

Sedinta CTUAT din 07 mai 2008.

Membrii Comisiei: Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan; Presedinte: Viorel Hurduc.

Au mai participat la sedinta Adriean Videanu, Primarul General al Capitalei, Adrian Bold, arhitect-sef al Municipiului Bucuresti si Gheorghe Udriste, consilier al Primarului General.

Pe ordinea de zi au fost inscise 16 proiecte.

1. PUZ Modificare-extindere Bd. Metalurgiei, S.4, proiectant BIA Octavia Popea (revenire)

Viorel Hurduc solicita proiectantilor sa recapituleze cerintele anterioare ale Comisiei, precum si sa precizeze cum anume au fost ele introduse in noua documentatie prezentata in vederea evaluarii si avizarii. Se raspunde ca a fost ceruta revenirea pentru prezentarea conceptului de arhitectura si urbanism care sa poata proba asigurarea locurilor de parcare necesare, precum si faptul ca a fost cu atentie urmarita solutionarea circulatiei in zona. De mare importanta a fost rezolvarea incidentei intre Drumul Expres si proprietate, pana acum nerezolvata. S-a sugerat ca aceasta incidenta putea fi propusa, cu un castig pentru spatiul public, si la N de proprietate, chiar daca PUZ nu ar fi putut cuprinde, ca reglementare, aria indicata. Constantin Enache analizeaza noua propunere si afirma ca, in cuda unei oferte de aparenta deschidere de trafic prin insertia unei strazi in arealul studiat, ar fi mai bine sa se renunte la aceasta posibilitate, pentru ca noua circulatie care se propune este una labirintica, greoaie. Trama stradala, in opinia d-sale, trebuie mult mai bine studiata si rezolvata, pentru ca nevoia fundamentala a oricarei noi propuneri urbanistice este cea de strazi. Viorel Hurduc recomanda proiectantilor sa realizeze o trama stradala care sa convina ambelor realitati urbanistice (proprietatea, respectiv Drumul Expres) si intereselor pe care ele le presupun.

Rezolutie (Viorel Hurduc): rezolvati problema noii amplasari printr-o propunere care sa va apartina, care sa ilustreze atitudinea Dvs. fata de context; faceti o propunere valabila si

coerenta in ceea ce priveste circulatia; reveniti cu un concept de arhitectura mult mai bine precizat.

.....

2. PUZ Pta Lahovary nr. 8, S1, proiectant BIA Mihnea Marcu (revenire)

In prezentare se afirma ca exista deja, in documentatie, aviz de la circulatie si de la Directia monumentelor, avand in vedere ca propunerea se va insera intr-o zona protejata. Viorel Hurduc precizeaza ca proiectantii si proprietarii nu au dorit sa dea curs indicatiilor si sugestiilor Comisiei de a angaja o rezolvare pentru intreaga zona – ca urmare, ceea ce se va propune judecatii Comisiei va fi practic un PUD, doar ca situat intr-o zona protejata. Dan Marin nu este de acord cu continuarea discutiei plecand de la aceste premise, pentru ca situatiile se judeca, in opinia d-sale, inegal: „s-a cerut propunere, anterior, pentru o locatie aflata pe Bd. Metalurgiei, insa acum, pentru o zona situata in chiar Centrul Capitalei, se discuta despre derogare fara a ni se oferi niciun fel de investitie intelectuala si profesionala. Iar avizul de la Directia Monumentelor nu poate in niciun caz oferi vreo derogare, ci este doar unul constatator; ele doar constata o incadrarea in regulament. In aceste conditii, se trece peste caracteristicile intregii zone urbane si ni se propune de-a dreptul P+9, lucru pe care, personal, il consider inacceptabil.” Din partea Ministerului Dezvoltarii se precizeaza ca propunerea de P+9 nu a fost acceptata.

Viorel Hurduc precizeaza din nou conditiile anterioare ale Comisiei: intai va fi rezolvata locuirea in Piata Lahovary si apoi va fi oferita o solutie pentru circulatie. Adriean Videanu intervine si exprima opinia potrivit careia, data fiind zona, calitatea propunerii trebuie sa constituie cea dintai preocupare a proiectantilor. „Aici ar trebui ridicata o bijuterie, daca s-ar putea.”

Constantin Enache apreciaza ca data fiind importanta zonei, un concept de arhitectura atent studiat, ca si prezentarea mai multor imagini sunt absolut necesare.

Viorel Hurduc: „Trebuie prezentat un concept care sa se acordeze fericit cu vecinatatile – cladirea istorica, edificiul COS, blocurile de pe Magheru; trebuie prezentate convingator capacitatea cladirii, traseul masinilor, pietonalul. Personal, nu inteleg pe unde anume se face accesul in parcela Dvs. si care ar fi legatura acestei parcele cu ansamblul urban din care face parte. E nevoie, aici mai mult decat in orice alta parte, de un concept integrat.”

Rezolutie: reveniti dupa formularea unei noi propuneri tinand cont de aceste observatii.

.....

3. PUZ Pasaj Str. Doamna Ghica, proiectant CONSYS PROIECT

In prezentarea realizata de dl. Udriste se descrie posibilitatea de a concretiza un pasaj rutier in prelungirea Colentina, in conditiile in care tramvaiul va ramane la sol. Se precizeaza ca studiul de fezabilitate pentru aceasta propunere a fost deja elaborat si avizat. Adrian Bold se intereseaza asupra motivului pentru care s-a renuntat la supratraversare. Se raspunde ca au fost executate masuratori care au aratat ca fluxurile de trafic principale se desfasoara pe directia Obor-Constanta. Adriean Videanu afirma ca fluxul pe directia Obor are o capacitate de 15.000 de masini pe ora, pe cata vreme cel pe directia Ghica masoara doar 3000 de unitati auto pe acelasi interval; localele necesare nu s-au putut realiza din cauza blocurilor, ridicate mult prea aproape de artera de trafic. Andrei Zaharescu este de parere ca ar trebui sa fie luata in calcul si prezenta unui tramvai, odata cu pasajul, pentru ca tramvaiul este pe termen mediu si lung o solutie pentru traficul dens al acestei zone, iar daca acest lucru nu va fi gandit din timp, vor aparea mari probleme ulterior, cauzate de nevoia tramvaiului de a urca rampa.

Viorel Hurduc este de parere ca, data fiind perspectiva denivelata a zonei, la care se adauga necesitatea urmaririi propunerii Bd. Mal de Lac, ambele propuneri pot fi solutionate. In opinia d-sale, Dna Ghica poate fi supra-traversata. Adrian Videanu opineaza ca „dezvoltarea managementului traficului va face loc automat pentru tramvai, deci intersectia va avea doar un semafor. Pe relatia dna. Ghica, pasajul este la limita fezabilitatii. Perpendicular, rata de rentabilitate este foarte buna.” Viorel Hurduc este de parere ca se poate realiza o taluzare de cativa metri pe partea parcului, care ar asigura continuitate propunerii, garantand urmatorii pasi ai interventiei; concluzioneaza ca este foarte utila avizarea propunerii, cu corectarea propusa, dar solicita atentie la propunerea de panta.

Rezolutie: in aceste conditii, se avizeaza favorabil.

.....

4. PUZ Nod Intermodal Razoare - Calea 13 Septembrie (revenire)

Constantin Enache arata, in prezentarea proiectului, ca era prevazuta o inchidere pe un traseu, dar legatura va fi mutata pe Str. Progresului. S-a intentionat revizuirea zonelor adiacente, iar ca propunere de edificabile, au fost propuse si accente. S-a revenit in Comisie, insa, pentru ca Ordonanta de Urgenta emisa de Guvern interzice modificarea spatiilor verzi, ca urmare a trebuit sa fie facute „verzi” anumite suprafete care in PUG nu erau neaparat spatii plantate. PUZ existent are valabilitate pentru infrastructura. „Pentru locul accentelor, CUT a fost pastrat la 5, iar zonele verzi s-au pastrat, pe cat posibil. Ordonanta de Urgenta ne interzice sa mutam spatiile verzi, insa analiza care preceda acea reglementare cred ca si-a pierdut din valabilitate pana in prezent- au aparut numeroase alte realitati, construite sau nu, care nu au putut fi luate in calcul, dar reglementarea s-a pastrat!”

Rezolutie: se avizeaza favorabil, cu conditia respectarii zonelor verzi care corespund realitatii din teren.

.....

5. PUZ Bd. Timisoara nr. 58, S.6, proiectant MDESIGN

Propunerea are ca spatiu de definitie o suprafata de 3 ha, cam la 2km. de zona intersectiei Str. Lujerului - Bd. Timisoara, aproximativ pe un loc pe care acum exista Frigocom. Conceptul de arhitectura rezidentiala propus este unul de tip incinta (condominium), care va fi insotit de o propunere de legatura cu Bulevardul Timisoara. Zona inalta se va constitui in front la Bulevardul Timisoara, in vreme ce zonele joase preiau indicativul M3 din planul secund. CUT propus este de 4,5. Imaginile care sprijina conceptul vor sa propuna o arhitectura de tip functionalist, iar spatiile neocupate de cladiri vor fi fie publice integral, fie semipublice. Constantin Enache se declara din nou adeptul cresterii dezvoltarii urbane si este de parere ca o propunere de acest tip este evident altceva, o premisa de dezvoltare reala, imposibila in cazul unei propuneri in stilul celor de azi, care ocupa terenul cu vile, nerentabila pentru ca presupune costuri de infrastructura demasurate. Pot exista chiar accente si mai inalte, cu conditia ca frontul secund sa se retraga si sa scada consistent.

Dan Marin, inasa, este de parere ca incinta propusa, din cauza inaltimii mari (P+12) care mai e si inchisa, va produce o senzatie de clausturare pentru cei ce vor locui acolo. Ca urmare, este de acord cu propunerea de sporire a inaltimii pentru accent, dar cu conditia ca in partea din spate inaltimea sa fie mai mica si sa existe neaparat o preocupare reala pentru studiul vegetatiei, cu atat mai mult cu cat casetele de vegetatie prevazute pentru subsoluri sunt nerealiste.

Viorel Hurduc propune o casetare de subsol de minim 3m, necesari plantarii vegetatiei inalte, iar in ce priveste CUT, este de acord ca el sa se pastreze, dar prin ridicarea inaltimii coroborata cu o folosire pentru spatiul public de 20-25% din totalul suprafetei.

Adrian Bold este de parere ca se propune o reglementare diferita de cea a zonei, modernista si ca propunere urbanistica, si ca formula arhitecturala.

Dorin Stefan, inasa, apreciaza ca arhitectura prezentata este una inensibila, de ghetto – masiva si, in acelasi timp, insuficient ventilata. Riscul pe care il aduce o propunere de acest tip este de parasire, de abandon. „ Structura este foarte puternica si diferita de loc.”

Dan Marin mai adauga ca, din punct de vedere arhitectural, ii este imposibil sa conceapa cum anume vor functiona aceste apartamente, doar cu un culoar ingust pe mijloc.

Rezolutie: se va reveni cu o propunere care sa comporte aceiasi indicatori, dar care sa continua in plansa de reglementare toate observatiile Comisiei.

.....

6. PUZ Calea Floreasca 159, S. 1, proiectant M DESIGN (revenire)

Se precizeaza ca s-a revenit cu o noua propunere pentru ansamblul propus (birouri, hotel, apartamente) pe noi trasee, modernist-regulatoare, in spiritul cladirilor principale, ale Halelor Ford. Aceste cladiri de valoare istorica sunt protejate, deci nu pot fi daramate, dar vor fi transformate in spatii comerciale.

Recomandarile anterioare fusesera sa se conceapa un spatiu deschis, sa se deschida structura catre Patinoarul Floreasca, in timp ce elementul de cea mai mare inaltime sa treaca in planul secund, catre Parc. POT propus este de 60%, CUT de 4,5, iar inaltimea celei mai mari cladiri va fi de 30 de etaje (aprox. 120m). Se precizeaza ca s-a obtinut avizul de la Comisia

Monumentelor si ca solutia propusa a fost acceptata de Ministerul Culturii. La intrebarea dlui.

Adrian Bold „ce anume a apreciat la proiect Ministerul Culturii?”, se raspunde ca modul in care a fost reformulata Hala. Apoi, Adrian Bold recapituleaza datele proiectului care ar fi trebuit sa sustina derogarea: 1. strada nou-propusa trebuia scoasa din Parc; 2. drumul principal existent trebuia pastrat; 3. PUG nu prevede in zona accente de inaltime. In opinia d-sale, niciunul dintre aceste deziderate nu a fost solutionat, deci nu intelege care anume ar fi suportul pentru sustinerea derogarii. In plus, zona este definita de PUG ca industrială; o inaltime mai mare este

permisa, data fiind amplexarea zonei (3ha), si, desigur, poate fi avizata chiar si modificarea functiunii. Deschiderile pot fi mari, ca atare vecinii trebuie sa nu fie agresati. Promotorul precizeaza ca au existat cheltuieli importante pentru restaurarea halei, iar pentru a compensa aceasta investitie ar fi de dorit sa poata fi realizate cel putin doua accente pe doua din spatiile existente.

Dan Marin este de parere ca imaginile care sunt prezentate reprezinta, de fapt, doua orase diferite. Iar cel mai mic aduce o incarcare semnificativa celui mare – nu e calculat, de pilda, care ar fi impactul a 1000 de masini, minimum, asupra acestei noi zone constituite. Legat de aceasta, ar dori sa stie unde anume este reseaua majora de transport care deserveste noua realitate urbana. In opinia d-sale, “imaginea este de Defense, dar nu si infrastructura.”

Viorel Hurduc: “Fotogenia este agreabila, dar din punct de vedere al situatiei tehnice, trebuie sa ma raliez opiniei lui Dan Marin: nu cred ca se pot face parcaje in modul in care le-ati preconizat Dvs, nu aveti un spatiu verde propriu, astfel ca locului i se aduc toate cele trei rele majore ale orasului: inaltime exagerate, aglomeratie si lipsa de capacitate.”

Adrian Bold crede ca ar fi fost de dorit o abordare strategica a subiectului: “Dvs. va aflati prinsi intre zona Centrala a orasului, aflata la S, si o zona de N privilegiata cel putin ca propunere de dezvoltare, zona Lacurilor si a Bulevardului de Mal de Lac. Intrebare: interventia in directia densificarii nu aduce tocmai scaderea calitatii zonei? O a doua intrebare: pot Calea Floreasca si Bd. Mircea Eliade sa preia tot traficul rezultat? Si, in fine – e bine sa densificam zona, care in mod normal ar trebui sa sustina o dezvoltare-gradina a orasului?”

Viorel Hurduc: “Asa cum ne este prezentata, propunerea de urbanism si arhitectura nu ofera orasului mai mult decat o dala urbana ce speculeaza prezenta parcului. Nu convingeti prin asezarea la sol, iar integrarea cladirii in mediu ramane datoare. Putem fi de acord cu densificarea urbana, dar in niciun caz in contextul unui parc urban.”

Constantin Enache este de parere ca scara zonei a fost perturbata cel mai grav, in zona, de prezenta blocului Automatica, iar acesta poate fi acceptat ca un posibil precedent pentru o cladire inalta. “Personal, sunt mai ales impotriva numarului mare al cladirilor propuse, nu neaparat impotriva unei inaltimi; iar in ceea ce priveste mixitatea propusa, si ea poate fi in regula, daca infrastructura o permite”. In fine, in opinia d-sale poate fi observat ca zona s-ar preta unui nou Landmark, cu conditia ca acesta sa fie convingator.

Viorel Hurduc: “Conceptul de arhitectura astfel formulat nu ofera si nici nu creeaza buna vecinatate. Iar daca CUT poate fi acceptabil, este neaparat nevoie sa observam ca un astfel de concept poate fi acceptat, aici, doar daca ofera posibilitati reale de integrare. Proiectul acesta contine doua parti evident distincte, care ridica fiecare probleme specifice: incadrarea pe cat posibil organica a cladirii Automatica si a monumentului Ford, apoi prezenta spatiilor verzi, intre care trebuie sa apara o negociere reusita.”

Dan Marin isi exprima dezacordul vizavi de atitudinea Comisiei, care incearca sa gaseasca o cale onorabila de iesire din acest impas provocat de rasturnarea ordinii firesti a lucrurilor: “In propunere s-a plecat dinspre planul de afaceri catre oras si nu invers”.

Rezolutie: se va reveni dupa restudierea proiectului si identificarea unui nou concept.

.....

7. PUZ Str. Sevastopol nr. 16, S1.1, proiectant ARHINTEX

Din prezentare a reiesit ca POT propus ar fi de 80%, ceea ce a fost considerat excesiv.

Viorel Hurduc apreciaza efortul echipei de a propune o strategie de dezvoltare pentru o zona mai mare, insa crede ca pentru moment aceasta este inaplicabila. “Pentru moment, nu aceasta este solutia pentru dezvoltarea zonei. Rezolvarea propusa este perimata: in vreme ce propunerile pentru constructiile de P+3, P+4 sunt corecte, admisibile, modalitatea de a indesi

atat de mult edificabilele este inacceptabila – mai sunt necesare pauze, goluri pentru iradierea efectului acestora in vecinatati.”

Dan Marin: “In zona se afla cele doua cladiri ale lui Ghica-Budesti, care stabilesc o cornisa. In prezentarea Dvs. acest reper s-a pierdut, iar o aliniere care ar respecta aceste premise ar oferi o rezolvare corecta si calcanelor, si vecinatatilor. Pe de alta parte, nu inteleg cum anume veti reusi, in aceasta ocupare, sa va ventilati si sa va luminati etajele.”

Viorel Hurduc recomanda proiectantilor sa continue studiul pentru intreaga zona si sa ofere o inaltime de cornisa strazii, dar care sa nu fie mai mare de 15m. In acelasi timp, vor trebui propuse solutii pentru incinte si pentru caile de acces.

Adrian Bold intreaba proiectantii daca se pot construi birouri pe orice fel de spatiu, indiferent de caracterul zonei. “Cum anume se termina aceste case, ca zona construita? Pentru ca nu as dori foarte tare, pentru acest loc din Bucuresti, cu un caracter predominant rezidential, mansarde rucktop, ci, poate, mai curand, ceva in spiritul arhitecturii olandeze, integrat.”

Viorel Hurduc se raliaza acestei opinii, aratand ca nici el nu si-ar dori neaparat cladiri de bioruri pentru aceasta zona. Ar fi de acord mult mai curand cu o tesatura de niveluri de birouri care sa alterneze cu locuinte.

Rezolutie: se va reveni cu o noua propunere.

.....

8. PUZ Str. Izvorul Rece nr. 30-32, S. 4, proiectant MDESIGN

Parcela care se propune spre construire se afla in S orasului, in apropierea Str. Gazarului. S-a dorit sa se dezvolte un front urban continuu, pentru ca noile cladiri sa fie ocupate coerent; se propune P+11+12 R, iar sub acest accent o bara de P+4.

Dan Marin ar dori sa stie de ce anume nu este constituit accentul pe colt, in vreme ce Adrian Bold recomanda sa nu se uite, totusi, ca principala problema a zonei ramane inchiderea inelului

central de circulatie. Dorin Stefan se declara de acord cu “plantarea” accentului in centrul lotului, pe motivul ca acolo ar putea fi mult mai usor controlat si accesat.

Dan Marin mai exprima parerea unei lipse de forta a verticalei din alte perspective si cere sa fie marcata pornirea accentului la nivelul dalei propuse.

Rezolutie: se recomanda remedierea lacunelor mentionate; cu aceasta solicitare, proiectul este avizat favorabil.

.....

9. PUZ Str. Biharia nr. 67-77, S1, proiectant BAUMARC PROIECT

Suprafata analizata se intinde pe 20 de ha, in zona aeroportului Baneasa-Otopeni, iar POT pentru aceasta arie este de 80%, reprezentati de constructii de hale si birouri. Se doreste suplimentar, fata de ceea ce se obtinuse anterior, sa se permita construirea unor blocuri de birouri pentru logistica, aceste constructii urmand a se incadra in acelasi CUT de 2 si nu vor depasi inaltimea de 40 de m. Se precizeaza ca s-a dorit propunerea unei solutii arhitecturale care sa permita, pe viitor, o reconversie foarte facila a acestor edificabile in locuinte. Adrian Bold cere un plan mai mare, la avizare, pentru a se putea delimita corect, in el, trama stradala.

Rezolutie: se avizeaza favorabil.

.....

10 . PUZ Aleea Teisani nr. 119-121, S1, proiectant URBAN STAFF DESIGN (revenire)

Pe terenul de 9700 mp se doreste contruirea de locuinte colective; POT va fi de 37, CUT de 2,2, iar suprafata totala desfasurata va fi de 21000mp. Sunt rezolvate cele 250 de locuri de parcare minim necesare. Derogarea consta in modificarea indicatorului zonei de M3 in L4. Serban Sturdza solicita neaparat respectarea retragerilor obligatorii fata de vecinatati, in vreme ce Adrian Bold este de parere ca ar fi necesara o ilustrare a ocuparii terenului. Andrei Zaharescu se

intereseaza daca nu cumva ar putea fi propusa o strada paralela cu CF, care sa serveasca de tampon intre zona si Calea Ferata apropiata.

Rezolutie: se va reveni dupa studierea acestor conditionari.

.....

11. PUZ Drumul Marin Dracea 80-86, S. 1, proiectant URBIS 90

Se intentioneaza contruirea unui club pe marginea lacului Grivita; s-a pastrat distanta minima de 50 m, de protectie a lacului. Constructia este una de tip far, chiar daca a mai existat o a doua propunere de contruire, de inaltime mult mai mica, dar care asigura mai putin limitarea accesului spre zona de mal de lac, considerata de proiectant necesara protejarii acestora. Dorin Stefan intreaba daca in zona se poate construi din punctul de vedere al Autoritatii Aeronautice; se raspunde afirmativ.

Dan Marin se intereseaza despre functiunea propusa; se raspunde ca vor fi in principal apartamente destinate locuirii. In opinia d-sale, “ nu as incuraja niciun fel de circulatie pe malul de lac, iar parcajele pot fi alimentate mult mai bine cu ajutorul unui drum care ar inchide semicercul circulatiei la interior”.

Rezolutie: se avizeaza inchiderea de cladiri egale, in foma de L.

.....

12. PUZ Str. Gheorgheni nr. 19-25/ Str. Tudor Vladimirescu, S5, proiectant MB STUDIO

Se doreste trecerea zonei dintr-un indicativ intr-altul, pentru a promova functiuni mixte, cu locuinte, comert si servicii. Constantin Eanche declara ca va fi oarecum neobisnuit sa existe catre Bd. Vladmirescu o directie atat de hotarata ca aceea propusa. Dan Marin afirma ca ar scoate frontul de P+14 din propunere, pentru ca frontul la Bulevard este unul prioritar.

Constantin Enache propune ca reglementarea sa se dea pentru UTR1, pentru care maximul de CUT admis este de 5,9.

Rezolutie: se avizeaza favorabil.