

Sedinta CTUAT din 28 mai 2008.

Membrii Comisiei: Alexandru Beldiman, Dan Marin, Serban Sturdza, Dorin Stefan; Presedinte: Viorel Hurduc. A participat la sedinta Adrian Bold, arhitect-sef al Municipiului Bucuresti . Pe ordinea de zi au fost inscise 29 de proiecte.

1. PUZ Pta Alexandru Lahovary, S. 1, proiectant BIA Mihnea Marcu (revenire)

In prezentare se repeta conditiile anterioare ale Comisiei: s-au solicitat volumetrii ale edificabilelor si s-a incercat rezolvarea unui traseu pietonal. Functiunea este cea de hotel, in spatiile de la etaj, iar la parter si mezanin sunt dorite spatii comerciale. S-a revenit cu o propunere de inaltime maxima de P+8, atat cat permite regimul zonelor protejate.

Dorin Stefan: „Daca disociem Piata de constructia care se doreste sa fie ridicata, propunerea este in regula. Problema cea mai mare este, cred, intalnirea acestei Piete cu Bd. Magheru; piata, la modul real, se perturba aici.”

Alexandru Beldiman: „Este un castig pastrarea geometriei pietei, dar am o rezerva, personal, fata de directia perpendiculara pe Dorobanti, prea fortata.”

Serban Sturdza: „Chiar daca regulamentul spune ca se poate construi la inaltimea frontului, nu cred ca regula trebuie aplicata pentru intreg ansamblul. Ce se va petrece dupa ce se va permite si construirea parcelei alaturate? Ce relatii se stabilesc cu vecinatatile imediate? Iar in ceea ce priveste directia pe care constructia o introduce in piata, este una cu totul irelevanta pentru spatiul public. In aceste conditii, cred, totusi, ca daca ar lipsi etajele superioare, propunerea ar putea fi acceptabila. Totusi, cred ca arhitectura propusa nu se potriveste cu Piata, careia ar trebui sa i se subordoneze. Volumul e foarte greu si nu suporta o eventuala integrare. Pe acest cadru urban, urmarirea cornisei nu e o calitate. In sfarsit, cred ca este cazul sa incercam sa oferim loc unei dezvoltari constante a zonei, pe care sa nu o blocam.”

Dan Marin se realizeaza cu totul pozitiei exprimate de Serban Sturdza. Alexandru Beldiman este de parere ca relatiile cu arhitecturile vecine nu sunt deloc rezolvate si in nici un caz „incalcarile”, cum e cea catre Casa Asan, nu sunt o solutie.

Rezolutie: se vor introduce observatiile Comisiei privind regimul de inaltime, asezarea in context, comunicarea cu Bd. Magheru, relatiile cu cladirea dinspre Amzei, legaturile cu planul secund, integrarea lor in context.

.....

2. PUZ Soseaua Gh. Ionescu-Sisesti nr. 129-133, proiectant GIMEL

Viorel Hurduc cere, dupa prezentare, sa fie definite mai bine relatiile cu drumurile posibile si mai ales cu Autostrada. Ar dori sa stie si care este anvergura prospectului – se raspunde ca este de 50 m, iar suplimentar este prevazuta si o retragere de 8m. Cu totul, intre fronturi este asigurata o distanta de 67m. Adrian Bold doreste sa obtina o explicatie pentru prezenta, aici, a unui accent – de ce anume este asezat in acel loc, pentru ca el nu poate fi un landmark, asezat in acel loc. Ar mai dori sa fie precizate conditiile in care constructiile se subordoneaza mediului vegetal.

Dorin Stefan propune sa fie separati indicii de volume. Indicii pot fi foarte in regula, insa volumele nu sunt deloc in ordine. „Asa cum sunt prezentate, volumele nu propun decat o alta ocupare de tip ghetto. Mai cred ca la strada se poate ridica o lama, care ar avea si rol de protectie fonica.

Serban Sturdza este de acord cu Adrian Bold in aprecierea ca potentialul terenului nu este deloc exploatat. Relatia cu apa, de pilda, i se pare pur intamplatoare, in vreme ce peisajul ar trebui sa fie net diferentiat. „Nu exista o gradare intre energiile si conflictele care se intalnesc aici. In partea de S a parcelei exista o posibilitate de relaxare si peisaj, iar tratarea intregului ansamblu este mult prea uniforma.”

Dan Marin este si el de acord, in principiu, cu indicii avansati, si crede ca ar putea exista doua directii de compozitie – una care ar urma traseul autostrazii, iar cealalta ar privi directia PUZ alaturat, pentru ca se afla in el unele indicii care pot fi urmate. Viorel Hurduc remarca lipsa de hotarare a Drumului Expres; pana in prezent, exista doar o propunere clara de subtraversare, iar propunerea noua ar trebui sa defineasca si sa transmita o arhitectura de bulevard. Relatia strazilor cu bulevardul trebuie sa fie una de perpendicularitate, iar trama stradala sa fie urbana. Sunt cerute o clara orientare spre lac a constructiilor preconizate si conectarea PUZ intre ele. Adrian Bold observa si ca se schimba indicativul zonei si cere sa se urmareasca realizarea unei imagini urbane.

Rezolutie: se va reveni, impreuna cu autorul conceptului de arhitectura; se vor introduce recomandarile Comisiei.

.....

2. PUZ P-ta Eudoxiu Hurmuzachi, S3, (revenire), proiectant ROMPROIECT

In prezentarea facuta de dl. Florin Machidon se arata ca propunerea de cladire inalta dorita (P+29 etaje, POT – 70%, CUT – 6,8) se bazeaza, pe de o parte, pe amploarea terenului de 7000mp, pe de alta parte pe existenta unei vecinatati inalte de P+15 proiectata de PZP, avizata si aflata deja in lucru. In plus, sunt prevazute cladiri inalte pe axul central; pietele publice care se vor afla aici vor fi sub forma holurilor urbane deschise pe doua etaje.

Alexandru Beldiman este de parere ca din documentatia prezentata nu se poate aprecia cu exactitate care este impactul cladirii la nivelul solului si nici care este relatia ei cu statia de metrou. Se raspunde ca au fost prevazute drumuri care rezolva sistemul rutier din zona; se va crea o legatura intre parcaje. Dorin Stefan ar dori sa stie daca piata face parte din investitie, iar Serban Sturdza este, ca si Alexandru Beldiman, de parere ca sunt necesare mai multe planse pentru judecarea proiectului, „mai ales ca nodul urban este unul foarte complex.”

Dan Marin se intereseaza de prevederile PUG pentru zona – se raspunde ca sunt prevazute cladiri inalte, de peste 45m. h. Este de parere ca pentru a fi mai bine judecata, prezentarea ar fi avut nevoie de o macheta, din care toate relatiile dintre volumele construite s-ar fi observat mult mai bine. Pe de alta parte, spatiul urban ar trebui sa poata fi prezentat in detaliu. Alexandru Beldiman cere neaparat si unele sectiuni.

Rezolutie: se va reveni cu rezolvarea acestor solicitari.

.....

3. PUZ Drumul Manastirea Govora nr. 24-28, S.6, proiectant SC HD

project&architecture srl

Se propune construirea unui imobil de locuinte colective, aproape de iesirea pe autostrada.

Regimul de inaltime dorit este P+14, cu observatia ca aceasta noua doleanta/propunere trebuie integrata intr-un PUZ anterior, deja existent.

Dan Marin arata ca vecinatatea cu autostrada nu este definita si face observatia ca parcela aflata in discutie nu se afla chiar la frontul principal, caz in care s-ar fi putut solicita derogarea. In opinia d-sale, partea cea mai periculoasa a propunerii ar fi ca, odata aprobata, ea va declansa aproape instantaneu urmari de o aceeasi factura, care ar distruge cu totul zona. In situatia prezentata, nu exista nicio cauza bine formulata care ar putea sustine exceptia.

Alexandru Beldiman se declara nemultumit de calitatea documentatiei, despre care apreciaza ca nu ar putea sustine nici macar o consultare.

Rezolutie: se va reveni cu o noua propunere si cu o documentatie mult mai bine structurata.

.....

4. PUZ Bd. Ion Mihalache nr. 9 (revenire)

In prezentare se arata ca volumul cladirii propuse a fost reformulat, astfel incat el poate sustine un dialog cu vecinatatea imediata, chiar daca aceasta vecinatate este una impunatoare. S-a propus o anvelopanta dubla, din metal si sticla, cu o iluminare speciala si s-a sperat ca prin formularea acestei solutii, cladirea poate deveni un reper in zona. Ultimul nivel este retras si sunt asigurate 6 locuri de parcare.

Serban Sturdza: „Propunerea dvs. arhitecturala trebuie separata, cumva, de urbanism – cel putin pentru stadiul actual al proiectului. Vecinatatea e penibila, terenul este mic, dar sunteti avantajati fiind provocati sa faceti, aici, o casa speciala, cu foarte multa personalitate – un obiect in sine. Aici trebuie o cladire de autor; totodata, raman la parerea ca acestui loc ii trebuia rezervat un concurs.”

Dan Marin subscrie si el opiniei lui Serban Sturdza: „Provocarea este una foarte larga, foarte neobisnuita. Din punctul de vedere al limitelor volumului, totul este foarte clar. Problema poate fi dezlegata doar de propunerea de arhitectura.”

Alexandru Beldiman este de acord cu punctul de vedere al lui Serban Sturdza: „Volumul trebuie sa fie unul foarte special – foarte sculptat, care sa ia in calcul excelenta materialelor. Si, daca s-ar putea, ar fi totusi binevenit un concurs.”

Dorin Stefan se arata intrucatva nemulțumit de functionalitatea propusa (locuinte), cata vreme la prima prezentare s-a optat pentru birouri, o functiune mai proprie zonei si locatiei. Serban Sturdza revine si precizeaza, pentru proiectanti, faptul ca „vecinatatea buna, cea de luat in calcul pentru exprimarea volumetrica, este cea cu Muzeul Taranului si cu Muzeul Antipa – in nici un caz cladirea BRD. Plusul care trebuie adaugat, in acest caz special, nu este unul dat de costul materialelor, ci de anvergura culturala.”

Adrian Bold este de acord cu observatiile facute pana acum, dar este de parere ca „planul, in prezentarea lui, ar trebui sa contina macar credibilitate, iar informatiile de pe el sa fie verificate.”

Viorel Hurduc: „Ne aflam intr-un paradox de intalnire. Propunerea Dvs. pare foarte OK, in regula, si trebuie sa tineti cont de faptul ca asezarea ei langa BRD e langa o cladire simplista. In acest sens, obiectul propus de Dvs. nu e de aici. Spatele cladirii BRD, unde va aflati, refuza potentialul de dezvoltare. Asa incat va este absolut necesar un obiect de exceptie, o sculptura arhitecturala. Anulati, daca se poate, definirea BRD. In plus, tineti cont de faptul ca Dvs. nu puteti avea cu cladirea BRD relatii de natura urbanistica.”

Rezolutie (Viorel Hurduc): reveniti cu o solutie care sa raspunda tuturor acestor exigente formulate.

.....

5. PUZ Aleea Alexandru nr. 28, S.1, proiectant CORNER AA 28 SRL

Fata de propunerea avansata, care consta in a modifica parametrii zonei (ca inaltime si grad de ocupare), Dan Marin isi exprima pozitia de a nu se permite acest lucru, intrucat noul volum construit se afla intr-o zona protejata, care are un regulament clar in acest sens, interzicand derogarile.

Serban Sturdza se declara de acord cu punctul de vedere al lui Dan Marin, neintelegand pentru ce anume ar mai fi necesara o justificare pentru „a schimba ceva care este bine asa cum e!”

Dan Marin revine si observa ca obiectul propus nu e valoros, astfel incat nu justifica o interventie in prevederile PUG.

Viorel Hurduc recapituleaza, pentru proiectanti, obiectiile Comisie: „Vi se reproseaza lipsa de calitate exceptionala a popunerii, ca si amploarea volumului construit. Personal, as spune ca un P+4 este posibil, asa incat va sugerez sa reduceti constructia si sa reveniti.”

Adrian Bold, inasa, observa ca zona este una rezidentiala, in care ar trebui „sa protejam nu doar constructia, ci si modul de locuire individuala. Asa incat o propunere de P+4 devine iandevvata din acest punct de vedere. Nu putem retine o propunere de acest fel, pentru ca vecinii vor dori sa faca la fel, ceea ce ar antrena o modificare substantiala a intregii zone, in cele din urma.”

Rezolutie: Reveniti dupa restudierea proiectului.

.....

6. PUZ Str. Nerva Traian nr. 20 / bdul. Mircea Voda nr. 473 D, S3, proiectant WEST GROUP ARCHITECTURE (revenire)

In prezentare se arata ca fata de propunerea anterioara, o serie de detalii au fost modificate, se spera in bine – volumul are o alta definitie si prezenta urbana, s-a incercat o reducere a indicatorilor urbani.

Dan Marin: „Problema principala pe care Dvs. ati avut-o de solutionat era una de ordin spatial, nu de refatare. Pentru ca astfel alte probleme risca sa devina importante – cum rezolvam fundalul deconstructurat din spate, vizibil din intersectie? Cum vor fi rezolvate circulatiile, odata aceste noi cladiri aparute? Iar ca idee de dezvoltare, as spune ca nu e bine sa promovam un spatiu urban ostil, marcat de turnuri inalte. Exista – sau ar trebui sa existe – volume de tranzitie catre spatiile vecine si catre scara inalta propusa.”

Adrian Bold: „Nu vad resursa terenului pentru piata de subsol, asa ca intrebarea mea ar fi – unde creez dala? Cat despre triunghiul care face racordul pe calcan, el va conserva eroarea

de asezare de colt. Asadar, tehnic vorbind, producem o eroare sustinand ca va fi pastrat coltul.”

Serban Sturdza: „Poate fi regandita o reformulare a circulatiei, care ar putea accentua ca distributie pietonala posibila pentru turnul preconizat.”

Viorel Hurduc comenteaza inscrierea proiectului de fata in veciantatea deja planificata, afirmand ca PUZ existent a fost creat cu scopul de a lansa premisele unui nou centru al Capitalei, in care spatiul va fi prevazut cu o piata subterana. Aceasta situatie ii pare posibila, cau atat mai mult cu cat Nerva Traian este prevazuta a intra in subteran cu o cota de -20m. Mai apreciaza ca „amplasarea de langa biserica trebuie promovata pentru a sustine un nou centru al Capitalei.” Alexandru Beldiman mentioneaza ca in zona este exclusa posibilitatea unui pasaj suprateran, care ar putea fi inlocuit, mult mai avantajos, cu un tunel. Ca idee de dezvoltare, ar fi de dorit ca acest viitor tunel sa poata ajunge pana la Gara.

Andrei Zaharescu se intereseaza daca au existat discutii cu Electrica SA pentru crearea unei statii electrice, pentru ca noul bloc ar solicita un consum care nu poate fi suportat de actuala retea.

Adrian Bold ar dori sa stie, in eventualitatea in care se va opta pentru solutia cu tunel, cum anume vor fi rezolvate edilitarele – pentru ca in zona de iesire ar trebui prevazute ramificatii. Legat de aceasta situatie, pune doua intrebari: „Va functiona constructia in sistemul actual? Sumele alocate vor putea sustine functiunile, nu se vor risipi pur si simplu? Pentru ca daca nu se va realiza etapa I, de la N de amplasament, investitia se va bloca de la sine, terenul fiind concesionat, dar insuficient pentru parcare (aceasta ar trebui sa asigure cca. 500 de locuri de parcare.)”

Evaluand propunerea, Viorel Hurduc constata ca primul amplasament, cel de langa biserica, fie ca viziune, fie ca proiect integrat, ridica unele chestiuni rezolvabile. Probleme ar pune capacitatea auto la sol, inaltimea accentului, asezarea la sol si accesul publicului, in

conditiile in care diferenta de nivel existenta suportata de teren este de 4m. Propune sa se prezinte o varianta finala cu podul eliminat si cu piata rezolvata.

Dan Marin nu este de acord cu inaltimea obiectului, dar si cu plantarea sa intr-o zona care nu anunta nimic de acest fel: „Sunt impotriva propunerilor de acupunctura.”

Serban Sturdza este de parere ca zonele care se afla in contact ar trebui corelate, iar Vlad Cavarnali opineaza ca inaltimea reala a cladirii ar trebui sa fie o consecinta a anvergurii pietei.

Adrian Bold repune in discutie problema inaltimei accentelor prevazute de PUG, si in consecinta nevoia de actualizare a acestuia: „Permitem ca inaltimea unui punct, in cele din urma, sa fie nelimitata, practic, sau o diferentiam functie de calitatea ei rezidentiala? Ca posibilitati, ar putea exista 4 tipuri de cladiri inalte: 1. de inaltime medie – 6 etaje; 2. inalte – 10-12 etaje; 3. foarte inalte – aprox. 15 etaje; 4. edificii de tip landmark, de peste 50m. h. Aceste posibilitati de tipologizare trebuie, insa, sa raspunda cel putin la 3 probleme de interes etic: 1. Cum se va defini noua silueta a orasului? 2. Ce caracter va conferi cladirea zonei? 3. Cum anume consuma cladirea resursele terenului? Raspunzand si la observatii, dar si la incercarea de creionare a tipurilor de cladiri inalte, Alexandru Beldiman face observatia ca „orice investitor care va dori sa construiasca mai inalt decat aceste prevederi ne va da in judecata in cazul in care nu i se va aproba cererea. Cat despre inaltimea maxima care ar trebui admisa, cred ca ea trebuie corelata cu situatia zonelor protejate si cu prevederile valabile pentru acestea.”

Adrian Bold solicita parerea Comisiei daca in zona Nerva Traian/Timpuri Noi ar putea fi creat un downtown – chestionare la care se raspunde afirmativ.

In continuarea proiectului, este prezentata de catre Dorin Stefan dezvoltarea segmentului urban de pe malul opus, in care se prevede o dezvoltare de tip bastion si care se doreste sa fie dezvoltat un traseu pietonal, sa se produca o insertie sociala dublata de una morfologica.

Regimul Dambovitei ar trebui studiat in corelare si neaparat in legatura cu podurile. Adrian Bold, inasa, ar dori sa fie precizata o diferentiere a zonelor in cele care permit intensificarea fata de cele care ar reclama densificare.

Rezolutie: ca premisa, incurajam proiectele complexe, de tip integrat si cu implicare sociala evidenta. Reveniti dupa introducerea recomandarilor Comisiei.