

Sedinta CTUAT, 25 Iunie 2008

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

1. PUZ Str. Drumul Dealul Leului, parcela 272, S4, proiectant PRODOMUS

Pe o suprafata de 3600mp, in prelungirea Bd. Brancoveanu si in apropierea Supermarketurilor din S. Capitalei, se propune construirea de locuinte colective si alte spatii (comerciale, birouri), in regim de P+6. Indicatorii propusi sunt cei apropiati de zona M2 (POT – 60%, CUT 7), iar pentru locuinte sunt POT – 45%, CUT – 5. Distantele fata de limitele parcelei sunt de cca. 5m.

Constantin Enache, desi admite ca este partizanul construitului mai dens, nu este de acord nici cu distanta fata de limite, de doar 5m, si nici cu CUT de 5 pentru locuinte – considera ca indicii sunt fortati. Nici inaltimea, considera domnia-sa, nu ar trebui sa depaseasca P+3, in primul rand pentru ca, zona fiind neconstruita, ea va fi cea care va “trage” dupa ea atitudini asemanatoare, va da exemplu tuturor celorlalte intentii de construire.

Dan Marin crede ca ar fi utila o reparcelare a intregii arii, in vreme ce Andrei Zaharescu se intereseaza daca sunt respectate conditiile impuse de apropierea de autostrada, cele fonice, mai ales; se raspunde afirmativ. Alexandru Beldiman se intereseaza de accese, pe care le considera insuficiente.

Viorel Hurduc se intereseaza daca PUZ prezentat a urmarit conexiunea cu celelalte PUZ din zona (PUZ penetratie, PUZ Zona Comert) si apreciaza ca indicatorii sunt exagerati. Se declara impotriva felului propus de asezare a CUT in teren. Solicita proiectantilor, daca este posibil, o alta asezare pe parcele, dar si o abordare mai detaliata a intregului ansamblu.

Doina Cristea: “Unele lucruri nu sunt pur si simplu posibile. Nu se poate construi in detrimentul celuilalt. Apoi, propunerea de P+7 ar duce la un POT de 41, ceea ce pentru locuinte ar fi enorm. In plus, mai am in vedere accesul la ultimul lot – cum anume credeti ca se va putea intra pana la el? Cum anume vor avea acces acolo utilitatile in caz de necesitate – salvari, pompieri, cum anume s-ar putea face evacuarile in caz de necesitate? Iar distantele dintre cladiri, dar si cele raportate la viitoarele vecinatati, sunt de-a dreptul imposibile. Practic, prin propunerea Dvs, opriti posibilitatile de dezvoltare ale vecinilor si

le impuneti restrictii. In fine, as dori sa acordati o mult mai mare atentie metrilor patrati de spatiu verde pe locuitor.”

Adrian Bold: “E unul din terenurile care arata foarte clar cum anume se gandeste construirea in Bucuresti de catre un promotor. Pe un parcelar agricol, interesandu-se foarte putin sau deloc daca exista sau nu utilitati sau macar posibilitatea de a inzebra zona cu utilitati minimale, se trece direct la indicatori – cat mai mari posibil. Prima intrebare pe care as pune-o in acest caz este daca zona e construabila sau nu. Cum vom extinde orasul pana la aceasta limita? In cat timp va putea echipa Primaria locul? Si, in fine – construim locuinte chiar langa CET Sud? Apoi, sa nu uitam ca zona comerciala din Sud functioneaza mult mai bine, cel putin pentru moment, decat cea din Nordul orasului; vor fi necesare, nu peste mult timp, platforme de parcare generoase destinate comertului de mare capacitate. In acest conditii, cum am putea sa protejam calitatea locuirii?”

Doina Cristea: “Cu exceptia locuintelor deja realizate, nu se permite, aproape ca nu mai este posibila dezvoltarea in bune conditii a zonei. Sa ne gandim la doar doua lucruri: 1. Sunt peste 800.000 de locuitori in S. orasului, din care un procent insemnat, poate chiar mai mult de jumătate, nu au locuri de munca – ceea ce antreneaza o migratie zilnica si sezoniera importanta; 2 – CET arde si degaja noxe in fiecare ora de la 7 tone de carbune. Viorel Hurduc afirma ca scenariul este prea pesimist si crede ca e necesar sa tinem seama de vointa proprietatii, insa Dan Marin raspunde ca “scenariul global ar trebui sa le apartina tuturor locuitorilor, inclusiv celor care vor trebui sa suporte noua locuire.”

Alexandru Beldiman observa ca, fie din cauza pozitionarii, fie din cea a indesirii, unele apartamente nu vor avea soare, pur si simplu.

Viorel Hurduc recomanda proiectantilor si beneficiarului sa introduca recomandările si sa revina cu accent pe urmărirea atentă a nevoilor vecinătății.

Adrian Bold, inasa, insista pe masurile de protectie care trebuie sa fie prevazute inca din acest stadiu al lucrarilor si solicita luarea in calcul a nevoii unei perdele de protectie plantate catre CET. Considera ca este absolut necesar un studiu de dispersie a noxelor (la ultima cerinta raliindu-se si Andrei Zaharescu) si tine sa precizeze ca legea prevede ca in cazul extinderii masive a noxelor peste o anumita arie considerata “de siguranta” sa existe din partea autoritatii publice drept de achizitie publica al respectivei arii. Andrei Zaharescu

mai adauga ca “ zona este foarte scumpa din punctul de vedere al echiparii – de pilda, nu exista aici o solutie de rezolvare a scurgerilor apelor pluviale.”

Rezolutie: se va reveni cu o propunere care sa raspunda tuturor acestor observatii si neaparat cu studiul de dispersie cerut.

.....

2. PUZ Str. Garbea / Str. Progresului, S. 5, proiectant SC ENVISO srl

Se propune construirea unor locuinte colective in sistem economic – adica de cca. 100mp per unitate de locuit si se precizeaza ca se estimeaza un POT maxim de 41%, un CUT de 6,1 si un regim de inaltime cuprins intre P+12 si P+17.

Constantin Enache aminteste membrilor Comisiei ca acesta este primul PUZ dupa definitivarea Nodului Intermodal Razoare si crede ca o marire atat de imediata a unui CUT de 5, deja sporit in vederea dezvoltarii, nu este posibila. Dan Marin este de acord cu acest punct de vedere exprimat si adauga ca si din punctul de vedere al legislatiei lucrul este imposibil, pentru ca “prevederile legale aplicate unui teren nu pot fi modificate mai devreme de un an de la data avizarii si aprobarii lor.”

Viorel Hurduc sugereaza proiectantilor sa respecte indicatorul de maxim 5 pentru CUT, aplicat la suprafata initiala, iar ca posibilitate de revenire la acest indice ofera solutia scaderii acestei suprafete din imobilul de tip bara.

Doina Cristea se intereseaza asupra numarului de apartamente din turn si cere proiectantului sa amenajeze, pentru copii cel putin, terasa cladirii, pentru ca in foarte scurt timp zona va fi plina de sute de copii, iar macar unei parti dintre ei trebuie sa i se ofere unele facilitati.

Dan Marin se intereseaza de anvergura trotuarului, despre care se afirma ca va avea o latime de 1,5 pana la 2m, pe care ii considera insuficienti, data fiind circulatia pietonala din zona, care va spori puternic odata cu darea la cheie a imobilelor si data fiind prea mare apropiere de blocul-bara. Se adauga la aceasta, observa Doina Cristea, lipsa arborilor.

Rezolutie: se va reveni cu o alta asezare la sol si cu o noua ilustrare de tema.

.....

3. PUZ Str. Fetesti nr. 40-48, proiectant SFERA ARHITECTONICA srl

Se dorește construirea unui turn de locuințe colective P+11 pe o arie care va înregistra în final un CUT de 3,1 și un POT de 30%.

Dan Marin atrage atenția ca “dacă turnul se va face la parametrii pe care vi-i doriți, s-ar putea să vă blocați singuri posibilitățile viitoare de dezvoltare, pentru că s-ar crea o densitate foarte mare pe terenul de care dispuneți. Și aș mai dori să știu cum anume veți soluționa parcajele în subsol.”

Constantin Enache își pune problema a ceea ce s-ar putea construi pe teren, pentru că indicatorul CUT dorit e mare pentru locuințe și creează distanțe inconfortabile pentru locatari. Propune o construcție în regim de P+4.

Adrian Bold se interesează care anume ar fi motivele de derogare de la prevederile PUG, în vreme ce Alexandru Beldiman completează remarcă de mai sus cu observația că ”propunerea nu se integrează într-o tipologie a dezvoltării.”

Doina Cristea: “Care au fost rațiunile pentru care nu s-au putut păstra indicatorii generali prevăzuți? Nu cred că pot fi de acord cu propunerea, întrucât constat că intimitatea locurilor e pur și simplu pulverizată. Când despre morfologia pe care ne-o oferiți, cred că nu e deloc locul unei compoziții aici. ”

Adrian Bold precizează că nu identifică niciun motiv real de derogare și sugerează proiectanților că în măsura în care doresc indicatori suplimentați, să propună o strategie de densificare viabilă.

Rezoluție: se va reveni în Comisie cu o propunere care să respecte următoarele normative – CUT maxim de 3, înălțimea generală de P+4, dar se pot propune accente de P+6-7; oferiți o rezolvare decentă nevoii de parcare a autoturismelor, nu în sistem Klaus.