

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 19 Decembrie 2007

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta: membri – Doina Cristea, Alexandru Beldiman, Dan Marin, Dorin Stefan; presedinte – Viorel Hurduc. A fost prezent la sedinta dl. Adrian Bold, Arhitect-sef al Capitalei. Pe lista Comisiei au figurat 13 de proiecte.

1. PUZ Str. Brezoianu, urbanism Florin Machidon, arhitectura Dan Hanganu

Se propune realizarea, pe un lot de dimensiuni reduse, a unui bloc de locuinte, prevazut si cu spatii pentru birouri, in imediata apropiere a Gradinii Cismigiu, specificandu-se ca aceasta constructie va fi parte dintr-un ansamblu de cladiri inalte (dintre care unele ar putea atinge chiar 60 de etaje) construite in zona. In prezentarea proiectului, Florin Machidon arata ca o dezvoltare de acest tip a mai fost propusa, la gabaritele vremii, inca de Marcel Iancu in “Despre utopia Bucurestilor”; ar exista asemanari ca modalitate de a proiecta si de a gandi centrul orasului cu constructii inalte cu Central Park, din NY; in totalitate sa, ansamblul ar urma sa ritmeze centrul Capitalei, darsi sa puncteze unele zone care pot fi concepute ca avand anumite particularitati arhitecturale si urbanistice. Ca atare, o investitie de acest tip este conceputa spre a fi “un cadru de orientare al orasului”.

In interventia d-sale, Dan Hanganu argumenteaza conceptual ideea de a popula centrul Bucurestiului cu cladiri de inaltimi mari prin actualitatea tendintelor de densificare, lizibile in toate marile orase ale lumii. Aceasta ar fi justificata, in opinia d-sale, pentru combaterea ideii de golire a Centrului (populatia din aceasta zona ar migra catre periferii, locul ar deveni astfel nerentabil financiar, iar centrul ar decada), ca si pentru a rezolva o criza de energie (transportul alimentelor, aprovizionarea cu materiale de orice tip ar fi geoai si scumpa pentru Centru, iar o locuire densa a zonei ar justifica acest efort). In fine, un al doilea motiv pentru care, in opinia d-sale, Bucurestiul trebuie sa permita in aceasta arie constructii inalte ar fi aceea ca prin acest tip de edificii se va realiza o mai pregnanta identificare a orasului, prin intermediul gesturilor spectaculoase, “de prima liga”, din categoria Wow Architecture. Totodata, aceste cladiri (care vor contine functiuni de tip sport, leisure, cultura, vor exista spatii verzi si inaintu) vor stimula o mai buna (re)cunoastere a indivizilor cetatii intre ei. Concluzia d-sale este ca “Bucurestiul are ambitie”, dar aceasta ambitie a sa ar trebui ilustrata prin constructii care sa combine

elementul înalt cu vidul constructiv (dat de Grădina): ”Dorința colectivă de a construi depășește criza, reticenta colectivă. Democratia se apare prost în fața gesturilor elitiste, iar acest loc trebuie populat cu gesturi de elită.”

În ce privește doar insula propriu-zisă de la care s-a plecat în propunerea celor 6 turnuri, această masoară 450mp la baza, iar accesul în ea se va face prin cladirea ziarului Universul, urmărindu-se continuitatea de spațiu verde. Înălțimea maximă care se propune este de 27 de etaje, existând inclusiv posibilitatea gândirii, pentru acoperișul ei, a unui heliport, care nu există în zonă.

Doina Cristea: ”Prezentarea proiectului a fost remarcabilă. Dacă ne-am fi aflat la Boston, îl avizăm fără ezitare. În ceea ce privește trimiterea la scrierea lui Marcel Iancu, este bine să nu uităm că în acea perioadă, Bucureștiul dispunea de un parc auto de strict 45.000 de vehicule, cu tot cu camioane, lucru care ne dă dintr-o dată imaginea schimbării radicale a situației în care ne aflăm astăzi. As fi de acord cu propunerea pentru 4-5 turnuri, cu condiția fundamentală de a putea aviza totul odată. Iar ca limbaj, să atrage atenția asupra riscului de a cădea într-o situație ridicolă de tip Varșovia, unde centrul orașului s-a populat cu clădiri al căror limbaj este cel al centrelor de afaceri. Să nu uităm, apoi, că în proiectul inițial al Grădinii Cismigiu s-a ținut neapărat ca ea să poată fi locuită de pasări antropofile – lucru pe care e evident că prezenta unui heliport în zonă l-ar anula.

Ar mai fi de reținut observația că Cismigiu are încă zone ”naturale” în el, în care pentru moment te poți ”pierde”; evident, însă, că o clădire de mari dimensiuni va sfârși prin a-și anexa parcul. Ca perspectivă, să ne aducem aminte că mai există, deja, în oraș, zone paralizate de construcții înalte care se află în planul secund. Apoi, chiar dacă ne gândim la exemple de implanturi de acest fel din întreaga lume, este bine să ne întrebăm: sunt valabile toate aceste exemple? Știut fiind că unele dintre ele, inițial văzute ca semnale cu greutate pentru anumite locuri, au suferit modificări importante în timp tocmai pentru că nu au fost valabile. În sfârșit, să admitem că indiferent de avantajele pe care ele le pot aduce pentru zonă, clădirile de acest tip, ca exploatare, sunt scumpe. Iar cum piața imobiliară locală fluctuează și va fluctua în continuare imprevizibil, blocul propus poate să nu fie, în cele din urmă, susținut, întreg proiectul ar rămâne o simplă demonstrație frumoasă, iar noi ne-am alege doar cu ”popandaul” stingher.”

Alexandru Beldiman: ”Ca gest, propunerea nu mă sperie, deși el va schimba radical viața în zonă. Mă declar cu totul de acord cu ceea ce a spus doamna Cristea în legătură cu

sincronicitatea propunerii (sa fie avizate, eventual construite edificiile in acelasi timp) si actualitatea ei si atrag atentia ca vital pentru aceasta propunere este calitatea echipelor carora le vor fi incredintate turnurile. Mi se pare evident ca fiecare dintre ele va trebui sa fie un succes, pentru ca altfel ideea de turn va fi compromisa iremediabil pentru Bucuresti. In fine, nu cred ca Bucurestiul este, asa cum s-a sugerat in prezentare, un oras plicticos – dimpotriva, il gasesc extrem de interesant, mai ales in aceasta zona centrala.

In ceea ce priveste textele din interbelic invocate, desigur ca ele sunt utile pentru cunoasterea unei modalitati de gandire dintr-un moment dat, insa evident ca ele nu mai pot fi considerate, acum, ca argumentative.

Insist, insa, in mod deosebit, pe realizarea unui studiu de impact – pentru ca daca o singura cladire ar aduce in zona 400-450 de vehicule, inmultita cu sase aceasta cifra devine importanta, iar efectul tuturor schimbarilor pe care edificiile le vor aduce, nu doar din punctul de vedere al circulatiei, trebuie foarte bine studiat, pentru ca de acest implant depinde viitorul centrului Bucurestiului. Imi doresc sa imi dau seama foarte bine de impactul pe care 1500 de persoane (ori 4 sau mai mult) il vor avea asupra acestui parc, care e “parcul de toata ziua al bucuresteanului”.

Doina Cristea: “La care s-ar mai adauga, in ipoteza in care blocurile vor fi locuite, cele minimum 4 locuri de joaca – care nu stiu unde vor mai putea fi amplasate.”

Alexandru Beldiman: “Aduca, data fiind importanta zonei, este aproape obligatoriu ca politicul sa fie implicat, altfel mi se pare evident ca acest gest va sfarsi intr-un fiasco total.”

Dan Marin: “Acum 20 de ani, Bucurestiul se distrugea sistematic in numele comunismului modern, iar acum se petrece acelasi lucru, doar ca in numele banului. Sansele de a realiza impreuna si in același tip acest proiect ale celor care detin terenurile si ar dori sa construiasca intr-un acelasi mod sunt nule, din moment ce ei sunt investitori privati diferiti. Ca de fiecare data, ni se prezinta un scenariu fictiv, scopul final fiind exploatarea la maximum a unui teren de catre cel care il poseda. In ce priveste utilizarea acestor tipuri de constructii ca repere, paralela cu bisericile din alte orase este OK, insa arhitectura trebuie sa fie, in aceasta comparatie, vizibila si oculara; in plus, sa nu uitam, totusi, ca flesa de biserică este in oras un reper de cu totul alt tip decat un turn. Iar daca in alte exemple, cum ar fi cel al turnului lui Snozzi pentru Frankfurt, turnul marca ceva, aici, la noi, turnul nu marcheaza absolut nimic – pentru ca de fapt, in cazul nostru, el nu este un motiv urbanistic real. Ideea ca am merge pe lina de tip nord-american mi se pare o fortare. Iar in ce priveste

citarea lui Marcel Iancu, acesta invoca, sa retinem, Planul Voisin. Ori, intrebarea mea ar fi – mai este cineva, acum, in Paris, care sa faca referire serioasa la acest plan cand este vorba despre dezvoltarea Parisului de azi? Si as mai spune ca a promova acest mod de a construi ar insemna sa transformi locul intr-o zona amorfa. Bucurestiul nu are nevoie de acest tip de delimitare, pentru ca zonele sale sunt delimitate evident, chiar si acum.

Si nu doresc sa inchei aceasta interventie fara sa discut si problema responsabilitatii in legatura cu promovarea de astfel de constructii: nu exista nici o iesire de arhitect-care-construieste-inalt in fata presei atunci cand aceasta abordeaza chestiunea aparitiei acestui tip de cladire in oras. Si toata responsabilitatea cade pe umerii acestei Comisii, fiecare dintre membrii ei fiind blamat sau chiar suspectat de interese oculte pentru ca permite o astfel de arhitectura in zone importante ale Bucurestiului”.

Viorel Hurduc: “Ne bucuram sa il putem avea astazi printre noi pe dl. Hanganu, in sa domnia-sa trebuie sa stie ca la noi in tara lucrurile sunt inca ciudate. Ne aflam intre teorie si practica si, din pacate, nu mai suntem lejeri in a discuta orice, iar daca nu probam, daca nu facem proba exagerarii, chiar, nu vom sti ce anum putea fi, daca...Cu greu ne mai putem permite o propunere profesionala.”

Dorin Stefan: “Cred ca proiectul vine din zona culturala a urbanismului. Ca atare, sunt de acord cu el si il voi sustine.”

Adrian Bold observaca proiectul nu a fost trecut pe ordinea de zi si este incomplet; ca atare, solicita echipei care a realizat prezentarea revenirea in Comisie dupa ce va fi definitivata documentatia prin insertia studiului de circulatie, a studiului de insorire, a studiului istoric necesar si a celui de impact. Propunerea este urmata de contrapropunerea Presedintelui Comisiei ca, data fiind absentia reala a acestor documentati, prezentarea sa fie considerata ca o consultare si nu avizare.

La reafirmarea pozitiei lui Dorin Stefan, “proiectul este un gest cultural, cu care sunt de acord.”, Dan Marin raspunde canu considera neaparat modernizarea Bucurestiului ca fiind obligatoriu conditionata de prezenta unor cladiri inalte. “Intrebarea mea, acum, ca si in alte ocazii, este: De ce se propune construirea inalta exact pentru acest loc, atunci cand Bucurestiul are zeci de hectare care asteapta sa fie construite, fara a ingramadi functiuni pe zone absolut imposibile, precum este cea in discutie?”

Alexandru Beldiman: “Nucred intr-o singura verticala, aici, ci doar intr-un ansamblu.

Valoarea arhitecturii este foarte importanta, in sa ea pleca de la valorile urbane.”

Dan Hanganu se intereseaza asupra inaltimii maxime care poate fi admisa in zona. Adrian Bold indica faptul ca aceasta inaltime nu ar trebui sa suspende functiunea urbana. Insa, pe de alta parte, arhitectul-sef explica celor prezenti ca infrastructura acestei zonenu suporta, in starea in care se gaseste pentru moment, cladiri foarte inalte si ca exista chiar posibilitatea constatarii faptului ca terenul prezentat spre analiza (cel din Str. Brezoianu) nu intruneste conditii de construibilitate, atfel riscandu-se promovarea unei dezvoltari a orasului nedurabile. Ca raspuns concret la intrebarea dlui. Hanganu, Adrian Bold arata ca pentru aceasta zona, PUG prevede reconstituirea cornisei, adica o inaltime de 7-9 etaje. Doina Cristea sugereaza echipei Machidon-Hanganu sa revina cu analiza celor doua posibilitati: fie cea a coroanei de turnuri propuse, dar cu toate studiile enumerate, fie cu o studiere a cornisei. In nici un caz, nu opteaza pentru studierea unui singur turn: "Daca ramane singur, el va fi cuiul lui Pepelea."

Viorel Hurduc (in loc de rezolutie): "Se considera prezentarea ca o consultare; se va reveni cu cele patru studii condeirate necesare; pledati-va cauza – nu va invit sa cedati, ci doar sa aduceti in Comisie toate argumentele de care dispuneti."

.....

2. PUZ Modernizare Piata Romana si Pasaj Subteran, BBM Grup (revenire)

S-a revenit cu o dezvoltare a pasajului auto; se propune si un monument public, iar in ceea ce priveste realizarea plantatiei verzi din jurul Pietei Romane, aceasta va fi populata cu platani, pentru a fi dezvoltata o ambianta specifica; platani vor fi expusi intr-o vitrina aparenta la nivelul radacinii, care sa faca vizibila etapele de crestere a arborilor. S-a avut in vedere si corelarea statiilor de transport public, precum si ale pasajului pietonal, cu statiile de metrou. Viorel Hurduc apreciaza ca prima dintre probleme, cea a circulatiei auto si a fluentei, este rezolvata, unicul semn de intrebare adresandu-se "fomei celei mai eficiente in care aceasta circulatie se poate desfasura."

Dan Marin nu ataca problema circulatiei, ci pe cea a vegetatiei urbane, anume a zonei rezervate plantarii, care nu este figurata pe plansa de reglementari, si cere ca aceasta sa fie prezenta pe documentatia care va fi avizata.

Dorin Stefan este de acord cu avizarea favorabila a proiectului, in forma prezentata.

In continuare, Viorel Hurduc cere ca, in ipoteza in care vor fi realizate sapaturi pentru tuneluri, acestea sa atinga pragul minim de 5m, necesar trecerii prinele a circulatiei auto

mari. La aceasta, ing. Tudoran raspunde ca in viziunea sa centrul orasului nu trebuie strabatut de circulatie auto mare; studiul de fezabilitate, care va face posibila demararea lucrarilor, priveste acum doar pasajul pietonal.

Viorel Hurduc propune ca pe tot subsolul alocat spatiului tehnic (cota -6 sau -7) sa fie dezvoltat, continuu, un parcaj, sub carosabilul de pe Bd. Dacia, astfel incat sa se permita solutia peretilor mulati. Adrian Bold se intereseaza in legatura cu modul in care vor fi realizate rampele de acces pentru aceste pasaje, astfel incat Bd. Dacia sa nu fie transformat intr-o suita de accese, iar Doina Cristea ridica problema realizarii intrarilor si iesirilor in aceste parcari subterane.

Rezolutie: se avizeaza favorabil studiul de fezabilitate al proiectului si PUZ in forma prezentata, cu conditia ca orice etapa ulterioara din acest PUZ sa fie avizata ulterior:
.....

3. PUZ Estacade – imbunatatire conditii de circulatie Pasaj Obor, proiectant Metroul S.A. (revenire)

Se propune latirea carosabilului de la 2 la 3 benzi, tramvaiul fiind amplasat pe zona centrala; se evita, astfel, conflictele de intrare-iesire in si din rampa iar din punct de vedere se poate face un pasaj subteran.

Adrian Bold propune, chiar daca acest lucru nu se va putea realiza pentru moment, efectuarea analizei pozitionarii tramvaiului pe prima banda, o solutie care, aparent, poate rezolva foarte multe lucruri – eliminarea insulelor pentru statiile de tramvai, eliminarea parcarilor abuzive de autoturisme pe prima banda, eliminarea aglomerarilor si a posibilitatilor de suprapunere de trasee etc. Recomanda ca macar banda din dreapta sa poata ramanea libera.

Doina Cristea arata ca dintr-un studiu al zonei a reiesit ca $\frac{3}{4}$ din pietonii prezenti zilnic in zona au dificultati de deplasare, si, prin urmare, propune ca scarile de fie dublate de escalatoare si sa fie rezolvata problema deplasarii personaleor cu handicap. Ing. Tudoran arata ca s-au studiat posibilitatile de interventie in acest sens si ca pentru moment realizarea unor escalatoare este imposibila.

Rezolutie: se propune spre avizare favorabila, cu introducerea obligativitatii realizarii pasajului subteran si refunctionalizarea pasajului existent.
.....

4. PUZ Str. Stefan Holban, S.1, proiectant Western Outdoor (revenire)

Se prezinta in loc de analiza din nou a situatie o fotografie din satelit a zonei si se arata ca s-a dorit realizarea unei artere de importanta pentru zona, intre care sa poata fi angajata si o subtraversare a Aeroportului Baneasa. Din analiza zonei, au rezultat trei zone de interes, care prezinta veleitati de pol urban; se mai doreste urmarirea unei legaturi cu lacul a zonei, dar si a unui pietonal care sa se lege cu padurea. Apare, insa, la un moment dat, in creionarea acestei artere, o problema data de incidenta traseului propus cu o proprietate.

Viorel Hurduc este de parere ca solutia unei strazi care sa lege zona de interes cu zona Voluntari-Mogosoia este una interesanta, dar ca in plan mai poate figura cel putin inca o strada la fel de interesanta, care sa dubleze DN1 pe o portiune si care se cere continuata. Pentru una din strazi, cel putin, va trebui prevazuta si o banda verde.

Se precizeaza ca regimul de inaltime al construitului pentru intreaga zona va fi de P+4, dar vor exista si cladiri–accent; zona va fi considerata “de agrement”.

Rezolutie: se propune spre avizarea favorabila, cu prelungirea strazii care dubleaza ND1 si observarea incidentei acesteia asupra PUZ-urilor deja prezentate anterior; strada de acces va fi dublata de o strada care sa permita accesul catre Gradina zoologica.

.....

In continuarea acestei propuneri de “masterplan” sunt discutate cele trei proiecte propriu-zise.

S-a propus un CUT care oscileaza intre 4,2 si 5 pentru parcelele dinspre bulevard, iar in ceea ce priveste optiunea investitorului de a pierde o parte din teren, necesara realizarii drumului, aceasta va fi compensata prin permisiunea de trece zona din MB1 in C2.

Alexandru Beldiman se arata de acord cu acceptarea acestei derogari, avand in vedere ca este vorba despre un caz special si justificat.

Doina Cristea intreaba daca este posibil sa fie restrictionate intrarile din acesta noua artera, astfel incat sa poata fi evitata crearea de busonari; totodata, cere lamuriri asupra urmatoarelor aspecte: de unde se dau accesele? unde anume se cer fatade “principale”? care este aria maxima permisa constructiilor? La sfarsitul interventiei, isi exprima parerea ca aliniamentele si retragerile ar trebui sa fie mult mai bine fixate, astfel incat culoarele sa

poata fi mai bine controlate; coeficientul solicitat este, in ce priveste calitatea rezidentiala a viitorului construit, prea mare.

Rezolutie: toate cele trei proiecte sunt avizate favorabil, cu trecerea indicatorilor din zona MB1 in C2; se va avea in vedere respectarea aliniamentelor viitoarelor constructii la strada, care vor fi ferm marcate.