

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 05 Decembrie 2007

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta: membri – Dan Marin, Alexandru Beldiman, Dorin Stefan; presedinte – Viorel Hurduc. A participat la sedinta si dl. Adrian Bold, Arhitect-Sef al Capitalei. Pe lista Comisiei au fost inscise 16 de proiecte.

1. PUZ Str. Dimitrie Onciul nr. 9, S2, proiectant SC ALFACREDIT (revenire)

In prezentarea proiectantilor se arata ca la finele precedentei prezentari se indicase de catre Comisie nevoia ca dinspre Str. Margareta sa nu se simta un accent brusc; se dorise ca regimul de inaltime sa nu fie agresiv, drept pentru care s-a revenit cu o propunere de edificabil in regim de P+3 sau P+4, uneori P+5 (mai ales pentru zona din spate). Viorel Hurduc adauga la aceste considerente si situarea calcanelor exact pe limita de proprietate. Dorin Stefan observa ca la o distanta de 2,80m de placa, instalatiile sunt greu de introdus. Alexandru Beldiman se intereseaza asupra modului in care vor fi rezolvate instalatiile, asupra regimului de inaltime al caselor invecinate, ca si asupra modului in care vor fi organizate parcajele; cum anume se va intra in proprietate cu masinile? Dorin Stefan apreciaza ca parterul blindat nu e cea mai fericita optiune de a construi, mai ales intr-o astfel de zona; un parter liber ar reprezenta o optiune mult mai adecvata.

Adrian Bold afirma ca in conditii normale, acest mod de a construi, P+1, aduce calcane in oras; in aceasta situatie, insa, trebuie construit in front, iar edificabilul construit sa fie realizat catre fata, cu pauza. In aceste conditii, se poate genera un regulament decent pentru toata lumea implicata in aceasta operatiune urbana. "In aceste conditii proprii unui P+1 nu se poate aviza un P+3 care ar crea calacane vizibile. Parcarea celor 25 de masini necesare ar trebui sa functioneze mult mai bine, dat fiind ca intr-o distanta de doar 7m. nu se poate cobori in rampa pentru un etaj".

Dan Marin este de acord cu observatiile arhitectului-sef si adauga ca anumite unghiuri ale edificabilului preconizat ar trebui ilustrate mult mai bine; este si el de parere ca parterul nu trebuie inchis in nici un caz, si ca accesul auto, astfel prezentat este cel putin problematic. Alexandru Beldiman apreciaza ca, cel putin in prezentarea de fata, cei 10m necesari ca decros in zona mediana nu exista, in realitate, si se intereseaza asupra felului in care vor fi

iluminate cladirile, pentru ca in conditiile in care aici sunt prevazute locuinte, iluminarea naturala este nerezolvata.

Rezolutie (Viorel Hurduc): POT si CUT sunt posibile, dar asezarea la sol trebuie revizuita; traseul auto trebuie reformulat; se va reveni si cu un plan de subsol, iar panta va fi conceputa pentru un minim functional de 15 grade; existentul trebuie sa fie prezentat pe o plansa separata, foarte clar, si, daca se poate, se recomanda schimbarea conceptului de arhitectura.

.....

2. PUZ Bd. Poligrafiei nr. 69, S1, proiectant POMTERMSRL (revenire)

Viorel Hurduc face recapitularea solicitarii anterioare a Comisiei: “am cerut ca arhitectura sa se modeleze cu un singur corp, care sa tina Bulevardul Poligrafiei, si sa se evite arhitectura cu mansarde, de strada laturalnica. Intrucatva, aceasta cerere a fost respectata.” Acelasi lucru, al imbunatatirii partiale, este observat si de catre Alexandru Beldiman. Dan Marin, insa, intreaba prezentatorii proiectului unde anume va mai fi spatiul public, cata vreme in fata hotelului sunt parcare.

Dorin Stefan: “Arhitectura de colt trebuie sa sustina un front, ori ea pare putin calcan, in felul acesta conceputa. Cred ca ar trebui sa vedem cateva planuri de arhitectura.”

Adrian Bold cere o explicatie asupra ocuparii terenului in pana.

Rezolutie: va invitam sa reveniti cu un concept de arhitectura mai bine definit; demonstrati mai bine modul in care se aseaza cladirea noua peste cladirea in executie. Va mai fi prezentat un plan de asezare la sol, precum si modalitatea de depozitare a masinilor intr-un volum elocvent.

.....

3. PUZ Greenfield/Padurea Verde/Drumul Pustnicului, arhitect Dan Serban (revenire)

Se cerusera de catre Comisie corelari intre PUZ-uri, deschiderea enclavei preconizate, un drum de incinta minor pentru condominiu; au fost propuse alte doua legaturi, din care una strabate un pinten de padure. Se propune acceptarea unor indicatori zonali de tipul M2 pentru zonele adiacente, M3 pentru Str. Pustnicului.

La întrebarea arhitectului-sef si a Presedintelui Comisiei referitoare la nevoia adoptării indicativului M pentru zona in care se va construi, se raspunde ca aceasta calitate a fost solicitata pentru a putea fi prevazute, ulterior, si alte functiuni care vor depasi sau vor insoti rezidentialul. Adrian Bold sugereaza arhitectului sa realizeze o propunere care sa fie incadrata pe o categorie de strazi necesare si precizeaza ca pentru teritoriile de aceasta amploare, precum este cel aflat in discutie, trebuie prevazut transport urban.

Viorel Hurduc: “Daca provocam artere de grad I in zona, intersectia prevazuta trebuie revizuita. Personal, cred in bulevardul de marginea padurii, cu transport in comun.

Parcajele pentru aceasta zona pot fi asigurate in incinte.”

Dan Serban confirma ca au fost introduse toate observatiile, inaltimele edificiilor sunt duse la un maxim de P+5, iar retragerile sunt de 50m.

Rezolutie: se propune spre avizare favorabila, cu introducerea observatiilor Comisiei.

.....

4. PUZ Str. Cutitul de Argint nr. 2, S.4, proiectant VELPLAN (revenire)

Se ceruse de catre Comisie revenirea pentru intregirea tramei stradale, pentru realizarea fluidizarii circulatiei, precum si pentru a putea fi studiat mai pe larg un masterplan care sa cuprinda si Parcul Tineretului.

Prima concluzie pe care o desprinde din noua prezentare a propunerii dl. Adrian Bold este ca terenul supus avizarii iese din aliniere, astfel incat intreaga propunere si motivatia ei urbanistica trebuie demonstrata printr-o perspectiv mai ampla.

Viorel Hurduc arata ca tocmai in dorinta de a sustine cerintele proiectului, propusese realizarea unui studiu care sa analizeze posibilitatea unei promenade de carosabil pe coroana Parcului Carol – astfel s-ar fi evidentiat elementele favorabile ale noii intentii de edificare. “Dorinta noastra era sa majoram prospectul din spatele Autogarii Filaret, cu atat mai mult cu cat Parcul Carol are nevoie de un traseu favorabil. Propuneti un regim special de construire, altfel, pe o straduta care nu va sustine. Arhitectura acestei cladiri va crea relatie cu Autogara.”

Adrian Bold: “Ne intereseaza regulamentul pentru intreaga zona si in mod special frontul strazii. Este interesant de observat ca intersectia majora a zonei dvs. ar putea fi rezolvata ca o Piata. ”

Rezolutie (Viorel Hurduc): “Terenul poate fi recuperat undeva in spate, dat fiind faptul ca este vorba de un singur proprietar. Astfel, Autogara se va elibera. Reveniti macar in regim de masterplan, faceti un gest de generozitate.

.....

5. Str. Luceafarului nr. 5, S4., proiectant VELPLAN (revenire)

Fusese recomandata doua edificabile pe parcela, cu o curte interioara. Noua formulare tine cont de aceasta sugestie, insa problema parcarilor este in continuare neconvingator solutionata. “Cum ies masinile din scara?” intreaba Arhitectul-Sef. Dorin Stefan: “Este normal sa aprobi construirea de locuinte in astfel de cazuri, insa problema parcarilor trebuie si ea rezolvata intr-un fel.”

Fata de sugestia lui Adrian Bold ca noii locatari sa plateasca in avans o taxa pentru realizarea ulterioara a unei parcari, Alexandru Beldiman este de parere ca nimeni nu va plati o suma ale carei beneficii sa nu le poata exploata imediat. Adrian Bold propune proiectantilor sa elibereze parterul pentru parcare.

Viorel Hurduc, inasa, apreciaza ca este absolut necesara o revenire in Comisie, neaparat cu arhitectul care a facut proiectarea: “E posibil ca arhitectul sa puna scara in dreptul intrarii? Asa cum ne este arata acum si nesustinut, conceptul de arhitectura nu pledeaza pentru exploatarea acestei constructii.” Adrian Bold este de aceeaasi parere: “Propunerea este pasabila urbanistic, inasa trebuie neaparat purtata o discutie cu arhitectul.”

Rezolutie: se va reveni.

.....

6. PUZ Str. Stoica Ludescu nr. 61, S1, proiectant OOPY (revenire)

Pe un teren din imediata apropiere a Podului Grant se doreste construirea unor edificabile care sa satisfaca functiunile de locuinte (functiune dominanta) si functiunea de spatii comerciale minimale. Inaltimea propusa, dupa reformularea propunerii initiale, este P + 3 subsoluri + 6/8 etaje.

Dorin Stefan: “Propuneti 6 etaje pe limita de proprietate. De unde vine aceasta conformare a edificabilului?”

Dan Marin: “De ce e chinuita coada cladirii? Poate din cauza ca s-a incercat minimalizarea calcanului? In aceasta situatie, a unei cladiri care propune un alt regim decat cel valabil

pentru cladirile vecine, putem vorbi de doua posibilitati: fie propunem un scenariu pozitiv pentru intreaga zona, de pe urma caruia si investitorul, dar si orasul au de castigat, fie nu se cere derogare sau se cere o derogare minimala si atunci se construiesc in regimul zonei, care, aici, este P+2. Cred ca ne trebuie o optiune mai clara.”

Adrian Bold este de parere ca se poate construi izolat, dar Viorel Hurduc opineaza ca astfel exprimata ideea nu e o propunere viabila de reglementare, pentru ca nu-si propune sa reglementeze nimic.

In fine, Adrian Bold este de parere ca poate fi gandita mai bine circulatia in propunere, in sensul incare poate fi dezvoltata o locala care sa natrenzeze o retragere; s-ar putea reveni si cu o mai buna definitie a aliniamentelor, cu stabilirea parcajelor samd.

Rezolutie: reveniti cu o propunere care sa priveasca numai trenul Dvs. si cu un alt plan de reglementari.

.....

7. PUZ Pta. Alexandru Lahovary nr. 8, S.1, proiectant arh. Mihnea Marcu (revenire)

S-a revenit cu o noua propunere, cea anterioara antrenand in zona interventii considerate nu intrutotul justificate. Alexandru Beldiman: “In abstract, situatia prezentata in noua propunere este interesanta, inasa nu se poate trece peste valoarea caselor, acestea nu pot fi demolate oricum. Cred ca pentru a judeca bine acest PUZ, am nevoie de un studiu istoric. Viorel Hurduc considera, dimpotriva, ca “daca stapanim Piata, putem analiza propunerea” si apreciaza noul proiect drept “un pas coerent foarte bun pentru a rezolva circualtia si organizarea Pietei. Desigur, ca formalitate necesara si posibilitate de a intelege mai bine zona, studiul istoric trebuie indeplinit. Personal, cred ca strada nou-propusa ar fi o realizare formidabila.”

Dan Marin este de acord ca propunerea este interesanta, dar considera ca, din pacate, “succesiunea evenimentelor va face imposibila realizarea propunerii, pentru ca aceasta propunere trebuie precedata de niste pasi, care in mod necesar ar implica unele organizatii necesare. Pentru moment, inasa, aceste organizatii lipsesc. In plus, nu pot sa nu remarc ca discutia nu pleaca de la remedierea unor disfunctionalitati ale Pietei, ci tot de la exploatarea unei parcele.”

Dorin Stefan este de parere ca matricea urbanistica triunghiulara a Pietei nu poate fi modificata arbitrar.

Adrian Bold: “Intr-o situatie si locatie ca aceasta, nu exista cale de mijloc – fie intervenim radical, fie nu intervenim deloc.”

Rezolutie: va fi comandat studiul istoric; daca este posibil, sa se realizeze o evaluare a circulatiei, care sa inregistreze unele valori ale traficului in zona. Piata trebuie reconstruita, deci se poate veni cu o idee, cu o propunere de modificare, de corectare a Pietei.

.....

8. PUZ Bd. Marasti nr. 8, S1, proiectant MDESIGN

Se propune realizarea unei constructii de P+5 si incadrarea in indicii urbanistici CUT – 3, respectiv POT 50%.

Adrian Bold se intereseaza daca in zona pot fi preconizate demolari ale unor case existente – se raspunde afirmativ, pentru situatia de fata.

Alexandru Beldiman propune, pentru fatada scurta, realizarea unei prelungiri pe latimea casei, o retragere care sa se faca in doua etape.

Rezolutie: se avizeaza pozitiv, cu introducerea urmatoarelor observatii – 1. se va marca net cornisa cladirii din stanga; primele trei registre vor fi aliniate la cornisa, iar nivelul 3 superior va fi retras in profunzime; nivelele 3-5 vor fi retrase pe aliniamente, dupa codul civil.

.....

9. PUZ Str. Bratarii/ Str. Victor Brauner (zona Policolor – consultare), arh.

Vladimir Cavarnali

Se propune realizarea unui Bulevard cu statut de drum expres, care va dubla Soseaua de Centura pe o portiune. Artera va sublinia, ca pozitionare, traseul conductelor de gaze. Sensul prezentarii acestuei propuneri ar fi, in opinia dlui Cavarnali, sa se dea macar un regulament de interdictie de construire pe anumite portiuni, pentru ca in viitor sa poata fi dezvoltat un drum de importanta teritoriului strabatut, de cca. 380 ha.

Adrian Bold este de parere ca poate fi avizat un PUZ al S3 impreuna cu detalierea pentru Drumul Bratarii, astfel putandu-se crea un plus strategic de circulatie pentru acest sector al Capitalei.

Viorel Hurduc lanseaza ipoteza nu doar a unei simple strazi sau artere, ci pe cea a unui parc liniar; pe parc s-ar putea propune prospectul pentru viitoarea artera.

.....

10. A mai fost avizat favorabil, faracomentarii, PUZ Str. Ernest Brosteanu nr. 31, S1, proiectant VELPLAN SC.