

Sedinta CTUAT din 16 sept 2009 a Primariei Municipiului Bucuresti.

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, Doina Bubulete, Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Din partea Serviciului Circulatie a fost prezenta dna. Elena Boghina. A participat la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

Au fost dezbatute urmatoarele documentatii:

1. PUZ Sos. Fundeni, S.2 / proiectant SC ROSTRADA SA

Pe un lot de cca. 90.000mp, detinut in coproprietate de catre doi asociati, se doreste construirea unui ansamblu rezidential cu un regim inalt, cu functiuni atasate locuirii (spatii comerciale, dar si birouri, hoteluri), motiv pentru care s-ar dori trecerea incadrarii zonei in L1A. Se mai arata ca s-a pastrat o distanta minima pana la lac de 30m, o retragere fata de carosabil de 10m si se propun, ca intentie, indicatorii urmatoari: 30% pentru POT, 3,2 CUT si o inaltime maxima de P+14. Pentru a se trece la faza urmatoare a proiectului se solicita avizul de oportunitate.

Constantin Enache se declara in favoarea propunerii, ca principiu, deoarece este de parere ca „pe malul lacului nu trebuie sa apara o populare de teritoriu cu vilisoare; cred si ca prevederile PUG si ale PUZ S.2 mai trebuie revazute si cred ca este mult mai potrivita, in aceasta zona si in altele de acelasi tip o locuire colectiva. Ceeace insa este obligatoriu de facut este largirea drumului astfel incat el sa poata primi cladiri ceva mai inalte, pentru ca la starea lui actuala acest lucru nu este posibil. Si mai trebuie neaparat verificate retelele si echipamentele din teritoriu, pentru ca in zona vor aparea, ca urmare a acestei populari,

un numar relativ mare de oameni, cu copii, de unde probleme de dotari de cartier – scoli, gradinite, crese, spitale s.a.m.d.”.

Dan Serban doreste si el acelasi lucru – structurarea zonei pe zone publice si pe dotari.

Sorin Gabrea atrage atentia asupra unor probleme numeroase pe care situl le-ar reclama spre rezolvare inainte de abordarea PUZ: „Exista in zona un sit arheologic autentificat, iar pentru clarificarea situatiei acestuia vor fi necesare discutii cu istoricii, care sa confirme daca terenul poate fi degrevat de aceste sarcini; de aici vor rezulta, fireste, conditionari si restrictii, care ar trebui bine cunoscute inainte de intocmirea documentatiei; in mod evident, este necesar si un studiu de trafic care sa clarifice mult mai bine relatia zonei cu Sos. Fundeni, ca si modul in care se va face intrarea si iesirea in ansamblu”.

Casandra Rosu observa ca in documentatiile privitoare la locuirea pe mal de lac prevederea regulamentelor in vigoare prevede 50m pentru zona de protectie si doar in cazuri speciale, bine documentate, aceasta marja poate scadea la 30; doreste sa stie daca o asemenea situatie exista si daca este justificata, iar daca acest lucru inca nu exista, sa fie luat in calcul la intocmirea documentatiei.

Dan Marin ar dori sa stie „la ce anume se refera oportunitatea avizului – la modificarea unui anume regulament existent sau la propunerea unei posibilitati de dezvoltare?

Oricum, daca aceasta instituire de regula noua se va produce, firesc ar fi ca ea sa functioneze pentru toata zona, iar conditiile care vor fi instituite aici sa se extinda”.

Sorin Gabrea: „Pentru echiparea terenurilor, chiar si in momentul de fata, exista un singur regulament in vigoare, cel din 1968, iar daca metodologia lui si indicatorii se pastreaza, lucrurile vor evolua in rau; ceea ce putem face este sa stabilim niste norme minimale. **Ca atare, va rog sa raspundeti urmatoarelor solicitari, in conditiile in care se accepta,**

in principiu, intentia de modificare a caracterului zonei: prevederile ce se vor desprinde din studiul Dvs. sa fie extinse pe ambele parti ale zonei studiate si pe viitor afectate; sa fie clarificat situl dpdv. arheologic; sa fie stabilit corect si eficient calculul echipamentelor publice si al echiparilor edilitare; sa se realizeze o buna corelare a infrastructurii cu partea destinata publicului si uzului privat; sa fie extinsa circulatia si sa fie realizat un studiu de trafic detaliat. La acestea, Ghoerghe Patrascu adauga dorinta personala ca indicatorul CUT sa fie cat mai mic, pentru ca o arhitectura rezidentiala cu un CUT de peste 2,5 este grea, dificila si creeaza foarte multe probleme pentru locuitorii ei.

.....

2. PUZ Str. Polona 125, S.2 / proiectant PZP Arhitectura (revenire)

In prezentare se arata ca, urmandu-se sugestiilor Comisiei, s-a revenit cu o gama de solutii de arhitectura care sa sustina propunerea de urbanism si care sa dovedeasca posibilitatea locuirii in formula si in locatia preconizata. In principal, s-a incercat reformularea morfologiei blocului, astfel incat distantele de pana la vecinatati sa nu creeze prejudicii niciuneia dintre parti. Una dintre solutii reprezinta o constructie mai intinsa in partea de jos, deci mai putin inalta, insa apropiindu-se de parterul vecin, iar o alta o cladire ceva mai inalta, dar care creeaza un spatiu de respiro fata de vizavi. In ambele cazuri, problema importanta ramane cea a calcanului, care ar inchide neplacut perspectiva locatarilor. Dan Serban, referitor la aceasta problema, sugereaza o rezolvare decorativa a peretelui. Constantin Enache opteaza pentru solutia blocului in trepte retrase succesiv, dar Tiberiu Florescu este de parere ca in eventualitatea unei alinieri

„interioare”, o cladire mai net definita ar putea servi drept reper pentru viitor. Dorin Stefan: „Sunt constient ca de obicei toata lumea apreciaza ca o simplificare a volumetriei ar trebui sa fie una din caracteristicile bune ale arhitecturii Bucurestiului; personal, in acest caz am sa votez impotriva acestei pareri, pentru ca la arhitectura si asa destul de plata a Capitalei nu cred ca trebuie sa mai adaugam alte silozuri corecte si stupide. Ca atare, votez pentru solutia blocului in trepte.”

Pentru aceasi solutie voteaza si Dan Marin si Doina Bubulete.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Se avizeaza favorabil, urmare a exprimarii voturilor membrilor Comisiei, pentru solutia de arhitectura P+6, varianta cu retrageri, POT urmand a nu depasi 70%.

.....

3. PUZ Str. Fabrica de Caramida – Lacul Grivita, S.1 / proiectant GERMAN ARCHITECTS&PARTNERS

La Sudul Lacului Grivita, pe locatia fostei baze sportive Pescarusul (scoasa din circuitul sportiv de o documentatie anterioara, dupa cum aminteste Presedintele Comisiei), pe un teritoriu de 5,6ha si cu o retragere de 50m fata de panza de apa, se doreste realizarea unui vast complex rezidential. Conceptul folosit pentru a motiva si propunerea de arhitectura, si pe cea de urbanism, este cel al „filtrului” care vizeaza simultan si accesarea lacului, dar si „siluetarea” malului urban, dinspre lac. Trama stradala autonoma, fara servituti, propune integrarea noii circulatii in tesutul vechi, in sensul urmarii unei trame de tip radial. POT maxim va fi de 28%, CUT de 1,7, iar inaltimea blocurilor se va grada de la P+7, la strada, la P+4, spre lac. In prezentarea de arhitectura se arata ca s-a dorit

realizarea unor curti interioare cu gradini, ca si a unor curti de lumina care sa permita racordarea bocurilor in locurile de curbura; terasarea folosita ca principiu preia si diferenta de nivel existenta. La parterul multor blocuri vor functiona magazine, farmacii, gradinite si alte dotari de cartier, pentru moment absente.

Cassandra Rosu considera ca densitatea propusa, in ciuda ariei generoase a lotului, este prea mare, mai ales daca ar fi constientizat faptul ca ea trebuie corelata si cu zonele invecinate. „Cladirile dense fac locul sa piarda.”

Vlad Cavarnali este aproape de aceeasi parere – inaltimea ar trebui redusa, iar relatia zonei studiate cu vecinatatea este slab precizata.

Tiberiu Florescu: „Doua imposibilitati – nu e posibila legarea unui fund de lot cu locuinta colectiva; nu e posibil sa facem o scoala la parterul blocului.”

Constantin Enache: „Pe terenul fostei Fabrici de Caramida terenul „cade”, si ca atare a fost sedimentat aici, in timp, un taluz foarte mare; dar nu cred ca pe aceasta strada ar trebui sa apara brusc si din neant o intamplare de P+7, cred mai degraba ca solutiei i-ar prinde bine o ponderare pe aceasta parte.”

Sorin Gabrea aminteste arhitectului ca „in cazul in care discutiile se poarta pe arii mari si foarte mari, cum este si cel de fata, este obligatorie precizarea dotarilor, a locului in care ele vor fi amplasate, pe cheltuiala si pe domeniul cui. Se mai adauga la aceasta faptul ca cei 77.000mp de suprafata construita desfasurata duc la o cifra aproximativa de 2000 de oameni si la cateva sute de copii, carora le vor fi necesare scoli, gradinite, dispensare, locuri de intalniri samd. Pentru toate aceste probleme trebuie prezentate solutii viabile.”

Vlad Cavarnali continua ideea si adauga nevoia precizarii unui transport public de capacitate, intermediat de buna relatie cu un bulevard.

Doina Bubulete, observand ca si in acest caz se afla in discutie un aviz de oportunitate, propune sa se ia in considerare si motivarea acestuia: „Inainte de a discuta CUT-ul ori POT-ul la proiecte de acest tip, cred ca ar fi mai util sa ascultam o motivatie a functiunii propuse, a felului in care a fost gandita dezvoltarea intregii zone, insotite toate de o documentatie cat mai completa (studii de imagine, sectiuni samd) care sa ne convinga de utilitatea acestei modificari in folosul orasului. Suntem in principiu de acord cu ideea de imbogatire a malului de lac, inasa ea trebuie sa fie sprijinita de o demonstratie pertinenta.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Reveniti, va rugam, cu un studiu de trafic si cu o propunere mai aerisita de locuire; cu precizarea exacta a datelor privind dotarile publice; daca tineti sa va pastrati formula de construire, mai reduceti indicatorii, care sunt foarte mari – cred ca 1,3 la CUT ar fi un maxim acceptabil.”

.....

4. PUZ Str. Titu Maiorescu nr. 17B, S. 2 / proiectant SC CONSTRUCT

INSTAL

Se solicita, tot prin aviz de oportunitate, modificarea incadrarii unei zone foste industriale din L1A in M2; terenul, in suprafata de cca. 2000mp nu se afla in zona protejata, ci in mijlocul triunghiului desenat de strazile Titu Maiorescu- Mosilor-Sos. Mihai Bravu, are ca vecinatate o scoala si o parte din Fabrica de Otet; per anamblu, zona este eterogena si inregistreaza numeroase disfunctii de amplasare a gradinilor. Intentia este de a se construi un edificabil paralelipipedic, cu o suprafata desfasurata construita totala de 5000mp, care ar ridica indicatorii urbanistici la 45% pentru POT si la 2,9 pentru CUT. Locurile de parcare necesare au fost calculate conform Hot. 66, iar retragerile catre vecinatati sunt de

6m, cu exceptia celei de la drumul principal, care atinge 25m. Se doreste, in principiu, extinderea indicativului M2 si pe terenul fabricii.

Constantin Enache, exprimand ideea ca orasul se poate dezvolta pe terenurile foste industriale, este de acord cu locuirea colectiva, dar nu ar permite depasirea unei inaltime de P+4, pentru ca altfel zona ar cere infrastructura mult mai puternica; este de acord cu studiul intregii zone si, implicit, cu posibilitatea de a fi reconvertita.

Vlad Cavarnali este de parere ca ar fi suficienta o inaltime de P+3, daca s-ar putea inca mai bine argumentata si sustinuta. Gheorghe Patrascu se pronunta si el pentru reducerea cat de mult posibila a indicatorilor.

Dan Marin este de parere ca „parcelarul este foarte neregulat si i se schimba si functinea; zona trebuie disciplinata prin orice decizie.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o demonstratie probatorie a propunerii Dvs. Ca intentie de ordonare, ar fi foarte utila o geometrie bine definita si a precei, si a propunerii de arhitectura”.