



## Rezidențial urban

### EDITORIAL

Speculanții de vise .....2

### ANALIZĂ

20 de ani de confruntare între interesul public și privat .....3

Piața imobiliară din România, de la extaz la agonie .....4

Cum au ajuns siturile industriale ansambluri rezidențiale .....6

Influența boom-ului imobiliar asupra zonelor protejate .....8

Proprietăți scăpate de furia imobiliară .....9

Afaceri imobiliare de nișă .....16

### INTERVIU

Liviu Ianași: "Bucureștiul are nevoie de o orientare pe termen mai lung pentru a recupera ce s-a irosit" .....10

### PATRIMONIU



Roșia Montana - un proiect inactual .....11

Traian Băsescu susține proiectul RMGC 12

### LEGISLAȚIE

Proiectul de lege pentru modificarea Legii minelor, o catastrofă pentru mediu și siturile arheologice .....13

### UTILE

PUZ-uri aprobate în iunie-august .....14

### ȘTIRI BUCUREȘTI

Amenzi de 5 ori mai mari pentru proprietarii care refuză să își consolideze clădirile încadrate în clasa I de risc seismic .....15

Concursul Arhetipuri, ediția 2011.....15

Taxe mai mari pentru hotelierii care nu renovează clădirile .....15

Telegondola din București în dezbatere publică .....15

# Speculanții de vise



Inițial, am decis să facem acest număr despre imobiliare. După ce ne-am documentat mai bine, ne-am dat seama că acest segment este uriaș și nu putem scrie despre rezidențial, birouri, industrial, hotelier, spații comerciale și de depozitare în același număr. Așa că am ales să începem cu segmentul rezidențial, în

numerele următoare rămânând să abordăm celelalte fâșii.

Până prin 2002-2004, piața imobiliară din România, pe segmentul rezidențial, a fost "aproape moartă", numărul de tranzacții fiind foarte mic. După privatizarea fondului locativ, imediat după '90, fiecare familie a cumpărat apartamentul în care locuia, plătindu-l în rate la ICRA-uri. Aceste locuințe au fost achitate în ani 2000-2004. Devenind proprietate privată, au putut fi tranzacționate. Tot după 2000, foarte mulți români au plecat la muncă, în străinătate. Banii câștigați, i-au trimis în țară și i-au investit în imobiliare. Trebuie menționat că, în România, în perioada 1990-2005, veniturile populației erau foarte mici, inflația foarte mare, iar un salariu mic, în Spania sau Italia, era de zece ori mai mare decât ce se putea câștiga în țară. Cele două aspecte, coroborate, au pus în mișcare piața imobiliară din România. De asemenea, în aceeași perioadă băncile au început să acorde credite ipotecare.

În paralel, în București, fostele industrii au fost privatizate și au dat faliment, lăsând în urmă zeci de hectare de teren liber. Terenuri care au fost luate pe gratis când întreprinderile s-au privatizat. Ulterior, aceste parcele au fost vândute pe zeci sau sute de milioane de euro. Totodată, din 2001 a început retrocedarea imobilelor naționalizate, aproape tot centrul orașului devenind proprietate privată. Mai târziu, terenul acelor case, majoritatea în zone protejate, a devenit obiect de speculă.

Începând cu anii 2002-2004, presa vorbește tot mai des de faptul că în București există un mare deficit de locuințe, că tinerii nu au unde să stea, că trebuie să se construiască câteva zeci de mii de unități locative în următorii doi, trei ani. Toate aceste elemente, au dus în 2005, la anunțarea primelor ansambluri rezidențiale noi și primele investiții masive. Așa a început nebunia și s-au creat premisele dezastrului în care ne aflăm în prezent.

Numai în perioada 2006-2007, dezvoltatorii imobiliari au anunțat intenția de a construi circa 50.000 de unități locative în București. Și construirea acestor ansambluri a început. Numai că, pentru cine avea ochi să vadă, era foarte clar că erau castele de nisip. Așa zisa dezvoltare și creștere economică era o minciună, ea făcându-se pe bani care nu existau.

Terenurile pe care s-au făcut o mare parte dintre aceste ansambluri, nu au fost cumpărate nicio dată, ele rămânându-le moștenire investitorilor care au pus mâna pe întreprinderile de stat, la privatizare. După aceea, blocurile care s-au făcut, nu s-au făcut pe banii așa zișilor investitori, ci cu credite de la bancă. Credite care la rândul lor au fost obținute punându-se gaj alte terenuri, obținute tot din privatizarea fostelor industrii și spraevaluate. Deci, banii reali, cu excepția banilor de la bănci, nu au existat.

Dar, în 2006, toată lumea credea că realizarea unor ansambluri era o afacere de succes. Și poate așa a și fost, din 2005 până în 2008

prețul unui mp de construit ajungând de la 1000 de euro la 1700, fără TVA. Oamenii, dezorientați de mass-media, care striga pe toate canalele că, dacă nu se grăbesc să cumpere o locuință, vor rămâne fără, dar și de investitorii care vorbeau neîncetat de "dotările de lux din noile ansambluri", au dat fuga și au cumpărat mii de apartamente, înainte chiar de a se turna fundația blocurilor. Cetățenii se uitau pe niște simulări pe calculator ale blocurilor (care s-a dovedit că nu aveau nicio treabă cu realitatea în 90% din cazuri), dădeau fuga la bancă și plăteau cât cerea dezvoltatorul, doar să prindă o casă.

Neinformați oamenii s-au împrumutat mult peste puterea lor financiară, deoarece, dând banii în rate, nu au conștientizat valoarea împrumuturilor. De asemenea, nimeni nu se gândea că ar putea rămâne fără serviciu, sau că veniturile ar putea scădea. Ba chiar, de multe ori, s-a întâmplat că valoarea creditului și cheltuielile domestice să fie egale cu venitul lunar sau să-l depășească. Băncile, în goana după profit, au ușurat condițiile de creditare, fără să se gândească că acest lucru s-ar putea întoarce împotriva lor. În aceste condiții din 2005 - 2008 s-au vândut în București aproape 8.000 de locuințe noi. De reținut că aceste vânzări nu s-au făcut pe banii cumpărătorului ci tot pe banii băncilor.

Pe lângă dorința nestăvilită de a avea un apartament nou, la bloc, cu "dotări de lux", bucureștenii au fost cuprinși și de dorința arzătoare de a avea o casă la curte, la periferia orașului, ca să-și crească copii în aer curat. Cum cererea era uriașă, prețul terenurilor de la marginea orașului și din comunele adiacente a crescut în câțiva ani de la 3-4 euro/mp la 200 euro/mp. Așa au ajuns oameni, de bună credință, să-și vândă apartamentele la bloc, sau să facă credite la bănci și să se mute în mijlocul câmpului, într-o casă cu curte mare, e drept, dar fără utilități și drum asfaltat. Asta ca să nu mai vorbim de calitatea acestor construcții și lipsa dotărilor publice gen,

În 2008, criza economică de la nivel mondial a ajuns și în România. Marile ansambluri de locuințe erau în construcție. Băncile nu au mai dat credite nici investitorilor, nici cumpărătorilor. Astfel, o parte dintre acestea nu au fost terminate, iar cumpărătorii care au dat avansul, au rămas cu ochii în soare. Se judecă cu dezvoltatorii și plătesc în continuare credite la bănci pentru o casă pe care nu o folosesc. Cele terminate, chiar dacă oamenii s-au mutat în ele, nu s-au dovedit a fi chiar ca în poze. În majoritatea cazurilor, apartamentele sunt mici, prost gândite, spațiile verzi lipsesc, iar zonele în care sunt amplasate, lasă de dorit. De asemenea, chiar dacă prețul unui mp construit a ajuns în 2010 la circa 1000 de euro, circa 10.000 de unități locative stau în continuare goale. Cum veniturile au scăzut și șomajului a crescut, a crescut și numărul datomicilor la bănci. Chiar dacă banca are ipotecă pentru casele cumpărate și pentru terenurile puse gaj de investitori, valoarea acestora a scăzut, și chiar dacă le-ar vinde, ar obține jumătate din banii pe care i-au împrumutat cu 3-4 ani în urmă.

Așadar, fiind clădit pe dezinformare și bani virtuali, castelul de nisip s-a prăbușit. Interesant este că, și după această experiență, se pare că nu toată lumea s-a învățat minte. În ultimul an, foarte mulți investitori au venit pentru avizare/autorizare la Primăria Capitalei, cu proiecte imobiliare uriașe, unele bazate pe speculă, deși s-a dovedit clar că nu au succes pe piață. Întrebarea care plutește în aer este, cine va plăti "oalele sparte"...

# 20 de ani de confruntare între interesul public și cel privat

În luna noiembrie a anului trecut, în urma unei licitații, echipa formată din ATU – Asociația pentru Tranziția Urbană și Quattro Design SRL au început derularea unui studiu intitulat: Audit al dezvoltării urbane în București 1990-2010 - Definirea unor direcții de dezvoltare din perspectiva medierii interesului public cu cel privat.

Potrivit caietului de sarcini, scopul Auditului este acela de a "identifica factorii perturbatori și sursa acestora care afectează dezvoltarea urbană coerentă, echilibrată a teritoriului municipiului București și de a defini o serie de principii în ceea ce privește modul de negociere între interesul public și cel privat".

Obiectul acestei analize a fost deci relația dintre interesul public și cel privat în procesele de avizare, aprobare și respectiv autorizare pentru documentații de urbanism.

Studiul are trei mari capitole. Primul analizează contextul legislativ și instituțional pentru planificarea urbană în București după 1990, și urmărește cu precădere modul în care s-au reflectat în procedurile locale schimbările legislative, extrem de numeroase în cei douăzeci de ani. În cadrul acestui capitol, au fost realizate sinteze cât mai clare pentru a evidenția tocmai acele inconsecvențe sau goluri legislative ce au cauzat răspunsuri neadecvate ale autorității publice locale la inițiative private, generând o lipsă de coerență a deciziei publice în orientarea energiei investiționale din domeniul imobiliar.

Modificările importante în regimul de proprietate, procesele de descentralizare care au adus multe responsabilități către autoritățile publice locale fără a exista însă și resursele necesare în perioada de penurie economică din anii 90, puterea limitată a regulamentelor locale de urbanism, schimbări frecvente ale modului în care sunt distribuite competențele între Primăria Generală și Primăriile de sector – iată numai câteva exemple de fenomene ce au fost identificate, analizate și prezentate în primul capitol.

Tot aici sunt prezentate succint marile probleme ale orașului care sunt consecințe ale unei relaționări defectuoase între mediul privat și mediul public: expansiunea urbană necontrolată, modificarea destinației terenurilor față de vocația lor funcțională determinată în Planul Urbanistic General – în special acele terenuri cu localizare strategică pentru inserarea unor echipamente de utilitate publică, reducerea suprafețelor verzi prin retrocedare, concesiune sau vânzare, lipsa unei coordonări între necesitățile de dezvoltare și capacitatea infrastructurii edilitare și de transport, urâtirea și diminuarea spațiilor publice, demolarea construcțiilor de patrimoniu sau desconsiderarea regulilor de construcție în zonele protejate, toate acestea având efecte în reducerea calității vieții în București. Dezvoltatorii imobiliari nu sunt singurii actori ai domeniului privat în cadrul acestui studiu. Chiar dacă nu au nici putere economică și nici putere de decizie, reprezentanții organizațiilor civice și presa au totuși, din ce în ce mai mult chiar, puncte de vedere pertinente în a stabili un echilibru între interesul public și cel privat.

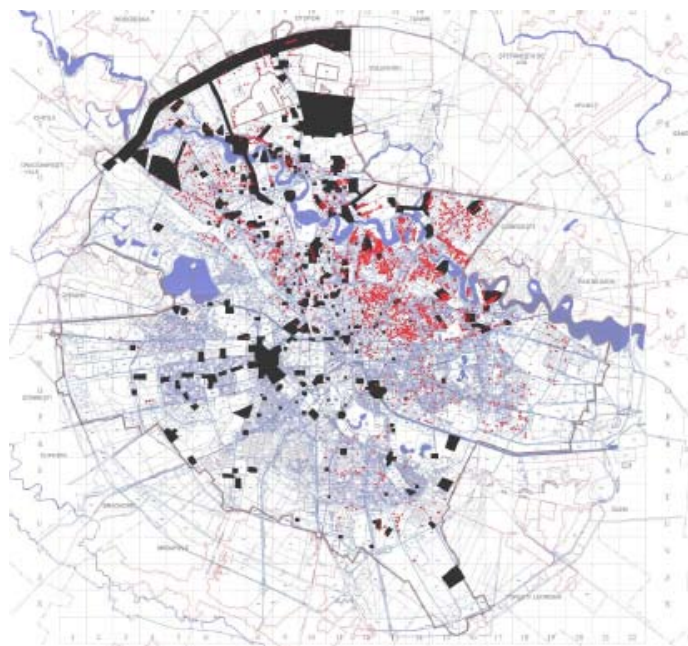
Capitolul al doilea face o analiză calitativă, ilustrată prin exemple de documentații sau proiecte, a unor tipuri de disfuncții cu reflectare nu numai în plan fizic, ci și în proceduri, urmărind, de exemplu, gradul de asumare a unor reglementări de urbanism chiar de către autoritatea publică locală care le-a aprobat. Atât pentru urbanism, cât și pentru construcții, exemplele au fost împărțite în două categorii diferite: cele inițiate de autoritatea publică locală (pentru care grila de criterii

urmărea grad de impact și de aplicabilitate pentru documentațiile de urbanism, coerența cu strategii și documentații, etc) și respectiv cele inițiate de reprezentanți ai mediului privat (criterii prin care ar fi trebuit evaluat impactul asupra mediului, asupra traficului, asupra compatibilității funcționale și respectiv a diversificării ofertei orașului în echipamente de utilitate publică, dar și a efectelor pe care diverse moduri de solicitare a parcelelor le impun asupra spațiului public și a vecinătăților.

Ultimul capitol este cel al recomandărilor. Pe baza fenomenelor analizate în capitolele precedente, dar și a unor studii de caz din orașe ale fostului bloc comunist sau din Vestul Europei, echipa de proiect a făcut nu numai propuneri care să conducă la garantarea drepturilor individuale și colective prin activități de amenajarea teritoriului și urbanism, dar și sugestii de îmbunătățire a fluxurilor procedurale pentru a urmări cu mai multă consecvență obiective de dezvoltare stabilite prin strategii, politici publice și programe locale. De asemenea, pentru o mai bună corelare între interesele individuale și cele colective, este necesară responsabilizarea factorilor de decizie atât la nivelul funcționarilor publici (în număr redus acum), cât și la nivelul aleșilor locali.

O altă serie de recomandări a mers către o mai bună relaționare între Primăria Municipiului București și primăriile de sector atât în ceea ce privește planificarea și proiectarea urbană, cât și în procesele de avizare. O ultimă secțiune, cerută prin caietul de sarcini, se referă la prevederi care ar putea face obiectul Legii Bucureștiului. Autorii studiului au căzut de acord asupra necesității introducerii unui nou sector administrativ pentru perimetrul central, având în vedere complexitatea gestiunii domeniului construcțiilor într-un teritoriu ce cuprinde foarte multe zone protejate și o problematică diferită față de cea a marilor ansambluri sau a țesutului urban periferic.

*Localizare PUD-uri (cu roșu) și PUZ-uri (cu negru) identificate după informația conținută pe site-urile administrației publice locale, planul de fond este cel al Unităților de Referință PUG 2000. Se poate observa că sunt foarte puține zone ale orașului rămase neatinsse de demersuri derogatorii în perioada 1990-2010*



# Piața imobiliară din România, de la extaz la agonie

**Piața imobiliară din România, în ultimii zece ani, a suferit fluctuații uriașe atât în ceea ce privește prețul locuințelor cât și numărul de metri pătrați construiți. Dacă în 2007-2008, perioada de boom imobiliar, prețul unui apartament era de circa 1800 euro/mp, în 2010 acesta a scăzut la circa 1000 euro/mp. Chiar și la jumătate din prețul din 2008, circa 10.000 de apartamente noi sunt în continuare goale. Dezvoltatorii nu doresc să mai lase la preț, băncile nu mai dau credit la fel de ușor ca în 2008, iar veniturile populației și disponibilitatea de a se îndatora au scăzut. Observatorul Urban vă prezintă evoluția pieței imobiliare, în București din 2000 până în prezent.**

## Perioada 1990-2000

După căderea regimului comunist, locuințele aflate în patrimoniul de stat au fost vândute către cei care locuiau înainte, acolo, cu chirie. Prețurile de vânzare au fost foarte mici, iar oamenii au avut posibilitatea să le achite în rate, direct la ICRAL-uri, fără a fi nevoiți să se împrumute la bănci. De asemenea, impozitele erau foarte mici, iar blocurile, fiind construite în anii '70-'80, deci, relativ noi, nu au necesitat lucrări de întreținere. Acestea, coroborate cu veniturile mici ale populației au dus la o activitate scăzută pe piața imobiliară.

## Perioada 2000-2010

Potrivit unui studiu realizat de DTZ Echinox, una dintre cele mai mari firme de consultanță imobiliară din România, primele schimbări în piață au început să apară în 2004, atunci când românii plecați la muncă, în străinătate, au început să trimită bani acasă și să-i investească în imobiliare. De asemenea, în aceeași perioadă, băncile au început să acorde credite pentru cumpărarea de locuințe. Astfel din 2004 până în 2008 a avut loc o creștere spectaculoasă a prețului locuințelor.

În 2005 s-au lansat primele mari proiecte rezidențiale: Băneasa Residential, Central Residential Park și Planorama, piața împărțindu-se între apartamente vechi și noi. Până la sfârșitul anului 2006 s-au anunțat, alte 20 de proiecte noi, însumând în total 11.000 de unități locative. Potrivit DTZ Echinox, în 2007, dezvoltatorii imobiliari au anunțat încă 39 de ansambluri rezidențiale cu 35.000 de apartamente. Dorința de a cumpăra o locuință nouă a fost atât de mare încât, zeci de apartamente din cartierele rezidențiale noi, au fost vândute înainte chiar de autorizarea blocurilor. Un astfel de exemplu este cartierul Rose

*Ansamblul Rose Garden, Șos. Colentina, văzut dinspre zona de case, 2011*



Garden de pe Șoseaua Colentina, unde înainte de autorizarea construcției, au existat promisiuni de cumpărare pentru 100 de unități locative, pentru care s-a și plătit avansul.

## Criza economică

În 2008, criza lovește România. Numărul de proiecte imobiliare rezidențiale anunțate scade la 14, cu un total de 8.300 de locuințe. În 2009, lucrările la majoritatea ansamblurilor rezidențiale începute în anii trecuți au fost terminate, stocul de locuințe noi ridicându-se la circa 10.000. În 2010, dezvoltatorii au încercat să termine ce a rămas neterminat, fiind livrate încă 4.000 de unități locative noi. Sigur, sunt și exemple de investitori care nu au avut bani să termine ce au început deoarece nu au reușit să mai obțină credite de la bănci. Cei care au plătit avansul pentru aceste apartamente, încearcă acum să-și recupereze banii în instanță. Nici investitorii care au reușit să-și ducă la bun sfârșit investițiile, nu pot spune că au făcut o afacere bună deoarece, la începutul lui 2011, circa 10.000 dintre unitățile locative noi din București erau goale, iar DTZ estimează că anul acesta se vor tranzacționa doar 4000 de locuințe noi.

Un alt segment important a reprezentat construirea de locuințe individuale. Sătul de apartamentele de la bloc, visul oricărui bucureștean a fost să-și cumpere o casuță, cu curte imensă, la marginea orașului. Astfel, în perioada 2004-2007 s-au dezvoltat cartierele mărginașe ale orașului și comunele din jur. Prețurile terenurilor din aceste zone au ajuns de la 2-3 euro/mp până la 200 de euro/mp în perioada de boom.

## Locuințe noi finalizate în 2006-2010

Potrivit datelor furnizate de Institutul Național de Statistică (INS), în 2005, în regiunea București-Ilfov au fost terminate 4.427 locuințe noi, iar în 2006 - 4.814 locuințe. În 2007, numărul acestora a ajuns la 6.721, iar în 2008 la 8.326. În 2009, numărul de locuințe noi finalizate în regiunea București-Ilfov a început să scadă, ajungând la 6.912, iar în 2010 s-a ajuns la 6.441. Deci, rezultă că, în cei 5 ani, în București și Ilfov, s-au construit 37.641 locuințe noi.

## Locuințe noi, vândute în 2005-2010

Potrivit datelor de la INS, numai în București, în intervalul 2005-2010, s-au construit circa 22.000 locuințe noi. Dintre acestea, potrivit DTZ Echinox, în 2006 s-au vândut circa 1.500, în 2007- 4.000, în 2008-2.200, în 2009-1.200, iar în 2010-1.500. Dacă facem un calcul simplu, pe baza informațiilor date de cele două entități, rezultă că la începutul anului 2011, circa zece mii de unități locative erau goale. În afară de perioada 2007-2008, numărul de unități locative tranzacționate pe an, rămâne aproape constant.

## Veniturile populației în perioada 2002-2010

Potrivit datelor de la Institutul Național de Statistică, salariul mediu net, în luna decembrie 2002, era de 452,5 lei. În 2003, în aceeași lună, venitul mediu net este de 565,8 lei. În 2004- 687 lei, în 2005-848lei, în 2006- 1099 lei, în 2007- 1266 lei, în 2008-1489 lei, în 2009- 1477, iar în 2010-1496 lei. A se remarca faptul că din 2002 până în 2010, salariul mediu net, în ultima lună a anului, se triplează.

## **Evoluția prețului apartamentelor**

Potrivit DTZ, în 2005 prețul pentru apartamentele noi era de circa 1,150 de euro fără TVA. În 2008 acesta ajunge la circa 1.700 euro/mp fără TVA. În 2011 scade până la circa 950 de euro/mp. Pentru apartamentele vechi, în 2008 prețul atinge o cotă medie de 2.400 euro/mp fără TVA, iar în 2011 scade în jurul valorii de 1.100 euro/mp fără TVA. În ultimii 10 ani valoarea TVA a variat între 5 și 24 la sută.

## **Relația cu băncile**

Potrivit ultimului Raport de stabilitate al BNR, publicat în 2011, 4,2 milioane de români au credite la bănci, în scădere cu 6% față de 2009. Datornicii reprezintă 43% din populația activă a României. Ponderea datoriei din veniturile lunare ale debitorilor cu credit ipotecar a ajuns la 49% din 2009 până în 2011. "Creșterea gradului de cultură financiară a populației este o necesitate pentru gestionarea mai bună a îndatorării, astfel încât viitoarele decizii de acest fel să fie luate pe baza unei mai bune cunoașteri a riscurilor", se arată în studiul BNR. Potrivit unui studiu al companiei de consultanță AT Kearney privind structura cheltuielilor de consum a gospodăriilor, restanțele de peste 30 de zile ale românilor la bănci au crescut cu 1043% din ianuarie 2008 până în iunie 2011, respectiv de la 508 milioane de lei, până la 6,65 miliarde.

## **Piața construcțiilor 2006-2010**

În anul 2006 comparativ cu anul 2005, valoarea lucrărilor de construcții a crescut cu 19,3%. Pe tipuri de construcții s-au înregistrat creșteri pe toate segmentele: lucrările executate la construcțiile ingineresti (+21,8 %), clădiri nerezidențiale (+16,5 %) și clădiri rezidențiale (+16,2%).

În anul 2007, comparativ cu anul precedent, valoarea lucrărilor de construcții a înregistrat, o creștere cu 33,6%, evidențiată la toate tipurile de construcții astfel: clădiri nerezidențiale (+36,6%), construcții ingineresti (+34,0%) și clădiri rezidențiale (+29,3%).

În anul 2008, comparativ cu anul 2007, volumul lucrărilor de construcții a crescut cu 26,0%, creștere evidențiată la toate tipurile de construcții: clădiri nerezidențiale (+32,7%), construcții ingineresti (+25,9%) și clădiri rezidențiale (+18,3%).

În anul 2009, comparativ cu anul 2008, volumul lucrărilor de construcții a scăzut cu 15,1%. Pe tipuri de construcții, situația se prezintă astfel: clădirile rezidențiale cu 20,2%, clădirile nerezidențiale cu 15,7% și construcțiile ingineresti cu 12,2%.

În anul 2010 comparativ cu anul 2009, volumul lucrărilor de construcții a scăzut cu 13,2%. Pe tipuri de construcții, volumul lucrărilor a scăzut la toate componentele astfel: la clădirile rezidențiale cu 35,7%, la clădirile nerezidențiale cu 13,6% și la construcțiile ingineresti cu 3,1%.

## **Situația pe anul 2011**

Potrivit unui studiu realizat de DTZ Echinox, în primele 6 luni ale anului 2011 au fost finalizate în București, 300 de apartamente noi, iar până la sfârșitul anului au fost anunțate pentru finalizare încă 1.000 de unități locative. În comparație, în anul 2010 au fost finalizate 4100 de apartamente noi. Specialiștii de la DTZ susțin că anul acesta vor fi tranzacționate circa 20.000 de locuințe, apartamentele noi reprezentând circa 15% și 25% din vânzări. Un alt studiu realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers, relevă că în primul semestru al anului 2011 s-au vândut

600 de locuințe noi. Alte 8.000 de locuințe noi încă își așteaptă cumpărătorii, 5.400 fiind puse în vânzare direct de dezvoltatorii.

## **Programul Prima Casă**

Potrivit statisticilor oficiale, publicate în februarie 2011, de la lansarea programului Prima Casă, în primăvara anului 2009, s-au vândut 34.858 locuințe, în valoare de 1.426 milioane euro. Rezultatul indică 1.452 de unități locative vândute pe lună și o valoare medie de îndatorare de circa 41.000 euro / locuință.

## **Tendințe**

Potrivit studiului DTZ, prețurile pentru apartamentele noi este de cca 950 euro/mp. În 2012, ar putea apărea creșteri de max. 5%.

## **Piața imobiliară prin ochii presei**

*Jurnalul Național, iunie 2007:* "Peste 101.447 locuințe sunt acum în construcție în țară, în diferite faze de execuție. Cu toate acestea, cererea de case și apartamente nu va putea fi acoperită mai devreme de 5-10 ani. "Ritmul se va accelera, în doi-trei ani vom vorbi de 200.000-300.000 de locuințe construite într-un an", spune Ioan Catutoiu, general manager la firma de consultanță imobiliară RealTime. El adaugă că oferta va începe să acopere cererea în 5-10 ani. Apartamentele sau casele construite în ansamblurile rezidențiale se vor scumpi în următorii doi-trei ani, cu 15-20% anual, iar cererea va ajunge la 10.000 de unități pe an până în 2010, se arată în cel mai recent raport al companiei Colliers Internațional. "Salariile vor crește, și peste doi-trei ani o familie din clasa medie își va permite să plătească cu ușurință o rată de 800-1.000 de euro", spune Catutoiu. Febra construcțiilor a cuprins întreaga Românie. Numărul și valoarea tranzacțiilor imobiliare se va dubla în acest an și va ajunge la 1,7 miliarde de euro, estimează analiștii de la Colliers. Aceștia precizează că anul trecut au fost încheiate 19 tranzacții însumând 850 milioane de euro".

*Realitatea, decembrie 2007:* "Românii încep să se împrumute la bănci pe viață. În ultimul an, împrumuturile contractate de populație pe termen lung, pentru achiziționarea unei locuințe au explodat. De exemplu, potrivit datelor BNR, creditele pentru locuințe s-au dublat. Creditele relaxate, adică fără avansul de 25% din valoarea imobilului, au dus la o creștere semnificativă a împrumuturilor pentru locuințe".

*WallStreet, noiembrie 2008:* "Criza de pe piața imobiliară a adus prețurile locuințelor din Capitala la nivelul anului 2007 și este de așteptat ca procesul de scădere să continue, susține managerul general al siteului imobiliar AnunturiParticulari.ro, Silvia Vilceanu. Potrivit reprezentanților AnunturiParticulari.ro. Un apartament cu două camere într-o zonă bună, confort 1, cu îmbunătățiri poate fi găsit și la un preț de 80.000 de euro. Totodată, o garsonieră confort I a atins pragul de 60.000 de euro în zone considerate bune din București".

*Imopedia, martie 2011:* "Piața imobiliară își va reveni cu siguranță în 2012, când vânzările de apartamente normale "își vor da drumul", a declarat omul de afaceri Ion Țiriac. "Niciodată prețul ăsta n-o să mai vină înapoi, atât de scăzut. Și totuși lumea nu cumpără. Banca, cel puțin unde sunt și eu partener, spune: domnule, avem bani oricând, să vină oricine, mâine îi dau banii să-și cumpere", a spus omul de afaceri. "După părerea mea, imobiliarul își va reveni pentru că în momentul în care românul care are nevoie de 2 milioane de apartamente în țara asta își va da seama că nu mai prinde trenul dacă nu îl ia acum".

# Cum au ajuns siturile industriale ansambluri rezidențiale

## 1989. Dezvoltarea pieței imobiliare

În perioada imediat următoare căderii comunismului în țările din Europa de Est, ca expresie a liberalismului, privatizarea a fost văzută ca remediu la toate problemele create de socialism. Efectele spațiale ale privatizării pământului, locuirii și a majorității activităților economice sunt vizibile în structura urbană în toate aceste țări și marchează un schimb puternic între spațiul public și cel privat.

Retrocedarea proprietăților a avut un mare impact asupra spațiului liber din orașele postcomunist, diminuându-l. Multe terenuri de uz public au fost transferate în proprietate privată (spații verzi, locuri de joacă, zone dintre blocuri, clădiri publice, etc).

Impactul acestor fenomene sunt acum vizibile atât în interiorul orașelor, cât și în zonele lor periferice, unde terenuri agricole sau zone industriale au fost transformate în zone rezidențiale sau zone comerciale. În România, toate orașele au suferit în urma acestui fenomen, cele mai afectate fiind capitala și orașele mari.

Mulți dintre noii proprietari au devenit în scurt timp noii dezvoltatori imobiliari. Expresia individualismului extrem și a speculei se observă în construirea densă a parcelelor, fără a acorda atenție spațiului public. Au apărut astfel, în cazul dezvoltărilor rezidențiale, fragmente urbane izolate (ex. Gated Communities). Efectul imediat al acestor dezvoltări, și în plus a noilor zone comerciale și de birouri, a fost mărirea traficului auto în tot orașul și segregarea spațială. Sectorul 2 al Capitalei este un exemplu reprezentativ pentru dezvoltările urbane de acest tip, zona fiind plină de situri industriale, ce au fost vizate de dezvoltatorii imobiliari din 2005.

Prin închiderea unor întreprinderi industriale, zona delimitată de străzile Colentina, Ziduri Moși, Pantelimon și lacul Fundeni,<sup>1</sup> aflată între inelul principal și inelul exterior de circulație al Bucureștiului, dispunea de parcele de dimensiuni mari pe care să le refuncționalizeze, făcând-o ideală pentru ridicarea de noi ansambluri rezidențiale. De asemenea, prin prevederea unor noi legături (spre exemplu: pasajul Dna Ghica – Șos. Pantelimon) s-au creat noi zone de restructurare care au potențat dezvoltările. Astfel, zonele mixte, restructurabile, și zonele industriale ocupau în 2002, la întocmirea PUZ sector 2, o mare parte din zona studiată (vezi plan pg. 5). În zonele mixte denumite M2a, M2b, M3b, dar și în zonele industriale A2b vor fi operate majoritatea proiectelor imobiliare din acesta zonă. Pentru acestea au fost întocmite planuri urbanistice speciale care au detaliat PUZ sector2.

## Evoluția zonei

Primul regulament de urbanism din București, din 1935, prevedea pe aceste amplasamente o zonă rezidențială. La acea perioadă, nu s-a construit nimic în baza acestui regulamentului. În perioada comunistă, datorită caracterului comercial pronunțat, strada Colentina a fost unul dintre principalii poli de aglomerare urbană. Astfel, în anii '80, casele de pe Colentina și Pantelimon au fost demolate și au fost construite blocuri de 8-10 etaje, constituindu-se Șoselele Colentina și Pantelimon. Placarea neterminată cu blocuri a străzii Dna. Ghica denotă dorința nefinalizată de închidere a inelului median de circulație. Între aceste străzi, fuseseră realizate câteva ansambluri de locuințe în anii '70.

Între aceste dezvoltări, Gara Obor devine pol de dezvoltare a siturilor industriale. Acestea se vor extinde în nord-est, către lacuri. După 1990, industria din perioada comunistă își încetează activitatea, iar siturile industriale rămân abandonate.<sup>2</sup>

Începând cu anul 2005, în presă apar tot mai multe declarații privind lipsa unităților locative pentru segmentul mediu al populației, în București. Până în 2005, pe piață nu existau decât apartamente vechi. În anul respectiv au început să se construiască primele ansambluri rezidențiale noi în București, oferta de vânzare diversificându-se.

În perioada 2005-2009, numeroase zone industriale (fabrici, autobaze, depozitari) din zona studiată au fost transformate în complexe rezidențiale cu o densitate foarte ridicată.

Având în vedere calitatea învelnică a locuirii în zona studiată, o strategie corect aplicată asupra nevoilor de noi locuințe la nivelul sectorului nu ar fi exclus un impact pozitiv prin

- deschiderii barierelor industriale și reintegrarea siturilor în oraș
- dotarea cu funcțiuni sociale și comerciale.

Studiul asupra acestor proiecte ne-a arătat că dezvoltarea există fizic, dar lipsește coerența. În prezent, majoritatea sunt blocate de criza economică.

## Caracteristicile intervențiilor

Proiectele de locuințe individuale studiate (pentru majoritatea au fost elaborate PUD-uri) schimbă indicii zonei și se încadrează în intervenții de tipul supraetajărilor, extinderilor și creșterii suprafeței construite pe parcelă. Curțile sunt minimale, iar majoritatea proprietarilor își deschid spații de servicii la parter. Proprietarii sunt preocupați de îmbunătățirea locuinței proprii, dar nu și a spațiilor exterioare.

Romfelt, str. Ziduri între Vii, 2011 finalizat, dar nelocuit



Planorama, str. Heliade între Vii, 2011 nefinalizat



Proiectele de locuințe colective studiate (pentru care au fost elaborate PUZ-uri) schimbă indicatorii urbanistici ai zonei, și se îndreaptă spre soluții de speculă imobiliară. Impact negativ asupra scării și spațialității zonei au:

- nerespectarea distanțelor între clădiri;
- crearea unor ansambluri monolit;
- lipsa acută a spațiilor verzi;
- zonele interstițiale, neluminate ale ansamblurilor;
- ocuparea spațiilor libere de la nivelul solului cu parcare;
- irosirea unor zone cu potențial de spațiu public;
- lipsa de preocupare pentru amenajarea urbană și pentru calitatea spațiilor exterioare, lipsa mobilierului urban;
- aglomerarea traficului în zonă;
- densificarea excesivă și crearea unor areale tip ghetou;
- accentele verticale puternice și discrepanțele față de existent;
- imaginea arhitecturală foarte slabă.

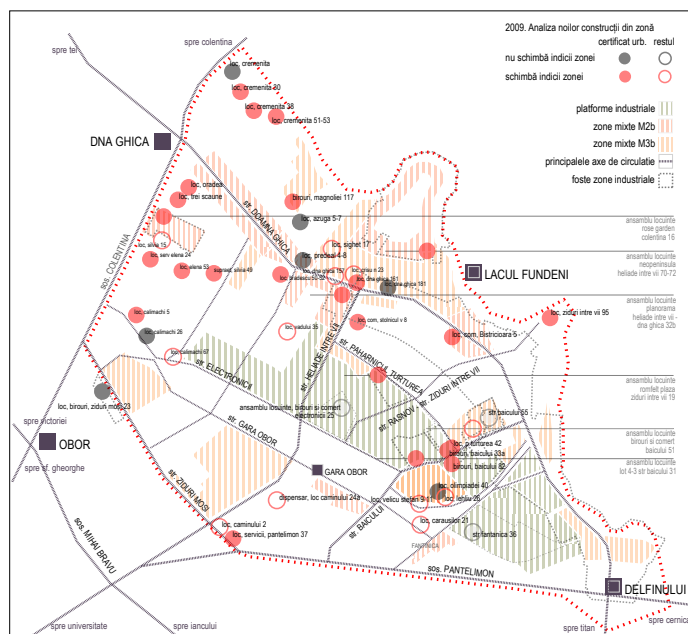
Cele câteva clădiri de birouri realizate încearcă suplimentarea serviciilor într-o zonă pericentrală, așteptând ocuparea completă. Intenția de ridicare a zonei din punct de vedere economic prin aceste investiții a rămas la nivel declarativ.<sup>3</sup>

În funcție de prețuri și rentabilitatea investițională s-a observat că zona putea fi subîmpărțită astfel: Baicului, D-na Ghica, Colentina Kaufland, Gara Obor, Colentina Rose Garden. Cele mai închiriate active erau, în 2009, garsonierele și apartamentele de 2 camere, pretul fiind între 8-9 euro/mp. Cele mai tranzacționate active erau în acel moment apartamentele de 2 și 3 camere, urmate de case/vile și garsoniere. Prețurile de vânzare se ridicau până la 2300 euro/mp - 2 camere, 1600 euro/mp - 3 camere, în ansamblul Rose Garden, construcția cea mai avansată în acel moment. În general, prețurile erau mari în zona Obor și în zonele cu investiții imobiliare noi (Rose Garden, Planorama). De exemplu, un apartament de 2 camere în Rose Garden era la preț aproape dublu față de restul apartamentelor de 2 camere din zonă. În prezent, acest ansamblu este singurul finalizat și vândut aproape în totalitate, construcția fiind începută în 2006 și finalizată în 2009.<sup>4</sup>

Restul ansamblurilor se confruntă cu probleme de ocupare (ex. Romfelt) sau chiar de imposibilitate de finalizare a lucrărilor (ex. Planorama). În prezent, apartamentele din Romfelt se închiriază cu 150-300 euro/lună, iar proprietarii păcăliți de la Planorama s-au asociat pentru a-și finaliza singuri clădirea. Celelalte proiecte cu PUZ-uri aprobate în 2009, nu au trecut la altă fază de avizare. În 2011, un ansamblu de locuințe și comerț de pe Șoseaua Electronicii, pe o suprafață de aprox. 9 ha, a obținut avizul de oportunitate.

## Concluzii

Luând în considerare planurile urbanistice aprobate în zonă, ca și dinamică a pieței imobiliare, studiul remarcă tendința de evoluție a zonei către zonă rezidențială. Fosta zonă industrială din perioada comunistă, redevine, prin restrângerea funcțiunii predominante, o zonă preponderent de locuințe. Se observă o calitate slabă a locuirii, fără dotări publice sau spații verzi. Aceste observații, dar mai ales stagnarea pieței imobiliare accentuează creșterea discrepanței între locuințele existente și zonele nou dezvoltate. Mai mult, cartierul este perceput ca unul din cele mai periculoase cartiere din București, lucru ce nu se va schimba prea curând datorită faptului că ansamblurile rezidențiale au rămas nefinalizate.<sup>5</sup>



Zone restructurabile și clasificarea noilor proiecte, 2009

PROIECTE 2005-2009	POT existent	POT propus	CUT existent	CUT propus	Hmax existent	Hmax propus
Neopeninsula Heliade între vii 70-72	45%,70%, 15%	23%,50%	3	-	P+10	P+30
Baicului 31	80%	45%	Volum.15%	5	20m	57m
Baicului 51	60%	-	Volum. 9%	-	-	-
Baicului 55	60%	-	Volum. 9%	-	-	-
Baicului 82	80%	75%	Volum.15%	4,5	20m	P+5
Romfelt Plaza Ziduri între vii nr.19	80%	40%	Volum.15%	5	20m	P+26
Electronicii 25	80%	45,70%	Volum.15%	4	-	91m
Rose Garden Colentina 16	70%	-	3	-	P+10	P+11
Planorama Heliade între vii	70%	-	3	-	P+10	P+M+1 6
Baicului 33a	80%	-	Volum.15%	-	20m	P+5
Fântâna 36	80%	-	Volum.15%	-	20m	-
Magnoliei 117	45%	70%	0,9	3,5	P+2	P+4
Paharnicul Turturea 42	80%	85%	Volum.15%	4,5	20m	24m
Ziduri Mosi 23	70%	35	4,5	3,5	nu se limitează	50m
Elena 24	45%	72%	1,3	1,6	P+2	P+1+M
Elena 53	45%	65%	1,3	1,3	P+2	P+1
Olimpiadei 40	60%	60%	4,5	2,5	P+4	P+1+M
Pantelimon 37	70%	90%	3	2,7	P+4	P+2
Silvia 49	45%	72%	1,3	1,6	P+2	8m
Vasile Stolnicul 8	45%	65%	1,3	1,6	P+2	10m
Ziduri între vii 95	45%	60%	1,3	1,3	P+2	12m
Barbu Brădescu 50-52	45%	45%	1,3	1,3	P+2	12m
Calimachi 21	45%	70%	1,3	2,7	P+2	P+3
Calimachi 26	45%	45%	1,3	2,7	P+2	P+1
Cremenita 30	20%	44%	1,4	1,4	P+9	17m
Cremenita 38	20%	40%	1,4	1,5	P+9	15m
Cremenita 51-53	45%	40%	2	1,5	P+2	10m

Tabel comparativ indicatori urbanistici pentru ansamblurile avizate, 2005-2011

<sup>1</sup> Punctul de plecare al acestui articol îl reprezintă un studiu realizat în 2009, în cadrul unui proiect al masterului de Dezvoltare Urbană Integrată - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu.

<sup>2</sup> informații din *Studiul despre morfologie istorică, constituirea în timp a fragmentelor urbane*, arh. Daniela Calciu, arh. Veronica Tudor

<sup>3</sup> Informații din *Analiza de oportunitate și impact a proiectelor de investiții imobiliare în desfășurare, pe categorii de importanță - documentații de urbanism, autorizații de construire, șantiere*, arh. Ina Stoian, arh. Mirela Nitu.

<sup>4</sup> În proiect au fost analizate 27 cazuri recente (2006-2009), aflate în diverse stadii - documentații de urbanism, autorizații de construcție și șantiere. Cazurile analizate: 11 ansambluri de locuințe colective și 1 ansamblu locuințe colective și birouri; 12 locuințe individuale; 3 clădiri de birouri.

<sup>5</sup> informații din *Situația juridică și analiza pieței imobiliare*, arh. Ruxandra Polizu, arh. Mircea Căpățână. Au fost analizate 452 oferte și tranzacții de la acea dată.

<sup>6</sup> *Cartografierea socială a Bucureștiului*, SNSPA 2010

# Influența boom-ului imobiliar asupra zonelor protejate

**Cât de afectat a fost centrul și Nordul Bucureștiului de specula imobiliară în perioada boom-ului economic? Cum au fost afectate Zonele Protejate de noile intervenții? Cât la sută din vechiul fond construit a fost conservat? Câte construcții noi au apărut și cum se integrează ele în zonă? Ce s-a ales de caracterul Zonelor protejate? Vă prezentăm două exemple extreme care relevă schimbările, bune și rele,**

Zona Construită Protejată 29 - „Nicolae Iorga” (ZCP 29)

## Premise

Zonă protejată cu valoare ridicată și grad de protecție maxim, înconjurată pe toate laturile de alte zone protejate, poziționată în centrul orașului;

Tipologie în analiza ZCP: țesut;

Suprafață: 7,25ha;

Număr obiective monument istoric potrivit:

- LMI 1992: 4;
- ZCP (1999): 9;
- LMI 2004: 14;
- LMI 2010: 14;

Perioadă preponderentă de construire: 1900;

Stil preponderent: eclectic;

Procent instituții/totalul imobilelor: 12%, din care jumătate ambasade;

Înălțime majoritară existentă în anii 1990: 10 m la cornișă;

Înălțime reglementată prin ZCP: Înălțime minimă=10 m, Înălțime maximă=13 m, cu posibilitatea existenței unor accente de 16 m.

## Rezultat

Numărul investițiilor în construcții a crescut lent și s-a făcut preponderent în reabilitarea existentului, astfel că astăzi circa 40% din totalul imobilelor din zonă au fost reabilitate. Doar circa 0,03% din totalul parcelelor au primit clădiri noi. Această tendință se manifestă și în zonele construite protejate adiacente, dar mai puțin intens. Perioada de criză nu a afectat ritmul investițiilor. Judecând doar după imaginea exterioară, considerăm că jumătate din intervențiile de reabilitare au fost de tipul „conservare-restaurare”. Circa 10% din investițiile în construcțiile existente au avut ca rezultat pierderi la nivelul decorației exterioare. Majoritatea instituțiilor și toate ambasadele au investit în reabilitarea construcțiilor existente.

Din totalul înlocuirilor, putem aprecia că 66% forțează schimbarea caracterului zonei existent în anii 1990. Înălțimea construcțiilor noi este de 16m.

Str. Henri Coandă, 2011



din perioada 2000-2010. Toate acestea s-au întâmplat din cauza instituțiilor care trebuiau să protejeze patrimoniul, a arhitecților sau a investitorilor? Nu știm câte dintre aceste intervenții au fost autorizate de primărie sau avizate de către Direcția pentru Cultură București. Din lipsa datelor nu a fost analizată relația dintre indicatorii POT și CUT ai noilor clădiri și cei reglementați prin PUZ Zone Construite Protejate.

Zona Construită Protejată 93 - „Parcelarea Uruguay” (ZCP 93)

## Premise

Zonă protejată cu valoare și grad de protecție ridicat, înconjurată pe toate laturile de alte zone protejate, poziționată în Nordul orașului;

Tipologie în analiza ZCP: parcelare regulamentară;

Suprafață: 12,3ha;

Număr obiective monument istoric potrivit:

- LMI 1992: 0;
- ZCP (1999): 0;
- LMI 2004: 1;
- LMI 2010: 1;

Perioadă preponderentă de construire: interbelic;

Stiluri preponderente: modernism, neoromânesc, vernacular;

Procent instituții din totalul imobilelor: 0,01%;

Înălțime majoritară existentă în anii 1990: 10 m la cornișă;

Înălțime reglementată prin ZCP: Înălțime minimă=10 m, Înălțime maximă=13 m, cu posibilitatea existenței unor accente de 16 m.

## Rezultat

Numărul investițiilor în construcții a fost ridicat în perioada de boom economic. Preponderent s-a înlocuit existentul, astfel că, astăzi, peste 70% din totalul imobilelor din zonă au fost înlocuite și doar pe un număr nesemnificativ de construcții s-au efectuat lucrări de reabilitare. Perioada de criză a scăzut ritmul investițiilor, dar acesta a rămas mai ridicat decât cel al investițiilor din ZCP 29. Această tendință se manifestă și în zonele construite protejate adiacente. Judecând doar după imaginea exterioară considerăm că majoritatea intervențiilor de reabilitare nu se încadrează în categoria „conservare-restaurare”.

Din totalul înlocuirilor putem aprecia că majoritatea forțează schimbarea caracterului zonei, existent în anii 1990. Majoritatea construcțiilor noi au înălțimea de 16m. Există un număr semnificativ de clădiri mai înalte de 16m. Una din problemele majore ale noilor clădiri este dinamica prea crescută a volumetriei.

Str. Uruguay, 2011



## [+++] Proprietăți scăpate de furia imobiliară

**În perioada 2000-2010, zeci de case din Centrul Capitalei au fost demolate pentru a face loc unor construcții mult mai înalte și cu ocupare mai mare a terenului. Cu toate acestea, deși lucrurile bune sunt mai puțin vizibile decât cele rele, există și proprietari care au pus profitul pe locul doi și au preferat să restaureze imobilele vechi și să le redea orașului.**

### Librăria Cărturești

Unul dintre cele mai vizibile exemple este casa de pe bd. Magheru în care se afla acum Librăria Cărturești. Imobilul, care a aparținut familiei Sturdza înainte de naționalizare, a fost revedicat în instanță în 1996 și, după 4 ani de procese, a revenit proprietarilor de drept. Încă de la început, proprietatea a fost vânată de speculanții imobiliari. "Când s-a aflat că a devenit proprietate privată ni s-a propus să se facă acolo de la sediu de bancă până la casă de toleranță. Sigur, afacerea cu casa de toleranță era cea mai rentabilă", a declarat Șerban Sturdza, proprietarul casei.

În ciuda propunerilor foarte tentante din punct de vedere financiar, proprietarii și-au dorit să păstreze casa și să o transforme în librărie. "Încă de la început am vrut să fac o librărie ca să fie continuarea unui gest care a avut o tradiție la noi în familie. Prin anii '44, în această casă a fost o librărie, Librăria Hasefer, și după aceea un anticariat. Anticariatul a ajutat persoanele care erau într-o stare financiară precară după război să supraviețuiască vânzând acolo cărțile. De asemenea, proprietarul casei, Dimitrie Sturdza iubea foarte mult cărțile.



Problema a fost că, să faci o librărie nu este cel mai rentabil lucru, însă am făcut o analiză foarte atentă a fiecărui detaliu și am pornit la drum. O librărie într-o casă de locuit nu se mai făcuse până atunci. La vremea respectivă toată lumea își imagina că o librărie este un spațiu cu teighea și vitrine, de unde te duci să cumperi cărți. Atunci a apărut ideea ceainăriei, a organizării de evenimente, de expoziții. Trebuia să fie diferit, un loc care să depășească ideea de vânzare de carte. După numeroase discuții, i-am întâlnit pe cei de la Cărturești și le-am închiriat lor casă pentru că vroiau să facă același lucru", a declarat Șerban Sturdza, într-un interviu acordat HotNews.ro.

Restaurarea casei s-a făcut pe bani puțini și în etape, deoarece nici proprietarul nici chiriașii nu au avut de la început sumele necesare. Proiectul de restaurare a fost făcut de arhitectul Șerban Sturdza, cu biroul său. Cât câștigă din închirierea casei, Șerban Sturdza spune că nu este relevant. Cert este că, de peste cinci ani, afacerea a rezistat, deși românii nu sunt mari consumatori de lectură, iar locul a devenit un reper pentru iubitorii de cărți, cultura și arhitectura veche.

### Locuință strada Romulus, nr. 77

La capitolul restaurare de locuințe, un exemplu bun de urmat este casa de pe strada Romulus 77. Imobilul a fost construit de familia Cămărășescu, după planurile arhitectului Paul Smărăndescu, în anul 1912. În 1948 a fost naționalizată, iar în timpul regimului comunist a funcționat în ea un Comisariat militar. După '90 a fost retrocedată, iar proprietarii au vândut-o. Noul proprietar a decis să o restaureze, organizând un concurs de soluții pentru a alege arhitectul care va face lucrarea. Concursul a fost câștigat de Șerban Sturdza și de biroul său de proiectare.



Proiectul s-a dovedit a fi plin de provocări: "Problema principală a casei, din punct de vedere funcțional, era că modul de utilizare al ei, atunci când a fost realizată, se baza pe existența servitorilor. Dispărând servitorii, se puneau probleme cum poți folosi intrarea principală când vii cu mașina, aduci proviziile și trebuie să ajungi în bucătărie, deci în mod normal să folosești intrarea secundară. Soluția a fost să folosești intrarea principală, lăsându-ți mașina în garaj, iar garajul să fie în legătură cu bucătăria. Atunci a apărut ideea unei coline, de fapt a îngropării acestei legături - traseul spre bucătărie. Grădina este foarte mare, este bine plantată, dar parcelarul o face imposibilă pentru viața intimă. Ceea ce am reușit să facem prin acomodarea garajului și a traseului până la bucătărie, a fost săparea unui pațiu de tip pompeian, care este scufundat, unde pătrunde soarele prin impluviu, dar care este ferit de privirile vecinilor. Am compensat lipsa de intimitate din grădina exterioară, cu o intimitate tot într-o grădină, în interior. Aceasta ar fi poate cea mai mare contribuție a proiectului. În rest este vorba de conservare și pe alocuri de restaurare. Acolo aventura a fost funcționalizarea unui pod uriaș, cu o structură aparentă și o problemă de iluminat specifică. Grație înțelegerii proprietarului am reușit să fac niște experimente legate de condusul luminii în acest spațiu. Decupaje în plane înclinate care nu reiau decupajul exterior al ferestrei mansardei făcute în relație cu ceea ce se întâmplă în interior sunt spectaculoase", spune Șerban Sturdza. Cel mai impresionant gest al acestei lucrări este că, deși era o proprietate privată, arhitectul și beneficiarul au căzut de acord să cedeze spațiului public un colț al parcelei pentru amplasarea bustului arhitectului Paul Smărăndescu.

Șerban Sturdza spune că, și pe timp de criză, afacerile imobiliare cu case de standard înalt funcționează bine: "În astfel de afaceri, pedigreeul unei case este important, dacă acea casă are semnătură de arhitect, iar acela este renumit, casa are o valoare mult mai mare".

# Liviu Ianași: "Bucureștiul are nevoie de o orientare pe termen mai lung pentru a recupera ce s-a irosit"



**Bucureștiul s-a dezvoltat coerent în ultimii zece ani? Primarii și consilierii generali au respectat strategia gândită pentru București, în 1999, atunci când au aprobat sutele de documentații de urbanism care au modificat Planul Urbanistic General? Putem vorbi de strategie într-o țară în care printr-un Plan Urbanistic Zonal puteai modifica orice regulă? În ce stadiu se află strategia pentru noul Plan Urbanistic General? Care sunt liniile ei directoare? Răspunsurile la aceste întrebări le aflați de la arh. Liviu Ianași, coordonatorul grupului de specialiști care elaborează Conceptului strategic 2035, noua strategie a Bucureștiului.**

**Catiușa Ivanov:** *S-a respectat strategia care a stat la baza Planului Urbanistic General din 2000?*

**Liviu Ianași:** Două lucruri ar trebui spuse. În primul rând, la data elaborării Planului Urbanistic General (care a fost aprobat în 2000), de altfel că și acum, legislația nu prevedea în mod explicit elaborarea specială a unei strategii. Profesorii Sandu Alexandru Sandu și Doina Cristea, care au coordonat Planul Urbanistic General, au decis să elaboreze totuși un document cu caracter strategic. Drept urmare, în contextul în care, cadrul legislativ nu solicită acest lucru și a lipsei unor procese participative mai largi - strategia de atunci a încercat, să sugereze un drum pentru Bucureștiul anului 2020. Pe baza acestei strategii au fost elaborate reglementările din PUG. Dar, după părerea mea, nu doar lipsa prevederilor din cadrul legal a condus la nefolosirea acestei strategii, căci acesta este adevărul. Acea strategie nu a fost folosită niciodată în mod coerent, deși ea stabilea obiective strategice pe termen lung și mediu cât și o suită de politici, programe și proiecte necesare. În câteva rânduri, în cei 12 ani scurși de atunci, au fost invocate prevederi ale ei pentru susținerea unor proiecte, care proiecte aveau de regulă amplasamentele fixate în Planul Urbanistic General, dar acest lucru a fost făcut inconsecvent, sporadic și fără niciun fel de gândire în ceea ce privește efectul sinergic al anumitor proiecte care puteau genera o schimbare. În al doilea rând mai trebuie spus că în materie de implementare a strategiei, mai există două circumstanțe importante care au grevat această perioadă. Prima este o diminuare până către absența a marilor investiții publice, la scara orașului, care să genereze o schimbare de stare și care să fie locomotive ale dezvoltării sectorului privat. Pe de altă parte, lipsa unor mecanisme din cadrul legal, care să vizeze în mod special problema mișcării terenurilor și a investițiilor în construcții.

**CI:** *În acest moment faceți o analiză pe PUG-ul adoptat în 2000, în special a ceea ce s-a modificat în ultimii 10 ani, pentru strategia noului PUG, care este acum în lucru. Ce probleme ați constatat că are orașul în acest moment?*

**LI:** Conceptul strategic pe care îl elaborăm acum are în vedere un orizont îndepărtat - de aceea se numește Concept Strategic 2035 - pe care l-am considerat necesar, poate în ușor dezacord cu practica europeană. Marile orașe și marile capitale europene acum își elaborează strategii pe 15 ani, datorită dinamicii urbane extraordinare pe care o aduce globalizarea. Noi am gândit însă că Bucureștiul are nevoie de o orientare pe termen mai lung, tocmai prin irosirea celor 12 ani de la PUG și încă zece dinainte, marcați de: restructurarea economică, restructurarea proprietății, schimbări dramatice instituționale. Dar acest concept strategic nu este o strategie a Bucureștiului, este doar un concept pentru că, după părerea mea, în contextul actual, o strategie a Bucureștiului, fie ea sectorială sau integrată, trebuie elaborată printr-o procedură participativă mult mai largă, pe care Conceptul strategic nu o poate asigura din cauza

limitărilor legate de bani și de timp. El poate să stea ori la baza acestor strategii, ori poate fi folosit ca document de referință pentru PUG. Dar discutăm de un alt raport decât în situația strategiei și a PUG-ului din 1999. Conceptul strategic încearcă, sesizând situația actuală a orașului și marile probleme cu care se confruntă Bucureștiul acum, să găsească niște elemente de reper pe termen lung și niște direcții majore care trebuie urmate.

**CI:** *Care sunt aceste direcții majore de care spuneți?*

**LI:** În primul rând, discutăm de un lucru care cetățeanului obișnuit nu-i spune foarte mult, dar care pentru oraș este extrem de important. Este vorba de ceea ce a constituit o problemă pentru București, în ultimii 20 de ani, și anume controlul dezvoltării urbane - modalitatea în care administrația, împreună cu alte instituții, fie de la nivel național, fie cu alți actori urbani, asigura o anumită dirijare, mai bine spus o anumită orientare și o anumită definire a proceselor de dezvoltare urbană a Capitalei. Și asta înseamnă atât dezvoltare în teritoriu, cât și plasarea unor accente pe anumite direcții de acțiune..

**CI:** *În ce stadiu sunteți cu Conceptul strategic 2035 și când vom avea această strategie?*

**LI:** Studiul este conceput în trei etape. Prima s-a încheiat prin avizarea care a avut loc, în luna iulie, la Comisia Tehnică de Urbanism de pe lângă Primăria Capitalei și a constituit o etapă de diagnoză, de înțelegere a proceselor care au loc în prezent, de stabilire a unei viziuni posibile pentru viitorul îndepărtat și a unor direcții majore de acțiune, pe baza cărora, o dată însușite și dezbătute, dar și prin transparentă pe care o asigurăm inclusiv prin site-ul proiectului [www.csb2035.com](http://www.csb2035.com). Urmează faza a doua, ceva mai scurtă, de trei luni de zile, în care avem în principal două produse de livrat. Pe de o parte, o listă coerentă de politici prioritare, în toate domeniile, pe care orașul ar trebui să le elaboreze, pentru perioada medie și lungă până în anii 2020-2035 - politici economice, sociale, de mediu, cu caracter integrat sau pe zone din oraș. Și separat, după aceea, pentru orizonturile scurt și mediu, adică 2016-2020, programe și proiecte prioritare, pe care le apreciem ca prioritare pentru dezvoltarea urbanistică, care, conform caietului de sarcini, trebuie să fie raportate la ceea ce prevedea Planul Urbanistic în 1999 ca programe prioritare. Urmează o a treia parte care va viza, mai curând, modalitatea de comunicare a Conceptului strategic, o dată ce el va fi dezbătut și însușit de către administrația publică a Capitalei, atât către marele public, cât și către alte categorii de actori interesați. Trebuie însă să subliniez din nou: strategia de dezvoltare a Bucureștiului nu este un „exercițiu tehnic” ci un „proiect democratic” elaborat în parteneriate și asumat politic pe deplin, inclusiv în ceea ce privește consecințele prevederilor sale și instrumentele necesare aplicării ei. Conceptul strategic nu este „al nostru, profesioniștii ce îl elaborăm”, el este „al acestei administrații a municipiului”. Altminteri, va sfârși într-un raft al neputințelor de administrare a Bucureștiului.

# Roșia Montana - un proiect inactual

**În prezent, proiectul Corporației Aurifere Roșia Montană este, în cea mai mare parte a sa, dezavantajos pentru România. Puținele câștiguri certe sunt anulate prin destule aspecte nebuloase și, mai ales, de multe pierderi prezumabile. Fără a mai pune la socoteală climatul de neîncredere generat de imensele cheltuieli în avans, de publicitatea excesivă, inclusiv de intervenția discutabilă a președintelui Republicii (care a uitat de Cartea Neagră a Monumentelor Istorice). Să fie limpede, aurul galben n-a îmbogățit nici o țară care l-a avut în subsol, ci țările care l-au achiziționat punând în circulație celelalte feluri de aur, îndeosebi cel cenușiu. Lucru pe care ar trebui să-l facă și România (dacă e deșteaptă).**

Pe lângă multele aspecte neluate în seamă de autorități, proiectul RMGC ridică semne de întrebare și în domeniul amenajării teritoriale. Cum poate fi catalogat faptul că o entitate privată ajunge să cumpere o întreagă localitate din țară, deplasând populația în altă parte? În domeniul financiar și economic o asemenea situație este interzisă prin legislația de tip antitrust. Fără a intra în detalii privind modul de achiziționare (nu lipsit de importanță), ar fi de văzut dacă pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice s-a apelat la preemțiune. Este vorba de circa 40 din aproape 800 de case, care împreună, potrivit multor specialiști europeni, formează un peisaj cultural. O parte din aceste monumente sunt lăsate pradă degradării, contravenind Legii privind Protejarea Monumentelor Istorice.

Lărgirea contextului (afectând interesele RMGC) de la peisajul cultural la urbanismul subteran devoalează alte probleme dezagreabile. Evaluarea strânsă a arheologilor francezi (sic!) s-a făcut în raport de criteriile din "hexagon" și nu după cele locale. Acolo, dovezile antice abundă, ceea ce nu e cazul în România. Pe de altă parte, nu întreg subteranul este cunoscut, fără a mai vorbi de cercetare. Acesta va cădea victimă exploatării de suprafață (care poate afecta, colateral, chiar și zona prezervată). Oricum, avizarea eliberării de sarcină arheologică de către ministerul de resort (care a gafat în multe alte probleme importante) este de condamnat, cu atât mai mult cu cât a intervenit în răspăr cu comisia de specialitate. Mai bine lășitate preventivă decât curaj sinucigaș.

Dacă se trec cu vederea valorile culturale (pentru care capul țării nu a dovedit o aplecare deosebită), atunci problema capitală rămâne sănătatea teritoriului. Evident, proiectul RMGC nu privește vindecarea rănilor actuale. Dacă totul se va înscrie în previziuni iar RMGC va fi în continuare, peste 3 cincinale exploatarea va fi ecologizată, cu excepția bazinului de nămoluri. Riscurile fizice și chimice legate de existența acestuia sunt însă imense și nimeni, nici măcar funcționarii ministerului de specialitate, nu poate da garanții de siguranță. (Pare ciudat, dar autoritățile statului – ignorând recomandările UE - au mai mare încredere în aceștia decât în Academia Română). Este adevărat, în cazul unei catastrofe, vor fi afectați numai românii din zonă și riverani Dunării, sârbii și bulgarii.

În ciuda zonelor umbrite, dar urmare unei campanii extraordinare de convingere a RMGC, contra realizării proiectului nu s-a mai pronunțat public decât o cincime din locuitorii comunei și un număr de organizații obștești din restul țării (reprezentând intelectualitatea, activiștii "verzi" și cei atașați de monumente.) În cazul locuitorilor recalcitrați, șeful statului (aflat în ultimul mandat și trăgând, probabil, cu ochiul la Gerhard Schroeder) a vorbit chiar de posibilitatea exproprierii. Nu întâmplător, în parlament a revenit un proiect de lege privind reglementarea mineritului. Propunerea de expropriere a imobilelor (în interes privat și nu public!) nu atât contrazice Constituția și alte acte normative, inclusiv Legea Urbanismului și a Amenajării Teritoriului, dar, mai grav, reflectă filozofia politică a majorității clasei conducătoare din România. Și atunci, ce garanție există că de aurul Roșiei Montane va beneficia și restul populației?!

Mai potrivit ar fi un referendum (formulă dragă multor politicieni) cu un minimum de întrebări. O mare parte a populației din restul țării nu s-a manifestat vocal, deși nu a fost convinsă de lobby-ul insidios al corporației transnaționale. Curiozitatea referendară s-ar putea concretiza astfel: Doriți implementarea imediată a proiectului RMGC sau amânarea lui până la perfecționarea (asanarea) tehnologiei de extragere a aurului? În cazul amânării proiectului RMGC, sunteți de acord cu implementarea în zonă a unor proiecte de dezvoltare durabilă a teritoriului în parteneriat public-privat, RMGC fiind unul dintre principalii parteneri?

Roșia Montana, centru istoric, 2010



Lacul Tăul Mare, 2010





# Traian Băsescu susține proiectul RMGC

**În ultimele două luni, președintele Traian Băsescu a declarat, în mai multe rânduri, că proiectul de exploatare a aurului de la Roșia Montana trebuie să înceapă. Declarațiile, considerate de multe persoane drept lobby pentru Roșia Montana Gold Corporation (RMGC), compania canadiană care deține licența de exploatare, au angrenat o serie de opinii, pro și contra, din partea miniștrilor de resort, ONG-urilor și a specialiștilor pe probleme de mediu și patrimoniu. În luna iulie, Direcția de Cultură Alba a emis certificatul de descărcare de sarcină arheologică pentru Masivul Cărnic. În urma acestor evenimente, președintele Comisiei de Arheologie, Alexandru Suceveanu și consilierul prezidențial, Peter Eckstein Kovacs, au demisionat.**

*12 iulie 2011:* Comisia Națională de Arheologie a aprobat raportul de cercetare arheologică preventivă „Masivul Cărnic, Roșia Montana, România – proiectul minier Roșia Montana”, hotărând descărcarea de sarcină arheologică pentru o parte din Masivul Cărnic.

*14 iulie 2011:* Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Alba a emis Certificatul de descărcare de sarcină arheologică pentru o parte din masivul Cărnic.

*1 august 2011:* Președintele Comisiei Naționale de Arheologie, Alexandru Suceveanu, a demisionat. Acesta a reproșat Ministerului Culturii că nu asigură fonduri pentru cercetarea arheologică, așa cum face RMGC.

*18 august 2011:* Președintele Traian Băsescu a declarat la Sulina, că România are nevoie de proiectul de la Roșia Montana. “Problema este că Guvernul să aibă curaj să spună, în primul rând romanilor, că acest proiect trebuie început și dus la bun sfârșit(...) Ce țară sta cu o asemenea avere în pământ fără să găsească soluții să o pună în valoare? Pentru că resursa asta nu e nici a ONG-urilor, nu e nici a Ungariei, care nu știu ce avize ar trebui să dea României... Nu trebuie să dea niciun aviz, suntem încă stat suveran. Iar pe cei care vorbesc despre distrugerea mediului îi invit să meargă acum la Roșia Montana. Eu am fost de trei ori. Am susținut și susțin proiectul, cum susțin orice tip de dezvoltare industrială”, a afirmat Traian Băsescu, citat de Mediafax.

*22 august 2011:* Președintele Traian Băsescu a declarat, în cadrul emisiunii “Ediții speciale”, difuzată de TVR, că Proiectul Roșia Montana trebuie să înceapă pentru că România să-și mărească rezerva de aur, în condițiile în care prețul acestui metal a ajuns în ultimii cinci ani, de la la 620 dolari uncia, la 1.890 dolari. “Am spus și în opoziție și ca președinte că susțin acest proiect. Nu e o noutate, dar acum îl susțin mai mult ca oricând, din motive pragmatice. Uitați-vă ce se întâmplă cu toate monedele. Au probleme de stabilitate și de depreciere. În ultimii cinci ani, prețul aurului a crescut de la 620 de dolari uncia la 1.890 de dolari. O diferență de 1.270 de dolari cu perspectiva creșterii până la 2.300 - 2.400 de dolari anul acesta. Trebuie să ieșim din demagogie, am discutat cu ministrul Mediului angajamentul companiei mixte. Statul român are o redevență de 4% care vine automat, ceea ce înseamnă la 300 de tone că 20 de tone vin gratis în rezervă BNR. Probabil o renegociere ne-ar aduce ceva mai mult”, a explicat președintele Băsescu.

*23 august 2011:* Laszlo Borbely, ministrul Mediului a afirmat într-

un comunicat de presă că nu este mulțumit de nivelul de 5 ppm (părți de milion) propus de RMGC pentru exploatarea de la Roșia Montana. “Nu sunt mulțumit cu 5ppm pentru că am fost în Suedia și am văzut tehnologii mai performante. Le-am adresat o scrisoare și o să avem discuții ca să ajungem la o formulă mai jos de 5”, se arată în comunicatul de presă. La nivel european, valoarea maximă admisă pentru concentrația de cianuri este de 10 ppm. Pentru exploatarea din Suedia valoarea este de 2 ppm.

*24 august 2011:* Eugen Rădulescu, director BNR, a declarat că majorarea rezervei BNR cu aurul provenit de la Roșia Montana ar avea un rol psihologic privind securitatea, însă acesta este puțin raportat la rezerva actuală. Acesta a mai apreciat creșterea actuală a valorii aurului ca fiind conjuncturală.

*25 august 2011:* Aproape 30 de organizații non-guvernamentale de mediu i-au cerut președintelui Traian Băsescu să își retragă declarațiile referitoare la proiectul de la Roșia Montana. “Considerăm aceste noi declarații ale președintelui României, de susținere deschisă a controversatului și, deocamdată, ipoteticului, proiect minier de la Roșia Montana, ca fiind inacceptabile, în condițiile în care proiectul este foarte controversat și contestat din multiple puncte de vedere, iar analiza din punctul de vedere al protecției mediului, conform legii, nu s-a realizat încă, ci este în curs. Apreciem că asemenea declarații sunt presiuni inadmisibile asupra autorităților abilitate să ia o decizie privind aprobarea/ respingerea proiectului”, se arată în comunicatul de presă al organizațiilor.

*26 august 2011:* Premierul Emil Boc a declarat că acest proiect este “prost încheiat” și trebuie renegociat: “În această formă nu poate fi promovat din punct de vedere economic, e în defavoarea statului român și formula actuală trebuie rediscutată”.

*29 august 2011:* Președintele Traian Băsescu a fost în vizită la Roșia Montana pentru “a se informa despre proiectul minier”. În declarațiile pe care le-a făcut, a acuzat că proiectul de exploatare a aurului de la Roșia Montana stă îngropat din 1997, din cauza lașității oamenilor politici. De asemenea, președintele a adăugat că trebuie evitate “declarațiile bombastice” pe tema cantității de cianură care vor fi prezente în lacul de decantare, în urma exploatărilor: “O să fiu foarte sincer să vă spun că apreciez intenția voastră de a merge pe 5 miligrame pe litru, trebuie să privim, însă, la standardele europene care ne obligă abia din 2018 să fim la 10 miligrame”.

*30 august 2011:* Peste 100 de persoane au organizat un flashmob în fața Palatului Cotroceni în semn de protest față de poziția președintelui Traian Băsescu referitor la proiectul RMGC.

*1 septembrie 2011:* Consilierul prezidențial, Peter Eckstein Kovacs, și-a anunțat demisia din funcție, motivul fiind diferendul de opinie dintre el și șeful statului privind proiectul de exploatare a aurului de la Roșia Montana. Acesta a semnat, la jumătatea lunii august, o petiție inițiată de ONG-ul Transilvania Verde, împotriva proiectului RMGC.

*5 septembrie 2011:* Ministerul Economiei a publicat pe site-ul sau contractele de înființare a societății Roșia Montana Gold Corporation, în care este partener și statul român. Licența de exploatare a zăcămintului a rămas în continuare secretă.

# Proiectul pentru modificarea Legii minelor, o catastrofă pentru mediu și siturile arheologice

**Proiectul de modificare al Legii minelor încalca grav dreptul de proprietate privată garantat de Constituția României precum și alte tratate și convenții internaționale ratificate de România, susțin mai multe organizații non guvernamentale printre care Alianța pentru Statul de Drept, Albumus Maior și Asociația Mai mult Verde. Una dintre cele mai importante prevederi ale actului normativ contestat de ONG-uri este că deținătorii unei licențe de exploatare, societăți private, vor putea expropria în numele statului român proprietățile private care stau în calea proiectelor de minerit. De asemenea, permite defrișarea pădurilor și distrugerea siturilor arheologice. ONG-urile cer reîntoarcerea proiectului de lege la comisiile de specialitate din camera Deputaților și punerea lui în dezbatere publică.**

Iată principalele prevederi ale proiectului de modificare a Legii minelor:

- se declară de utilitate publică lucrările miniere pentru exploatarea substanțelor minerale utile care se execută în baza unei licențe de exploatare. Pentru lucrările declarate de utilitate publică, expropriator este statul român, prin titularii licențelor de exploatare, operatori economici. Declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor pe care urmează a se executa lucrări miniere și suma globală evaluată a despăgubirilor se aprobă prin Hotărârea Guvernului, pe baza documentației tehnico economice realizate de titularul licenței. În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a Hotărârii de Guvern, titularii licențelor de exploatare notifică persoanele fizice sau juridice titulare de drepturi reale asupra procedurii și a ofertei de despăgubire. Plata despăgubirii pentru imobilele ce urmează a fi expropriate se face direct de titularul de licență. În cauzul în care părțile nu s-au înțeles asupra părții oferite, proprietarii pot contesta suma în instanță cu condiția să depună o cauțiune de 10 la sută din valoarea contestată.

- terenurile necesare realizării lucrărilor miniere pentru exploatarea substanțelor minerale utile pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, indiferent de forma de proprietate și suprafața proprietății forestiere afectate. Scoaterea definitivă din fondul forestier național a terenurilor se face prin compensare cu terenuri apte de a fi împădurite, echivalente ca suprafață și bonitate, sau, la opțiunea titularului licenței, cu plata contravalorii terenului scos din fondul național forestier, ori prin combinarea celor două modalități. Scoaterea terenurilor din fondul național forestier se aprobă de conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultura. Avizul autorității competente se emite în 30 de zile de la solicitare. Certificatul de descărcare de sarcină arheologică se emite pentru fiecare parte de teren din perimetrul de exploatare care poate fi redată activităților umane curente.

- prin derogare de la prevederile articolului 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Certificatul de urbanism obținut în scopul desfășurării de activități miniere este independent și separat de toate avizele și aprobările eliberate în baza sa, în vederea obținerii autorizației de construire. În cazul în care Certificatul de urbanism expiră sau devine inaplicabil ori

invalid, toate avizele și aprobările obținute în baza sa rămân în vigoare, cu excepția cazului în care acestea au fost obținute prin rerespectarea sau cu încălcarea legii.

## Ce spun ONG-urile:

*Albumus Maior:* "Conform legislației românești, expropriator nu poate fi titularul de licență, în numele statului român, ci doar statul român, direct, el fiind astfel responsabil și de plată despăgubirilor. Introducerea prevederii conform căreia titularul licenței realizează exproprierea și plătește despăgubirile demonstrează încă o dată că în intenția inițiatorilor acestei modificări legislative se urmărește substituirea autorităților statului român cu companii private care pot deține la un moment dat licențe de exploatare în România, investindu-le pe acestea din urmă, în mod abuziv și discriminatoriu, cu atribute de exercitare a unor puteri statale".

*Alianța pentru Statul de Drept:* "Procedura de expropriere descrisă în acest proiect de lege aduce atingerea Constituției României, art. 21, 44, precum și Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale. Proiectul de lege instituie prezumția că orice activitate de minerit este de utilitate publică. Ori, utilitatea publică trebuie declarată în mod special pentru fiecare proiect în parte în funcție de caracteristicile tehnice. În plus, atragem atenția asupra faptului că dreptul de proprietate, ca urmare a exproprierii, aparține statului, titularul de licență neavând decât un drept de folosință asupra terenului și, ca atare, nu poate notifica persoanele fizice sau juridice asupra procedurii și ofertei de despăgubire și nici nu poate decide cum poate fi compensată o persoană. Pe de altă parte, proiectul blochează accesul la justiție al proprietarilor prin solicitarea unei cauțiuni de 10% din cuantumul sumei contestate, ori, dacă obiectul nu este evaluabil în bani, cauțiunea este de până la 10.000 lei".

*Asociația mai mult verde:* "Prin prevederile acestor articole, proiectele de minerit primesc statut special și pot proceda la distrugerea unor monumente istorice clasificate fără a mai fi nevoie de descărcare de sarcină arheologică și/sau de avizul Ministerului Culturii în acest sens. Prin prevederea propusă se încalcă grav regimul juridic de protecție a patrimoniului arheologic pe care România s-a angajat să îl asigure prin ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuita), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992 (L150/1997). Mai mult, contrar spiritului legislației de protecție a patrimoniului, prin care monumentele ar trebui protejate în întregul lor, prevederile propuse ar permite mutilarea monumentelor și a siturilor arheologice prin descărcarea de sarcină arheologică „pe fragmente” a unor terenuri necesare exploatarea minieră".

Propunerea de modificare a Legii minelor 85/2003 este o inițiativă din 2009 a senatorilor Toni Grebla (PSD) și Ion Rușeț (PDL). În 2009 proiectul de lege a primit aviz negativ de la Guvernul României. În 2010, instituția a dat aviz favorabil. Din 2010 și până în prezent inițiativa legislativă a fost adoptată de Senat și a trecut prin Comisiile de specialitate ale Camerei Deputaților primind, în majoritatea, aviz favorabil. Comisia de Mediu a respins proiectul în unanimitate. Acum, această inițiativă se afla în dezbatere la Comisia pentru Industrie și Servicii, fiind pe punctul de a intra în plenul Camerei Deputaților.

# PUZ-uri aprobate în perioada iunie-august 2011

În cele trei luni monitorizate, s-au ținut 4 ședințe de Consiliu, trei ordinare și una extraordinară. În cadrul ședințelor ordinare s-au discutat 47 Planuri Urbanistice Zonale (în medie cca. 18 planuri/ședință) și au fost adoptate 16. Aproape 44% dintre documentațiile de urbanism aprobate sunt în Sectorul 1, următorul este Sectorul 4 cu 25%. Un număr de 5 PUZ-uri au legătură cu patrimoniul cultural construit protejat. Două PUZ-uri propun edificabile în spațiile libere din zonele de locuințe colective. Alte două PUZ-uri se referă la foste incinte industriale, Antrefrig și Libertatea.

Tot în această perioadă au fost aprobate PUZ-urile pentru două proiecte de infrastructură ale Primăriei Capitalei, respectiv parcajele subterane din piețele W. Mărăcineanu și Dorobanți, pentru care în 2006 s-au aprobat indicatorii tehnico-economici și inițierea concesiunii în vederea realizării unui parteneriat public privat. PUZ-ul din Piața W. Mărăcineanu a trecut mai greu de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria Capitalei deoarece efectele parcajului, la nivelul solului, nu erau suficient de controlate (de exemplu sacrificarea unor arbori din aliniamentul nordic al pieței). În cele din urmă s-a propus avizul favorabil cu condiția ca, pentru amenajarea solului să se revină în Comisie cu o nouă documentație. Acest lucru nu s-a întâmplat. În varianta recent aprobată de CGMB problema aliniamentului de arbori nu a fost rezolvată, în schimb efectele parcajului la nivelul solului s-au amplificat prin apariția unei scări de acces poziționată în spatele statuii lui Walter Mărăcineanu. Ambele PUZ-uri sunt realizate de Centrul de Planificare Urbană și Metropolitană București.

## Proiecte pentru creșterea spațiului verde

În luna iunie Consiliul General a adoptat Proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai studiului de fezabilitate „Reabilitarea urbană a râului Dâmbovița”. În principal este vorba de suprafețe plantate cu gazon sau iederă pe panouri plutitoare ce vor masca albia actuală. Acestea sunt prevăzute cu ventilatoare alimentate de panouri solare ce vor ridica umiditatea generată de suprafețele verzi spre circulația auto de pe Splai. Lucrările vor fi finalizate peste 5 ani și se vor obține 12,2 ha spațiu verde. Durata de viață a panourilor este de 8-10 ani. În expunerea de motive a proiectului se arată că acesta este necesar deoarece “Municipiul București se confruntă cu un grad ridicat de poluare al aerului cu poluanți generați de traficul auto și în special cu pulberi, pentru care valorile limită au fost depășite cu mult” și deoarece “acest fapt are repercusiuni asupra sănătății umane și atrage declanșarea procedurii de infringement pentru calitatea aerului cu sancțiuni aplicate României de către Comisia Europeană”. Proiectul este finanțat 2% din bugetul local, restul (puțin peste 95 mil. lei) din fonduri europene nerambursabile atrase pentru valorificarea resurselor regenerabile de energie în contextul combaterii schimbărilor climatice.

De la 1 august 2011 a intrat în vigoare HCGMB 114/2011 care interzice desființarea alveolelor plantațiilor de aliniament și stabilește obligația administratorilor acestor spații de a le planta și întreține. Tot în această perioadă, pentru diminuarea fenomenului de „insulă termică” manifestat în București, a fost adoptată Hotărârea 115/2011 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai studiului de fezabilitate pentru acoperișuri

verzi. Proiectul prevede înverzirea acoperișurilor a 6 clădiri ale Universității Politehnice și a 6 ale Universității de Medicină. Perioada de realizare va fi de un an și vor rezulta 7.000 mp plantați. Municipality va finanța 50% din proiect, pentru restul propunându-se atragerea de fonduri nerambursabile europene și naționale (cca 3,7 mil. lei). Green Roofs: brown is the new green, Report No. 498, realizat de English nature arată că în Germania, în 2001 au fost instalate 13,5 milioane mp acoperișuri verzi.

În contextul programului european de finanțare nerambursabilă Life+, pentru ameliorarea calității mediului au mai fost încheiate trei parteneriate între PMB, RATB și Metrorex. Acestea vizează realizarea unui proiect de reducere a emisiilor generate de traficul de la/către locul de muncă, a unor politici de parcare pentru ameliorarea mediului în zona centrală și a unui proiect de informare cu privire la facilitățile Park&Ride (parcaje în apropierea stațiilor de transport în comun care să permită lăsarea mașinilor personale și transferul către transportul în comun pentru a se ajunge în centru).

## Ameliorarea calității aerului ușor în ceață

Prin HCGMB 116/2011 s-a aprobat Raportul pentru 2010 privind implementarea măsurilor de gestionare a calității aerului. Măsurile au fost luate pentru a nu se mai depăși pragurile acceptate la nivel european pentru pulberi și dioxid de azot. Între propunerile raportului se numără și aprobarea unei hotărâri de Consiliu pentru acordarea de facilități la impozitarea pe clădirile care au acoperișuri verzi.

Programul de măsuri adoptat prin HCGMB 234/2010 reglementează pentru parcelele de peste 1000 mp (comparativ, programul anterior, adoptat prin HCGMB 347/2008 se referea la orice parcelă) amenajarea și întreținerea unui spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața parcelei, din care cel puțin 2/3 la sol. Indicatorii monitorizați pentru această măsură sunt „scăderea concentrației de pulberi în suspensie” și „valorile acestei concentrații raportate la spațiul verde amenajat”. La rubrica „acțiuni, stadiul măsurii raportat” în dreptul PMB se arată doar că măsura va fi inclusă, în măsura posibilului, în noul Regulament Local de Urbanism aferent PUG ce va fi elaborat începând din 2011 și că la avizarea acestuia vor participa specialiști. Primăria Sectorului 1 arată că edificarea construcțiilor respectă măsura. Primăria Sectorului 2 arată că respectă măsura exceptând situațiile prevăzute în regulamentele de urbanism. Primăria Sector 4 prezintă numărul de autorizații eliberate. Primăriile 3, 5, 6 nu au făcut raportări. Agenția pentru Protecția mediului arată doar că această măsură este impusă la eliberarea acordului de mediu. „Raportările generale fără indicatori clari” și „comunicarea greoaie cu primăriile de sector” sunt identificate a fi o problemă de către raport. Mai multe pe [www.observatorulurban.ro](http://www.observatorulurban.ro)

*Rectificări privind articolul „Masterplan-ul de transport sau Cum ne vom deplasa în București în 2027” apărut în nr. 8 al Observatorului Urban București. Ultimul paragraf va avea următorul conținut: „În încheiere mai dorim să cunoaștem cine este Delia, persoană menționată în afirmația ‘va fi continuat de către Delia’ de la pag. 74, 84, 96 (proiectele de infrastructură: lărgire str. Biharia, nod rutier Răzoare, parcaj Piața Hurmuzachi) din forma finală a Masterplan-ului.” (AMP în adresa sus-menționată). “*

## Amenzi de cinci ori mai mari pentru proprietarii care refuză să își consolideze clădirile încadrate în clasa I de risc seismic

Guvernul a majorat de cinci ori cuantumul amenziilor pentru proprietarii de imobile și primarii care nu-și respecta obligațiile privind expertizarea și consolidarea clădirilor cu risc seismic ridicat, potrivit ultimelor modificări aduse Ordonanței 20/1994, pe 24 august 2011. Astfel sancțiunile cuprinse în prezent între 500 lei și 15.000 lei, cresc la sume cuprinse între 2.500 lei - 75.000 lei. Cele mai mari amenzi, cuprinse între 50.000 lei și 75.000 lei, vor fi date primărilor care nu vor contracta proiectarea și execuția lucrărilor de consolidare, pentru clădirile incluse în programele anuale, în termen de doi ani de la notificarea încadrării în clasa I de risc seismic.

Printre clădirile care prezintă risc seismic se numără și multe construcții monument sau aflate în zonele protejate. În 2010, Observatorul Urban București (OUB) a cerut Ministerului Culturii să înființeze un serviciu de tip SMURD pentru a salva aceste imobile. Nu ni s-a răspuns. Aceeași



reacție am avut-o și la solicitarea adresată Guvernului de a adăuga în norma metodologică aferentă Ordonanței privind consolidarea clădirilor cu "bulină roșie" criterii privind valoarea culturală a acestora. La o altă adresă vizând promovarea de către Ministerul Culturii a unei ordonanțe pentru reducerea riscului seismic la monumentele istorice, ni s-a răspuns că Programul Național de Restaurare (PNR) și Ordonanța 20/94, sunt suficiente pentru protecția patrimoniului. La solicitarea noastră, de a ni se comunica obiectivele și sumele alocate prin PNR, în ultimii 5 ani, nu am primit răspuns.

## Concursul Arhetipuri, ediția 2011

În data de 3 septembrie, la Palatul Patriarhiei, București, a avut loc decernarea premiilor concursului de arhitectură Arhetipuri, ediția 2011. Premiul a fost acordat unui proiect amplasat în București, în Piața George Enescu.

La concurs au participat cu amplasamente 13 orașe din țară (București, Călărași, Slobozia, Pitești, Brașov, Iași, Botoșani, Cluj, Timișoara, Satu Mare, Zalău, Bistrița, Baia Mare), în total fiind înscrise 121 proiecte.

Câștigătorii concursului:

Premiul 1 - Vallum, Piața George Enescu, București, autori: Cosmin Pavel, Cristina Constatin, București

Premiul 2 - The Moon, Podul Calicilor, București, autori: Sorin Diaconescu, Cristina Bărnă, București

Premiul 3 - Chair Bridge, Podul Calicilor, București, autori: Tudor Alexandru

Gherman, Sandra Petrușcă, București  
Premiul special - Roppe Bridge, Podul Calicilor, București, autori: Andrei Nejur, Szende Szentesi, Cluj-Napoca.

Juriul ediției a doua a fost alcătuit din: Jacques Allard (Belgia), Kai Uwe Bergmann (Danemarca), Robert Kronenburg (Marea Britanie), Carlos Jimenez (Statele Unite), Francoise Pamfil (București), Oana Radeș (Olanda), Eliza Yokina (București) și supleanți Tehnici - Ferencz Bakos (Cluj-Napoca) și Iulia Stanciu (București). La decernarea premiilor invitații din Belgia, UK, SUA și Danemarca au susținut o conferință pe tema arhitecturii sustenabile și a relației acesteia cu tematica acestei competiții.

Concursul Arhetipuri a fost lansat în 2010 și pune în prim plan spațiul public urban din marile orașe din România vizând îmbunătățirea calității vieții comunităților locale. Ideea concursului este de a concepe pavilioane temporare pe care organizatorii le vor construi ulterior.

În Piața Victoriei a apărut în luna august primul element din pavilionul UP, câștigător în 2010, moment care marchează începerea construcției. Întâmpinând dificultăți în avizarea acestuia, organizatorii promit construirea cel puțin a unuia dintre premiile din 2011.

## Taxe mai mari pentru hotelierii care nu renovează clădirile

Cota de impozitare pentru clădirile cu destinație turistică care nu funcționează în decursul unui an calendaristic va fi de minimum 5% din valoarea de inventar a clădirii, potrivit unei modificări aduse de Guvernul României, Codului Fiscal, pe 31 august. Potrivit Ministerului Dezvoltării, această măsură are ca scop să-i oblige pe hotelieri să facă investiții în aceste imobile și să le introducă în circuitul turistic. În ultimii ani, tot mai multe hoteluri rămân închise tot anul deoarece, după privatizare, noii proprietarii nu au mai investit nimic în modernizarea lor. De asemenea, Guvernul a decis reducerea cu 50 la sută a impozitului pe clădirile și terenurile situate pe litoralul Marii Negre, pentru proprietarii care le folosesc în scop turistic o perioadă de minimum 6 luni, în cursul unui an calendaristic. Totodată, Consiliile locale vor fi obligate să instituie o taxă de 1% din valoarea totală a cazării, pentru fiecare zi de sejur a turistului, potrivit aceleiași decizii a Executivului.

## Telegondola din București în dezbatere publică

PUZ-ul pentru aprobarea telegondolei din București a fost pus, în luna august, în dezbatere publică pe site-ul Primăriei Capitalei. Potrivit planurilor postate pe site, telegondola va pleca de la capătul Șoselei Pantelimon, de lângă hipermarketul Cora, va traversa salba de lacuri Dobroiești, Fundeni, Colentina, Plumbuita, Tei, Floreasca și va ajunge în Herăstrău, lângă Piața Presei Libere, parcurgând în total 10 km. Telegondola va pleca de la nivelul solului și va circula la o înălțime de circa 50 de metri. În cel mai înalt punct va ajunge la înălțimea de 85 metri. Viteza de deplasare va fi de 5 metri pe secundă, iar capacitatea de transport a unei singure telecabine va fi de 1.500 de persoane pe oră. Distanța între două telecabine va fi de 120 de metri, timpul de așteptare în stație fiind de 1 minut.

Mai mulți arhitecți și o parte din societatea civilă au criticat acest proiect, pe motiv că încă nu s-a făcut un studiu realist privind fezabilitatea proiectului și impactul asupra parcului Herăstrău, monument istoric.

# Afaceri imobiliare de nișă

**Piața imobiliar-rezidențială, pe lângă segmentele amplu prezentate în acest buletin informativ, a căror dinamica este în directă legătură cu situația economică națională și globală, prezintă și alte segmente, de nișă, independente de situația generală. Între acestea, piața locuințelor de lux și a celor pentru tineri, cu suprafețe minime. Cele două segmente au început să fie exploatate recent și în București.**

“Dacă proprietatea ta este prețioasă, are un istoric și o arhitectură deosebită, dacă ai nevoie de atenție specială și nu vrei ca proprietatea ta să zacă într-un morman de alte zeci de proprietăți până își găsește cumpărătorul”<sup>1</sup> și, în plus, dacă aveți nevoie de consultanță și vă aflați în România, înseamnă că trebuie să căutați profesioniști în exclusivități rezidențiale. Totuși, dacă ne regăsim în normalitatea acestor afirmații care vorbesc despre valoare, unicat și servicii complete și nu ne permitem o asemenea agenție, trebuie să mai așteptăm (ani) pentru ca servicii similare să fie generalizate.

Castele sau palate, vile complet sau parțial restaurate, reabilitate și amenajate sunt cele mai interesante proprietăți descrise de către agențiile exclusiviste. În București, cei care prezintă asemenea clădiri îi fac pe cei care le vizionează să se simtă cu adevărat aparte. Având în vedere declinul zonelor valoroase, care ar potența asemenea investiții, este șocantă, de multe ori, slaba relație între preț și vecinătăți.

<sup>1</sup> sursa [www.luxuryinternational.ro](http://www.luxuryinternational.ro)



La polul opus, a început să se dezvolte segmentul imobiliar al locuințelor minime pentru studenți și tineri profesioniști. În cazul capitalei, oraș universitar cu peste 500 de mii de studenți și în care anual se mută mulți tineri pentru oportunitățile de lucru, acest segment constituie o nișă.

Numărul mare de studenți care nu își găsesc loc în cămine pe perioada studiilor face ca piața imobiliară - închirieri locuințe - să crească în fiecare an, în toamna,

când începe facultatea. Bazându-se pe acesta observație, în 2009 a fost pentru prima oară dată în folosință o clădire cu acest target în zona metrou - Preciziei (fostă Industriilor). Locuințele se află lângă câteva clădiri noi de birouri, într-o zonă preponderent industrială, aproape de ieșirea din București spre Pitești.

În 2009, închirierea unei garsoniere de 25 mp ajungea la minim 290 euro/lună + utilitățile. În 2011, închirierea aceleiași locuințe este minim 200 euro/lună + utilitățile. Prețul conține și o taxă pentru întreținerea clădirii și servicii, (de ex. pază). Orice dotare suplimentară, serviciu sau daunele produse costă (parcare, mașină de spălat, etc.).

Observând piața chiriilor la garsoniere și apartamente în București (pe site-uri tip [www.anuntul.ro](http://www.anuntul.ro)), concluzia este că în zonă centrală sau în zonă periferică, chiriile pentru acest segment de locuințe sunt aceleași.

Deci, dacă sunteți tânăr și vreți să închiriați o garsonieră în București, la ce vă gândiți:

- o locuință în zonă centrală, aproape de toate instituțiile culturale, de centrele universitare și de alte servicii?  
[ preț între 200 euro și 280 euro ]
- un loc în căminele studențești, alături de colegii de facultate și alți studenți?  
[ preț între 0 și 100 euro, timp de 9 luni (maximul include și “cumpărarea unui loc în cămin” distribuită lunar - sume vehiculate în presă în 2010) ]
- o locuință de tipul celei descrise mai sus aflată într-un complex nou, complet dotat, dar aflat într-o zonă periferică?  
[ preț minim între 200euro și 240euro ]

Nu este o întrebare capcană sau una părtinitoare, ci o survolare a prețului pieței, raportat la caracteristicile locuinței - atât dotările interioare cât și caracterul zonei în care se află.

Publicitatea caracteristică dezvoltatorilor imobiliari, care se bazează strict pe proximitatea metroului sau a unor mijloace de transport, pentru a lega dezvoltările diverselor servicii din oraș, amplasează atractiv aproape de centru orice punct de la periferia Bucureștiului. Cum multe dintre universități sunt amplasate central în

oraș, aceste prezentări dezorientează pe cei neobișnuiți cu dimensiunea orașului. Ținem să atragem atenția că avantajele prezentate de către dezvoltatori nu se încadrează la *politic corect*, dezorientând prin prezentarea trunchiată a situației reale, chiar dacă varianta unei chirii egale sau mai mari pentru o locuință în alte zone ale orașului cu dotările ceva mai vechi fac neatractivă alegerea din centrul orașului pentru o parte din tineri.

Din analiza evoluției tranzacțiilor pe cele două segmente, în următorii ani, ne putem aștepta la o dezvoltare a lor. Asta în condițiile în care, zonele protejate nu vor mai fi distruse, iar universitățile vor construi și ele cămine noi ...

West Gate Stuidos, Prefabricate Vest, 2010



Pentru a ne sesiza evenimente importante, vă rugăm să ne scrieți la: [contact@observatorulurban.ro](mailto:contact@observatorulurban.ro)

**oub** - buletin informativ nr. 9  
iulie - septembrie 2011  
Se distribuie gratuit la sediul UAR.  
Publicat pe pagina de internet **oub**.  
ISSN 2066 - 866X

Editor: Catiușa Ivanov  
Art director: Ina Stoian  
Redactori: Catiușa Ivanov, Ina Stoian,  
Florin Bălțeanu, Peter Derer, Vera Marin.  
Răspunderea pentru opiniile exprimate  
aparține autorilor.

Observatorul Urban București  
Calea Victoriei 126, București  
[contact@observatorulurban.ro](mailto:contact@observatorulurban.ro)  
[www.observatorulurban.ro](http://www.observatorulurban.ro)

Uniunea Arhitecților din România  
str. Demetru Dobrescu 5, București  
[uar\\_contact@yahoo.com](mailto:uar_contact@yahoo.com)  
[www.uniuneaarhitectilor.ro](http://www.uniuneaarhitectilor.ro)