

Sedinta CTUAT, 11 Iunie 2008

Componenta Comisiei: Doina Cristea, Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Serban Sturdza, Dorin Stefan – membri; Viorel Hurduc – presedinte. A participat la sedinta dl. Adrian Bold, arhitect-sef al Municipiului.

1. PUZ Str. Nuferilor nr. 60-64, S1, proiectant BIA Calin Irimescu

Pe malul Lacului Straulesti, terenul inregistreaza o declivitate de 3m; zona este una rurala, in unele cazuri chiar apa potabila lipseste, fiind nevoie si de o statie de pompare. Se propune o sistematizare a zonei, indicatorii preconizati fiind 2,8 pentru CUT , 50% pentru POT, cu mentiunea ca POT este diferentiat pe zone. Sub cladiri se propune un parcaj subteran de 5m.

Se face observatia ca pe garaj cota de teren alocat spatiilor verzi este doar de 0,7m, obiectie la care arhitectul raspunde invocand experienta personala, care a dovedit ca vegetatia functioneaza si pe astfel de platouri.

Andrei Zaharescu se intereseaza de modul in care vor fi preluate apele pluviale – se raspunde ca malul de N al lacurilor preia apa, dar nevoia unei statii de pre-epurare ramane, totusi.

Doina Cristea se intereseaza in legatura cu orientarea terenului (raspunsul este ca orientarea e oarecare), cu modul in care pot fi respectate distantele de intimitate si mai ales in legatura cu locul in care persoanele din zona, dar mai ales tinerii, se vor intalni in timpul liber. Se raspunde ca exista posibilitati de landskaping care vor rezolva aceste necesitati.

Alexandru Beldiman ar dori sa stie care este cota de spatiu verde alocat pe apartament – se raspunde ca la modul generic este respectat procentul de 30% cerut de Autoritatea de Mediu.

Constantin Enache: “Acest cartier este o enclava ce se intuneca din punctul de vedere al vietii si comportamentului locatarilor. Zona e de buzunar de saracie, iar amestecul de volume aduce impreuna case, vile si blocuri intr-un mod amestecat. Iar scara la care creste orasul duce nu la doritul P+2 prevazut de PUG, ci direct la P+4, care reprezinta un cu totul alt tip de locuire. Insertia propusa este posibila, cu conditia ca punctele inalte sa fie inalte, nu de tip bara.”

Dan Marin: “Barele sunt vecine, la NE cu o posibila construire. Intrebarea pe care o pun de fiecare data este – daca aici avem P+7, de exemplu, ce se va petrece dincolo, in imediata apropiere?”

Adrian Bold ataca problema identitatii Capitalei, subliniind ideea ca ar trebui insistat pe caracterul estetic al Bucurestiului, mai ales in zonele lipsite de orice caracter urban, cum este cea de fata. “Urbanizarile care se produc nu sunt ele, deseori prea anonime? Care este, de fapt, locul care da adresa propunerii? Cum e dezvoltata relatia cu lacul? Exista un spatiu major atragator, care sa fie cartea postala a ansamblului? In zona s-ar preta o arhitectura de exceptie.”

Ioana Balaurea intervine si se adreseaza proiectantului, afirmand ca “exista neconcordanțe majore între PUZ pe care il prezentati si un PUZ anterior, rezultatul fiind ca din propunerea Dvs. nu se afecteaza nimic orasului.”

Vlad Cavarnali: “Nu cred ca ii veti putea impiedica in vreun fel pe cei din vecinatatea propunerii Dvs. sa contruiasca si ei la fel de intensiv – ceea ce duce din nou la ghettoizare.”

Dan Marin este nemulțumit de faptul ca “PUG e modificat tot timpul cu sau fara motiv. Daca nu avem situatii clare care sa justifice schimbarile, de ce le permitem?”

Doina Cristea raspunde explicand ca PUG era ordonat dupa ideea centrala de echilibru între un existent problematic si nevoia de dezvoltare a orasului, dar ca investitiile masive si slaba gestionare a interventiilor in oras au rasturnat uneori tot cadrul acelor prevederi.

Rezolutie: reveniti in urmatoarele conditii – elaborati un PUZ pentru toata zona, care sa justifice modul in care Dvs. va integrati cu propunerea Dvs; propuneti o strada, jumatate pe terenul Dvs., jumatate pe cel public; pastrati un aliniament pe zona de N; pastrati o distanta de minim 15m. între cladirile pe care le propuneti; limitele laterale, fata de alte proprietati vecine sa fie tot de un minim de 15m; incercati sa oferiti minim de repere identitare zonei.

.....

2. PUZ Str. Ionel Perlea nr. 3, S1, proiectant ROMSCAD Proiect

Cladirea a fost avizata de Primaria S.1, dar s-a intrat in Comisie pentru o extindere – obtinerea unui etaj suplimentar.

Constantin Enache apreciaza ca noul indicator CUT, de 5,6, la care s-ar ajunge, este exagerat si se declara pentru mentinerea situatiei existente.

Alexandru Beldiman observa si ca orientarea apartamentelor este unica; apreciaza ca daca nu se realizeaza o dubla orientare, propunerea de marire a CUT nu are argumente pentru a se sustine.

Rezolutie: nu se avizeaza construirea suplimentara reclamata.

.....

3. PUZ Str. Fantanica nr. 36, (revenire), proiectant QUATTRO DESIGN

Se ceruse, de catre Comisie, avand in vedere amploarea investitiei si numarul foarte mare de copii care vor aparea in zona, macar dotarea cu o scoala a zonei.

Constantin Enache apreciaza ca “ansamblul are o idee de orientare si de organizare, o oarecare coerenta, dar vor fi necesare PUD-uri pentru buna lui supraveghere si functionare.”

Doina Cristea este de parere ca amplasamentul poate reclama nevoia de decontaminare, avand in vedere trecutul lui industrial, care nu ar fi tocmai indicat pentru locuire intensiva.

Dorin Stefan observa ca au aparut modificari notabile legate de spatiul verde, ceea ce face proiectul mai acceptabil.

Adrian Bold: “Rezolvarea problemei scolii e satisfacatoare, desi pozitionarea ei e deficitara.”

Rezolutie: se propune spre avizare favorabila.

.....

4. PUZ Str. Tomesti nr. 10, S4, BIA Andreea Florea

In prezentare se arata ca zona este una rezidentiala, in care punctele inalte ating valori care oscileaza intre P+8 si P+14. Se propune pentru noile cladiri un CUT de 3,6 si un POT de 55. Se precizeaza ca sunt respectate distantele fata de vecinatati.

Doina Cristea observa ca “exista un decalaj foarte neplacut ce rezulta din spatiile tipizate si volumele rigide, neimblanzite si vecinatati. Nu poate aparea o scara mai prietenoasa? Cum anume se vede lama de la nivelul strazii?”

Alexandru Beldiman considera CUT excesiv, in vreme ce compozitiile nu ofera orasului un plus urban de calitate.

Constantin Enache propune o generalizare a inaltimii la P+11, apreciind ca P+14 este excesiv. Mult mai potrivita i s-ar parea formula unui ansamblu desfacut in piese situat la un P+8, conditii in care un accent de P+11 ar fi in regula.

Viorel Hurduc: "Cred ca analiza ar trebui efectuata catre Sos. Berceni. Personal, optez pentru constructiile in bara si consider ca distantele existente ar permite 10 etaje, chiar, iar CUT cred ca se poate disipa spre parc. Si imaginea dinspre bulevard sustine tot ideea unei cladiri de tip bara."

Dorin Stefan atrage atentia asupra calitatii obiectului propus: "Cartierul e unul anonim si insipid, ca si constructiile din zona. In niciun caz nu putem propune sau aviza ceva asemanator."

Doina Cristea observa ca zona este una cu un caracter de tranzitie si si-ar dori ca edificiul propus sa fie mai transparent, poate si oferind o formula de articulare de volume.

Alexandru Beldiman ar fi de acord cu introducerea unei transparente in cladire si cu propunerea a 3 blocuri de inaltimi variabile, dar diferite de linia de cornisa a bulevardului. Ar fi bine, in opinia d-sale, sa se revina cu doua variante.

Adrian Bold: "As exploata mult mai mult vecinatatea cu terenul Primariei. Ar fi de dorit ca definitia ansamblului sa se lege mai mult de public. Spatiul trebuie sa identifice locul. As propune, ca o conditie, ca pentru parter sa existe o functiune diferita de cea de locuire.

Rezolutie (Viorel Hurduc): "se vor analiza ambele posibilitati de dezvoltare si legatura lor cu contextul. Reveniti cu propuneri neaparat si pentru un spatiu destinat copiilor, dar si pentru alte spatii publice de interes comunitar."

.....

5. PUZ Str. Gheorghe Petrascu nr. 67, S3, SC ROSTRADA

Se propune un hotel cu doua etaje, prevazut cu servicii la parter si cu spatii comerciale. Accesul in garaj se va face dinspre S; sunt prevazute 3 subsoluri. POT va fi de 50, iar CUT de 5. Se estimeaza ca zona este bine inverzita, dar foarte slab echipata; in zona vor aparea suplimentar cam 250 de masini.

Doina Cristea apreciaza ca saltul de CUT foarte mare, practic dublu si cere detalii despre cate locuri de munca vor fi create. In plus, ceea ce este mai putin de dorit, drumul strazilor va trece prin zone cu caracter rezidential.

Dan Marin este de parere ca “densificarea este foarte mare. Pare construit tot, foarte mult. Este o reconversie, este adevarat, insa ea nu justifica aceste pretentii.”

Adrian Bold ar dori sa stie ce anume reclama prezenta unui hotel in aceasta zona, in vreme ce Alexandru Beldiman opineaza ca “pentru vizitele neobisnuite, dar necesare acestei functiuni, strada din imediata vecinatate trebuie continuata.”

Constantin Enache: “Densitatea poate sa creasca doar insotita de calitatea circulatiei.”, punct de vedere confirmat de Viorel Hurduc: “Strada va reaseaza conceptul.”

Rezolutie: se va reveni cu o noua formula de asezare si o noua constructie.

.....

6. PUZ Calea Ferentarilor nr. 62, S.5, proiectant UAUIM Bucuresti

Se doreste reconversia unei zone de 1,3h din zona Salaj-Ferentari. Se propune o incinta de bare de 12 niveluri si accente de tip turn de 30 de niveluri. Curtea interioara va avea 40x70m.

Alexandru Beldiman opteaza pentru varianta mai aerisita si este de parere ca acest ansamblu poate deveni un landmark, in conditiile in care va fi atent urmarit.

Adrian Bold continua aceasta observatie: “E o ocazie sa se produca, aici, si arhitectura, si urbanism si nu s-a produs. Terenul are un potential enorm si poate contribui la crearea spiritului locului.”

Doina Cristea: “Ce se intmapla cu cladirile de sus? Rezolvarea ar trebui sa plece de la oferta terenului. Propunerea imi pare indiferenta si nu impaca locul. Iar fronturile spre NV se umbresc foarte tare – aveti nevoie de o bresa in zidul Dvs. Apoi, ca orientare, ca plasare la sol, este bine sa nu negam niste directii afirmate deja, ci sa dezvoltam, urmarindu-le, datele locului.”

Dan Marin observa si el ca “in raport cu intersectia exista doua directii principale care se regasesc in teren. Ele ar trebui urmate.”

Adrian Bold: “Va invitam sa creati un saptiu urban cu identitate si vom discuta mai apoi despre indicatori.”

Rezolutie: se va reveni.

.....

7. PUZ Sos. Iancului nr. 90, S2, proiectant TOTAL FIDELITY

Se preconizeaza o reconversie a unei parcele din zona Vatra Luminoasa, cu functia actuala de tesatorie. Din analiza zonei reiese ca: - locuintele existente sunt de tipul P+1, P+2, ceea ce determina o anumita structura a locului si vecinatatea; - tipologia frontului la strada este de P+9 pana la P+14, la care s-a mai adauga inca doua cladiri de pe Vatra Luminoasa, care intra in analiza zonei; - exista diferite spatii publice, de dimensiuni variabile, in enclava sau pe limite; - exista tipologia de gradina de tip privat. S-a plecat, in formularea propunerii, de la spatiul public, considerat unul fara eveniment. Pe toata suprafata, la cota -3,20, se propune un spatiu public in rampe, cu scari largi plecand de la Sos. Iancului. Mobilarea va fi facuta cu portice si spatii de serviciu, pentru comert, educative sau intime. Inaltimea spatiului public va ajunge la 4,9m incluzand grinzile. CUT va fi de 3,3, POT maxim de 45,5. Vor aparea in zona inca 500-600 de apartamente, iar relatia cu traficul se va rezolva pe doua zone. Catre Bd. Iancului vor exista spatii publice pe 3 nivele.

Dorin Stefan intreaba de ce anume este cuva pietonala mai jos decat strada – se rapsunde ca din ratiuni de protectie a acestora tocmai fata de strada. Orasul a fost gandit sa se racordeze la planul de jos. Curtile interioare preazute vor avea dimensiuni de cca. 30x30m.

Andrei Zaharescu atarage atentia asupra faptului ca vor fi necesare cateva rezervoare foarte mari pentru colectarea apelor pluviale.

Doina Cristea crede ca proiectul este interesant si intreaba daca nu cumva lamele, care par foarte grele, nu pot fi perforate. “Remarcam, inasa, ca se cuvine facut acelasi lucru si pentru celelalte spatii, pentru ca rezulta inclusiv o cladire care nu mai e clar indreptata catre nicio strada.” Sugereaza prelucrarea ultimului nivel ca penthouse si atrage atentia asupra posibilitatii ca aceasta enclava, altminteri impecabil gandita si conceputa, sa nu introduca o ruptura prea puternica in oras. E necesara, totusi, o respiratie la Buelvard.

Dorin Stefan: “Desfasurarea strazii ma conducea la ideea de tesere, insa propunerea mi se pare foarte in regula. Prefer in locul oricarei propuneri aleatorii aceasta raportare culturala tare.”

Alexandru Beldiman apreciaza si el calitatea proiectului, dar este de acord cu Doina Cristea in ce priveste fragmentarea barelor.

Adrian Bold cere, daca este posibil, o anume ritmare a volumelor care sa sparga cornisa si sa creeze “ferestre urbane”

Viorel Hurduc: “Apreciem proiectul. Va rugam, totodata, sa acordati atentie vantului, care va veni dinspre N, sa ganditi unele niveluri de perceptie; sa supravegheati nivelul de traversare si nivelul de plantare. Totodata, din condescendenta pentru vecinatati, va rugam ca barele sa fie intrerupte in desfasurarea lor, macar in zone de contact. Ferestele urbane ar oferi unele perspective lungi, care ar face foarte bine respiratiei orasului in zona. Personal, mi-as dori ca sub golul mare al cladirii sa existe un paravan vitrat, care ar crea posibilitatea crearii unei gradini de iarna. ”

Rezolutie: se propune spre avizare favorabila.

.....

8. PUZ Calea Dorobantilor nr. 31-33, S.1, proiectant URBIS '90

Se doreste transformarea unui actual garaj in spatiu cu destinatie publica - birouri; acesta ar trebui sa fie pastrat, cel putin partial, pentru ca pe ea se vor amenaja terase. Vor fi realizate si doua subsoluri, pentru parcare.

Doina Cristea isi exprima rezerva fata de terasa pietonala, dar apreciaza luminarea curtii.

Este de acord cu inchiderea in coaja a propunerii, dar observa ca edificiile vechi sunt deranjate, lucru pe care il considera nu tocmai favorabil.

Dan Marin: “As fi dorit sa cunosc tot restul spatiului; interventia asupra monumentului este aproximativa.”

Constantin Enache ar dori sa stie daca nu poate fi demolata hala pentru ca apoi sa se construiasca in coordoantele PUG. Doina Cristea, insa, este de acord ca plusul de inaltime are coerenta in Bulevard si ofera un loc pentru supante. “Putem pastra pentru zonele interbelice regulile interbelice, modeland in acest fel spatiul liber si retragerea volumelor.

Totusi, sa fim atenti sa nu permitem schimbarea evidenta, prin aceasta insertie, a caracterului zonei Dorobanti.”

Alexandru Beldiman crede ca “pastrarea pasajului e un castig, dar ar fi dorit cateva informatii in plus. Dialogul cu corpul ASE ar putea fi interesant.”

Viorel Hurduc, inasa, apreciaza ca principala calitate a zonei e cea a strazii. “Se poate amenaja spatiul public la nivelul strazii, ceea ce poate fi un mare castig.”

Adrian Bold, inasa, intreaba daca este dezirabila prezenta functiunii de birouri pentru zona. Este de parere ca incinta Scolii Americane poate fi pusa mult mai bine in valoare, dar ar dori sa stie de ce nu se intra pe rampa in locul liftului, pentru ca spatial nu e nevoie de nicio consola. In plus, pune intrebarea cum anume se vor face doua subsoluri sub hala?

Rezolutie: se cere revenirea cu o solutie mai bine studiata.