



Adăposturi antiatomice în cadrul ansamblului rezidențial EnVogue Residence - Iuliu Maniu

(Interviu cu Radu Dumitrescu, Sales Manager EnVogue Residence)

Complexul de locuințe EnVogue Residence, care se construiește pe bulevardul Iuliu Maniu din București, este prevăzut cu adăposturi antiatomice. Radu Dumitrescu, Sales Manager EnVogue Residence, ne-a precizat, în cadrul unui interviu: "O caracteristică distinctivă a ansamblului rezidențial EnVogue Residence - Iuliu Maniu este reprezentată de atenția acordată siguranței locatarilor, încă din faza de concepție. Astfel, potrivit memoriului tehnic al proiectului, acesta include adăposturi de protecție civilă, câte unul pentru fiecare bloc – cu alte cuvinte, atunci când spunem „adăposturi” nu facem referire directă la locuințele în sine, ci la aceste spații special amenajate la subsolul fiecărei clădiri, care beneficiază de o protecție sporită și în care locatarii se pot refugia în cazul unor evenimente neprevăzute”.

Amplasat în zona de vest a Capitalei, EnVogue Residence - Iuliu Maniu reprezintă o investiție de circa 40 de milioane de euro, derulată de un dezvoltator

autohton. Alcătuit din trei corpuri, fiecare a câte două tronsoane, ansamblul aduce pe piață apartamente noi destinate clasei medii – garsoniere, studio-uri, apartamente cu două și trei camere, dar și penthouse-uri.

Cu un regim de înălțime de la șase la nouă etaje, primele două corpuri ale ansamblului au o fundație de tip radier general, cu două subsoluri, structura fiind pe cadre de beton, iar compartimentările interioare, din cărămidă Porotherm. Apartamentele vor avea certificat de performanță energetică de clasa A, izolația exterioară fiind realizată dintr-o combinație de vată bazaltică și polistiren, ce oferă și un grad ridicat de protecție ignifugă. Terasale beneficiază de sistem de termoizolație și hidroizolație de la Sika. Viitorii locatari vor avea la dispoziție, strict în incinta complexului rezidențial, facilități precum spații verzi, zonă de promenadă, locuri de joacă pentru copii, spații comerciale, restaurant, sală de fitness, supermarket, stații de încărcare pentru mașini electrice etc.

Reporter: Care este caracteristica ce diferențiază complexul rezidențial pe care-l dezvoltăți de celelalte din piață?

Radu Dumitrescu: O caracteristică distinctivă a ansamblului rezidențial EnVogue Residence - Iuliu Maniu este reprezentată de atenția acordată siguranței locatarilor, încă din faza de concepție. Astfel, potrivit memoriului

tehnic al proiectului, acesta include adăposturi de protecție civilă, câte unul pentru fiecare bloc – cu alte cuvinte, atunci când spunem „adăposturi” nu facem referire directă la locuințele în sine, ci la aceste spații special amenajate la subsolul fiecărei clădiri, care beneficiază de o protecție sporită și în care locatarii se

Amplasat în zona de vest a Capitalei, EnVogue Residence - Iuliu Maniu reprezintă o investiție de circa 40 de milioane de euro, derulată de un dezvoltator



pot refugia în cazul unor evenimente neprevăzute. În ceea ce privește terminologia folosită, respectiv eventualele confuzii între „adăposturi de protecție civilă” (sau „adăposturi A.L.A.”, pentru Apărarea Locală Antiaeriană) și „adăposturi antiatomice”, menționăm că, deși cele două sintagme nu sunt perfect sinonime, între ele poate exista o suprapunere parțială. Trebuie precizat că, spre deosebire de cel dintr-un caz, normative publice privind construcția de adăposturi / buncăre antiatomice nu există la ora actuală (cel puțin în România). Totuși, potrivit specialiștilor, un adăpost de protecție civilă poate fi considerat și „antiatomic” dacă îndeplinește anumite condiții – una dintre cele mai importante fiind etanșeitatea, în corelație cu existența unui sistem de filtrare a aerului. Potrivit memoriului tehnic, adăposturile de protecție civilă din cadrul EnVogue Residence - Iuliu Maniu sunt proiectate pentru a fi etanșe – fiind dotate, în mod firesc, și cu sistem de filtrare a aerului –, astfel că îndeplinesc condiția de mai sus pentru a fi considerate și „antiatomice”.

De adăugat ar fi faptul că, potrivit Hotărârii de Guvern nr. 862/2016, realizarea adăposturilor de protecție civilă este obligatorie în cazul construcțiilor noi prevăzute cu subsol, inclusiv al clădirilor de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de sau egală cu 600 de metri pătrați. În EnVogue Residence - Iuliu Maniu, clădirile au două niveluri subterane, ceea ce le conferă o încăstrare foarte eficientă în teren, în vreme ce structura este proiectată pe diafragme din beton armat (cu o arie suficient

de mare ca să poată prelua și cele mai puternice eforturi ce pot apărea pe durata de viață a construcțiilor).

Reporter: A fost finalizată prima etapă a ansamblului și în câte apartamente constă aceasta?

Radu Dumitrescu: În momentul de față, prima fază de dezvoltare a EnVogue Residence - Iuliu Maniu, respectiv corpul C, format din 165 de apartamente, este practic finalizată. Alcătuită din două tronsoane, această etapă aduce pe piață apartamente noi destinate clasei medii – garsoniere, studiouri, apartamente cu două și trei camere, dar și penthouse-uri. Dotările și finisajele locuințelor se încadrează în categoria premium, tocmai pentru a furniza rezidenților acel plus de confort pe care și-l doresc în propriile case. De asemenea, în corpul C a fost instalată, la începutul acestui an, și prima serie de panouri fotovoltaice, astfel că viitorii rezidenți se vor putea bucura de confortul și beneficiile unei surse de energie regenerabilă.

Reporter: Sunt vândute toate apartamentele din prima etapă și la ce prețuri?

Radu Dumitrescu: În prezent, mai bine de jumătate din apartamentele aferente primei două faze de dezvoltare sunt (pre)contractate, cele mai căutate fiind unitățile de tip studio, respectiv cu două camere. Majoritatea clienților noștri de până acum au avut în vedere achiziții pentru uzul propriu, însă am discutat și cu investitori interesați de oportunitatea închirierii ulterioare a proprietăților.

Locuințele din cadrul proiectului au suprafe-

Radu Dumitrescu, Sales Manager EnVogue Residence: „Încă din fazele incipiente de concepție, am pus un accent deosebit asupra calității vieții pe care urmează să o oferim viitorilor locatari ai ansamblului, fie ei proprietari sau chiriași. Acesta a fost motivul pentru care, dincolo de suprafețele generoase, materialele de calitate superioară și finisajele din categoria premium, am inclus în proiect și o facilitate foarte importantă pentru siguranța locatarilor, anume adăposturile antiatomice (câte unul pentru fiecare bloc). Pe aceeași linie se înscrie și faptul că la începutul acestui an am instalat prima serie de panouri fotovoltaice în cadrul proiectului, astfel că rezidenții noștri se vor putea bucura de confortul și beneficiile unei surse de energie regenerabilă”.

țe generoase, peste media practică în mod obișnuit pe acest segment de piață: garsonierele au peste 42 de metri pătrați utili, studiourile - aproximativ 50 de metri pătrați, apartamentele cu două camere depășesc, de regulă, 60 de metri pătrați, iar cele cu trei camere - 92 de metri pătrați.

Prețurile de listă ale apartamentelor din corpul C pornesc de la 57.400 de euro pentru garsoniere, 64.800 de euro pentru studiouri,

79.000 de euro pentru două camere, respectiv de la 121.700 de euro pentru trei camere – prețuri la care se adaugă TVA de 5%. Avem însă permanent în derulare diverse promoții, astfel că în momentul de față clienții noștri pot beneficia de o reducere de până la 125 de euro pe metru pătrat util – ceea ce înseamnă că, raportat la valoarea totală a unei unități locative, discountul poate ajunge până la 11.500 de euro.

Reporter: Când urmează să fie dată în folosință a doua etapă? Se construiește deja la aceasta?

Radu Dumitrescu: Da, avem actualmente în derulare și faza a doua de construcție a ansamblului EnVogue Residence - Iuliu Maniu. Aceasta este reprezentată de corpul B, format tot din două tronsoane, care va aduce pe piață 210 unități locative (apartamente cu una până la trei camere, alături de penthouse-uri). Termenul de predare pentru această etapă este estimat pentru finalul anului 2023, iar locuințele vor beneficia de aceleași finisaje și dotări de calitate superioară, asemeni celor din prima fază de dezvoltare.

Reporter: Considerați că, după ultimele evenimente geo-politice, tot mai multe imobile ar trebui să fie rezistente la eventuale atacuri aeriene?

Radu Dumitrescu: După cum am menționat anterior, includerea în proiect a unor adăposturi de protecție civilă este obligatorie în cazul construcțiilor noi prevăzute cu subsol, această cerință aplicându-se, mai specific, clădirilor rezidențiale multifamiliale cu aria desfășurată mai mare de sau egală cu 600 de metri pătrați. Dincolo de prevederile legii, însă, considerăm că orice aspect care poate contribui la sporirea confortului și siguranței locatarilor reprezintă, în mod evident, un plus – mai ales că tot mai mulți cumpărători au început să se intereseze de asemenea caracteristici. A crea pentru clienții noștri un mediu în care să se poată simți pe deplin relaxați – și, implicit, în siguranță – este, de altfel, unul dintre principiile noastre fundamentale, la EnVogue Residence.

Reporter: Există un trend în piață în acest sens? Sunt dezvoltatori care construiesc/urmează să construiască astfel de locuințe și cum ar trebui să arate acestea?

Radu Dumitrescu: Nu știu dacă se poate numi, propriu-zis, un trend în rândul dezvoltatorilor, având în vedere că legislația s-a modificat în ultimii ani, iar cei care vor să construiască proiecte mai ample, ce ar necesita proiectarea unor parcuri subterane, sunt practic obligați să includă și aceste adăposturi de protecție civilă (în ce măsură vor putea fi ele considerate și „antiatomice” depinde de la caz la caz, după cum am arătat mai sus). Tendința ar veni, mai degrabă, din partea cumpărătorilor, care mai ales după experiența pandemiei acordă o mult



mai mare atenție facilităților oferite de un proiect sau altul, inclusiv factorului siguranță, per ansamblu – aceasta din urmă devenind cu atât mai importantă în urma cutremurelor de la începutul acestui an. Ca dezvoltatori cu o experiență de circa nouă ani pe piața rezidențială din Capitală și împrejurimi, acest fapt nu poate decât să ne bucure, căci suntem de părere că un beneficiu real adus potențialilor clienți se va

răsfrânge, în cele din urmă, în atractivitatea proiectului în piață – atât într-un orizont de timp mai scurt, în activitatea de tranzacționare imediată, cât și pe termen mediu și lung, la revânzarea și închirierea locuințelor.

Reporter: Mulțumesc!