

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 30 Ianuarie 2008

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

1. PUZ Str. Cutitul de Argint nr. 2, S4., proiectant VELPLAN (revenire)

In noua propunere, strada este modificata si atinge o latime de 28m; este preconizat si un pietonal zonal; pe plansa sunt marcate punctele inalte ale zonei.

Constantin Enache doreste sa stie daca edificabilul are calcan sau a fost gandit cu 4 fete. Raspunsul negativ sugereaza posibilitatea unei curti interioare. In ce priveste rezolvarea circulatiei in zona, Constantin Enache este de parere ca ea trebuie sa se ordoneze prin mutarea in ax a arterei pe care se afla cladirea, pentru a face accesibila intrarea in sensul giratoriu. Dan Marin intreaba proiectantul daca si circulatia este una orientativa in sustinerea propunerii sau daca ea va fi inserata in aceeasi formula in plansa de reglementari. Se precizeaza ca s-a vizat ultima posibilitate. Cat priveste volumetria cladirii, Dan Marin este de parere ca in desen sa apara clar reprezentata diferenta de inaltimi pe corpuri; se arata ca dezirabila urmarirea ritmului construit/liber al bulevardului. Viorel Hurduc recomanda sa se construiasca fie punctiform, fie ca acoperire si calcan. Frontul, insa, nu va fi unul indecis. In opinia d-sale, s-ar putea construi pe capat, ca inchidere. Conceptul ar putea fi revizuit pentru a favoriza intregirea lotului si a zonei, alternativa fiind cea de a invita si ceilalti posibili actori la construire singulara. Problemele ar fi – de reglementare a inaltimii pentru cladirea de pe colt; restudierea asezarii cladirii situate la V.

Rezolutie: se va reveni

.....

2. PUZ Str. Frigului, S4 (revenire)

S-a revenit cu formularea unui nou concept arhitectural, care aseaza volumele in solutii simetrice, unite intre ele printr-o pasarela. Se apreciaza ca, in virtutea unui tipar prezent in perioada interbelica, prelungirea cornisei strazii in curtea interioara este posibila, situatie in care in planul secund se va putea construi chiar si mai inalt.

Dan Marin reia si nuanteaza pozitia pe care a avut-o cu ocazia prezentarii precedente, in care se declara impotriva construirii impersonale intr-o zona cu un caracter atat de puternic cum este cea din cazul de fata; in opinia d-sale, nu atat cladirea, cat functiunile ei trebuie sa exprime o minima logica a dezvoltarii pentru intreaga zona si pentru oras.

Dorin Stefan se declara de acord cu oricare dintre cele trei variante, pentru ca in opinia d-sale, "realitatea din oras este ilogica, deci una care favorizeaza o dezvoltare complet libera". Din punctul de vedere al d-sale, simetria formala a cladirilor nu spune nimic.

Viorel Hurduc propune sa se incerce o analiza a propunerii si a proceselor pe care aceasta implementare ar putea-o dezvolta in zona. Ar dori o "iradiere coerenta", care sa se traduca in fata Comisiei printr-o atitudine urbanistica actuala si printr-un concept arhitectural si urbanistic foarte bine stapanit. Personal, posibilitatea de buna panoramare a zonei i se pare fundamentala pentru calitatea arhitecturala si urbanistica a acestui proiect. Propune, asadar, o urmarire in proiect a cotei de 18m, care reprezinta diferenta dintre cota 0, a platoului, si punctul cel mai inalt, al terasei superioare. Asadar, un regim de inaltime P+5 ar fi limita pentru a construi in acest loc in respect fata de loc si fata de oras. Propune echipei care prezinta proiectul urmarirea cu mare atentie a capacitatii de anturare pe care edificiile nou-construite o pot construi in relatie cu parcul.

Ca principiu de dezvoltare necesar, Constantin Enache sugereaza analiza pe Str. Frigului, insa neaparat corelata cu o alta analiza mai extinsa pentru intreaga zona, cu scopul de a identifica eventualele trasee posibile care, pentru moment, lipsesc ariei studiate.

Viorel Hurduc: "Pe ambele directii ale propunerii dvs. trebuiesc create strazi, iar acestea vor fi "date" de primul venit, in acest caz, de Dvs. Apoi, Dvs. propuneti doua functiuni distincte, care pot fi legate intre ele prin spatii comerciale. Incercati sa obtineti rampe invizibile pentru circulatia auto; morfologiile trebuie sa indice cladiri cu functiuni separate. Personal, nu sunt deranjat de regimul de inaltime pe care il propuneti, pentru ca sunt convins ca zona va primi, in timp, toate inaltimile posibile. Insa problemele dvs, pentru

moment, sunt: excelenta propunerii de arhitectura si realizarea unei anturari superioare calitativ.“

Dan Marin, inasa, exprima parerea ca prin solicitarea unei inaltime mari se va pierde consistenta urbana.

Adrian Bold: ”Primele vedute ale Bucurestiului aratau si chiar subliniau relieful accidentat al orasului. Cred ca acest proiect are sansa de a actiona si el in acest fel – subliniind orizontala in raport cu rampa cornisei. Daca am reusi sa procedam asa, am putea sa dam parcului importanta pe care o merita – si trebuie sa il amintesc aici pe dl. Belea, care spunea despre Parcul Carol ca este singurul parc imperial din Bucuresti. Si chiar daca zona este in parte industriala, nu cred ca ea ar fi locul unui exercitiu urban oarecare. Pentru ca daca relieful dispare, dispare odata cu el si calitatea asezarii”.

Viorel Hurduc: “In concluzie, parcela nu este o invitatie la exploatarea unui regim de inaltime, ci una de asezare la scara zonei. Poate sa lasam loc si pentru o alta silueta. Inaltimea recomandata ar putea fi de maximum 20m, dar este neaparat nevoie de o alta asezare in incinte”.

Dan Marin: ”Tipul de implantare este foarte important: suprafata construita poate fi mai mare, inasa cu conditia ca inaltimea sa fie mai mica. Si as tine la acest lucru, pentru ca daca zona are inca un caracter industrial, care va facilita reconversiile, riscul de derapaj al celor care vor urma propunerii Dvs. va fi mult mai mare”.

Adrian Bold considera ca un minim gest indicativ ar fi suficient, in acest caz, pentru a crea un principiu ordonator pentru intreaga zona.

Rezolutie: reveniti cu o propunere de max. 18-20m; POT poate fi mai mare, chiar si CUT, inasa nu inaltimea; reveniti cu o noua asezare la sol a propunerii.

.....

3. PUZ Bd. Ion Mihalache (revenire)

Dupa recomandarea Comisiei, s-a “mers” cu propunerea de edificabil pana pe limita de proprietate, preconizandu-se si o consola catre bulevard de 2,5m; parcarea se va rezolva in sistem lift plus Klaus. POT va fi de 75%, iar CUT de 7,5.

Dan Marin cere sa fie prezentat Comisiei un plan al parterului, cel putin, si o asezare la sol, altfel, “nu stim ce avizam.”

Adrian Bold constata ca rezolvarea urbanistica, dar mai ales cea a gestionarii numarului de automobile necesare, este slaba si cere solutionarea parcarii prin plata locului.

Viorel Hurduc: “Cazul este de exceptie, terenul este foarte greu, iar problema principala care cred ca ni se pune este a felului in care rezolvam dreptul la construire al solicitantului. Evident, pentru acest loc este nevoie de o cladire cu totul speciala. Insa, din pacate, chiar fara sa iau in considerare functiunea propusa, constat ca rezolvarea este una banala. Pentru a putea acorda derogarea pe care o solicitati, va rugam sa rezolvati parcajul si, pe de alta parte, sa construiti nu o carpire, ci o exceptie.”

Rezolutie: reveniti.

.....

4. PUZ Drumul Dealu Armanului

Zona pentru care se doreste avizarea PUZ, de 7200mp impartiti in 10 loturi, este una din sectorul de Sud al Bucurestiului, in imediata apropiere a CET Progresul. In proximitatea ei se afla Drumul Expres de S al Capitalei. Prospectul strazii este de 28m; aria se incadreaza in indicatorul M3, inasa se doreste construirea, aici, a unor locuinte P+2.

Constantin Enache apreciaza ca in S Bucurestiului nu este tocmai potrivita realizarea unui astfel de drum precum cel pe care il propune echipa, iar Andrei Zaharescu precizeaza ca acesta ar trebui sa fie in cel mai rau caz de un minim de 6m.

Viorel Hurduc intreaba referentii de ce anume nu sunt repartizate catre strada cladirile de regim mixt si mai retras cele propuse pentru resedinta.

Dna Boghina se intereseaza de chestiuni privind rezolvarea circulatiei – de unde anume se stie ca acel drum expres preconizat va urmari exact limitele de proprietate ale loturilor si nu va interfera cu ele, generand astfel importante probleme legislative privind regimul de proprietate?

Viorel Hurduc propune proiectantilor sa conexeze cele doua PUZ care sunt apropiate si sa realizeze o asezare pe parcela a propunerilor dupa creionarea strazii.

Rezolutie: se va reveni.

.....

5. PUZ Ionescu-Sisesti/Bd. Ion Ionescu de la Brad

Pe un teren de 5000mp se doreste edificarea unei constructii care sa aibe functiunea de laborator de testare a calitatii alimentelor; terenul se afla pe actualul spatiu al Centrului de Cercetari pentru Dezvoltarea Plantelor. A fost prevazuta o retragere minima de 10m a cladirii fata de limitele de proprietate, un acces de protocol, ocazional si un alt acces pentru interventii. Trama stradala posibila asigura intrarea pe lot, ca si iesirea din circuit.

Rezolutie: se avizeaza pozitiv.

.....

6. PUZ Fantanica (revenire)

Se propune o locuire mixta; trebuie asigurate dotarile publice, pentru ca strada trimite la ideea unui cartier. S-ar fi dorit realizarea unei infrastructuri specifice malului de lac, prin care s-ar fi realizat o atragere spre peisaj a locatarilor; oglinda de apa poate trimisa catre interior; axul central ar fi trebuit mai bine precizat si, poate, gandita o traversare a CF. Ar fi posibile doua solutii – cea axiala pe de o parte, solutia cu inel central, gen scuar, pe de alta parte.

Adrian Bold se intereseaza daca nu cumva traversarea locuitorilor catre luciul de apa s-ar putea face pe sub sosea – raspunsul este negativ, intrucat traversarile ar intersecta cu conductele de utilitati. Se pune problema, apoi, a numarului de locatari si, implicit, a numarului de copii care vor popula acest viitor orasel – se raspunde ca vor fi in jur de 500000 mp construiti, deci peste 3000 de apartamente – ca atare ne putem asptea la un numar de 300 de copii minimum, conventional.

Dl. Criveanu raspunde ca intrucat a fost oferit autoritatii administrative 27% din teren, plus inca 10% ca domeniu de folosinta publica, rezolvarea dotarilor va ramane pe seama cartierului.

Dorin Stefan este in principiu de acord cu densitatea propusa, insa intrucat locuirea este functiunea preponderenta, nu crede ca se pot depasi 2,5 ca indicator pentru CUT.

Viorel Hurduc ar dori sa stie daca traseul auto este studiat sau aprobat; in ce mod s-a gandit traversarea CF; daca, estimandu-se ca pentru viitor va exista o intentie de dezvoltare, ea nu preseaza, cumva, dezvoltarea catre lac, caz in care problema principala care s-ar pune este cum anume se poate ajunge la lac? Adrian Bold apreciaza ca in masura in care dotarile nu vor fi rezolvate, va urma inevitabil ghettoizarea zonei.

Dna. Boghina afirma ca in modul in care este prezentata circulatia auto, ea este nerealista, pentru ca nu se poate iesi in rampa din incinta.

Cat priveste rezolvarea drumului de mal de lac, Viorel Hurduc lanseaza ipoteza unei traversari “in sant deschis”.

Constantin Enache: “Este greu de stiut ce anume se va petrece in acest loc peste 10 ani, dar este limpede ca vor trebui asigurate facilitati pentru mai bine de 15.000 de oameni. In principiu, se poate obtine un indice maximum de 2.5 (CUT) pentru o zona care s-a dezvoltat dintr-una industriala, insa neaparat trebuie asigurate spatiile verzi, o scoala cel putin, trebuie decis gabaritul strazilor, asigurata relatia dintre spatiul verde si lacul din apropiere si, in fine, trebuie asigurata conditionarea autorizarii de avizarea pe insule, pentru ca altfel proiectul se poate si mai mult ca sigur se va dezvolta necontrolat, creand mari probleme.”

Viorel Hurduc: Fata de amploarea proiectului si impactul lui viitor asupra dezvoltarii Capitalei, ne confruntam prin acest proiect cu doua mai tipuri de probleme: pe de o parte, cu identificarea normativelor care se cer aprobate, pe de alta cu lipsa de cvorum, intrucat ne-am dori ca un astfel de proiect major sa fie cunoscut si avizat de o Comisie care sa fie prezenta in plenul ei.”

Rezolutie: (Viorel Hurduc) – rugamintea Comisiei este ca autorii sa revina, dupa urmarirea mai indeaproapa a problemelor enumerate, cu o propunere care sa dezvolte facilitatile minimale necesare si la discutarea careia vor participa, pe cat posibil, toti membrii Comisiei si dl. Primar General.