

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 23 Ianuarie 2008

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta: membri – Doina Cristea, Constantin Enache, Dan Marin, Serban Sturdza; presedinte – Viorel Hurduc. A participat la sedinta si dl. Adrian Bold, Arhitect-Sef al Capitalei. Pe lista Comisiei au fost inscrite 22 de proiecte.

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

Se solicitase, initial, ridicarea unei cladiri P+10, dar Comisia sugerase restudierea proiectului si revenirea cu un alt concept arhitectural care sa aibe o inaltime de max. P+4 etaje, cu etajele 5 si 6 retrase. Viorel Hurduc precizeaza ca in discutie mai fusesera rezolvarea coltului cladirii propuse, dar si asezarea acesteia la sol. Se raspunde de catre proiectant ca, pentru moment, nu exista o solicitare din partea proprietarului parcelei de colt, astfel incat s-a optat doar pentru studierea lotului pe care se doreste construirea edificiului. Constantin Enache: “Grija noastra principala a fost sa nu se ridice un calcan care sa se vada puternic din Str. Turda. Cuplarea celor doua parcele ar elimina acest neajuns. In acelasi timp, un front continuu ar fi fost o buna optiune, inasa nu la nivelul unui P+6. Un P+3 ca front ar fi posibil.”

Adrian Bold: “Str. Ludescu este o strada mica, nu are cum primi P+6.”

Doina Cristea: ”Daca nu se va construi intr-un timp destul de scurt un front P+3, va aparea un calcan. Exista, inasa, un spatiu foarte mic intre cladirea de la strada si spatele cladirii – aici va fi o zona imposibila.”

Adrian Bold cere, ca masura de precautie, sa fie inspectate ferestrele catre N, pentru ca nu poate fi avizata doar o distanta de 6m. intre cladiri.

Viorel Hurduc: “Ce ne dorim pe strada Turda? Un front? Nu cred, pentru moment, ca putem lua in calcul aceasta optiune. Atunci, sa spunem ca ne dorim o constructie de exceptie care sa imbunatateasca zona, calitatea ei. Acest lucru se va petrece, inasa, doar daca provocam coltul sa se dezvolte. Din pacate, inasa, acum cladirile sunt izolate. Calcanul invita la aducerea impreuna a cladirilor, la constituirea lor intr-un ansamblu. Izolarea, ca principiu aplicat, e daunatoare pentru intreaga zona.”

Doina Cristea: “Ce se va intampla daca cladirea cooperatiei va dori sa se reconfigureze intr-un bloc cu apartamente cu studio, cum sunt cele pentru artisti, de exemplu?”

Viorel Hurduc: Exista 3 motive pentru care acest lucru nu se va petrece: 1. constructia nu este una de marca, una care ar merita sa fie pastrata; 2. cladirea nu este eficienta ca suprafata; 3. este asezata intre doua edificii cu inaltime importante, asa ca exista posibilitatea reala ca ea sa fie demolata. Dupa parerea mea, este vorba despre formularea unei optiuni: ori invitam zona sa se desfasoare pe un P+3, ori la un P+6. Pe de alta parte, este posibil sa apara in zona un calcan de 6 niveluri, insa aici avem doar o retragere de 5m. Incinta trebuie sa fie mai deschisa”.

Adrian Bold propune sa apara o cornisa a strazii de 4 etaje. Trebuie sa ne luam o masura asiguratoare in legatura cu felul in care se va dezvolta strada. Ar putea fi vorba de un regim de construire P+4, cuplat cu un accent catre Str. Turda.

Viorel Hurduc este de parere ca un ansamblu conceput pentru P+6 instituie, pentru ideea de locuire colectiva, un regim mai decent decat cel de P+4, oarecum inefficient.

Rezolutie: se avizeaza favorabil cu introducerea reglementarilor Comisiei.

.....

2. PUZ Str. Cutitul de Argint nr. 2, S4., proiectant VELPLAN

S-a revenit cu o noua analiza a situatiei, urmandu-se indicatiile membrilor Comisiei.

In urmarirea fluxurilor zonei, Constantin Enache declara ca directia pe care o considera cea mai importanta este cea catre biserica. Doina Cristea se refera la anvergura cladirii propuse: “Ar trebui ca volumul inalt prezentat sa se prelungeasca, pentru ca altfel el nu ar exprima potentialul intregului plan.”

Dan Marin:” Pentru acest loc al orasului, calitatea arhitecturala a cladirii este foarte importanta. Cel putin volumetria cladirii ar trebui trecuta in planul de reglementari”.

Adrian Bold se intereseaza de modul in care ar putea fi conexat Bd. Marasti cu inelul central. Viorel Hurduc apreciaza ca trebuie trecute pe plansa de reglementari toate aliniamentele necesare functiei de Autogara Filaret; trebuie data si o interdictie de construire, functie de fasia verde din imediata apropiere a autogarii. Doina Cristea propune chiar, in perspectiva, retrageri obligatorii si crede ca mai este necesara o linie de demarcatie care sa indice departarea de aliniament.

Rezolutie: se va reveni cu o plansa care sa contina informatiile reclamate de toate aceste observatii.

.....

3. PUZ Str. Dambovnicului nr. 30, S4, proiectant TECON SRL (revenire)

Se ceruse, la prezentarea anterioara in Comisie, mutarea uneia din cladiri pe proprietatea situata in zona de vizavi; se mai solicitase observarea mai atenta a tuturor circulatiilor.

Viorel Hurduc considera ca “propunerea care se face este una de angajare, insa ea ar trebui sa se faca fara “coada” – nu se doreste construirea unui “tren”, ci a unui punct special.”

Dan Marin pune intrebarea daca exista in proiect o gandire asupra a ceea ce se petrece mai jos de proprietate. Doina Cristea regreta ca acesta constructie rateaza potentialul cladirii din dreapta; trebuie definite si unele propuneri de aliniament.

Adrian Bold: “Poate apare in zona un calcan nefericit si, odata cu el, unele probleme de vecinatate cu P+3. Alte lucruri raman necontrolabile, nefiind deloc clar, de pilda, cum anume poate apare aici un largo, care ar putea imbunatati considerabil calitatea zonei. In plus, ar mai trebui verificat statutul terenurilor universitatii. Trebuie facut un nou model de dezvoltare pentru zona, care sa contina un studiu cuprinzator pentru a face posibila o noua reglementare”.

Viorel Hurduc: “Va invitam sa incercati realizarea unui nou plan director, care mai apoi sa va ofere ocazia de a focaliza cu folos pe aria Dvs. Angajati, asadar, o analiza a zonei Vacaresti/Splai.”

Dan Marin este de acord cu sugestia, cu atat mai mult cu cat “fara un plan de dezvoltare general nu apare nici un motiv care sa justifice marirea indicilor urbanistici ai propunerii dumneavoastra.”

Rezolutie: se va reveni cu o consultare pe o analiza larga de acest gen; “apoi, intr-o prezentare viitoare, veti putea “ataca” parcela Dvs. si va veti putea sustine cauza motivat.”(Viorel Hurduc).

.....

4. PUZ Str. Sf. Apostoli nr. 22, S5, proiectant ALTRIX COM

Sunt recapitulate datele prezentarii anterioare: se cerea precizarea unui regim de proprietate foarte clar al proprietatilor si a domeniului care va reveni spatiului public; se cerea rezolvarea circulatiei si a propunerii de realizare a parcarilor in subsol; se cerea definirea unui spatiu de buna vecinatate intre parti. Terenul, se precizeaza, a fost retrocedat.

Dan Marin observa ca exista in zona un regim de inaltime P+7 general care s-ar cuveni respectat.

Constantin Enache: “Daca aici apare o singura diferenta de inaltime, lucrul in sine nu ar conta foarte mult; dar cum limita dintre proprietati este de doar 3m, este limpede ca nu se poate construi astfel; proprietatile trebuie corelate si construite in relatie”.

Viorel Hurduc propune echipei “sa mineralizeze scuarul” - acesta va avea cel putin 25m; “construiti o ilustrare de tema”.

Rezolutie: se va reveni.

.....

5. PUZ Bd. Ion Mihalache nr. 9, proiectant BIA Aurora Banca (revenire)

Se dorea construirea unui imobil cu functiune mixta in imediata apropiere a cladirii inalte BRD din Pta Victoriei, pe un lot care are o deschidere de doar 12m. Viorel Hurduc sugereaza o retragere a cladirii si o aliniere pe Codul Civil si formuleaza problema pe care o ridica propunerea: “cum anume dam drept de construire cu intregirea unui ansamblu? Poate reusiti si sa formulati o propunere mai tentanta arhitectural.”

Rezolutie: reveniti cu un nou concept arhitectural si cu o rezolvare a parcarii mai convingatoare.

.....

6. PUZ N.D. Cocea nr. 68-72, ATELIER 3AU DESIGN

Se doreste edificarea unor locuinte colective in partea de S a orasului, in zona Cimitritul Progresul – Autobaza 58 Ferentari: 8 blocuri. Pe Str. Eternitatii este prevazut un regim de construire P+4, astfel incat N.D.Cocea ajunge la un prospect de 20m. A fost integrata in propunere si largirea prelungirii Ferentari la 35m. POT propus este de 32%, iar CUT de 1,5. Adrian Bold este de parere ca intr-o zona care include Salajul, Prelungirea Ferentari,

cel de-al treilea inel si presupune posibilitatea realizarii unui Drum Expres trebuie intervenit transant.

Viorel Hurduc: “Ati formulat o propunere care insira locuinte comune de o calitate slaba. Si cred ca in locul strazii pe care ati propus-o pot figura foarte bine alei, care ar propune ansamblului o cu totul alta organizare. Iar in conditiile in care regimul de inaltime indica interesul pentru zona, pentru dezvoltarea ei, cred mai util sa propun pentru intreaga zona o dezvoltare de P+7, chiar. Ma confrunt cu dilema: nu am zone emblematic, in sa nu le pot realiza pentru ca nu am retele. Dispuneti, va rugam, altfel locuirea pe lot si incercati sa creati un ambient natural propriu locuintei.”

Rezolutie: se va reveni.

.....

7. PUZ Ansamblu locuinte si comert Sos. Electronicii nr. 25, S.2, proiectant PROIECT BUCURESTI

Pe o suprafata de 3,2ha, exista unele constructii care se vor demola; se propune realizarea unei conversii. Vor aparea o serie de cladiri cu inaltime variabile, care pot atinge in unele cazuri 65m, si care vor cuprinde intre 800-100 de locuinte; se propune realizarea unor spatii verzi si a unor pietonale care sa creeze intimitate pentru locuitorii zonei (aici isi vor avea resedinta in jur de 3000-3500 locuitori minimum). Accesele auto se vor face din artera periferica.

Adrian Bold calculeaza ca la aceasta populatie, numarul de copii va fi de aproximativ 1000, iar pentru acestia normal ar fi sa apara o serie de dotari speciale – scoli, gradinite, crese. Legat de conformarea circulatiei in zona, este de parere ca in context Sos. Electronicii ar trebui sa fie evident mai importanta.

Constantin Enache sugereaza posibilitatea ca anumit traversari sa poata fi rezolvate prin ingroparea Caili Ferate, mai ales ca limita de N a proprietatii este pe pasarela; in mod evident, vor fi realizate unele devieri ale artrelor. Cat priveste problema utilitatilor rezervate copiilor, este de parere ca trebuie prevazut macar un minim de gradinite.

Dan Marin observa ca distantele dintre cladiri sunt mult prea mici raportat la inaltimea lor, iar cat priveste vreo posibilitate de a planta ceva in aceasta zona, ea poate aparea doar pentru o zona mica, de interior, in chiar mijlocul suprafetei analizate.

Adrian Bold completeaza observatiile anterioare cu problemele care vor fi generate de inaltimea cladirilor corelata cu densitatea lor, care vor forma curenti turbionari; o alta chestiune dificil de rezolvat va privi insorirea. “In plus, sa nu uitam ca la circulatia celor 1000 de copii mai trebuie adaugata si cea a celor minim 2000 de masini suplimentare.”

Viorel Hurduc recapituleaza cele spuse si insista pe problema familiilor care vor locui zona – parinti si copii: “ce le oferiti acestora”? Sugereaza solicitantilor sa echipeze zona cu facilitati si sa insiste pe analiza functiunilor pe care propunerea avansata o implica.

Adrian Bold constata ca subsolul fiecarui bloc poate oferi loc de parcare pentru cel mult 56 de masini, situatie pe care o califica drept imposibila. Ca propunere macro, sugereaza proiectantului sa urmareasca directiile majore existente in ceea ce priveste circulatia, chiar daca acestea pot traversa suprafata in discutie. Aceasta traversare va oferi zonei si unele certe avantaje. Viorel Hurduc indica proiectantului sa isi stabileasca unele criterii de capacitate a strazilor, sa defineasca cel putin strazile de gradul doi.

Rezolutie: se va reveni.

.....

A mai fost avizat PUZ Intrarea Cosmina 22-34, S5, proiectant RYV PROIECT