

Sectorul 1

În Sectorul 1 se construiesc centre comerciale și rezidențiale mici

Investițiile imobiliare din Sectorul 1 se mențin și în 2013, ca și în anii 2009-2012, la o cotă diminuată față de nivelul anilor 2006-2008, când sectorul construcțiilor a atins apogeul ca suprafață construită desfășurată și număr de autorizații de construire emise raportat la perioada de după 1989, ne-a declarat Andrei Marinescu, arhitectul șef al Sectorului 1.

Cartierul Bucureștii Noi atrage investiții în centre comerciale

O direcție importantă în revitalizarea construcțiilor din Sectorul 1 o reprezintă reautorizarea, modificarea sau reconversia funcțiunii investițiilor începute în perioada boom-ului imobiliar și care au fost sistate la începutul crizei economice.

Anul acesta ar trebui să se finalizeze prima etapă a lucrărilor în cadrul proiectului „Colosseum”. Până în prezent au fost date în folosință un hipermarket și un magazin de bricolaj. Urmează a se finaliza cel de-al treilea volum, iar în perspectivă demararea lucrărilor pentru centrul comercial propriu-zis, cu o suprafață totală de aproximativ 400.000 mp (incluzând și parcurile supraterane).

Tot în zona de retail, sunt demarate procedurile de reconversie funcțională ale vechilor întreprinderi din zona Chitila – Bucureștii Noi în vederea construirii de noi centre comerciale de mari dimensiuni. Este vorba despre edificarea pe fosta platformă Laromet a unui complex comercial cu regim de înălțime parter + un etaj (n.r. Proiectul AFI Palace Bucureștii Noi) și a unei clădiri de birouri dispuse pe parter + 16 etaje, ansamblu cu o suprafață totală de aproximativ 120.000 mp. De asemenea, în incinta fostei întreprinderi Textila Dacia urmează să fie construit un complex comercial cu regim de înălțime subsol + parter + două etaje (n.r. Proiectul Victoria City Center), respectiv o clădire de birouri dispusă pe două subsoluri + demisol + parter + 14 etaje, în suprafață totală de circa 180.000 mp.

În decursul anului 2012 au fost finalizate investiții importante pentru piața birourilor, de exemplu cea mai înaltă construcție din țară, turnul de birouri „Sky Tower” din zona Floreasca,

cu 5 subsoluri + parter + 36 de etaje + etaj tehnic. Clădirea are 136 m înălțime și o suprafață construită desfășurată de aproximativ 40.000 mp. Anul acesta urmează să se finalizeze atât centrul comercial adiacent (n.r. Promenada Mall), însumând peste 45.000 mp, cât și o clădire de birouri cu regim de înălțime parter + 5-6 etaje (n.r. FCC Office).

Totodată, în 2012 a fost finalizat și sediul Unicredit din zona Pieței Montreal, construcție cu funcțiunea de birouri și un regim de înălțime două subsoluri + parter + 15 etaje, menționează arhitectul șef al Sectorului 1.

De asemenea, în ultimii ani s-a remarcat și tendința de refuncționalizare a unor clădiri existente sau de construire a unor complet noi, în regim privat, pentru asigurarea serviciilor medicale, adaugă domnul Marinescu.

Se construiesc mici ansambluri rezidențiale în nordul Sectorului

Tendința actuală în domeniul dezvoltării imobiliare rezidențiale o reprezintă micile ansamblurile de locuințe sau imobilele tip condominiu cu un regim mediu de înălțime parter + 5 sau 6 etaje. În principiu, piața investițiilor este axată pe zona locuințelor ce se încadrează în programul guvernamental „Prima Casă”, proiectele fiind adaptate astfel încât noile unități destinate vânzării să se înscrie în posibilitățile de finanțare ale programului.

Ca localizare, investițiile în imobilele de tip condominiu au fost autorizate în anul 2012 preponderent în zona Șoselei Chitila, arealul din jurul Pasajului Pipera sau zona șoselei Sisești, precizează Andrei Marinescu.

Apar case noi în cartierele mărginașe

În concordanță cu situația economică generală, proprietarii construcțiilor și terenurilor din Sectorul 1 s-au adaptat prezentând investiții de o amploare mai mică, ce urmăresc în principal îmbunătățirea caracteristicilor structurale și estetice ale mediului construit.

Există un procent considerabil de investiții noi, majoritatea clădiri de locuit sau cu funcțiuni conexe, având



Andrei Marinescu, arhitect șef al Sectorului 1.

regim de înălțime mic și mediu: parter + un etaj, parter + două etaje, clădiri noi ce refac și îmbunătățesc fondul construit din cartierele considerate până acum „mărginașe”. „În contextul dezvoltării urbane a orașului, refacerea zonelor de rezidență și dotarea acestora pentru toate necesitățile locuitorilor reprezintă un element major al politicii de dezvoltare a orașului în contextul actual. Acest tip de intervenții sunt într-un număr relativ constant, nespăcunoscut, dar în timp au un aport asupra schimbării imaginii desfășurării stradale și a calității structurale a clădirilor, făcând parte dintr-o politică a pașilor mărunți pe care sectorul 1 o aplică de mai mulți ani”, subliniază domnul Marinescu.

Cu toate acestea, majoritatea autorizațiilor eliberate în sectorul 1 se referă la lucrări de construcții privind compartimentarea apartamentelor sau a spațiilor comerciale, lucrări de consolidare, modernizare, termoizolare și mansardare sau supraetajare a clădirilor existente.

A fost autorizată reabilitarea termică a 200 de blocuri

În paralel, a continuat activitatea prioritară de reabilitare a clădirilor de locuit multietajate, de întocmire a

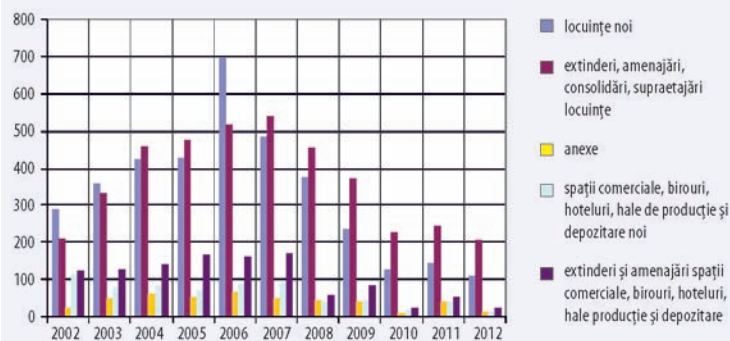
documentațiilor necesare, de avizare și aprobare a acestora în vederea asigurării cadrului legal pentru refacerea fațadelor și creșterii confortului termic, optimizând astfel locuirea în toate cartierele sectorului. Astfel, în 2012 au fost emise aproximativ 200 de autorizații de construire pentru lucrări de reabilitare termică a clădirilor de locuit multietajate, menționează arhitectul șef al Sectorului 1.

PUZ-ul pentru Zona de Nord va fi repus în discuție

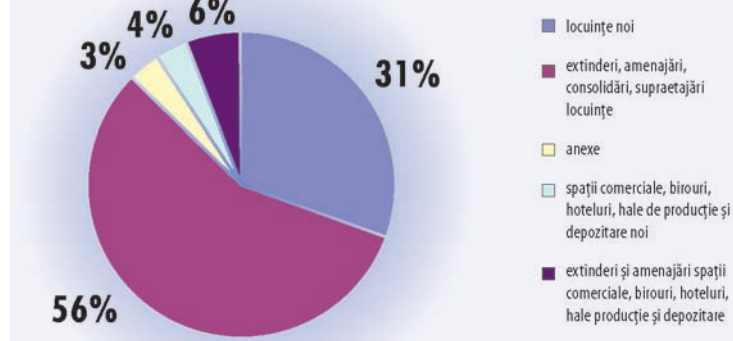
Având suprafața cea mai mare și o dinamică de dezvoltare rapidă, Sectorul 1 trebuie să facă față unei multitudini de cerințe și interese. În opinia arhitectului șef al Sectorului 1, cea mai dificilă sarcină este aceea de îmbinare a tendințelor divergente, respectiv interesele individuale și necesitatea respectării cerințelor estetice, urbanistice și de siguranță impuse prin cadrul legislativ ce reglementează avizarea și realizarea construcțiilor.

Tendențele de extindere a spațiului construit în Sectorul 1 sunt direct dependente de dezvoltarea orașului în întregul său, de suportul financiar pentru realizarea investițiilor imobiliare și de infrastructură, dar și de cadrul legislativ și

Evoluția autorizațiilor de construire eliberate de Primăria sectorului 1 în anii 2002- 2012



Structura autorizațiilor de construire eliberate de Primăria sectorului 1 în anul 2012



existența unui regulament de urbanism aplicabil. Sectorul 1 prezintă zone în care documentațiile de urbanism elaborate și aprobate și-au pierdut valabilitatea. Aprobarea altor regulamente precum și prelungirea valabilității celor existente nu este în competența Sectorului 1, ci a Consiliului General al Municipiului București, care ar putea astfel impulsiona dezvoltarea urbanistică. „Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului București rămâne cea mai firească abordare a tendințelor de dezvoltare urbanistică și teritorială, asigurând cadrul legal necesar activității pe care o desfășurăm”, consideră arhitectul Marinescu.

Principala documentație de urbanism inițiată de Primăria Sectorului 1 este PUZ Zona de Nord: Șos. Odăi, Șos. București – Ploiești – Str. Jandarmeriei - Șos. Gh. Ionescu Sisești – Șos. București-Târgoviște. Acesta a fost aprobat în anul 2004 și a produs efecte juridice, dar este în prezent anulat printr-o sentință irevocabilă a Tribunalului București.

În 2009, Primăria Sectorului 1 (în calitate de inițiator), în colaborare cu societatea Lora Construct (în calitate de

Cele mai importante autorizații de construire emise în sectorul 1 în 2012

Beneficiar	Strada	Obiectiv
Eusma Rom Development SRL	Str. Dridu	Complex Multifuncțional 3S+P+M; 3S+P+M+18E; 3S+P+M+24E.
S1 Al. Municipiului București	Str. Odai	3 imobile S+P+4E+M/S+P5E+M
Tamaga Traian, Marcu Bogdan	Intr. Catedrei, nr. 29	Loc. Colective 12 ap. 2S+P+4E+5R
Gifan Strong	Str. Felix, nr. 26	Hotel S+P+5E
Dicu Edward	Calea Floreasca, nr. 71	Imobil cu funcțiunea mixta S+P+4E+5Retras+Et. Tehnic
Multiprest Habitat	Str. Trifesti, nr. 12	Locuinta 2S+P+4E+5Retras
Saaed Yelmaz	Str. Chitilei	Locuinte S+P+4E+5.6 Retras
Kaziz Ahmad	Str. Trifesti, nr. 16	S+P+4E+5R Locuinte (22 ap)
Mihai Adina Stefania	Str. Bucurestii Noi, nr. 167	Locuinta S+P+4E+et. 5 retras
Palaz Mihai Lucian	Str. Maguricea. nr. 24	Locuinta 2S+P+4E (9 ap)

elaborator) au reluat procedurile în vederea reavizării și aprobării documentației de urbanism sus-amintite. Documentația reglementează o suprafață de 734 hectare, cu un potențial ridicat pentru dezvoltarea economică și socială a Sectorului 1, fiind necesară realizarea și punerea în aplicare „a unei strategii coerente care să faciliteze exploatarea oportunităților de dezvoltare a zonei vizate, cu impact pozitiv asupra întregii comunități”, argumentează arhitectul șef al Sectorului 1.

Astfel, în etapa de proiectare, s-au avut în vedere prevederile de dezvoltare funcțională și de evoluție în perspectivă a teritoriului. Totodată, s-a ținut cont de reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism întocmite pentru acest teritoriu începând cu anul 2004 și care și-au produs efectele juridice. De asemenea, pentru teritoriul reglementat prin PUZ Zona de Nord s-au avut în vedere studiile de trafic întocmite de către Centrul de Proiectare Urbană din Cadrul Primăriei Municipiului București.

Documentația amintită a luat forma unui proiect de hotărâre și a fost supusă votului Consiliului General în luna ianuarie 2012. Proiectul nu a fost însă adoptat. Prin adrese repetate, Primăria Sectorului 1 a solicitat Primăriei Municipiului București reintroducerea proiectului pe ordinea de zi într-o următoare ședință a Consiliului General, însă solicitarea nu a fost soluționată până în luna februarie, invocându-se modificări legislative, relatează arhitectul șef al Sectorului 1.

Sectorul 2

Investitorii privați se reîntorc

În Sectorul 2 sunt semne de bun augur pentru anul 2013. Investitorii au revenit și vor să dezvolte clădiri de birouri și locuințe, depășind faza de proiect. Pe de altă parte, continuă aproape pe toată suprafața sectorului proiectele mici: reparații, consolidări și extinderi, ne-a declarat Bogdan Pârvanu, arhitectul șef al Sectorului 2.

Zona de nord a sectorului a atras cele mai multe investiții noi, în special în perimetrul

delimitat de arterele Barbu Văcărescu, Șoseaua Pipera, Petricani și Fabrica de Glucoză. Aici, investitorii au achiziționat terenuri, au făcut unele completări la documentații mai vechi și urmează ca în prima parte a acestui an să depună cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Astfel, în str. Gara Herăstrău demarează un proiect vizând construirea unui ansamblu de birouri cu

o suprafață de peste 20.000 mp.

După ce anul trecut a fost finalizată, în zona Barbu Văcărescu, Sky Tower - cea mai înaltă clădire din București, în perspectivă, arealul din nord promite să devină un pol de atracție pentru construcții înalte. Dezvoltarea investițiilor private va antrena și o creștere a încasărilor la bugetul local, fapt ce va permite derularea mai multor investiții publice, în beneficiul tuturor,

apreciază domnul Pârvanu.

Dezvoltarea zonei de nord a sectorului va fi impulsionată și de realizarea conexiunii cu autostrada spre Brașov (A3). Fluxul de pe autostradă se va descărca, pe de o parte, printr-un sens giratoriu, spre strada Gherghiței și mai departe către cartierele Colentina și Pantelimon și sudul orașului. Pe de altă parte, de la intersecția autostrăzii cu strada Gherghiței, va fi realizată o

penetrație spre străzile Petricani și Fabrica de Glucoză. La contactul cu acestea va fi amenajat încă un sens giratoriu, astfel încât autovehiculele să poată ajunge în cartierul Floreasca din Sectorul 1 și mai departe spre centru. Lucrările urmează să fie realizate însă de Primăria Capitalei.

În ansamblu, în anul 2012 nu au fost multe lucrări de anvergură, ci preponderent consolidări, reparații și extinderi de locuințe. Deși numărul de autorizații a rămas relativ constant, 2012 a fost totuși un an "puțin mai bun" comparativ cu 2011, apreciază arhitectul șef al Sectorului 2.

Primăria studiază extinderea reabilitării termice și la case

Ca și în anii precedenți, și în 2013 principalul program de investiții al Primăriei Sectorul 2 vizează reabilitarea termică a blocurilor de locuințe. La sfârșitul lunii ianuarie, aproape 400 de blocuri din sector erau finalizate sau în curs de reabilitare. Urmează ca lucrările să fie extinse la încă un pachet mare, de 590 de blocuri.

Ca urmare a modificării ordonanței de guvern privind reabilitarea termică, ce permite extinderea programului și la nivelul locuințelor individuale sau cu puține nivele, primăria de sector va realiza o inventariere a acestor imobile și o planificare a etapelor pentru reabilitarea lor. Mai mult decât atât, edilii de sector au adus și unele amendamente la ordonanța de guvern, de exemplu, pentru a include și clădirile din zonele protejate. Pentru aceste imobile se va realiza însă un program separat, coordonat de Primăria Municipiului București, de care țin zonele protejate, explică domnul Părvanu.

3.500 de locuințe pentru tineri

Edilii Sectorului 2 doresc să construiască și locuințe pentru tineri în



Bogdan Părvanu, arhitect șef al Sectorului 2.

regim de vânzare. Proiectul este deocamdată în fază incipientă, fiind purtate discuții cu Agenția Națională pentru Locuințe (ANL). Două ansambluri rezidențiale mari, totalizând în jur de 3.500 de locuințe, ar urma să fie construite în zona străzii Dimitrie Pompeiu și în orașul Pantelimon, unde primăria de sector deține un teren. Alternativ, aceste proiecte ar putea fi demarate prin parteneriat public-privat, menționează domnul Părvanu.

Parcaje supraterane realizate cu investitori privați

În parteneriat cu investitori privați, Primăria Sectorului 2 își propune să realizeze parcaje supraterane în câteva locații. Anul acesta vor fi definitivate documentațiile și vor fi obținute

autorizațiile de construire. Parcajele vor fi compuse din module supraetajate și vor avea o capacitate totală între 42 și 140 de locuri.

De altfel, în parteneriat cu investitori privați, primăria de sector a extins în 2012 piața Cernăuți și a construit o nouă piață pe strada Dimitrie Pompeiu. Concret, investitorul construiește și operează piața pe terenul primăriei, plătind o redevență la bugetul local, precizează domnul Părvanu.

Fonduri europene pentru regenerare urbană

Primăria Sectorului 2 a pus accentul și pe utilizarea fondurilor europene pentru realizarea unor proiecte de regenerare urbană în cartierele Steaua Roșie, Plumbuita, Creangă și Baicului. Lucrările sunt în derulare și vizează reabilitarea străzilor,

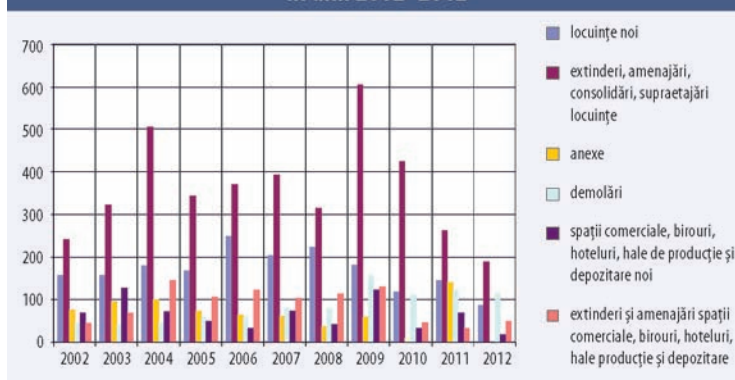
extinderea rețelelor de utilități, amenajarea de parcuri și spații verzi și instalarea de sisteme de monitorizare video, precizează arhitectul șef al Sectorului 2.

Tot cu fonduri europene, anul acesta vor continua lucrările de extindere și modernizare a liceelor Iulia Hașdeu, C. A. Rosetti și A. D. Xenopol.

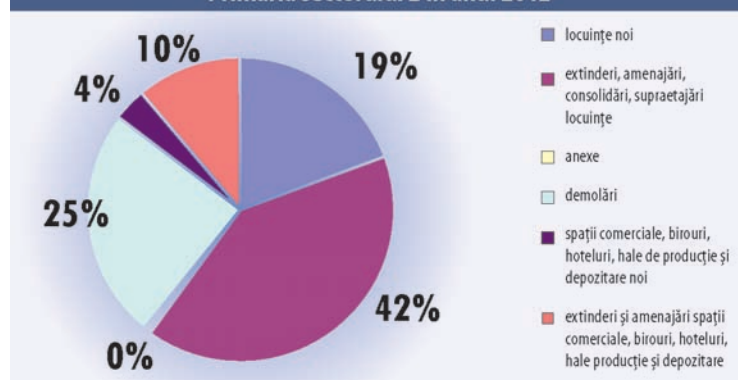
Autoritățile locale vor extinde și programul de echipare a clădirilor publice cu instalații pentru producerea de energie din surse alternative. Până acum au fost montate panouri solare pe clădirea Primăriei, pe o grădiniță și mai multe centre sociale.

Întregul teritoriu al Sectorului 2 trece printr-o etapă de dezvoltare. Cartierele marginale, precum Creangă și Andronache prezintă deja un fond construit de calitate. Chiar dacă au

Evoluția autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 2 în anii 2002- 2012



Structura autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 2 în anul 2012



rămas anumite zone nemodernizate, tendința este de îmbunătățire a standardului de viață al locuitorilor. Specificul cartierelor este acela de locuințe cu înălțime și volume mai mici.

Zona mediană include ansamblurile de blocuri construite preponderent de-a lungul arterelor principale de circulație. Acestea vor deveni competitive odată cu finalizarea intervențiilor de reabilitare termică. De zona centrală se ocupă preponderent Primăria Capitalei, deoarece în jur de 80% din construcțiile de aici sunt cuprinse în zone protejate.

Chiar dacă nu poate să intervină direct, primăria de sector a trimis numeroase notificări către municipalitate și organele de poliție asupra stării de degradare continuă a unor monumente importante precum Hala Obor, Moara lui Assan și Hanul Solacolu, subliniază arhitectul șef al Sectorului 2.

Dezvoltarea sectorului urmărește îndeaproape Planul Urbanistic Zonal al sectorului. Având în vedere că valabilitatea actualului Plan Urbanistic General a fost prelungită până în 2015 pentru a permite elaborarea noului PUG, a fost extinsă și valabilitatea PUZ-ului de sector. Acesta va fi ulterior actualizat conform noilor reglementări din PUG, mai precizează arhitectul Bogdan Pârvanu.

Construcția de locuințe în Sectorul 2

În privința programelor de construcție a locuințelor, primarul Sectorului 2, Neculai Onțanu, ne-a declarat că are în plan anul acesta finalizarea demersurilor cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice în scopul demarării lucrărilor pentru construirea a peste 3.500 de apartamente în blocuri ANL. 2.100 de apartamente ar urma să fie ridicate în orașul Pantelimon, alte 1.400 de unități pe strada Dimitrie Pompeiu nr. 4, respectiv 48 de apartamente pe strada Aurului.

În acest scop, pe lângă atragerea de fonduri de la ANL, edilul șef al Sectorului 2 are în vedere și finanțarea din bugetul local, precum și încheierea de parteneriate public-private.



Cele mai importante autorizații de construire emise în sectorul 2 în 2012

Beneficiar	Strada	Obiectiv
Pipera Business Park S.R.L.	șos. Pipera nr. 43	ansamblu 2 clădiri 2S+P+6E+Et - birouri
Local S.R.L.	str. Ricinului nr. 116	imobil S+P+2E+3Er(M) - locuințe colective și ref.împrejmuire
Kovács Gyula	str. Delea Veche nr. 47	locuințe colective 2S+P+7E+8Er
Sunset Lake Investiții S.R.L.	str. Barbu Văcărescu nr. 241-273	imobile 3S+P+2E+6E+9-12E+Et -
A.P.P. Construcții Civile S.R.L.	al. Dinogeția nr. 32 A	imobil S+P+3Er - locuințe colective și împrejmuire
Real Habitation S.R.L.	bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7	imobil 2S+P+5E+8E - sp.com. 3 corpuri faza 1 a
Real Habitation S.R.L.	bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7	imobil 2S+P+Mz1+Mz2+11E - HOTEL faza 1 b
Mega Construct Metal S.R.L.	șos. Colentina nr. 297	imobil S+P+3E-E4r - sp.comercial, amenajare depozit
Elj Vatra S.R.L.	bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, lot 1	centru tip MALL - 2S+P+3E, parcare 2S+P+6E și org.șantier
Băneasa Investments S.A. Prin Spc Beta Property Development Company S.R.L.	str. Gara Herăstrău nr. 4	ansamblu 3x(3S+11E+Et) - birouri, magazine, service

Sectorul 3

Primăria va reabilita și construi locuințe și parcaje

Anul 2013 pare că se va situa la un nivel comparabil cu anul trecut în privința construcțiilor, după ce în 2012 situația s-a îmbunătățit față de 2011. Practic, anul 2013 va continua tendințele manifestate în 2012: construcția de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime mic și clădiri cu caracter industrial și de depozitare, ne-a declarat arhitectul șef al Sectorului 3, domnul Ștefan Dumitrașcu.

Activitatea de construire se concentrează în zona de est a Sectorului 3, de o parte și de cealaltă a Bd. Theodor Pallady, principala zonă de expansiune din sector, prevăzută ca zonă edificabilă în Planul Urbanistic General.

Primăria de sector a continuat anul trecut programul multianual de investiții în viabilizare (extinderea rețelelor de apă și canalizare și asfaltare a drumurilor) început în urmă cu trei ani. Acest program vizează teritoriul de aproximativ 800 de hectare cuprins

între str. Ghețu Anghel, Drumul Între Tarlale, Bd. Theodor Pallady și strada Ozana. Terenul în cauză este în prezent viabilizat în proporție de aproximativ 25%.

Programul va continua în următorii ani, pe măsura ce se construiesc noi case pe parcelele private. În fiecare an zeci de case sunt ridicate în această zonă.

În ansamblu, în 2012 s-a simțit o activitate mai intensă în construcții. Mai ales în ceea ce privește construcția de noi locuințe individuale, au fost mult mai puține cazuri de prelungire a autorizației de construire. Practic, cine a cerut autorizație la începutul anului, a și construit casa până la sfârșitul anului. Pentru că încă sunt probleme cu creditarea bancară, cei care construiesc acum locuințe apelează la economii sau finanțează lucrarea prin vânzarea altor proprietăți, explică Ștefan Dumitrașcu.

În paralel, de-a lungul Bd. Theodor

Pallady continuă extinderea proiectelor cu caracter industrial și de depozitare în zona cuprinsă între Drumul Între Tarlale, Strada Oxigenului și limita sectorului cu județul Ilfov, respectiv comuna Cernica.

Aici, încet - încet, se dezvoltă un pol comercial de distribuție și depozitare pentru toată marfa care vine pe autostrada București - Constanța (A2), apreciază arhitectul șef al Sectorului 3.

Cererea pentru ansambluri rezidențiale, clădiri comerciale și industriale rămâne în continuare la un nivel redus față de anii 2009-2010. Printre cele mai importante construcții autorizate în 2012 se numără o clădire de birouri de 17 etaje pe Bd. Corneliu Coposu (n.r. dezvoltată de Pa & Co), reabilitarea, extinderea și reconfigurarea magazinului Titan, câteva proiecte de retail și hoteluri mai mici, precum și reamenajarea unei clădiri pentru a găzdui o clinică medicală.

Primăria vrea să cumpere terenuri pentru locuințe

La nivelul Sectorului 3 există peste 8.000 de cereri de locuințe pentru tineri, locuințe sociale și destinate persoanelor evacuate din casele naționalizate. Până acum, primăria de sector a reușit să ofere în chirie 600 de apartamente pentru astfel de cazuri. Aceasta în contextul în care în ultimii ani au fost construite din bugetul local trei blocuri pe Aleea Cioplea, totalizând 209 apartamente.

Primăria Sectorului 3 mai are în administrare un teren de aproximativ 1,2 hectare la intersecția dintre Șoseaua Mihai Bravu și Splaiul Independenței, unde intenționează să construiască alte trei blocuri de locuințe pentru tineri. În acest scop, în bugetul pe 2012 era rezervată suma de 88 milioane lei, care însă nu a fost cheltuită până la finele anului. Cel mai probabil, suma va fi reportată pentru 2013.

Mai mult decât atât, tot anul trecut, consiliul local a înființat o comisie care să identifice terenuri pretabile pentru a fi achiziționate de Primărie de pe piața liberă, în vederea dezvoltării de locuințe sociale și pentru tineri. Edilii locali au luat în considerare posibilitatea realizării de locuințe în parteneriat cu investitori privați, însă schemele financiare propuse de aceștia sunt aproape imposibil de derulat la nivelul administrațiilor locale. Condițiile de creditare constituie un obstacol, cu atât mai mult cu cât primăria de sector doar administrează terenuri, fără a le deține. Prin urmare discuția trebuie purtată în paralel și cu Primăria Capitalei, proprietarul terenurilor. Procedura este de durată, iar investitorul ajunge între timp să își piardă interesul, precizează domnul Dumitrașcu.

O altă inițiativă locală vizează înființarea unei asociații de dezvoltare intercomunitară care să reunească Sectorul 3 și localitățile limitrofe acestuia din județul Ilfov: Popești-Leordeni, Cernica, Pantelimon și Glina. În acest sens, primăria de sector a obținut împuternicire anul trecut de la Consiliul General al Capitalei. Prin această asociere s-ar putea realiza proiecte în parteneriat public - privat. Primăriile limitrofe ar putea pune la dispoziție terenuri, iar Primăria Sectorului 3 ar investi în viabilizarea acestora, astfel încât să fie atractive și pentru investitorul privat, explică arhitectul Dumitrașcu.

Reabilitarea termică va continua în 2013

Un program de investiții important al Sectorului 3 vizează reabilitarea termică a blocurilor de locuințe. La sfârșitul lunii

ianuarie erau reabilitate în jur de 160 de blocuri, iar lucrările la alte aproximativ 200 erau contractate. Având în vedere că bugetul local reprezintă deocamdată singura sursă de finanțare, reabilitarea termică reprezintă o sarcină dificilă, în Sectorul 3 existând peste 2.200 de blocuri. Prin urmare, chiar dacă bugetul local ar fi investit în totalitate în reabilitarea termică, tot ar dura mulți ani pentru a interveni asupra tuturor blocurilor, subliniază domnul Dumitrașcu.

Fondurile europene ar reprezenta o alternativă de finanțare, însă asociațiile de proprietari nu sunt încântate de faptul că trebuie să aducă o cofinanțare, atât timp cât până acum reabilitarea a fost gratuită.

În privința calității, lucrările de reabilitare nu au fost ocolite de oarecare neajunsuri legate, de exemplu, de refacerea teraselor sau planeitatea fațadelor. Acestea au fost însă rapid remediate.

În ceea ce privește cromatica abordată la reabilitare, Primăria a optat pentru menținerea gamei coloristice inițiale a blocurilor, acolo unde a fost posibil. De altfel, la multe blocuri realizate din prefabricate finisajul și coloristica lipsesc.

La blocurile reabilitate se aplică patru-cinci nuanțe, combinat, și cam trei modele de geometrie. Se obține astfel și o personalizare a spațiului public, menționează domnul Dumitrașcu.

În 2013 se vor construi mai multe parcaje

O direcție de investiții în Sectorul 3 vizează crearea de locuri de parcare. La sfârșitul anului trecut, consiliul local a aprobat realizarea unui parcaj subteran cu 810 locuri care să deservească Parcul



Ștefan Dumitrașcu, arhitect șef al Sectorului 3.

Titan. Deși este unul dintre principalele puncte de atracție din Sector, dispune de puține locuri de parcare. Pentru această investiție a fost emis certificatul de urbanism și în februarie era în curs de elaborare proiectul de detaliu pentru eliberarea autorizației de construire. Investiția ar urma să fie realizată cu finanțare din bugetul local. Costurile vor fi recuperate în timp din tariful orar plătit de vizitatori. Lucrările ar trebui să demareze spre sfârșitul primăverii sau începutul verii.

În paralel, Primăria și-a bugetat pentru acest an și construirea a trei parcaje de reședință semiîngropate. Cea mai mare

dintre acestea va dispune de aproximativ 400 de locuri de parcare. Alte două parcaje, de data aceasta supraetajate și de dimensiuni mai reduse, vor fi realizate în zone în care acum există parcaje extinse la nivelul solului. În acest caz, edilii nu urmăresc creșterea numărului de locuri de parcare, ci eliberarea unor terenuri ocupate de parcajele dispuse pe orizontală. Pe aceste terenuri ulterior vor fi amenajate spații verzi, locuri de joacă și eventual vor fi construite creșe. Acest lucru este cu atât mai important cu cât primăria de sector nu deține terenuri, ci doar le administrează în numele proprietarului, Primăria Capitalei.

Concursuri pentru amenajarea spațiului public

Primăria Sectorului 3 intenționează să deruleze în acest an concursuri de arhitectură pentru tinerii arhitecți, în parteneriat cu Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”. Concursurile de proiecte vor avea ca temă regenerarea și personalizarea spațiului public din Sectorul 3. Studenții la arhitectură și urbanism vor primi o temă în baza căreia vor propune soluții. Cele mai bune proiecte vor fi premiate și transpuse în realitate.

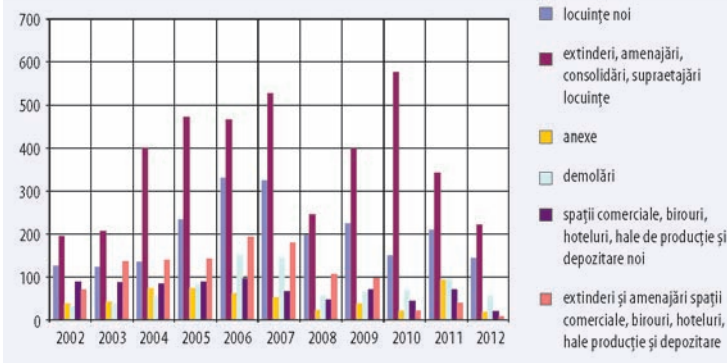
Primăria de sector va continua să investească în personalizarea spațiului public, deoarece, deși reprezintă investiții mai mici comparativ cu reabilitarea termică, toți locuitorii beneficiază de ele.

„Știi că ești în Sectorul 3 după

Cele mai importante autorizații de construire emise în sectorul 3 în 2012

Beneficiar	Strada	Obiectiv
Jurita Voislava	Zborului, nr. 11	Constr. Imobil 2S+P+6+7E retr
Gerol Tranzaction	Traian Popovici, nr. 79-91	Spital 2S+P+4E+5E retras
Radu Petre	Mihai Bravu, nr. 255	imobil S+P+3E+M
Caulea Alexandru- Elena	Breaza, nr. 83-83A	Imobil mixt, S+P+4E
Manole Ionel	Eprubetei, nr. 5	cladire S+P+3E
ZDI Real Estate SRL	Drumul Gura Solcii, nr. 62- 66	loc colective P+6E
Dor Properties SRL	Drumul Gura Solcii, nr. 50-52	loc colective P+6E
Hamdou Steluta	Aristide Pascal, nr. 49-51	locuinta S+P+4E
Amico Ambient SRL	Prisaca Dornei, nr. 12	Imobil S+P+3E+4E retras
Paper Shop Center SRL	Th. Pallady, nr. 222	hala P+1E
Vlad Marius Mihai	Delea Noua, nr. 24	loc colective S+P+3E
Ideal Invest Construct SRL	Dr. Gura Sirluiului, nr. 62-66	imobil P+4E
Iortoman Mioara	Tarancutei, nr. 19	locuinta P+2E+3E retras
Iacov Radu	Vlad Judetul, nr.50xAristide Pascal, nr. 33-35	locuinta P+4E
RICO SRL	Dr. Lunca Cetatii, nr. 475	Hala parter
Mihaila Ion	Foisorului, nr. 10	loc colective D+P+4E

Evoluția autorizațiilor de construire eliberate de Primăria sectorului 3 în anii 2002- 2012



mobilierul urban, amenajarea spațiilor verzi, modul de tratare a intersecțiilor, aspectul parcărilor de reședință”, argumentează Ștefan Dumitrașcu.

În prezent, Primăria Sectorului 3 are în curs de realizare Planul Urbanistic Zonal aferent extremității sudice a sectorului, de-a lungul râului Dâmbovița. De asemenea, în proiectul de buget din acest an mai este prinsă finanțarea pentru încă două PUZ-uri aferente unor zone încă neacoperite prin documentațiile anterioare.

Centrul istoric este în pericol de prăbușire

Deși Centrul Istoric al Bucureștiului a cunoscut în ultimii ani un avânt economic după reabilitarea domeniului public (străzi, apă, canal), nimeni nu se gândește să investească un leu în reabilitarea efectivă a clădirilor vechi, nici măcar pentru asigurarea elementelor decorative de pe fațade. Aceasta în contextul în care proprietarii obțin venituri din chirii, subliniază Ștefan Dumitrașcu.

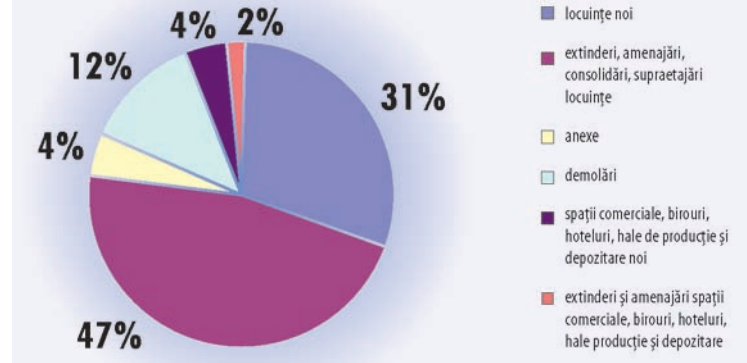
Perimetrul Centrului Istoric, deși se află pe teritoriul Sectorului 3, este administrat aproape în totalitate de Primăria Municipiului București, inclusiv în ceea ce privește avizele și autorizațiile. În speță, competențele primăriilor de sector pe zonele istorice

protejate sunt mult limitate.

Legislația ce face referire la menținerea în bună stare de funcționare a interiorului și exteriorului clădirilor ar trebui să fie mult mai drastică. „La o mașină îți faci anual inspecția tehnică periodică, în caz contrar ești amendat. Pentru clădiri nu există ITP”, atrage atenția arhitectul Dumitrașcu. În eventualitatea unui cutremur mai puternic, puține clădiri din Centrul Istoric ar rezista.

Primăria Capitalei este obligată să emită avize de funcționare pentru localurile din centru atât timp cât proprietarii prezintă dosare complete, chiar dacă imobilele în care funcționează localurile se află într-o stare deplorabilă. Aceasta deoarece legislația nu instituie obligativitatea prezentării unui document privind siguranța structurală și nestructurală a construcției. Chiar dacă la nivelul Poliției Locale există un serviciu specializat pentru disciplina în construcții, atribuțiile acestuia sunt limitate. Personalul serviciului verifică dacă lucrările au fost executate în conformitate cu autorizația de construire, constată și sancționează construirea fără autorizație, însă nu se poate pronunța asupra stării tehnice a clădirii. Această sarcină îi revine

Structura autorizațiilor de construire eliberate de Primăria sectorului 3 în anul 2012



Inspectoratului de Stat în Construcții.

Sunt foarte puține cazurile în care autoritățile nu cunosc proprietarii clădirilor aparent abandonate din zonele istorice. Dacă proprietarul nu își întreține construcția, primăria poate cel mult să îl amendeze atunci când clădirea devine un pericol public.

Orașul trebuie să crească pe verticală

În opinia arhitectului Ștefan Dumitrașcu, Bucureștiul trebuie să treacă de la o extindere pe orizontală, la o creștere pe verticală. În general, orașele au tendința să crească, însă, când sunt confruntate cu agresivități externe: de natură fiscală, socială, militară, cataclisme, asemeni unor organisme vii, se retrag pe orizontală și încep să se dezvolte pe verticală.

„Oraș înseamnă locuire pe verticală, utilizare în comun și intensivă a metrelor pătrate de pământ, servicii pentru toată lumea. La noi, în București, în ciuda agresivității financiare, a crizei economice, a lipsei investițiilor, aglomerației, a riscului seismic, lumea continuă să vină, iar orașul se extinde prin căsuțe mici”, sesizează domnul Dumitrașcu.

Extinderea pe orizontală generează niște structuri parazitare în raport cu Bucureștiul, expuse la riscuri și fără

acces la utilități și servicii. În continuare se construiesc case aproape autonome, în zone izolate. În mod surprinzător, criza nu a schimbat această tendință, tot așa cum nu a dus la ieftinirea substanțială a apartamentelor din blocurile vechi și uzate, subliniază Ștefan Dumitrașcu.

În prezent, tehnologia permite realizarea unor construcții foarte înalte în zone seismice, cum este cazul Bucureștiului. Dezvoltarea imobiliară pe verticală se pretează pe tot teritoriul orașului, mai puțin zonele protejate. „Este chiar dezirabil să fie construite clădiri înalte deoarece ele aduc bani, dezvoltare și înseamnă «oraș»”, afirmă domnul Dumitrașcu.

Dezvoltarea orașului implică și o îmbunătățire a infrastructurii de transport. În opinia arhitectului șef al Sectorului 3, orașul nu are de câștigat prin construirea de pasaje supraterane costisitoare. Alte metropole precum Tokyo sau Boston, care au dezvoltat intensiv astfel de structuri, au decis în ultimii ani să le demoleze. În locul lor au fost amenajate parcuri și spații publice, iar infrastructura de transport a fost introdusă în subteran. Suplimentar, edilii au priorizat transportul în comun, de exemplu prin crearea de benzi dedicate.

Sectorul 4

Investițiile în locuințe încep să se dezghețe

Există semnale pozitive pentru activitatea investițională din Sectorul 4 al Capitalei. Dezvoltatorii încep să își manifeste interesul pentru demararea unor noi proiecte. Cu toate acestea este clar că anul 2013 nu va reprezenta un boom imobiliar, apreciază domnul Daniel Cărămidă, arhitect șef al Sectorului 4.

La sfârșitul anului 2012 au fost autorizate mai multe clădiri de mari dimensiuni. În zona străzii Pridvorului

s-a dat autorizație pentru un bloc de locuințe parter+10 etaje. Proiectul a fost demarat acum trei ani când investitorii lituanieni au început turnarea fundațiilor pentru patru blocuri, după care, odată cu venirea crizei, investiția a stagnat. Acum, dezvoltatorii au demarat licitația pentru lucrările de construcție.

Totodată, în zona de lângă mall-ul Sun Plaza au fost autorizate două clădiri de birouri parter + 14 etaje și

parter + 18 etaje.

Potențial ridicat de dezvoltare prezintă și zona strada Turnu Măgurele și Poștalionului unde au fost autorizate locuințe colective de tip parter + 1etaj + mansardă, parter + 2 etaje + mansardă cuprinzând garsoniere și apartamente mici. Acest tip de proiect a avut succes la vânzare, ne-a precizat domnul Cărămidă, la prețuri de până în 30.000 euro o garsonieră.

Trei proiecte de retail se vor materializa în acest an

Cel mai mare supermarket Mega Image se afla, în februarie, în construcție la Piața Sudului. Clădirea dezvoltată de retailerul belgian va găzdui la parter magazinul, celelalte două etaje având destinația de birouri. De asemenea, în 2013 se vor materializa și alte proiecte de retail. Un magazin Profi se află în curs de execuție în zona Timpuri Noi, iar lucrările la un magazin Kaufland urmează să demareze la intersecția șoselei Olteniței cu strada Iriceanu.

Tot pe partea de retail operatorii centrului comercial Sun Plaza și-au manifestat intenția să realizeze o extensie a centrului comercial, însă această investiție se află la stadiul de plan, fără să existe deocamdată o autorizație emisă pentru aceste lucrări.

Legislația și reglementările urbanistice învechite frânează investițiile

Atragerea cât mai multor investitori reprezintă soluția pentru dezvoltarea sectorului având în vedere fondurile limitate ale administrației, consideră domnul Cărămidă. Primăria ar putea chiar colabora cu investitorii pentru dezvoltarea proiectelor sale prin parteneriate public-private. Aceștia sunt însă destul de scumpi la vedere.

În mod surprinzător, potrivit domnului Cărămidă, nu instabilitatea politică ține departe investitorii din segmentul imobiliar, ci lipsa unor reglementări urbanistice actualizate, în concordanță cu nevoile de dezvoltare ale Capitalei. Stabilitatea politică nu este suficientă, trebuie să existe și măsuri de atragere a investitorilor.

“Deocamdată nu simt o legătură foarte directă cauză - efect între stabilitatea politică și investitorii grămadă, pentru că din păcate nici politicul și nici noi din partea urbanismului nu am luat măsuri de cointerese și atragere a investitorilor. Există două variante: ori suntem o economie închisă, ne descurcăm pe plan local, ori suntem o economie deschisă și trebuie să avem o ofertă pentru ceilalți. Investitorul trebuie să fie persoana de atras, partenerul cu care trebuie să faci oferte favorabile și ție și lui. Scopul lui este să-și dezvolte afacerea, iar al tău să-ți rezolvi problemele urbei”, explică domnul Cărămidă.

Planificarea urbanistică a Bucureștiului se face potrivit Planului Urbanistic General (PUG) care are o vechime de peste zece ani. Deși în prezent se lucrează la un nou PUG întocmirea acestuia este o chestiune de lungă durată, de câțiva ani. Între timp, primăriile de sector trebuie să emită autorizații de construire potrivit unor reglementări restrictive, perimate și chiar



Daniel Cărămidă, arhitect șef al Sectorului 4.

contrare intereselor locuitorilor orașului. PUG-ul Bucureștiului a fost prelungit la finele lui 2012 pentru încă trei ani.

Avântul investițional este frânat și de reglementări mai recente privind Planurile Urbanistice Zonale (PUZ-uri). Potrivit acestora, PUZ-urile pot fi întocmite doar pentru investiții de dimensiuni mari, excluzând astfel din ecuație investitorii mai mici. În plus, PUZ-urile sunt întocmite exclusiv pentru terenul pentru care s-a solicitat planul, nu pentru întreaga zonă.

“Există o politică pe care o consider greșită în Capitală, de a reglementa doar terenul celui care solicită PUZ. Înainte când te duceai cu un PUZ, se studia și era reglementată întreaga zonă. Acum se studiază toată zonă și apoi se decupează porțiunea, reglementându-se doar terenul pe care îl vizează investitorul care a solicitat PUZ-ul. Cu alte cuvinte dacă vine un alt investitor în zonă trebuie să facă alt PUZ. Dacă s-ar reglementa zonele în totalitate, nu doar pe porțiuni, ar exista și investitori mai mici care ar putea să construiască”, explică domnul Cărămidă.

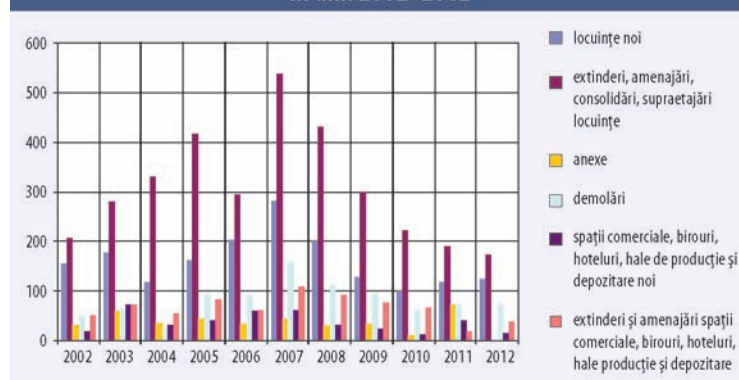
În plus, din cauza modului haotic în care s-a construit în ultimii ani, noile proiecte de investiții sunt tratate cu

rezervă. “În ultima vreme legislația pe urbanism merge pe suspiciunea de vinovăție, considerând că orice investitor vrea de la noi ceva ce nu este corect. Mergem de obicei cu jumătăți de măsură pentru că nu avem hotărâri pe mai mulți ani. Nu îndrăznim în mentalitatea noastră să supărăm comunitatea. Nu dă nimeni mai mult decât le e interesul”, consideră domnul Cărămidă.

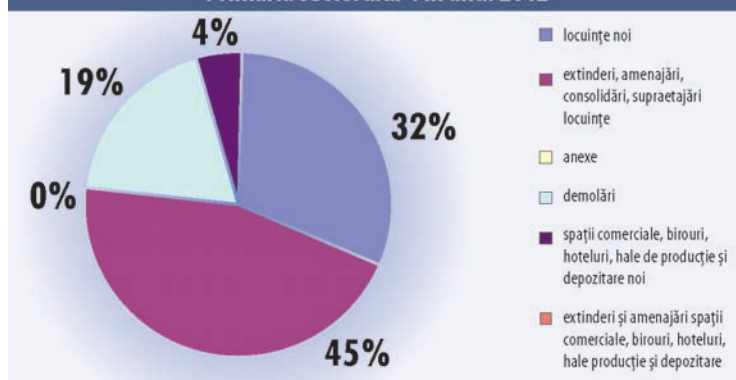
O soluție pentru impulsionarea cât de cât a investițiilor ar fi fost realizarea unui PUZ de sector. Realizarea acestui document a fost considerată inutilă având în vedere că urma să se întocmească noul PUG, dar lucrurile s-au tergiversat.

Domnul Cărămidă precizează: “Eu gândesc Bucureștiul în întregime și nu mi se pare normal ca fiecare din sectoare să studieze pe cont propriu. Mi-aș dori mai multă coordonare din partea primăriei generale. În momentul de față suntem foarte separați, noi arhitecții de sector și primăria generală. Poate că acum, că este aceeași culoare politică, va exista mai multă cooperare. Împărțirea de acum - șase primari, șase arhitecți - cred că este puțin depășită. Este o împărțire moștenită, nu are un criteriu.”

Evoluția autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 4 în anii 2002- 2012



Structura autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 4 în anul 2012



În condițiile în care realizarea unui nou PUG va dura ani de zile, arhitectul șef al sectorului 4 are în vedere întocmirea unui PUZ de sector.

“Evantaiul” de terenuri de la marginea sectorului prezintă cel mai mare potențial pentru investiții

Sursa mare de teren pentru construirea a sectorului se află în sud spre Măgurele, Popești și Jilava. Zona este însă deconstruită și nu ai cum să intri ca investitor fără PUZ. În aceste zone există terenuri intravilane de mari dimensiuni, însă nu sunt drumuri și utilități. Pentru realizarea unui ansamblu rezidențial un investitor ar trebui să construiască din fonduri proprii suprafețe mari de drumuri interioare. Din păcate, municipalitatea nu are capacitatea să realizeze aceste investiții pentru investitori.

De asemenea, o zonă cu mult potențial este zona Apărătorii Patriei, unde primăria trebuie să construiască un canal de aducție.

Nu este de neglijat de către dezvoltatori nici zona lacului Văcărești, însă problema fărâmițării terenurilor aproape a oprit investițiile în zonă. Toată fâșia din Calea Văcărești până în malul lacului (dintre complexul Asmita Gardens și Centrul Comercial Sun Plaza) este teren proprietate privată. Există revendicări chiar și pe malul lacului. În rest, mai este o fâșie proprietate privată și de-a lungul Splaiului Unirii. Aici sunt mulți proprietari cu terenuri de dimensiuni mici de 100-150 metri pătrați. S-au aprobat câteva PUZ-uri individuale pe niște parcele mai mari. Au existat planuri de transformare a zonei în rezervație naturală sau de realizare a unui proiect de interes public pentru a se putea face exproprierea.

Domnul Cărămidă propune: “Soluția ar fi să se facă un PUZ comun și o relocare a terenurilor. Astfel, cei care au terenuri mari pot construi blocuri, iar cei cu terenuri mici pot construi case/vile. Este o zonă care s-ar putea dezvolta coerent.”

Potrivit reglementărilor în vigoare în zonă se pot construi clădiri cu un regim de înălțime de până la 20 de etaje.

Cele mai importante autorizații de construire emise în sectorul 4 în 2012

Beneficiar	Adresa	Obiectiv
Mega image	Oltenei nr. 208	hipermarket
Sava Virginia	Frigului nr. 23-25	imobil S+P+3E+5E
Sp. Comercial Tineretului	Vacaresti nr. 176-178	Edificare sp. Comercial P+1E
Soava Catalin	Democratiei nr. 32	Imob. S+P+4E+5 retras
INTERNATIONAL	Vacaresti nr. 345-347	Imobil 3S+P+14E
Cavar L&I impex	Tumu Magurele nr. 2-10	reautorizare imobil S+P+4E
Pirpiriu Ionel	Postalionului nr. 97-101	trei imobile S+P+4E

Aproape toate piețele din sector au fost modernizate

Până la apariția unor noi investitori primăria derulează propriile proiecte de investiții cu finanțare de la buget, din fonduri europene sau împrumuturi.

În anul care tocmai s-a încheiat s-au realizat multe extinderi de grădinițe, cam la fiecare grădiniță s-a făcut câte un corp nou.

De asemenea, primăria se apropie de finalizarea programului de modernizare a piețelor agro-alimentare din sector. Anul trecut a fost inaugurată piața Apărătorii Patriei, iar lângă piața Progresul s-a inaugurat un nou corp de clădire.

Noua piață Apărătorii Patriei a fost ridicată din temelii pe locul fostei piețe. Clădirea are o suprafață de aproximativ 2.600 mp, în incintă fiind amplasate 190 de tarabe pentru fructe și legume și amenajate 31 de spații comerciale.

În schimb, proaspăt inauguratul corp al Pieței Progresul are o suprafață de 17.710 mp, fiind cea mai mare piață în administrarea unui consiliu local de pe raza Capitalei. Complexul prezintă pe acoperiș o parcare de 250 de locuri. La parter pot fi amplasate 380 de tarabe pentru legume și fructe iar la etaj sunt amenajate peste 100 de magazine pentru produse nealimentare. Odată finalizate lucrările toți comercianții care aveau contracte în vechea piață Progresul au fost relocați în condiții optime în noua piață.

S-au mai realizat lucrări și la piața Reșița, piață aflată

în concesiune, piața particulară Berceni, iar în piața Sudului s-a mai construit un corp de clădire. Acum provocarea va fi administrarea acestor piețe potrivit standardelor europene.

O nouă față pentru Părculețul Copiilor

Una dintre cele mai mediatizate investiții realizate de Primăria Sectorului 4 a fost reabilitarea Părculețului Copiilor din cadrul parcului Tineretului. S-au realizat amenajări peisagistice inedite și locuri de joacă spectaculoase. De asemenea, a fost amenajată o fântână arteziană, sub forma unei corole, cu perlele de apă colorate.

“Am primit în administrare orașul vechi și am încercat să-l aducem în timpurile noastre. Nu am putut și nu ne-am propus să facem un Prater. Era o investiție mare și ar fi durat prea mult. S-a mers pe modernizare și parametri reali. Acolo erau instalații de jocuri fără atestate de funcționare și clădiri în paragină”, subliniază arhitectul șef al Sectorului 4.

Tot în parcul Tineretului municipalitatea autorizează construcția unui aqua park de către compania Blue Ciel. Proiectul a fost contestat în instanță de asociația “Salvați Bucureștiul” care și a câștigat procesul. Potrivit asociației acest proiect ar fi distrus zona verde din parc. Urmează recursul.

Cea mai mare parte a bugetului Primăriei Sectorului 4 pe 2012 s-a dus pe utilități și reabilitarea termică a blocurilor. În acest an urmează să fie reabilitate în sector aproximativ 200 de blocuri.

Sectorul 5

Reabilitarea termică, miza pe acest an a Sectorului 5

Cele mai importante investiții din Sectorul 5 al Capitalei vor viza în acest an reabilitarea termică cât și domeniile educației, cercetării și medicinei. Activitatea investitorilor privați va fi destul de limitată și concentrată pe clădiri rezidențiale de mici dimensiuni.

Numărul de autorizații emise de Primăria Sectorului 5 este în scădere, anul trecut fiind înregistrat cel mai mic număr de autorizații emise în ultimii ani. Dacă în anul 2011 au fost emise în jur de 840 de autorizații, anul trecut numărul acestora s-a ridicat la doar 540.

În parte situația este explicabilă deoarece în 2012 nu au fost emise

autorizații pentru reabilitarea blocurilor de locuințe, s-a lucrat pe cele emise în anul precedent. Proiectele de reabilitare au constituit grosul autorizațiilor în 2011 aceste numărând cca. 180, doar pentru finele anului, ne-a precizat doamna Cristina Başturescu, arhitect șef al sectorului 5.

Institutul Cantacuzino de la faliment la renovare

După ce a fost la un pas de închidere, Institutul Cantacuzino din Capitală a reușit să se redreseze. Linia de producție a institutului va intra în lucrări de renovare. Autorizația a fost acordată de Primăria Sectorului 5 la finele anului

2012. Totodată institutul a anunțat că va relua producția de vaccinuri.

De asemenea în acest an se vor realiza lucrări de reabilitare la Spitalul “Prof. Dr. T. Burghel” din Capitală. Una dintre secțiile spitalului va fi modernizată, ne-a precizat doamna Başturescu.

Totodată se vor realiza amenajări, consolidări ale sediului Universității de Științe Agronomice și Medicină Veterinară din București.

Se construiesc blocuri mici la periferia sectorului

În ceea ce privește investițiile din sfera rezidențială în ultimii ani s-a remarcat o dezvoltare a construcțiilor noi de

locuințe pe Șoseaua București-Măgurele și la capătul Puchenului, spre Sălaj. În zonă există și terenuri cu suprafețe mari care se pretează pentru investiții în spații de retail de mari dimensiuni.

Imobilele construite în aceste zone sunt însă departe de mega-proiectele rezidențiale din perioada de boom imobiliar, dezvoltatorii limitându-se la o înălțime de două etaje cu mansardă dublă. Construcțiile curpind apartamente și garsoniere mici.

Speranța sectorului în ceea ce privește soluționarea problemei locuințelor stătea în cartierul de 10.000 de locuințe ce urma să fie construit în prelungirea Ghencea. Construcția nu a fost însă demarată.



Cristina Başturescu, arhitect șef al Sectorului 5.

Potrivit ultimelor informații primite de doamna Başturescu lucrul la Planul Urbanistic Zonal nu a fost încă finalizat.

Un alt proiect rezidențial de anvergură, cel implementat de armată pe șoseaua Antiaeriană, a stagnat. "Le-au expirat certificatul de urbanism și toate autorizațiile pe care le-am emis. Au autorizație doar pentru ce se vede gata executat.", a precizat doamna Başturescu.

Proiectul cuprindea vile P+2, blocuri cu patru etaje cât și blocuri cu 10 etaje. Dintre cele șase blocuri cu 10 etaje cuprinse în proiect doar două sunt finalizate, ne-a spus doamna Başturescu. De asemenea investiția cuprindea spații comerciale și grădiniță care nu au fost construite.

Un nou val de investiții în reabilitarea termică a locuințelor

Chiar dacă investițiile noi în locuințe

sunt puține lucrările de reabilitare termică continuă. Un nou val de proiecte de reabilitare termică a locuințelor vor fi autorizate în acest an. Ultimele autorizații pentru aceste proiecte au fost emise la finalul lui 2011, lucrările desfășurându-se pe tot parcursul anului trecut.

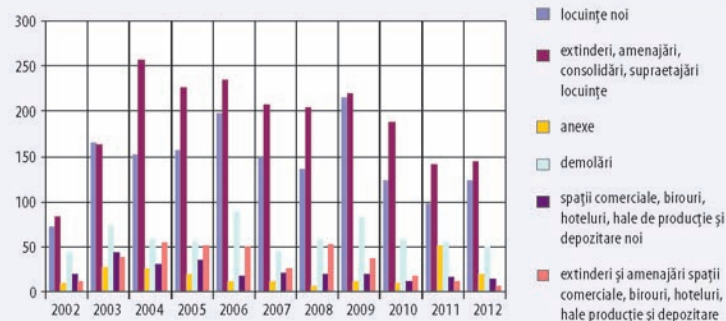
"Anul acesta am emis doar niște certificate, la faza de autorizații nu a ajuns nimic, probabil acum urmează la începutul anului.", a precizat doamna Başturescu la începutul lunii februarie.

În Sectorul 5 au mai rămas de reabilitat circa 300-400 de blocuri, restul fiind în diferite faze de execuție.

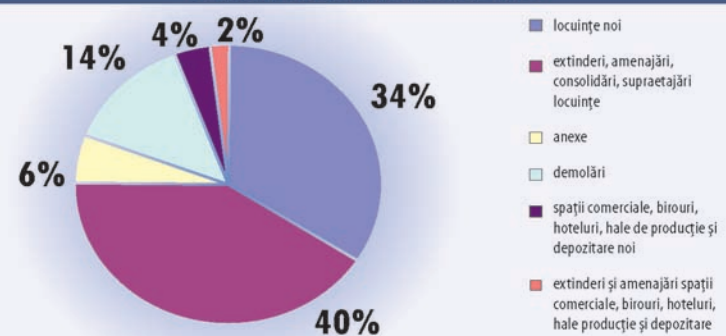
Se întrevăd puține investiții pe partea comercială

Nici investitorii pe segmentul rezidențial nu s-au înghesuit la autorizare anul trecut. Cel mai mare proiect al anului a

Evoluția autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 5 în anii 2002- 2012



Structura autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 5 în anul 2012



fost cel al retailer-ului Cora. Cora a primit autorizație la începutul lui 2012 pentru construcția unui hiper-market pe Șoseaua Alexandriei. Investiția Cora din șoseaua Alexandriei a fost inaugurată la sfârșitul anului trecut.

Legea privind întocmirea PUZ-urilor trebuie modificată

Activitatea de autorizare din Sectorul 5 se confruntă, ca și în celelalte sectoare, cu problema reglementărilor urbanistice necorespunzătoare cu situația reală.

Doamna Başturescu explică:

"Sunt zone mari, prevăzute ca zone verzi sau zone de pădure și în realitate nu este nicio pădure. Între șoseaua Alexandriei și Pucheni este o mare zonă

cu titlul de proprietate privată și în Planul Urbanistic General este trecută ca pădure și nu este nicio pădure. Și în șoseaua București-Măgurele în partea dreaptă sunt trecute parcuri și grădini și în realitate sunt proprietăți, sunt case executate fără autorizație."

Aceste proiecte nu mai pot fi autorizate deoarece potrivit noilor reglementări nu se mai pot face Planuri Urbanistice Zonale decât pentru investiții mari.

"Trebuie schimbată legea care abia a fost modificată anul trecut. Dacă o persoană, sau mai multe care se adună într-o zonă își manifestă disponibilitatea de a face PUZ de ce nu au voie?", se întreabă doamna Başturescu.

Potrivit doamnei Başturescu au existat mai multe persoane care au dorit să realizeze PUZ-uri și au fost refuzate.

Investițiile în zonele istorice depind de Ministerul Culturii

Dezvoltarea urbanistică a Bucureștiului este iminentă dar este necesară și menținerea fondului arhitectural cu valoare istorică. Doamna Başturescu s-a exprimat pentru păstrarea monumentelor istorice în măsura în care acest lucru este viabil. În cazul în care clădirea este prea deteriorată se poate păstra doar fațada sau elemente de fațadă.

Aprobarea investițiilor care afectează clădirile monument istoric se face la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, precizează doamna Başturescu.

Cele mai importante autorizații de construire emise în sectorul 5 în 2012

Beneficiar	Adresa	Obiectiv
ALBROESTATE SRL	Sos Alexandriei, nr 152	Centru comercial Cora D+P si mezanin
TOP RESIDENCE	Str Pucheni, nr 139-149 (9696 mp)	Construire 2 imobile locuinte S+P+5E+M
Primaria sectorului 5	Str Nabucului 18	Sala sport P+1E
Genifer -F Service	Str Petre Ispirescu, nr 90	Construire imobil S+P+3E+Pod vizitare, spatiu comercial si locuinta
Balțeanu Silviu Intreprindere Individuala	Intrarea Giurgiului, nr 17	Construire imobil locuinte S+P+2 E+M
GNB IMOB Group	Calea Ferentari, nr 3A-74-76A	Imobil Locuinte S+P+7E+M
CONSTRUCT APRODEX	Str Ion Garbea, nr 26	Doua edificabile 2S+P+9E+10 E-tip lama si 2S+P+15E-tip turn (6298 mp)
TOP RESIDENCE	Str Pucheni, nr 139-149 lot 2	2 Imobile S+P+5E+M
HOME STORE INVESTMENT	Str Pucheni, nr 115B	Construcție doua imobile S+P+5E+M-locuinta cu adapost Ala la subsol
SIX TOP RESIDENCE	Str Pucheni, nr 139-149 lot 2	Imobile locuinte S+P+E+M (corp5-6)

Sectorul 6

Noul PUZ de sector va aduce valuri de noi investiții în sectorul 6 al Capitalei

Proiectele de investiții din Sectorul 6 stagnează în așteptarea intrării în vigoare a noului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) de sector. Peste 50% din suprafața de teren liberă a sectorului nu este construibilă datorită lipsei reglementărilor urbanistice care să o permită. Cu toate acestea investitorii încă sunt interesați să achiziționeze terenuri în sector în speranța că situația va fi deblocată în curând.

Noul PUZ, aflat în lucru de aproape patru ani, va fi o mană cerească pentru dezvoltatori. Prin această documentație toate terenurile cu potențial investițional din sector vor deveni construibile, potrivit domnului Marcel Bera, arhitect șef al sectorului 6.

“Noi am avea un mare avantaj față de celelalte sectoare după aprobarea PUZ-ului. Suntem foarte interesați să terminăm odată această documentație. Bine, PUZ-ul este gata demult dar mai sunt de parcurs câteva etape până la aprobarea finală.”, precizează domnul Bera.

Vechile reglementări nu permit scoaterea industriei în afara orașului

Principala problemă cu care se confruntă dezvoltatorii este că terenurile lor sunt, conform Planului Urbanistic General al Bucureștiului (PUG) - în baza căruia la ora actuală se emit autorizații de construire în sector - zone industriale sau spații verzi, fără ca acestea să aibă destinația de parc. Există și zone de locuit, dar în care nu se poate construi - zona L1C din PUG.

Domnul Bera explică situația terenurilor libere din sector:

“Este clar că nimeni nu mai vine să facă industrie, iar industria care a existat în mare parte a dispărut. Pentru a putea construi ceva pe un teren acesta nu are cum să rămână zonă industrială. În viitorul PUZ au fost propuse noi zone de locuințe sau zone cu funcțiuni mixte, zone în care să se poată face investiții.”

Spre exemplu între b-dul Timișoara și prelungirea Ghencea există o zonă foarte mare de locuințe mici, cu regim de înălțime P+2, în care în baza PUG-ului nu se

poate construi nimic.

“PUG-ul prevede că investitorul care deține un teren în această zonă pentru a construi ceva trebuie să comande și să se aprobe un PUZ. Pe de altă parte Legea nr. 350 precizează că investitorul nu mai poate să întocmească PUZ-uri decât pentru anumite obiective: centre comerciale, hipermarket-uri, zone rezidențiale dezvoltate pe suprafețe mari. Astfel este limitată posibilitatea unui proprietar de teren sau a unui investitor.”, consideră domnul Bera.

Datorită reglementărilor noului PUZ de sector investitorii nu vor mai avea nevoie de alt PUZ deoarece prin această documentație zonele industriale dezafectate vor fi transformate în zone de locuințe sau zone cu funcțiuni mixte. Printre terenurile unde se vor opera modificări de destinație se numără: zona industrială de lângă b-dul Iuliu Maniu, zona b-dul Timișoara-Prelugirea Ghencea.

Noul PUZ este așteptat cu mare interes de investitori

Modificarea reglementărilor urbanistice este iminentă și investitorii sunt pregătiți să demareze proiectele cât mai repede posibil.

“Sunt investiții care așteaptă de ceva timp. Am nenumărate exemple de persoane fizice, de firme, și pe partea de rezidențial, comercial și spații pentru servicii sau spații de birouri. Sunt foarte mulți care așteaptă să facă ceva și așteaptă ca acest PUZ să fie aprobat.”, consideră domnul Bera.

De pildă, în Giulești un investitor așteaptă PUZ-ul pentru a putea demara construcția unui parc de agrement. Complexul va fi unul de mari dimensiuni și ar urma să cuprindă pe lângă numeroase facilități, o pistă de automobile și o pistă de carting și posibil un hipodrom. Terenul pe care se va dezvolta parcul aparține investitorului.

“Discuția privind acest proiect se poartă de vreo doi ani și oamenii așteaptă. Sper să nu se răzgândească având în vedere cât timp a trecut.”, precizează domnul Bera.



Marcel Bera, arhitect șef al Sectorului 5.

Pentru această investiție dezvoltatorii aveau posibilitatea să își comande propriul PUZ, însă au considerat că acest demers ar fi durat mult și că este mai bine să aștepte aprobarea PUZ-ului de sector.

Proiectul de construcție a unui spital în sector va putea demara odată cu aprobarea PUZ-ului

Până și proiectele primăriei stau la coadă în așteptarea PUZ-ului. De mai mulți ani Primăria Sectorului 6 dorește să construiască în parteneriat public-privat un spital. Consiliul General al Municipiului București a alocat cu ani în urmă un teren pentru realizarea acestui proiect pe b-dul Gen. Vasile Milea. Cu toate acestea spitalul nu se poate face până nu se aprobă PUZ-ul, zona respectivă fiind reglementată ca spațiu verde. Conform legii destinația de zonă verde nu poate fi modificată decât pentru investiții publice.

Totodată pe terenul din fața parcului de distracții TerraPark existau planuri pentru construcția unui parc însă proiectul nu a avansat deoarece PUZ-ul nu a fost aprobat.

“În momentul în care se aprobă PUZ-ul potrivit documentației acolo va apărea un parc public. Acum terenul este utilizat de firme de salubritate, ar trebui mutați de acolo de Primăria Municipiului București.”, potrivit domnului Bera.

PUZ-ul de sector ar putea fi aprobat în această primăvară

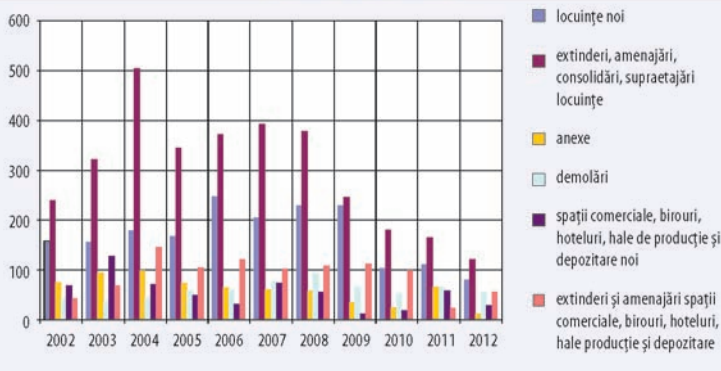
Lucrul la PUZ-ul de sector a început în urmă cu aproape patru ani pentru a înlocui PUZ-ul Coordonator de sector ce avea să expire în 2010. Din anul 2005 până în 2010 autorizațiile de construire au fost acordate în baza acestui PUZ Coordonator de sector. După expirarea documentației Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriului și Autorizații în Construcții a trebuit să se întoarcă la reglementările învechite din Planul Urbanistic General al Bucureștiului.

La momentul de față proiectul de realizare a noului PUZ al Sectorului 6 se află pe ultima sută de metri. Până la aprobarea PUZ-ului de sector trebuia să obțină în ianuarie avizele de la Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice și de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

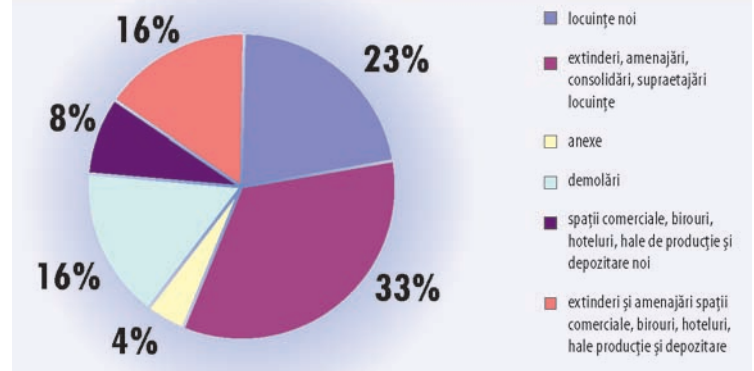
Cele mai importante autorizații de construire emise în sectorul 6 în 2012

Beneficiar	Adresa	Obiectiv
Cotroceni Park	Bd Vasile Milea 4	birouri 2S+P+M+9E+Et
Aljisa Impex	Bd Iuliu Maniu 6C	birouri S+P+9E+10Et
Sema Business	Splaiul Independentei nr.319H	birouri 2S+P+5E+Et/2S+P+14E+Et
Susu Costin	Valea Oltului 21	locuinte+comert S+P+5E
Panga Emanuel	Bd Iuliu Maniu 156A	locuinta S+P+4E
Calotescu Valentin	Centurii 3A	supraetajare P+4E+M
Dimri Constructio&Development	prel Ghencea 350-356,bl.C4	locuinte S+P+11E
Constantinescu Mihaela	Calea Plevnei 222	sp com+birouri S+P+3E+M
Glina SA	Splaiul Independentei nr.202K-202L	locuinte S+P+11E
Auchan Romania SA	Brasov 25	comert+birouri P+M+2E+3.4.5Er

Evoluția autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 6 în anii 2002- 2012



Structura autorizațiilor de construire eliberate de Primaria sectorului 6 în anul 2012



După obținerea acestor avize PUZ-ul trebuie avizat de asemenea de arhitectul șef al Municipiului București. Ulterior va fi publicat pe site-ul Primăriei Municipiului București timp de 30 de zile, după care va fi supus votului Consiliului General al Municipiului București.

În condițiile în care tot acest proces va decurge normal PUZ-ul ar trebui să fie aprobat la primăvară.

“Dacă totul merge perfect și în ultima vreme nu a mers nimic perfect, am pierdut câte o lună-două din niciun motiv după mine, ar trebui ca în martie-aprilie să ajungă spre aprobare în consiliul general.”, apreciază doamna Bera.

În condițiile în care PUZ-ul de sector este aprobat în primăvară, activitatea în construcții din sector ar trebui să se animizeze începând cu vara care urmează.

Domnul Bera explică:

“Odată ce s-a aprobat PUZ-ul abia atunci se poate obține certificatul de urbanism, după care avizele pentru proiect și apoi autorizația de construire. Dacă s-ar aproba PUZ-ul în primăvară, oamenii ar putea demara investițiile în perioada de primăvară-vară. Nu-i bine să faci proiectarea vara și construcția iarna, este recomandabil să faci proiectarea iarna și să construiești când e timpul favorabil.”

Dezvoltatorii încep să construiască mai mult de patru nivele

Activitatea de autorizare la nivelul Sectorului 6 s-a încadrat, din punctul de vedere al numărului autorizațiilor emise, la nivelul ultimilor doi ani. În ceea ce privește profilul cererilor au primat modificările interioare din apartamente, extinderile de locuințe sau mansardările.

Simona Didoacă, șef serviciu Autorizații în Construcții din cadrul Primăriei Sectorului 6, a declarat:

“Se merge pe aceeași idee a dezvoltării locuinței existente, adică a schimbării condițiilor din interior pentru că posibilitatea de a construi se vede mică la fel ca în 2011. Ca număr de autorizații în 2011 am avut 951 autorizații emise, iar în 2012 972, deci cam la fel.”

În ceea ce privește construcțiile noi, acestea au rar mai mult de patru nivele. Regimul de înălțime solicitat la autorizare este în medie de P+2E+M.

Dezvoltatorii construiesc blocuri de înălțime mică, P+4, în special în zona Militari, strada Dâmboviței. Aceste proiecte au un adevărat succes la vânzare.

Față de 2011 anul trecut s-a evidențiat și curajul dezvoltatorilor de a construi și clădiri mai înalte de patru etaje, ne-a precizat doamna Didoacă.

Pe Splaiul Independenței investitorul SC Glina SA a demarat construcția unui bloc de 11 etaje, autorizat în noiembrie. Investiția reprezintă reluarea unui proiect mai vechi sistat în timpul crizei. Ansamblul cuprinde deja două blocuri finalizate înainte de criza imobiliară. Potrivit proiectului inițial clădirile erau mai înghesuite, pentru a obține cât mai mult profit pe teren, însă dezvoltatorul a decis să construiască mai aerisit.

“Acum au început să mai lărgască distanțele dintre blocuri pentru că oamenii acum se uită dacă au un loc de joacă, dacă au un loc de parcare sau două locuri de parcare pentru că mulți au două mașini.”, precizează doamna Didoacă.

După încheierea lucrărilor la prima clădire va demara imediat construcția celui de-al doilea bloc în prelungirea primului.

Un bloc de 11 etaje va fi construit și în Prelungirea Ghencea de către compania israeliană SC Dimri Construction&Development SRL. Autorizația de construire a fost emisă în luna august 2012.

Totodată a fost autorizată construcția unui bloc cu șase etaje pe strada Dâmboviței deși constructorul dorește să ajungă la un regim de înălțime de P+9etaje. Proiectul cuprinde doar această construcție, nu este vorba de un ansamblu.

La finalul acestui an a fost acordată autorizația de construire și pentru blocul de locuințe de șase etaje al dezvoltatorului Grandia. Construcția va fi dezvoltată pe b-dul Timișoara.

În implementarea se află și proiectul de construcție a ansamblului rezidențial Avangarde din Prelungirea Ghencea. Proiectul cuprinde patru blocuri cu un regim de înălțime de P+3. Dezvoltatorul Avangarde Rezidential a obținut autorizațiile de construire pentru cele patru blocuri în luna iunie 2012.

Magazinele Shop&Go împânzesc Bucureștiul

Pe segmentul comercial, potrivit doamnei Didoacă, se remarcă o înmulțire a magazinelor mici în detrimentul centrelor comerciale și a hipermarket-urilor.

“Am observat o înmulțire a chioșcurilor pe domeniul public și în piațe ceea ce înseamnă că mergem spre sărăcie, în sensul că aceste magazine aduc câștiguri mai rapide, centrele mari deja nu mai merg foarte bine.”, explică doamna Didoacă.

Sectorul își va mări totuși rețeaua de hipermarket-uri în acest an odată cu construcția unui nou magazin Auchan pe amplasamentul fostei fabrici Tricodava. Noua construcție va avea regimul de înălțime P+M+2

etaje+3-4-5 retrase și va cuprinde de asemenea spații de birouri.

Retailer-ul Auchan a finalizat anul trecut un hipermarket în cartierul Giulești.

Proiecte noi de birouri în București în acest an

Pe partea de birouri AFI Europe își va continua proiectul de construire a cinci clădiri de birouri lângă centrul comercial AFI. Prima clădire a fost deja finalizată.

De asemenea anul trecut a fost eliberată o autorizație de construcție pentru realizarea a două clădiri de birouri cu regimul de înălțime de 2S+P+5E+E tehnic și 2S+P+14E+E tehnic. Dezvoltatorul proiectului este compania Sema Business, amplasamentul ales fiind Splaiul Independenței.

Băncile își restrâng filialele de cartier

Băncile care au filiale în cartierele bucureștene au început să-și restrângă spațiile sau să renunțe complet la spațiile pe care îl aveau.

“Oamenii nu mai au cu ce să garanteze ca să poată împrumuta deci băncile nu-și mai au utilitatea în zona respectivă.”, explică doamna Didoacă.

Primăria își amână proiectele

Primăria Sectorului 6 intenționează să reabiliteze în următorii doi-trei ani Centrul Cultural Favorit, proiect care ar fi trebuit să înceapă din primăvara trecută.

În urma lucrărilor de modificare și supraetajare imobilul de 1.570 mp va ajunge la aproximativ 3.600 mp.

Centrul va găzdui o sală pentru spectacole cu o capacitate de aproximativ 700 de locuri, de 600 mp utili, două săli modulare pentru conferințe, a câte 160 mp fiecare, o bibliotecă - sală de lectură. La subsol va fi amenajat și un adăpost de protecție civilă.

De asemenea lucrările de reabilitare a Parcului Moghioroș sunt în întârziere. Municipality a decis sistarea proiectului până la finalizarea lucrărilor ce se desfășoară în zonă la Magistrala 5 de metrou.

Reabilitarea termică continuă

În ceea ce privește reabilitarea termică anul trecut au fost emise autorizații pentru reabilitarea a 126 de blocuri. Activitatea se desfășoară la un nivel asemănător cu 2011 când au fost eliberate 132 de autorizații pentru reabilitarea termică.

NOU



Cofraje ușoare

multifuncționale, rezistente, montaj manual

Calitate germană

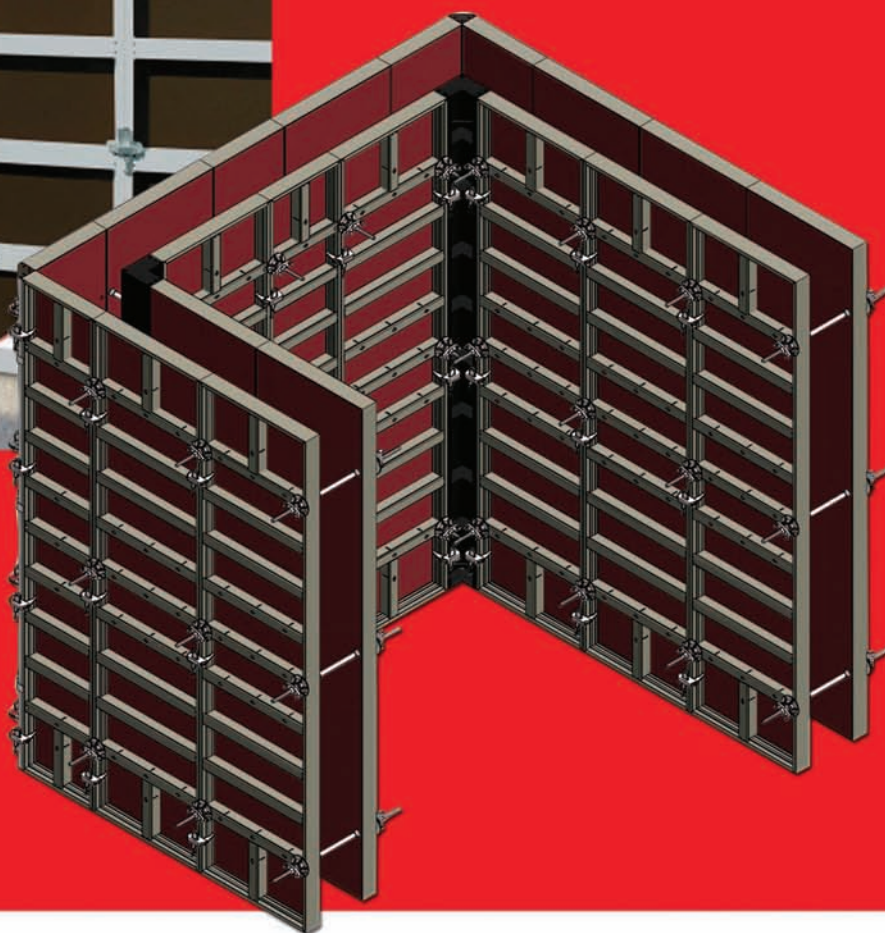
*la prețuri imbatabile pentru
piața românească*

Ofertă specială

seturi promoționale

AluAs

Cofrajul ideal



 **meva**

Nu ezitați să ne contactați

MEVA SISTEME DE COFRAJE SRL

Tel: 021 206 64 60

www.meva.ro

