



BUCUREȘTI

Mizăm și în acest an pe reabilitarea termică

Anul acesta se prefigurează în București ca fiind marcat de reluarea investițiilor în construcții rezidențiale și de continuarea ambițioaselor proiecte de reabilitare termică a blocurilor de locuințe.

Cele mai multe proiecte rezidențiale sunt în sectorul 2, stimulate de mari proiecte de infrastructură rutieră

De departe cele mai multe proiecte pentru construcții rezidențiale în București ar putea fi derulate în sectorul 2. Peste 1.500 de locuințe în ansambluri rezidențiale sunt în diferite faze de realizare: pe strada Chefalului - 496 de apartamente, pe Strada Dobroești - 655 de apartamente, Tei Lake Residences - cu 224 de apartamente, iar pe Strada Fabrica de Gheață vor fi construite 156 de apartamente. În plus, ANL va construi 3.500 de apartamente în două mari ansambluri rezidențiale. De asemenea, în nordul Șoselei Petricani va demara construcția unui ansamblu rezidențial, care în luna februarie se afla în faza de PUZ.

“Unii dintre investitori au deja demarate procedurile, certificate de urbanism, PUZ-uri. Cele mai multe construcții noi de locuințe ar putea veni din partea proiectelor amânate sau construite într-un ritm mai încet decât era prevăzut inițial”, ne-a declarat Bogdan Pârvanu, arhitectul șef al Sectorului 2.

Toate aceste dezvoltări rezidențiale vor fi stimulate și de două lucrări importante de infrastructură. Este vorba despre arcul nordic al inelului median rutier, realizat de-a lungul căii ferate București-Constanța, precum și de crearea unui mare nod intermodal de circulație. Aici va fi prevăzută conectarea cu viitoarea magistrală de metrou spre Otopeni, precum și cu tramvaiul, prin extinderea liniei de pe Bd. Dimitrie Pompei. În plus, nodul intermodal va fi deservit și de o nouă gară de cale ferată. În paralel, urmează să se realizeze conexiunea dintre noua autostradă București - Brașov cu Sectorul 2 prin Șoseaua Petricani și Strada Gherghiței.

A doua zonă în care este estimată o dezvoltare a investițiilor rezidențiale este sectorul 3 al Capitalei, care are în jur

de 400 ha de teren liber, disponibil pentru construcții cu regim de înălțime mic - locuințe individuale sau mediu - locuințe cu 4-6 niveluri, între Splaiul Independenței și Bd. Theodor Pallady. În plus, zona are toate utilitățile necesare iar primăria va continua să viabilizeze și restul până la 800 de hectare.

Tot în sectorul 3 vor începe lucrările la ansamblul mixt de rezidențiale și birouri din zona Timpuri Noi. În februarie, beneficiarul avea Planul Urbanistic Zonal aprobat și era în procedură de obținere a avizelor. Lucrările de construcție ar trebui să înceapă anul acesta și să se întindă de-a lungul a doi ani.

Relativ nou pentru sectorul rezidențial este faptul că primăriile au demarat discuții mai serioase cu investitorii în vederea construirii de locuințe sociale în parteneriat public privat. Astfel, Primăria Sectorului 3 este dispusă să pună la dispoziția investitorului privat două terenuri, unul de 11.000 mp și altul de 6.000 mp. Iar reprezentanții Primăriei sector 6 analizează mai multe variante de construire utilizate în America și Vestul Europei, care să coste foarte puțin datorită sistemului constructiv.

Sectorul 5 se remarcă prin investițiile realizate de Biserică

Planul de investiții pe anul 2012 al Sectorului 2 se remarcă prin cele zece parcări supraterrane multietajate care urmează să fie construite, în sistem de parteneriat public-privat, pe terenul unor parcări existente. Lucrările sunt programate să demareze în această vară. Tot prin parteneriat public-privat vor fi realizate trei piețe agroalimentare: pe Strada Aghirești, Șoseaua Colentina și Strada Cernăuți.

Sectorul 3 va beneficia în acest an de o investiție mare de retail, estimată la 45 milioane de euro, la sud de Bd. Theodor Pallady. Autorizația de construire era în curs de eliberare în februarie. Alte investiții importante în sector vizează construirea a cinci școli moderne, pentru care proiectele au fost deja întocmite.

Cele mai mari investiții din sectorul 5 în acest an sunt cele realizate de instituțiile religioase. Lucrările la Catedrala Mântuirii Neamului nu au întâmpinat până acum dificultăți deosebite în afara celor legate de



condițiile meteo. Urmează să fie autorizate clădirile anexe.

Un alt lăcaș de cult va mai fi ridicat lângă Liberty Center. Bisericiuța existentă va fi demolată și se va construi una nouă.

Pe segmentul de construcții cu destinație cultural/socială în locul fostului cinematograful "Ferentari" se construiește Centrul pentru Cultura Romilor. Vechea clădire a fost demolată urmând să se construiască un imobil cu regimul de înălțime S+P+2 etaje, pe un teren de 1000 mp.

Primăria sector 5 reia în acest an programul de extindere a grădinițelor. În plus vor continua lucrările la școlile ce implementează proiecte din fonduri de la Banca Europeană de Investiții. Trei autorizații pentru extinderea unor grădinițe și încă două autorizații pentru grădinițe și after-school erau în lucru în februarie.

O investiție importantă pe care o are în vedere Primăria Sectorului 6 este construirea unui spital. Aceasta va fi posibilă numai după aprobarea PUZ-ului de sector. Până atunci se poartă discuții cu investitorii interesați. Terenul necesar pentru viitorul spital, teren cu o suprafață de aproape 12.000 mp, a fost alocat printr-o hotărâre a Consiliului General.

Reabilitarea blocurilor – o armă cu două tăișuri

Cele mai multe fonduri sunt, însă, alocate pentru reabilitarea blocurilor de locuințe. Este și de înțeles opțiunea

primarilor pentru investițiile de acest tip. Pe lângă faptul că ajută beneficiarii să își reducă factura pentru încălzire, reabilitările sunt lucrări vizibile și mult apreciate de alegători, mai ales în an electoral. Dar, dacă nu este foarte bine controlată folosirea lor, acești bani ar putea ajunge în campanii electorale sau să fie deturnați în alte scopuri.

Reversul medaliei în cazul reabilitării blocurilor este că autoritățile fac aceste investiții din împrumuturi pe termen lung, de circa 20 de ani, împrumuturi care trebuie restituite de generația viitoare.

În sectorul 1, 365 de blocuri vor fi reabilitate până în anul 2013. În sectorul 2, sunt în derulare intervenții de reabilitare termică la 400 de scări de bloc iar în toamnă ar trebui să demareze lucrările pentru alte 600 de scări de bloc, pentru care au fost deja eliberate certificate de urbanism.

Sectorul 4 va reabilita circa 200 - 250 de blocuri în acest an. Primăria a decis să preia obligația contribuției de 20% și să suporte integral lucrările de reabilitare a blocurilor.

Pentru că este cea mai dezvoltată arteră a sectorului 4 și intrare în sector, Bulevardul Cantemir va beneficia de reabilitarea tuturor blocurilor.

Și sectorul 5 are ambiții în ceea ce privește reabilitarea, primăria propunându-și pentru acest an să reabiliteze termic "toate blocurile din sector". 200-300 blocuri au primit autorizație și vreo 150 de blocuri se aflau în faza de emitere a certificatului

de urbanism, în luna februarie.

În Sectorul 6, de asemenea, cele mai importante investiții sunt pentru reabilitarea blocurilor. În acest an vor fi finalizate lucrările aferente celor 110 autorizații eliberate anul trecut și vor demara lucrări pentru alte circa 250 de blocuri. Intenția primarului era ca până la alegerile locale (dacă erau la sfârșitul anului) să reabiliteze toate blocurile de pe bulevardul Lulu Maniu. Planul este ca, în cinci - șase ani, să fie reabilitate toate blocurile din sectorul 6. Fondurile necesare sunt asigurate de la bugetul local și din credite de la Banca Europeană de Investiții.

Investitorii sunt blocați și din cauza legislației

Arhitecții șefi ai sectoarelor Bucureștiului semnalează faptul că investițiile sunt blocate și din cauze legislative.

Ei susțin că documentațiile de urbanism generate de PUG sunt costisitoare, că aplicarea legislației din construcții este greoaie și ca urmare a multiplelor modificări și completări făcute în mod continuu de legiuitor.

În această perioadă de criză economică, investițiile pentru adaptarea construcțiilor la noile condiții ale pieței sunt împiedicate și de faptul că actualul cadru legislativ face destul de dificil procesul de recompartimentare sau reconversie a unei clădiri.

Unele modificări ale legii, mai ales în privința PUZ-urilor, au stopat avântul investitorilor. Ordonanța 7/2011 care a modificat Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul îi blochează pe micii investitori privați să mai facă PUZ-uri. (situația unor terenuri din Valea Oltului, sector 6)

Reluarea investițiilor este îngreunată și de lipsa noului PUG al Bucureștiului. Arhitecții șefi recunosc importanța noului PUG, dar atrag atenția că perioada atât de lungă pentru elaborarea lui blochează investițiile în această perioadă post-criză.

Alte probleme sunt legate de punerea în posesie pe terenuri care în PUG sunt prevăzute ca zone verzi, deci proprietarul nu poate să construiască nimic acolo.

De asemenea, există zone precum Progresul din sectorul 5 care au nevoie de PUZ-uri noi pentru a permite construcția altor tipuri de clădiri în afara celor industriale. Lipsa PUZ-ului împiedică și dezvoltarea zonei Giulești din sectorul 6, unde există investitori interesați să dezvolte un mare parc de distracții.



Subiectul detaliat în paginile 12-21

CENTRUL EXPOZITIONAL ROMEXPO

CONSTRUCT expo

**TÂRG INTERNAȚIONAL DE TEHNOLOGII,
ECHIPAMENTE, UTILAJE ȘI MATERIALE
PENTRU CONSTRUCȚII**

29 martie - 1 aprilie 2012

www.constructexpo.ro

ORGANIZATOR:



ROMEXPO S.A.

MEMBRU:



Eveniment organizat in parteneriat cu Camerele de Comert si Industrie din Romania