

Calitatea locuirii

Locuim mai prost decât în socialism

Locuință bună la un preț rezonabil reprezintă o dorință greu de împlinit pentru cei mai mulți dintre români, din cauza lipsei de oferte în acest sens. Pe fondul creșterii cererii de locuințe, dar și al modificării standardelor de calitate a acestora (dotări, spațiu locativ, facilități), lipsa locuințelor de calitate decentă la prețuri accesibile tinde să fie principala problemă a României urbane.

Dezinteresul statului pentru reglementarea și controlul dezvoltărilor rezidențiale, în contextul în care mulți politicieni sunt implicați în astfel de investiții, a dus la apariția multor ansambluri de o calitate inferioară celei din cartierele socialiste.

Din păcate, reputația proastă a locuințelor noi în general afectează și proiectele de calitate, îngreunând îmbunătățirea ofertelor din piață.

arh. Andrei Nistor, KXL din București

Multe ansambluri noi sunt sub nivelul celor comuniste



arh. Andrei Nistor, biroul de arhitectura KXL din București

”Sunt prea dense, au prea puține spații verzi - reale, nu cele declarate, iar preocuparea pentru sustenabilitate este aproape zero”, așa caracterizează pe scurt ansamblurile rezidențiale dezvoltate în ultimii ani arhitectul Andrei Nistor, asociat al biroului de arhitectură KXL din București.

Poate părea ciudat dar, din anumite puncte de vedere, ansamblurile rezidențiale de pe vremea comunismului stăteau mai bine decât multe dintre cele construite în zilele noastre. Mai ales, în ceea ce privește spațiile verzi și spațiile comune. Vechile ansambluri au suprafețe ale apartamentelor mai mici sau mai mari, în funcție de perioada când au fost construite. Andrei Nistor admite că în prezent se simte nevoia unei noi legi a locuinței. Pe de o parte se impun suprafețe minime care la locuințele foarte

ieftine nu se justifică, iar pe de altă parte trebuie să existe o strategie despre cum trebuie să transformăm locuirea în avantajul oamenilor. Dezvoltatorii nu țin întotdeauna cont de propunerile arhitecților în faza de proiect. ”Revin, însă, la deciziile sugerate de noi în faza de execuție când realizează că vând mai ușor și la prețuri mai mari dacă respectă anumite criterii cerute de noi”, afirmă arhitectul Andrei Nistor. Dezvoltatorii pun presiune asupra arhitectului, dar în ultimii ani a început să existe colaborare. Au început să înțeleagă că unele sfaturi, aplicate încă din faza de concept, sunt și în avantajul lor. De exemplu, sunt dezvoltatori vechi în piață care în ultimii ani au acceptat reducerea, nu mare, dar reducerea CUT-ului, adică a densității, în favoarea unui confort mai mare și a unor studii de iluminare mai bune. Asta este valabil inclusiv pentru soluțiile constructive. ”Dar, după cum am spus, această colaborare nu decurge bine întotdeauna de prima dată”, menționează domnul Nistor. Abia de curând dezvoltatorii par ceva mai interesați de utilizarea tehnologiilor noi de creștere a eficienței energetice.

Andrei Nistor apreciază că cererea este în creștere pentru astfel de tehnologii: ”În prezent noi avem în portofoliu mai mult de 30% cereri de proiecte «verzi», zero energy building. Este adevărat că nu toate soluțiile sunt acceptate de dezvoltator, dar cererea, intenția, există. Cel puțin la trei ansambluri la care lucrăm noi acum, deja s-a luat decizia implementării unor astfel de soluții. Este un procent încă mic, dar arată că dezvoltatorii devin mai receptivi la ideile inovatoare”.

În ceea ce privește relația proiectanților cu autoritățile publice, lucrurile merg din ce în ce mai bine. Pandemia a adus o facilitate extraordinară, și anume posibilitatea de a trimite documentația online sau prin curier.

Andrei Nistor: ”Următorul pas, după părerea mea, este să existe posibilitatea de a urmări permanent în ce stadiu este documentația: la arhitectul șef sau la un birou anume, să știm unde se află, dacă s-a blocat șase luni să știm unde s-a blocat sau de ce s-a blocat. Continuă să existe blocaje cauzate și de legislație și de lipsa de personal. Uneori este de vină și atitudinea noastră, a arhitecților. Legislația, însă, are încă mari probleme.”

