși, Heliade Între Vii, Morarilor - Baia de Aramă, Colentina - Andronache.

Beneficiarii și proiectanții trebuie să respecte cerințele nZEB

În sectorul dezvoltărilor imobiliare, noutatea anului 2021 o reprezintă intrarea în vigoare a obligativității privind clădirile nZEB (nearly Zero-Energy Building). Mai exact, clădirile pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează în baza unei autorizații de construire emise începând cu 1 ianuarie 2021 trebuie să respecte standardul nZEB.

Clădirile nZEB sunt caracterizate de un consum redus de energie provenită din surse fosile și

utilizează surse regenerabile de energie (nefosile), în nivelurile prevăzute de reglementările tehnice specifice.

Arhitectul șef al Sectorului 2, Alina Bratu, afirmă: ”Beneficiarii, precum și proiectanții vor ține cont că prin certificatul de urbanism există înscrisă obligativitatea de a prezenta un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei. Ei trebuie să aibă în vedere aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii).”

Practic, în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către persoane specializate studiul menționat mai sus pentru clădirile care adăpostesc funcțiunile enumerate la art. 7, alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată în M.O. nr. 868/2020. Concluziile și măsurile identificate în cadrul acestuia vor fi transpuse în documentația tehnică. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic.

De asemenea, prin soluțiile tehnice pentru care se optează prin studiu trebuie să se realizeze încadrarea necesarului de energie a clădirilor în nivelurile optime din punct de vedere al costurilor determinate conform Metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, aprobată prin Ordinul M.T.C.T. nr. 157/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Cele mai cunoscute soluții de către proiectanți sunt cele privind utilizarea panourilor fotovoltaice, a sistemului centralizat de căldură pentru o locuință colectivă sau mai multe (cunoscutele centrale termice de bloc în detrimentul centralelor termice murale pentru apartament), a sistemului centralizat de ventilație, a pompelor de căldură. La recepția lucrărilor, pe lângă necesitatea ca sistemele pentru care s-a optat să fie instalate, va fi obligatorie prezentarea certificatului de performanță energetică a clădirii din care

vor rezulta valorile calculate, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare, cu privire la consumurile de energie primară și finală, inclusiv din surse regenerabile de energie, și emisiile de CO₂ și modul de conformare a clădirii la cerințele privind reducerea consumurilor energetice, precum și pentru creșterea ponderii utilizării surselor regenerabile de energie în total consum.

Locuitorii sectorului 2 vor putea obține în sistem centralizat majoritatea documentelor online

În vederea amplificării procesului de simplificare și scurtare a timpului de rezolvare a solicitărilor cetățenilor la nivel local, Sectorul 2 al Municipiului București va implementa prin proiectul "ePS2-Servicii online pentru cetățeni", finanțat din fonduri europene, o platformă prin care locuitorii sectorului 2 vor putea obține în sistem centralizat majoritatea documentelor online.

Durata de implementare a proiectului este de 30 de luni.

În paralel cu proiectul mai sus menționat, la nivelul Direcției de Urbanism Cadastru și Gestionare a Teritoriului se află în implementare proiectul "Aplicații necesare desfășurării activităților specifice domeniului urbanism-cadastru", cu termen de finalizare sfârșitul lunii februarie 2021.

Acesta presupune crearea unei platforme Web-GIS cu o bază de date unică, infrastructură de date spațiale, integrată pentru îmbunătățirea calității și eficientizării serviciilor furnizate în ceea ce privește componenta de urbanism, cadastru și amenajarea teritoriului.

Practic, spune doamna Bratu, cetățenii vor avea la dispoziție o hartă digitală, în care vor putea avea acces la informațiile publice aferente oricărui număr cadastral atribuit unui imobil: datele de care dispune primăria și care au fost reglementate conform documentației de urbanism în vigoare,

poziția monumentelor în raport cu lista monumentelor istorice, zona de protecție a fiecărui monument (inclusiv situri arheologice și parcelări) în coordonate stereo 70, infrastructura rutieră, reglementări din punct de vedere urbanistic identificate pe UTR, servituți speciale, autorizațiile de construire emise, certificatele de urbanism, documentațiile de urbanism palier PUD, regulamente de urbanism pentru fiecare parcelă (similar cu un certificat de urbanism informativ) etc.

"Acest proiect va reprezenta un instrument care va simplifica procesul de întocmire și eliberare a actelor administrative care se gestionează la nivelul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2, micșorând timpul de soluționare și facilitând inclusiv modul prin care publicul poate accesa informațiile dorite", subliniază Alina Bratu, arhitect șef al Sectorului 2.

Ce întârzie emiterea actelor urbanistice

Consiliul Local Sectorul 2 al Municipiului București adoptă exclusiv documentații de urbanism palier Plan Urbanistic de Detaliu. Întârzierile în avizarea sau aprobarea acestor documentații intervin, în general, atunci când informațiile cadastrale ale imobilului nu sunt actualizate. Situația determină discrepanțe între informațiile asupra situației existente pe teren, neconcordanțe asupra dreptului de proprietate și/ sau limitei imobilului care face obiectul investiției. Apar suprapuneri cadastrale, hotărâri ale instanțelor care nu au fost înscrise în cartea funciară sau imobile care au mai mulți proprietari.

Totodată, termenele de emiteră sau aprobare a documentațiilor se pot prelungi și în cadrul procedurii de consultare și informare a populației. Aceasta mai ales când intervin aspecte privind implicarea proprietarilor imobilelor limitrofe, aceștia fiind notificați de către autoritatea

publică cu privire la propunerile de edificare din imediata vecinătate.

Premise bune pentru anul 2021

Premisele sunt bune anul acesta pentru dezvoltarea imobiliară a Sectorului 2, numărul autorizațiilor de construire emise în anul 2020 fiind în creștere față de cel din anul precedent. În același timp, conform evidențelor, numărul certificatelor de urbanism emise în 2020 a fost similar cu cel din 2019, fiind emise anual aproximativ 2000 de certificate de urbanism.

Odată cu aprobarea documentației de urbanism a Sectorului 2 al Municipiului București, începând cu data de 13 august 2020, numărul documentațiilor de urbanism de tip P.U.D. aprobate a scăzut. Situația a fost determinată de existența regulamentului cadru care detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al Municipiului București, precum și de prevederile generice din Regulamentul General de Urbanism și din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București.

Acestea tratează probleme legate de organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Toate în raport cu documentele strategice aprobate, cu documentațiile de urbanism aflate în vigoare și care au produs efecte juridice în funcție de situația existentă și de dinamica urbană a Sectorului 2, nevoile și tendințele de dezvoltare identificate pe baza studiilor de fundamentare, precum și cu solicitările argumentate ale societăților civile, autorităților și instituțiilor publice, subliniază doamna Alina Bratu, arhitect șef al Sectorului 2. ■



Șantier Belvedere Residence