

DISCONFORT RESIDENCE

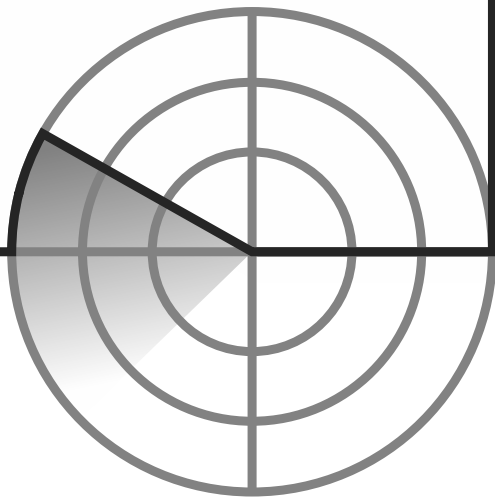


Libris .RO

Respect pentru oameni și cărți

DISCONFORT RESIDENCE

*Cum să **identifici capcanele**
din schița apartamentului
pe care vrei să-l
cumperi*



ARH. RADU NEGOIȚĂ

PUBLICA

EXTRA

Copyright © Publica, 2018

Toate drepturile rezervate. Nicio parte din această carte nu poate fi reprodusă sau difuzată în orice formă sau prin orice mijloace, scris, foto sau video, exceptând cazul unor scurte citate sau recenzii, fără acordul scris din partea editorului.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

NEGOIȚĂ, RADU-COSTIN

Disconfort residence : cum să identifiți capcanele din schița apartamentului pe care vrei să-l cumperi / arh. Radu Negoită. - București : Publica, 2018

ISBN 978-606-722-305-7

72

EDITORI: Cătălin Muraru, Silviu Dragomir

DIRECTOR EXECUTIV: Bogdan Ungureanu

DESIGN: Alexe Popescu

REDACTOR: Mihaela Apetrei

CORECTORI: Cătălina Călinescu, Paula Rotaru

DTP: Răzvan Nasea

Cuprins

Cuvânt pe repede-nainte	7
Unde greșești tu	11
Schema de principiu	15

PARTEA ÎNTÂI | Zona de zi

1. O intrare ca o floare	19
2. Baia de serviciu	59
3. Bucătăria	61
4. Camera de zi (livingul)	109
5. Locul pentru luat masa	163

PARTEA A DOUA | Zona de noapte

6. Sasul	167
7. Dormitorul matrimonial	169
8. Dormitorul copiilor	201
9. Dressingul	227
10. Baia mare	229
Extras din lege cu suprafețele	257
Artificii și pocnitori – surprize de la dezvoltatori	259
Notă de final	263
Ce găsești la un târg imobiliar	267
Care sunt sursele haosului din zona imobiliară	271
Ce ai de făcut ca dezvoltator dacă vrei bloc	273
Bibliografie	279

Libris .RO

Respect pentru oameni și cărți

Cuvânt pe repede-nainte

Astăzi, în schimbul promisiunii plății a 360 de rate care vin o dată pe lună, lumea primește un plan și un zâmbet. De la arhitect până la dezvoltator, nimeni nu prea-ți zice cu ce se mănâncă de fapt ce îți vinde; de ce să te supere, când tu ai mâncărurile alea de spart pușculița?!... Crezi ce vrei, nu intră nimeni în polemică cu tine, atâta vreme cât ești impresionat; e bine, dă-ncoa foaia semnată și salut, sănătate – de-acum intri în grija cui ți-a dat creditul.

Probabil că pentru genul ăsta de situații a inventat Satana precontractul: să poți semna o foaie pentru o sumă mai mică, cât încă ești entuziasmat. Odată ce ai pus bila pixului unde scrie „CUMPĂRĂTOR”, ești bun de plată, nu-ți mai dă mâna să renunți la contract, e păcat de bani... și oricum nu prea mai aveai chef să stai cu chirie, este?

Cartea aceasta e scrisă din punctul de vedere al arhitectului și vrea să atragă atenția asupra încălcărilor legii de către firmele private care investesc în construcția de apartamente pentru a obține venituri din vânzări sau închirieri. Da, există și chestii de bun-simț ce țin de teoria arhitecturii, dar sunt de multe ori nereglementate prin normativele valabile în țara noastră, deci pe ultimul loc în lista de priorități a dezvoltatorilor.

Pot spune că majoritatea problemelor pe care le-am întâlnit pe pagina unde dezbatem idei despre calitatea locuințelor sunt din categoria superofertă cu metri pătrați mai puțini decât ce

Respect pe scrie în lege. Multă lume se va întreba de ce vrem să fim noi, românii, mai cu moț, că în Spania găsești locuințe nou-nouțe mai înghesuite decât cere legea românească. Un răspuns ar fi că în Occident normativele ce reglementează metrii pătrați pentru case și apartamente noi sunt mai puțin restrictive, pentru că multe din locuințele colective din orașele lor sunt vechi (aveau dezvoltatori încă din secolul al XIX-lea, deci înainte de Răscoala noastră în opinci, din 1907), iar parcelele pe care le construiesc pe cele noi au forme și dimensiuni influențate de trame stradale cu trasee stabilite acum multe sute de ani. Bucureștiul este un oraș care nu are istorie medievală, e destul de nou la scară europeană. În România, orașele medievale care și-au cristalizat geometria în perioada medievală sunt puține (un exemplu e Sighișoara), iar țara e destul de mare, încap în ea destule blocuri. Suntem, din punctul ăsta de vedere, norocoși – congresele de arhitectură modernă din secolul XX au stabilit norme *optime* pentru locuințele prezentului, iar la noi, în multe orașe, chiar e destul spațiu să le implementăm. Pe mine chiar nu mă deranjează faptul că locuitorii României vor să aibă apartamente mai spațioase sau mai bine organizate decât spaniolii sau francezii, altceva e nasol. Ghinionul nostru nu e că suntem contemporani cu unii care ar da orice să poată înghesui 36 de apartamente într-un bloc în care încap doar 30, ci că EI POT SĂ O FACĂ. Pile politice, corupție, mită, „ciocu’ mic”, „bă, te bat, știu unde stai” – nu contează de ce. Contează doar că se poate, iar dovada e faptul că peste 90% dintre situațiile prezentate aici există în realitate și cineva a semnat un contract (sau semnează acum) ca să stea acolo.

De unde am planurile pe care le analizez aici? Administrez o pagină pe Facebook în care comentez dacă mi se pare ceva în neregulă la apartamentele despre care întreabă lumea: cine

cerințele legale. Imaginile pe care le vedeți au fost desenate peste ilustrațiile promoționale ale dezvoltatorilor, pe care le și înlocuiesc. Am făcut treaba asta din două motive: în primul rând pentru că într-o schemă se văd mult mai clar problemele și în al doilea rând pentru că nu-mi doresc să fiu dat în judecată aiurea în viitorul apropiat de vreun dezvoltator care se simte lezat și are prea mult timp liber.

Pagina se numește *Case Strâmbe pe Radar*.

Ce competență am? Sunt arhitect din 2006 și tot de atunci lucrez la Facultatea de Arhitectură ca asistent, deci am ceva tangență cu legile ce reglementează construcția de locuințe și pot detecta câte o neregulă puțin mai repede decât cineva din afara profesiei.

Cum poate ajuta cartea asta? Ghidul de față funcționează ca un aparat de măsură cu o interfață (zic eu) prietenoasă. Pe paginile din partea stângă ai un plan desenat schematic (poate fi și altceva, în funcție de caz, dar de obicei e plan). Pe pagina din dreapta găsești explicația cu ce e în neregulă la planul din stânga. Tot ce ai de făcut este să compari planul apartamentului pe care dorești să îl cumperi/închiriezi cu problema descrisă ca să îți faci o idee în ce te bagi, dacă tot te bagi. Spor la treabă!

Notă: oamenii sunt diverși ca statură, dar mobilările iau în calcul dimensiunile standard ale hominizilor europeni, așa cum rezultă ele din statistici. Bineînțeles că se pot face pe comandă dulapuri cu opt centimetri mai puțin adânci decât zice stasul, dar e un compromis, fiindcă umerășele nu vor mai încăpea perfect pe lățime, ci la unghi. Deci vor fi mai puține. Pe scurt, ce nu dai pe mere și pe pere dai pe prune – nu prea câștigi mare lucru dacă te chinui, dar timpul îl pierzi. Apartamentele

corecte țin cont de dimensiunile de mobilier despre care arhitecții învață la facultate. Din experiența mea, apartamentele corecte sunt rare în blocurile noi; iar dezvoltatorii îți arată uneori planuri cu mobila ușor trișată la dimensiuni, că sinceritatea sperie clienții.

Unde greșești tu

De obicei te arunci cu capul înainte în treaba asta în ziua aia neagră când te trezești că singurul lucru care stă între tine, fata în rochie albă din albumul de pe Facebook și retragerea glorioasă la pensie e apartamentul din reclama la Mafalda Splendid Confort Residence, pe care nu-l ai încă. Salariul de corporație cu care părinții te laudă vecinilor de scară și de care te plângi când bei în teambuilding și-a adus până acum smartphone, scarpeți și țoale de la magazinul trendy. Pentru că mașină și-a dat deja corporația, e timpul să tragi de leafă și s-o feliezi în rate lunare pentru credit de casă, că nici porumbeii nu stau multă vreme fără cuib, iar fără el cam zici adio fericirii conjugale. Știi tu cum sună discuțiile *alea*.

Îți pot ghici, boierule, și ce ai să alegi când alegi: dacă ai aterizat în București dintr-un sat sau oraș de provincie cu noroi gros pe drumuri și fără canalizare la periferie, vei suna fix la agentul cu poză zâmbitoare care vinde ceva cu pachetul „opulență somptuoasă” inclus. Îți vei rupe spinarea pentru ratele care-ți promit „dotările luxoase cu care este îmbrăcată structura de rezistență”, că tu vei citi „dantele” în loc de „dotări”. Vei saliva pe tastatura firmei în timpul orelor de program și te vor cutremura fiori inghinali la fiecare pagină de net pe care găsești vorbe de tip „locație de excepție”, „proiect impunător”^{***} sau

* Citat pe bune din pliant imobiliar.

** *Idem*.

„Italian luxury in the heart of Bucharest”^{*}, orice o fi vrând asta să însemne. Și te înțeleg, sincer, că nici eu n-aș sări prea bucuros pe ceva denumit Fecal Eco Building, oricât m-ar încânta ideea de trai în armonie cu natura, sustenabilitate și chestii de-astea.

Dacă însă strâmbi din nas la site-urile doldora de epitetes pom-pieristice și googălești confort, siguranță și calitate, îți ghicesc că ești om urban cu noroc, care-a cunoscut încă din copilărie sfânta taină a apei calde de la robinet. Ești sofisticat, mă, nu-ți ia oricine maul cu pocnitori și trucuri de vânzări, că bei cafea de espresso. Teoretic ar trebui să fii mai greu de țepuit... practic, ți-o poți lua la fel de rău. Cum?

Știi bine povestea din viața ta profesională de la corporație, se numește *marketing* și rețeta e cam așa: dezvoltatorul vrea bani, ultimul Porsche, plimbat mofturile lui pisi la Monte Carlo, tu vrei fericire, camere colorate pentru plozi. Oamenii lui îți vând vraja, iar tu te trezești în brațe cu toate chestiile în care el n-a avut chef să investească timp sau mălai. Adică lucrurile care nu se văd la vizionarea cu agentul ăla care nu respiră când îți recită în cascadă farmecele Rezidensului: camere cu suprafețe mai mici decât ce zice în lege, coridoare întunecoase sau prea înguste, ferestre prea strâmte în camere, finisaje de-o prună – gresie chinezească ce strălucește până la primul mop, profile de colț din plastic, care se desprind, termopane prin care bate vântul, parchet care face burtă, uși cu care-ți dai singur în cap. Lista e lungă.

Statul ar trebui să se asigure că viața ta nu e o comedie cu vână-tăi, dar el încă funcționează ca un mecanism prost reglat, cu foarte multe rotițe tocite. Din ce am văzut, pare că se acordă ceva atenție instituțională lucrurilor ce țin de foc (mai ales după Colectiv și Bamboo) și de structuri (vom vedea la primul cutremur cât de mult), dar se cam trece cu vederea aspectul confortului

* *Idem.*

Respect pe **minimal al locuirii** (reglementat și el prin legi și normative aflate în vigoare).

Problema ta acum este că nimic nu-i perfect în marja pe care ți-o permiți. Partea bună e că poți detecta gafele, ca să știi măcar la ce să te aștepți. Aici trecem în revistă problemele ce țin de confortul tău de locuitor – configurare, compartimentare, suprafețe, circulații, dimensiuni ale golurilor de uși și ferestre –, adică ce e cu adevărat important pentru experiența ta locativă. Finisajele se mai pot schimba, pereții de la o cameră în care nu are loc patul nu prea.

În paginile următoare o luăm cameră cu cameră, pentru o evaluare corectă în sistem grilă, ca să poți bifa și aduna plusurile și minusurile – ai de luat o decizie grea, dar eu zic să te bucuri: fii-tu îți va da o bere la terasă când va face 18 ani, după ce o să-i explici de ce el a avut în cameră birou cu loc pentru scaun, ca să stea jos când scrie teme; și de ce tinerii de vârsta lui merg regulat la tratamentele cu laser pentru varice.

Pentru evaluare orientativă:

Grad (sau probabilitate) de disconfort:	
*	disconfort redus
**	disconfort semnificativ
***	disconfort crescut

Atenție: aceste notații sunt subiective. Ele constituie o convenție grafică menită să ilustreze gravitatea relativă a fiecărei situații.

Libris .RO

Respect pentru oameni și cărți

Schema de principiu

Cu excepția garsonierelor, e bine ca, în apartamente, zona de zi și zona de noapte să fie separate. Fiecare moment al zilei își are tipul lui de activitate, iar părinții arhitecturii moderne au făcut un mare pas înainte odată cu născocirea schemei ăsteia. Amintesc de tipul ăsta de schemă funcțională pentru că, evident, un apartament comandat e mai incomod decât unul semidecomandat, iar cel decomandat e, teoretic, cel mai ușor de plăcut.

Apartament comandat: echivalentul unui vagon CFR în arhitectură – treci din cameră în cameră când vrei să ajungi la closet (de exemplu). E palpitanț noaptea, când dorm ceilalți și calci pe încărcătoare de Samsung și prelungitoare. Dacă aveți casa așa, mai bine vă mutați sau vă cumpărați oale de noapte cu capac, ca să nu ajungeți să vă întrebați de ce visați bude publice noapte de noapte.

Apartament semidecomandat = apartament semiconfortabil. Unul dintre dormitoare e accesibil direct din holul de acces, la celălalt se ajunge cu deranjarea partidei de poker din living. Adică ai zona de noapte împărțită în două – la unul dintre dormitoare poți ajunge direct după ce intri în casă, la celălalt, doar dacă treci prin camera de zi.

Apartament decomandat: dormitoarele sunt accesibile din holul de acces în casă printr-un sas (situația optimă). Tot de aici poți ajunge în bucătărie, în locul de luat masa (înglobat în bucătărie sau nu) și în living (camera de zi). For successful living

Respect per *(sic!)*. Dacă desenezi cu un creion, pe un plan de apartament decomandat, traseele pe care le faci într-o zi prin casă, *ce rezultă ar trebui să semene cu un copac* cât de cât simetric.

Zona de zi e perimetrul potrivit pentru activitățile care plac laturii tale treze: gătit, mâncat, lucrat, Nintendo Wii, bătut plozi, frunzărit revistă, certat cu consort, spumegat la agramații din Parlament, poker cu prietenii, lenevit după serviciu cu telecomanda în mână, Netflix ș.a.m.d. Ar trebui să fie locul perfect pentru cam orice chestie pe care o poți asimila, după ce scapi de la munci, cu o ocupație diurnă comună majorității ființelor din societatea unde trăiești. De-aia zona de zi ne-a rămas de la strămoși ca un cumul de spații multifuncționale bune pentru ținut în ele uneltele pentru săvârșit activități - birou, masă, scule de bucătărie, canapele, cuțite, toate grupate, ca să nu fie rătăcite, în cutiuțe de cărămidă zugrăvită, etichetate după conținut: bucătărie (unde prepari), sufragerie (unde consumi) și living (unde ălelalte).

**Partea
întâi** | Zona
de zi

Libris .RO

Respect pentru oameni și cărți

Zona de acces în locuință + holul aferent = vestibul

Un prieten arhitect mi-a zis că i se pare că am bătut cam mult monedă pe chestia cu vestibulul de la intrare. El nu are așa ceva în noul lui apartament și nu-l deranjează, îi place să simtă spațiul deschis încă de la intrarea în casă. Omul a putut hotărî în cunoștință de cauză, că e de specialitate. Ce citești tu acum se adresează eșantionului dominant din statistica despre cuplurile de români – felia aia grasă din grafic e a celor care nu au în componența familiei un membru arhitect care poate asocia potrivirea propriului stil de viață cu un desen de plan abstract, de pe o foaie. Normal, suntem cu toții diferiți, dar avem mai multe chestii care ne fac să semănăm, decât lucruri care ne diferențiază. Explic: există în România cupluri de colecționari de artă care locuiesc în case cu cinci camere și își doresc tablouri în loc de copii, așa cum există și rockeri viforoși care nu suportă un plan organizat, pentru că preferă să intre cu bocancii cu inele direct în inima casei și să mănânce spaghete din picioare, dar și unii, și alții sunt *EXCEPTIA*. Cei care fac profitabilă afacerea construcției de blocuri sunt restul, cei care corespund definiției ăleia simpatice date de Coaliția pentru Familie: un cuplu e ceva format din doi bipezi care nu sperie pe nimeni când se țin de mână pe stradă și din care iese un al treilea după ce le transpiră mâinile de câteva ori. Dezvoltatorii nu fac blocuri cu apartamente destinate exclusiv comunității

Respect pe LGBT sau călugărilor budiști ce preferă solitudinea, pentru că

dansul cu falimentul e scurt și dureros, așa că se construiește pentru familii obișnuite, formate din doi părinți ce merg zilnic la muncă și un număr de plozi ce variază între unu și trei. Oameni ocupați care NU AU TIMP și nici bani pentru o Juanita care curăță și împachetează zilnic fiecare șosetă care rămâne după ei. Lor li se adresează comentariile din carte, pentru că ei au cel mai mult nevoie de spații cu funcțiuni bine organizate și delimitate într-un peisaj de apartamente mai degrabă prea mici, decât prea mari. Ei au nevoie cel mai mult de tipul ăla de planuri clare, simple și eficiente, așa cum le-a lăsat posterității arhitectura funcționalistă. Asta înseamnă că fiecare spațiu are o funcțiune cât de cât fixă, oamenii pot umbla prin casă în același timp fără să-și tragă uși în cap, iar spațiul de ars menta à la Basquiat sau Warhol lipsește: pantofii și paltonul stau la intrare, televizorul și canapeaua, în camera de zi, lumea doarme în camere în care paturile încap și există și dressing, bla-bla-bla, ați prins figura. Știu, uniformitatea e nașpa, și eu aștept cu interes vremurile alea când fiecare dintre noi va avea capacitatea de a evita alegerile stereotipe și de a trăi fix cum dorește. Până atunci, însă...

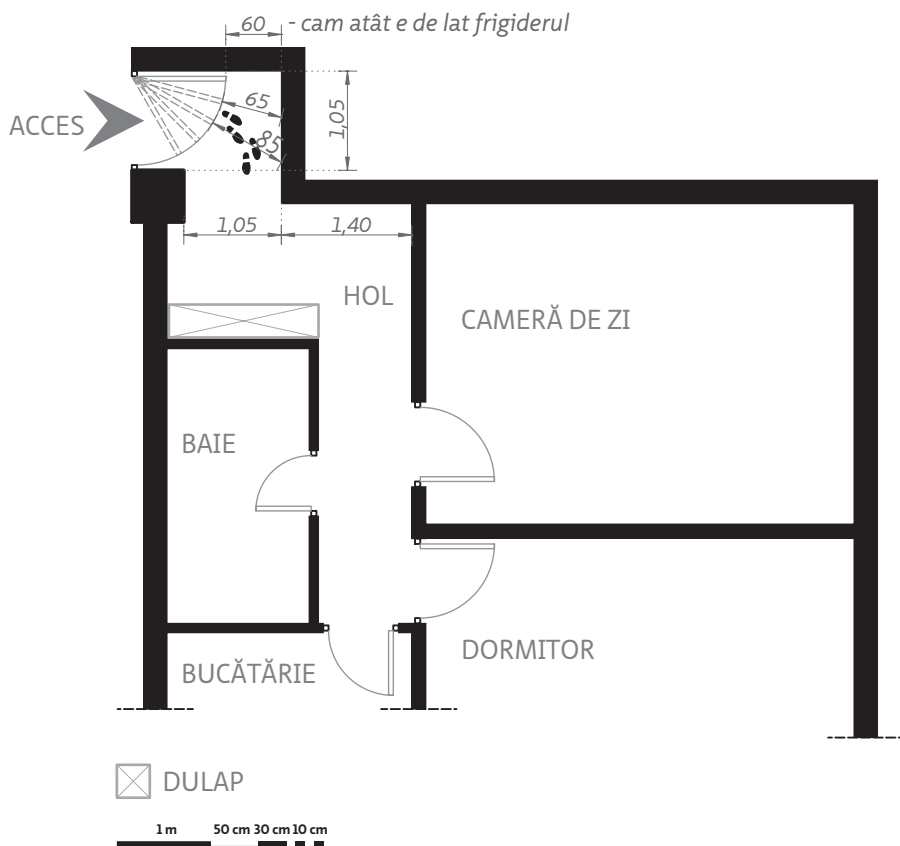
Accesul rezolvat corect

Holul e spațiul de la intrare în care, conform tradiției, nu ești văzut din camera de zi și ai suficient loc pentru pardesie, pantofi și copil cu lingură și borcan de dulceață. Când există, e ca povestea frumoasă în care ai și Făt-Frumos, și Cosânzeană, și Gheonoaie, și împărăție, iar Zmeul o pățește. Mai precis, într-un vestibul de acces în locuință corect realizat au loc să intre două persoane, încape dulapul de pantofi, ai o mobilă de care-ți agăți haina, ai

unde să-ți lași șapca de meci și ai unde pune umbrela udă. Ar fi ideal să ai în apropiere și un WC de serviciu și/sau loc de ținut mop și găleată (că deh, omu' mai și bé), dar asta depinde de tipul apartamentului (n-au toate spațiu pentru așa ceva). *WC-ul de serviciu în apropiere* nu înseamnă sufocant de aproape, nu e nevoie să ajungi cu capul în closet dacă te împiedici (vezi cum e fără WC în exemplele tâmpițele care urmează).

Vestibulul de acces este efectiv locul unde, la casele pe pământ, rămâne aerul rece de afară, iarna, de unde și denumirea alternativă anglofonă de *wind fang* – la bloc îi zice doar „vestibul” și intră în el doar aerul rece de pe coridor. E locul pentru dezecipat și de-asta e bine să ai pe aproape un spațiu unde te poți spăla pe mâini. Unele dintre casele boierești vechi aveau în vestibulul de acces o canapea pe care se putea relaxa domnul cu pipa sa, până ce îi cobora din iatac consoarta gata de bal, dar asta e ceva din alt film.

Revenim la oile noastre: locuirea ar trebui să fie agreabilă. Cadrul legal își propune să o facă măcar suportabilă, dar nu reușește. Ignorarea detaliilor care fac diferența au cauze pe care le discut în ultimul capitol. Trebuie să rețineți că politica ochilor sfoară e cea mai benefică abordare pentru voi. Adică gafele încep de la intrare:



Einstein sau Eminescu, nu mai știi, a zis că totul e relativ. Adică ce mă deranjează pe mine poate să nu te deranjeze pe tine și invers. Normativele și cadrul legal pentru locuințe le-au făcut unii care au vrut să fie siguri că viața e la fel de (in)suportabilă pentru toți ăia care stau în apartamente râioase, că baștanii „adevărați” au locuit dintotdeauna în case bune.

Îți traduc: când intri în casă, ai dreptul să nu treci printr-o cutie de frigider cu pereți tari. Poate ți se pare mișto când ești mic, dar cu anii te mai acrești și nu prea mai ai chef de așa ceva. Adică în viață ar trebui să ai opțiunea să te chinui doar dacă te simți vinovat de ceva și ai restanțe la mătăni: orice spațiu de intrare ar trebui să fie mai mare decât privata din fundul curții, unde te ducea bunicul de mână, la trei ani, când începeai să miroși greu. Sau să fie măcar cât o privată în care ai și loc pentru un cuier.

Înainte să îți lași semnătura pe contractul de rate care îți f&*3 viitorul, fă-ți un bine și încearcă o piruetă de balet imediat ce ai intrat în apartamentul pe care îl vizionezi, că nu contează ce va crede despre tine agentul de vânzări. În felul ăsta afli de cât spațiu dispui pentru momentele alea de iarnă în care te grăbești, nu știi unde îți sunt fularul și geanta și te învârți ca musca fără cap prin vestibul, într-o cizmă.

Un vestibul prea mic e ciudat și dacă ești doar oaspete: te aștepți să intri într-un apartament pentru oameni, dar te trezești împachetat într-o cutiuță claustrofobică. Deschizi ușa, că vrei să intri, și pui frână în peretele ăla crescut brusc în fața ta; știi că ar trebui să apuci clanța, dar oarecum simți că nu ai loc să tragi după tine ușa, dacă nu ocolești întâi stâlpul din dreapta. Pentru infracțiunea de vizitare a familiei Popescu ești pasibil de pedeapsa cu înfiptul clanței în fesierul stâng.

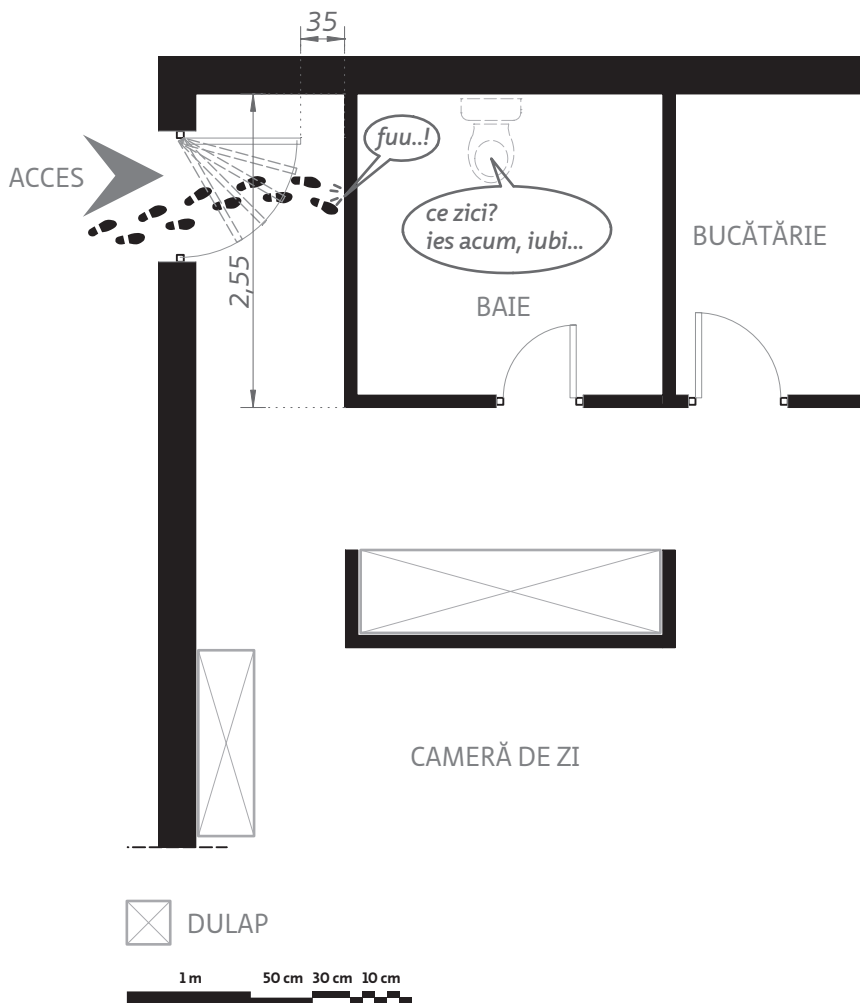
Respect pentru **Iubește-te pe tine însuși** ca pe aproapele tău și nu-ți cumpăra un apartament ca ăsta. Orice venire acasă în grabă sau cu haine de iarnă se va lăsa cu transpirație și sudălmii creative. N-am zis nimic de dulap, cuier sau pantofar, pentru că așa ceva e posibil să nu-ți mai încapă. Și e bine să n-ai nici burtă dacă chiar vrei să ți-l iei.

Grad de disconfort: *

Manualul arhitectului arată că o primire comodă are nevoie de un spațiu de manevră cu o profunzime de 1,80 metri (p. 243).

Libris .RO

Respect pentru oameni și cărți



E la fel de rău ca situația precedentă, cu excepția că, deși e și asta rău, e de fapt mai bine: pseudocutia de frigider are perețele din stânga lipsă, deci te poți scurge pe perețele de care ești lipit către un spațiu al casei unde speri tu că vei încăpea. Chestia asta e atât de îngustă, încât te simți cam ca amanții din filmele mute care încercau să fugă de soțul tipei pe fereastră, sperând că le încapă talpa pe cornișa blocului. Avantajul ăstora era că unde ajungeau ei nu mai aveau nevoie de spațiu să se dezbrace, că erau deja în chiloți. Tu nu ești atât de norocos, ai nevoie de spațiul de dezchipping. Prea târziu!

Grad de disconfort: *

Manualul arhitectului arată că o primire comodă are nevoie de un spațiu de manevră cu o profunzime de 1,80 metri (p. 243).