

## Popești-Leordeni

### Un nou PUG pentru Popești-Leordeni, o altă calitate a locuirii

**Noul Plan Urbanistic General (PUG)** al orașului Popești-Leordeni, aflat în lucru, ar putea permite dezvoltatorilor să construiască locuințe colective cu un regim de înălțime de până la Parter + 8 etaje.

Alin Marinescu, arhitectul șef al primăriei orașului Popești-Leordeni, ne-a spus că pentru a putea aproba realizarea unor clădiri atât de înalte, autoritățile locale intenționează să investescă în rețeaua de utilități, precum și în infrastructura de educație și sănătate.

#### Sunt în lucru reglementări urbanistice stricte

Dezvoltarea puternică a localității în ultimii ani impune o modificare a reglementărilor urbanistice care au devenit învechite.

La momentul de față autorizațiile de construcție se dau în baza Planului Urbanistic Zonal aflat în vigoare din anul 2000, când localitatea era doar o comună și puțin prevesteau o dezvoltare atât de accelerată, ne-a precizat domnul Alin Marinescu.

Noile reglementări urbanistice vor

aduce îmbunătățiri majore: un regim de înălțime mult mai bine gândit, funcțiuni grupate, tramă stradală mai bine proporționată. Astfel, nu va mai putea fi autorizată o clădire cu un regim mare de înălțime lângă o clădire cu regim mic de înălțime, sau o casă lângă o hală.

În afară de PUG-ul orașului, Primăria Popești-Leordeni lucrează și la câteva Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) coordonatoare pentru zone de 300-500 ha ce necesită o reglementare mai strictă. Prin acestea se vor stabili funcțiuni precum: educație, sănătate, comercial, spații verzi.

Noile reglementări vor avea și menirea să dea orașului o linie arhitecturală. "Eventual vor fi impuse tipuri de fațade, câteva tipuri de culori, împrejmuirea către stradă să fie numai de două tipuri, să nu mai existe gard din fier forjat cu policarbonat aplicat lângă un gard de tablă, lângă un gard de lemn", ne-a explicat domnul Marinescu.

#### Primăria intenționează să își asume și construcția drumurilor de servitute

Dezvoltarea pe verticală a orașului



impune o dezvoltare a rețelei de utilități. Rețeaua actuală nu poate prelua clădiri mai înalte de parter + 4 etaje, cel mult parter + 5 etaje. Primăria studiază soluții complexe pentru rezolvarea problemelor de apă și canalizare.

Dezvoltarea infrastructurii de drumuri reprezintă, de asemenea, o necesitate. Orașul Popești-Leordeni se extinde atât de repede încât este imposibil pentru primărie să țină pasul, astfel încât toate cartierele rezidențiale să beneficieze la timp de drumuri de acces.

În plus, primăria nu poate construi drumuri decât pe domeniul public, adică drumurile principale, pe domeniul privat drumurile nu pot fi construite decât de investitori care trebuie să tragă și utilitățile.

"Lucrăm acum la propunerea prin care investitorii să poată cumva dona drumurile de servitute către primărie pentru ca aceasta să le poată asfalta", a mai precizat domnul Marinescu.

Pentru 85% dintre proiectele rezidențiale recent dezvoltate au fost rezolvate toate problemele legate de utilități, iar pentru celelalte sunt în curs

de rezolvare. "Astăzi începem o rețea de apă-canal pe singura stradă principală care ne-a mai rămas din Popești-Leordeni", ne declara Alin Marinescu la jumătatea lunii aprilie.

#### Școlile existente vor fi extinse pentru a face față creșterii populației

Creșterea populației ar putea duce în viitor la o aglomerare a școlilor și grădinițelor. Pentru a evita o astfel de situație primăria implementează un plan de extindere a școlilor și grădinițelor existente. Există un proiect și pentru construcția unui liceu.

Deși mai puțin stringentă, asigurarea spațiilor verzi este un subiect de analizat acolo unde există aglomerări noi de populație. Deși s-a vehiculat ideea că în noile cartiere există o penurie de spații verzi, arhitectul șef al orașului ne-a declarat că toate ansamblurile autorizate respectă procentul de 20% din teren care prin lege trebuie alocat spațiilor verzi, însă aceste spații sunt deocamdată greu de menținut.

Alin Marinescu explică: "Faptul că orașul

Ansamblul Metropolitan Residence Berceni, amplasat în Popești Leordeni



Popești Leordeni este în continuă dezvoltare ține pe loc problema spațiilor verzi. Sunt dezvoltatori care au plantat gazon și copaci, dar aceștia nu rezistă pentru că zona este un continuu șantier.”

În prezent, primăria implementează un proiect pentru amenajarea unui parc de 2.000 mp în zona centrală și încă unul în zona nouă.

### Cartierele din sud rezistă

Prețurile accesibile nu se traduc printr-o

lipsă de calitate a noilor clădiri dezvoltate, consideră Alin Marinescu. Din punct de vedere structural Inspectoratul de Stat în Construcții nu a sesizat niciun fel probleme.

Există, însă, ansambluri care nu respectă legea locuinței, suprafața încăperilor fiind mai mică decât cea stipulată de normele în vigoare. Cu toate acestea, locuințele foarte mici sunt primele vândute.

În plus, nerespectarea legii locuinței

este un fenomen în România unde 90% dintre locuințe se află în afara acestei legi, apreciază domnul Marinescu.

### Căile de transport oferă un plus zonei de sud

Orașul Popești-Leordeni are perspective foarte bune pentru a se dezvolta în continuare. Prezența stațiilor de metrou IMGB și Dimitrie Leonida reprezintă un beneficiu enorm pentru dezvoltatorii din zonă.

Al doilea avantaj îl reprezintă multitudinea căilor de legătură cu Capitala: șos. Berceni, șos. Olteniței, ieșirea din șos. Olteniței pe Calea Vitan. Totodată, există căi de acces spre alte localități cum ar fi prelungirea Ghencea spre Domnești și, în plus, nu trebuie să treci de calvarul centurii că să ajungi acasă, a mai precizat domnul Marinescu.

## Sector 4

### Problema utilităților rămâne stringentă în sudul Sectorului 4

**Suprafețele minime** ale încăperilor unei locuințe, stabilite în legea locuinței, nu pot fi impuse în condițiile în care apartamentele cu încăperi foarte mici sunt atât de căutate pe piață, apreciază Daniel Cărămidă, arhitectul șef al Sectorului 4.

În sudul Capitalei dezvoltatorii rezidențiali încearcă să aducă produsul finit la un preț cât mai scăzut apelând câteodată la compromisuri în ceea ce privește suprafața apartamentelor. Având în vedere cererea mare de locuințe și slaba putere de cumpărare a populației, autoritățile nu sunt în măsură să refuze proiecte de investiții atât timp cât acestea respectă Planul Urbanistic General al Bucureștiului.

Daniel Cărămidă, arhitectul șef al Sectorului 4, ne-a precizat: “Este o problemă cumva socială. Se construiesc multe garsoniere. Sunt blocuri de garsoniere, cu suprafețe rezonabile duse spre 40 - 45 mp, dar care nu vor fi locuințe numai de una sau două persoane. Atât își pot permite locatarii.”

### Proiect rezidențial nou lângă piața de Gros

Zona de sud a Sectorul 4 al Capitalei este împânzită de noi proiecte rezidențiale. Proprietarii de parcele mici sau mari s-au grăbit să-și vândă terenurile către dezvoltatori sau să lanseze singuri proiecte rezidențiale.

Construcția unui nou ansamblu rezidențial de aproape 20 de blocuri mici stă să înceapă în zona pieței de Gros. La începutul lunii aprilie dezvoltatorul urma să depună documentația pentru obținerea autorizației de construcție.

Este vorba despre un proiect mai vechi care a necesitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. PUD-ul a fost atacat de Prefectura București din cauza faptului că terenul era mai mare de 3.000 mp și ar fi fost necesară realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). După doi ani de judecată procesul a fost câștigat de investitor și Primăria Sectorului 4, întrucât PUD-ul se încadra în PUZ-ul vechi al sectorului 4 în baza căruia a fost aprobată și Piața de Gros.

Primăria Sectorului 4 a autorizat în ultimele luni în jur de patru proiecte rezidențiale. În Berceni va fi construit un ansamblu de trei blocuri cu regimul de înălțime de parter + 4 etaje. În fază de finalizare se află

și niște blocuri parter + 2 etaje + mansardă în Măgurele.

### PUZ-urile trec cu greu de Primăria Capitalei

Investițiile în zona de sud a Sectorului 4 ar lua o și mai mare amploare dacă reglementările urbanistice ar ține pasul cu dezvoltarea orașului. În prezent, investitorii se axează pe zonele unde este permisă ridicarea de clădiri cu un regim de înălțime de parter + 4 etaje. Și terenurile pe care se pot dezvolta locuințe parter + etaj + mansardă ar putea prezenta interes pentru investitori dacă Planul Urbanistic General al Capitalei ar permite ridicarea de locuințe colective.

O soluție pentru dezvoltatorii care doresc să construiască pe terenuri de peste 3.000 mp ar fi întocmirea unui P.U.Z. însă este dificil ca acesta să fie aprobat de Primăria Capitalei.

În prezent, există P.U.Z.-uri realizate pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale ce urmează să fie supuse aprobării Consiliului General al Capitalei.

### Investitorii nu pot conta pe autorități pentru drumuri și utilități

Dezvoltarea rețelelor de utilități este atribuția Primăriei Capitalei. Primăria Sectorului 4 nu poate construi rețele de utilități mai lungi de 30 m sau drumuri într-o zonă destructurată. Pe toate drumurile existente în sector au fost deja introduse utilități, dar în privința construirii de noi drumuri totul depinde de Primăria Capitalei.

“Primăria Bucureștiului nu conștientizează că aprobarea unui PUZ este și un angajament pentru primărie să facă drumuri, să facă utilități și după aceea să construiască. Eu nu am cum să rezolv un cartier care se duce undeva mai în câmp. În cazul locuințelor individuale riscul este al locatarilor, ei merg cu puț forat, cu fosa septică adică bazin vidanjabil”, a explicat Daniel Cărămidă.

În aceste condiții se improvizează soluții la mica înțelegere. “Pe strada Poștalionului utilitățile erau trase, dar spațiul public rămas pentru a se dezvolta drumul era mai mic decât cel necesar. Am reușit să rezolvăm local, oamenii ne-au cedat nouă o porțiune



Daniel Cărămidă, arhitectul șef al Sectorului 4

de 2-3 m de teren pe care să putem face drumul”, a precizat Daniel Cărămidă.

Au puține șanse să fie implementate proiectele pentru dezvoltarea de cartiere rezidențiale pe terenuri mai izolate, care află la o distanță de 100 m de rețeaua de utilități. În condițiile în care autoritățile nu oferă nici un fel de facilități poate deveni neprofitabil pentru investitori să tragă singuri utilitățile și să facă drumurile.

În plus, din păcate, nu toți cei care vor să construiască în sudul Capitalei se informează asupra reglementărilor existente pentru terenul lor. Există persoane care încheie tranzacții imobiliare și apoi află că nu pot construi pe acel teren ceea ce și-au dorit.

### Lipsa spațiilor verzi va deveni o problemă pe măsură ce zona de sud se dezvoltă

Primăria Sectorului 4 se află, de asemenea, în imposibilitatea de a amenaja parcuri pentru aflul de locuitori veniți în zona de sud. Un parc poate fi amenajat numai pe domeniul public. Aceasta ar însemna realizarea de exproprieri și procedurile necesare se dovedesc de multe ori a fi foarte anevoioase.

Totuși, noile cartiere nu sunt lipsite de spații verzi. Dezvoltatorii de ansambluri mari trebuie să asigure toate facilitățile pentru ca apartamentele să fie cumpărate.

Arhitectul șef al Sectorului 4 apreciază că, pentru moment, nu există o penurie de spații verzi în sudul Capitalei, însă odată ce vom ieși din criză ritmul investițiilor se va accelera și se va pune și această problemă.