

Sedinta Comisiei Tehnice si de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Capitalei din 9 iulie 2008

Componenta Comisiei a fost urmatoarea: Dan Marin, Doina Cristea, Serban Strudza – membri, Viorel Hurduc, presedinte. A participat la sedinta Adrian Bold, Arhitect-sef al Capitalei, iar din partea Primariei, dl. Solomon Wigler, consilier.

1. PUZ Str. Povestei nr. 6-8-10 / Str. Belciugatele 2-4-6-8

Pe o suprafata de 7000mp, cu un regim juridic incert, se doreste construirea unui bloc de locuinte care ar atinge P+14 si care se propune a fi integrat in PUZ de tip master al zonei. Strazile ce inconjoara constructia au profil de 12m si retrageri de 5m.

Dan Marin se intereseaza daca propunerea este conexata cu PUZ major al zonei, Piata Sudului-Vacaresti sau cel putin cu celelalte PUZ din zona astfel ca toate sa sustina ideea de front la Calea Vacaresti.

Doina Cristea este de parere ca prin aceasta propunere „se compromite un loc foarte important pentru zona Vacaresti. Nu este evidenta intentia de a lasa spatii libere, transparente, spre Calea Vacaresti si pare ca prin tipul de constructie propus si prin rezolvarea imprejurimilor se incalca dreptul de proprietate al vecinilor. PUZ din acest loc ar trebui sa fie o varianta funciara in mana municipalitatii, pentru ca altfel initiativele particulare vor distruge orice coerenta a zonei.”

Serban Sturdza crede ca proiectul nu poate fi corect evaluat decat daca alaturi de documentatia afisata vor sta si plansele care sustin principiile PUG, obiectivele si prioritatile lui.

Dl. Wigler: „Este nevoie de un studiu comandat pentru toata zona Vacaresti de pana la spatiile comerciale din Big, iar PUZ existente si avizate vor fi inglobate in aceasta idee, in aceasta propunere de perspectiva.”

Adrian Bold aduce in discutie, fata de dificultatea rezolvarii favorabile a intersectiei Vacaresti-Oltenitei, inchiderea inelului central fie pe varianta Sebastian-Trafic Greu, fie pe relatia Nitu Vasile-Gazarului-Izvoru Rece-Ferentari, insa atrage atentia asupra dificultatilor care vor aparea legat de exproprierea necesare. Exproprierea, aminteste d-sa, erau pe limita Parcului Tineretului, insa ulterior au fost aprobate retrocedari din spatiul public. Cum nevoia unui pasaj in zona Big Berceni ramane evidenta, o solutie ar fi sa se incerce exproprierea a 10-20 de case pentru rezolvarea inelului pe relatia Nitu Vasile – Brancoveanu.

Viorel Hurduc propune conexarea tuturor PUZ existente in zona Vacaresti pentru inchegarea unui Plan Master valabil, iar Solomon Wigler afirma ca si cuva lacului Vacaresti se afla pe agenda de prioritati a Primariei, deci si ea trebuie analizata in viitorul MasterPlan.

Doina Cristea, insa, atrage atentia asupra greselii de a fi amanata la nesfarsit inchiderea inelului central, amanare daunatoare pentru toata lumea; inchiderea inelului in aceasta formula este in cele din urma inevitabila, devreme ce sistemul de circulatie al Bucurestiului este unul radiar-concentric, calitate care in acest caz trebuie exploatata. In fine, Dan Marin repune in discutie problema rezervarii, in acest Master Plan, a terenului necesar reconstruirii Manastirii Vacaresti.

Rezolutie: se va reveni dupa concretizarea, de catre CPU, a unui Plan Master de dezvoltare a intregii zone Dambovita-Vacaresti-Big Berceni, documentatie care va fi elaborata in cel mai scurt timp posibil.

.....

2. PUZ Sos. Electronicii nr. 25, S.2, proiectant PROIECT BUCURESTI

Pe o suprafata de 3ha provenita dintr-o fosta zona industriala se doreste construirea unui ansamblu de locuinte al carui punct de maxima inaltime ar fi de 65m; POT ar atinge 35%, iar CUT 4,5. Vor aparea in zona odata cu cele cca. 600 de locuinte un numar de minim 1200 de masini. Se face observatia de principiu ca edificabilul ocupa prea mult din saptiul terenului, pe de o parte, iar pe de alta parte este criticata ponderea foarte mica a spatiilor verzi , ca si a functiunilor conexe locuirii.

Se precizeaza de cate proiectant ca propunerea prevede o diferentiere a inaltimii cladirilor – doua bare de P+23, 3 bare de P+19 si, in fine, 3 bare de P+11 catre Nord. S-a ajuns astfel la o scadere a POT la 33% si a CUT la 4. Suprafata desfasurata construita atinge, totusi, 126.000mp. Parcajele subterane, dispuse pe doua niveluri, vor asigura minim 550 de locuri de parcare, iar primul subsol va fi rezervat spatiului verde.

Proiectantul mai afirma ca au fost gandite spatii publice de tip piata, s-a laut in calcul modul in care se realizeaza ventilarea si in care sunt gandite raporturile de apropiere cu vecinatate.

Dl. Consilier al Primarului, Solomon Wigler, aminteste proiectantului ca Primaria asteapta o cedare de teren, pentru a putea dispune in bune conditii platforma SMURD, data fiind amploarea investitiei.

Doina Cristea se declara nesatisfacuta de calitatea locuirii care se obtine in final din aceasta supra-indesire propusa si adreseaza atat proiectantului, cat si beneficiarului, intrebarea „Unde anue ati dori sa locuiti, Dvs. personal, in acest ansamblu?” Face observatia ca spatiul de utilizare in comun al terenului si facilitatilor nu se lipeste in nici un caz de fatada blocului sau de fereastră, ci ca el trebuie sa raspunda unui minim de detenta de macar 6m. Considera, in

final, ca aceasta propunere ilustreaza cel mai bine felul in care mediul este influentat de urbanism.

Dan Marin: „Propunerea vizeaza o construire extrem de densa, care pentru a asigura niste conditii de locuire minim necesare ar trebui sa coboare CUT la jumatate. Distanta dintre imobile este nepermis de mica, iar parcare se afla la 1m de ferestrele locuintelor de la parter. Din punctul meu de vedere, proiectul reprezinta un plan strict speculativ imobiliar.”

Atat Viorel Hurduc, cat si Serban Sturdza sunt de parere ca municipalitatea trebuie sa devina mult mai puternica, sa isi poata impune punctul de vedere in situatii de acest tip. Viorel Hurduc mai adauga ca „zona este foarte importanta pentru recuperarea Garii Obor si din acest punct de vedere, ea trebuie preluata si controlata.”

Solomon Wigler: „Undeva in apropiere se afla proiectul ANL. Am propus ca liniile ferate dezafectate sa se transforme in spatiu verde.”

Serban Sturdza observa ca „in zona realitatile sunt bine spatiate. Poate ca ar fi obligatoriu, pentru a preveni si specula, ca maximul de CUT pe care il admitem sa nu depaseasca niciodata 3.”, iar Doina Cristea aminteste ca „exista deja norme suficiente in prevederile legale, reguli de respectat pentru a asigura un minim de decenta conditiilor de locuire, dar acestea in majoritatea cazurilor pe care le intalnim nu sunt respectate.”

Legat de propunerea in sine, Serban Sturdza pune intrebarea daca, „data fiind iminenta prezenta a parcului ce va fi obtinut din recuperarea spatiilor CF, nu ar fi normal ca intreaga dezvoltare propusa sa fie drenata spre parc?”.

Adrian Bold observa ca pe documentatie noua Primarie a S. 2 nici macar nu figureaza si crede ca „dintr-un plan general bine facut un investitor poate si trebuie sa-si dea seama fara mare efort care ii vor fi posibilitatile. Cat despre Gara Obor, ea trebuie sa functioneze spre Constanta, dar si sa raspunda unei necesitati intra-urbane”. Doina Cristea este de acord, pentru ca „prognostica este ca traficul feroviar va creste in viitorul apropiat cu 40%, iar conexiunile pentru acest tip de transport ne sunt absolut necesare.”

Rezolutie - Viorel Hurduc recapituleaza datele in care se va reveni:

- **CUT maxim admis va fi de 3,5 per total;**
- **Parcarea subterana sa rezolve 100% problema parcarilor, iar ca ocupare, din primul subsol un minim de 20% va trebui alocat pamantului natural;**
- **Dezvoltarea va lua in considerare faptul ca in locul in care se doreste construirea va fi polul urban al zonei;**
- **Trebuie ameliorate relatiile pe axa N-S (aliniamente, accese, tipuri de functiuni), fara a caror precizare documentatia nu e una de PUZ;**

- **Documentatia se va aviza doar in contextul probarii unei propuneri bine structurate;**
- **Spatiul public minim necesar prevazut va fi de minim 20%;**
- **O atentie speciala se va acorda tramei stradale construite in interiorul proprietatii, regalrii distantelor dintre cladiri si solutionarii localelor;**

3. Str. Muntii Carpati / Sos. Salaj-Viilor

Pe un teren de 8000mp, deocamdata aflat in stadiu de pseudo-urbanizare, se propune un ansamblu de locuinte cu spatii comerciale la parter; CUT va atinge 3,5-3,7, iar inaltimea maxima propusa este de P+14.

Doina Cristea ar prefera o varianta introvertita a dispunerii volumetriilor, din motive de zgomot. Se raspunde ca s-a incercat ca zona sa fie separata de circualtia mare prin bara de P+4. Serban Sturdza se intereseaza daca in studiu nu intra si evaluarea vizavi-ului, pentru ca prin acest studiu extins s-ar putea rezolva o parte din problemele circulatiei, iar Adrian Bold observa, in continuarea acestei observatii, ca in proiect nu este prevazuta o solutie pentru intersectia care apare si se amplifica.

Dan Marin: „Daca este propusa o modificare fundamentala, iar aceasta nu este pozitionata, totusi, in marginea orasului, lucru care ar fi justificat-o, care este, atunci, motivul urbanistic pentru care ne-am dori o schimbare? De ce schimbam scenariul PUG fara o motivatie extrem de solida, cu atat mai mult cu cat propunem, pentru o zona relativ asezata, un alt tip de locuire, care va genera evident alte probleme, poate chiar mai mari decat cele pe care le avem acum?”

Doina Cristea re-descrie proiectia prevederilor PUG pentru acel loc: „Caracterul director al PUG pentru aceasta zona prevedea echilibrarea ponderilor de locuinte colective fata de cele individuale. Sunt de dorit foarte multe cladiri colective cu regimul de inaltime diminuat, pentru ca in timp va aprea o decompimare a locuintei colective, care se vor preschima in locuinte individuale reduse ca pondere si gabarit si, in final, in locuinte individuale. In orice situatie ne-am plasa, principala nevoie o reprezinta solutionarea retelelor.”

La aceasta observatie se raspunde, de catre Florin Machidon, ca pe inelul principal nu ar fi de dorit sa fie locuinte.

Adrian Bold este de parere ca ar fi necesara o incadrare mai amre a zonei studiate, cu atat mai mult cu cat este foarte dificil de luat o decizie privitor la exproprierea care ar fi necesare pentru ca scenariul sa functioneze.

Rezolutie: se va elabora un proiect care sa urmeze prevederile PUG; se revine

.....

PUZ Str. Moliere

Se propune o interventie intr-o zona protejata, spre a se permite construirea unui imobil de colt. CUT va atinge 4,5, iar POT 53%. Cladirea fiind destinata unui colectionar de arta, va avea prevazut la subsol un spatiu pentru depozitarea tablourilor, iar parcare va fi solutionata sub acest spatiu. Ca si arhitectura, s-a dorit crearea unei fatade de profunzime.

Presedintele intreaba cum anume s-ar justifica amplificarea CUT si atrage atentia asupra distantei prea mici dintre cladirea propusa si vecinatatea imediata.

Dan Marin aminteste membrilor comisiei ca tot in acea zona fusese avizata o cladire cu 70cm. retragere fata de vecin si care acum nu mai apare in documentatia prezentata.

Serban Sturdza: „Zona are un statut social, degaja forta, iar din punctul de vedere al socialului democratizarea face rau zonei. Intrebarea mea ar fi – vrem sa ghettoizam Capitala? Zona era clar purtatoare de statut. Arhitectura incearca sa salveze ceva din ceea ce s-a incercat sa se impuna de beneficiar, dar situatia este gresita de la bun inceput. As mai spune ca interventia brutala distruge peisajul si ca din acest punct de vedere, permitand astfel de lucruri, ne departam de politica mondiala in materie de construire si protectie a mediului.”

Adrian Bold isi exprima temerea ca aceasta constructie de P+7, daca va fi avizata, va crea in zona un precedent periculos, pentru ca vor mai aparea cereri pentru astfel de cladiri inalte.

Vlad Cavarnali dezvaluie ca aceasta propunere a incercat sa se strecoare printre alte cereri la S1, dar ca nici acolo nu reusit sa primeasca avizul.

Viorel Hurduc cere ridicare topo sub semnatura, pentru teren, dar si pentru vecinatati, in timp ce Doina Cristea cere chiar o precizare a coroanei arborilor, pentru ca altfel documentatiile vin doar „colorate in verde”, dar neasigurand in mod real spatiu verde de calitate. In fine, Adrian Bold crede ca, pentru protectia si de acum, si de viitor a zonei, derogarea nu trebuie permisa.

Rezolutie: se va reveni cu o propunere care sa corespunda indicatorilor nemodificati ai zonei.

PUZ Str. Berthelot nr. 18, S1, proiectant Badita Catalin

Pe o arie aflata vizavi de Catedrala Sf. Iosif, asadar pe o zona problematica, se doreste construirea unui hotel.

Dan Marin face observatia ca, pe de o parte, PUZ este de fapt o documentatie de tip PUD si atrage atentia ca particularii nu au dreptul, prin aceste PUD, sa propuna reglementari; pe de alta parte, este de parere ca vecinatatile trebuie rezolvate, dar in niciun caz in modul propus.

Adrian Bold crede ca fundurile de curti, in situatii de acest fel, ar trebui sa ramana libere, pentru a favoriza ulterioare dezvoltari, iar Serban Sturdza da exemplul vienez al incintelor de marime redusa unde se ocupa de catre construit marginile, in timp ce mijlocul ramane liber, ca posibilitate. Astfel, „rezerva permite raspunsuri de posibilitate celorlalti si se evita de la inceput conflictele”.

Dan Marin concluzioneaza ca ar fi necesara rezolvarea problemelor intregii parcele, iar dl. Wigler sugereaza ca solutia optima ar fi ca toti vecinii sa se puna de acord asupra felului in care se va construi.

Serban Sturdza este de parere, apropo de dificultatile ridicate de aceasta parcela, ca „Primaria nu ar trebui sa astepte PUZ si sa le raspunda, ci sa emita ipoteze de lucru pentru a dezamorsa din start conflictele de interese, dar si pentru a fi prezenta cu un punct de vedere coerent asupra dezvoltarii orasului”.

Rezolutie: pentru ca datele oferite de PUZ sa fie autentice si actuale, se va atasa documentatiei o ridicare topo, daca este posibil si pentru vecini; obligatoriu se va reveni cu analiza stricta a tramei stradale care defineste ilot-ul; conceptul de arhitectura se va integra in cadrul amplasamentului; ar fi util si un studiu istoric, din care sa se observe continuitatea urbana a zonei; se va reveni.

.....