

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 25 aprilie 2007

Comisia pentru aceasta sedinta a fost alcatuita din: Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Doina Cristea - membri; Viorel Hurduc – presedinte. Dl. Primar General al Capitalei, Adrian Videanu, nu a participat. Pe ordinea de zi a Comisiei a fost inregistrat un numar de 86 de proiecte.

S-au bucurat de un interes deosebit si au fost discutate pe larg urmatoarele propuneri:

1. PUZ - Str. Splaiul Unirii/Bd. Mircea Voda, S3, Sediul Institutiei in zona Bibliotecii Nationale a Romaniei / proiect care poarta mentiuinea “discutii referitoare la memoriile adresate DUAT de catre I.S.C.”

Pentru aceasta sedinta, proiectantul a fost reprezentat de dna. Dorina Isopescu, inspector la Directia de Constructii, care a subliniat in repetate rânduri ca solicita Comisiei numai o evaluare tehnica a datelor proiectului – daca, anume, indicatorii urbanistici avansati de propunere sunt respectati pentru respectiva zona.

Dl. Viorel Hurduc, recapitulând întreaga problematica angajata de propunere, a subliniat ca indiferent de coeficientii tehnici, “zona din jurul Bibliotecii Nationale are un potential mult mai mare ca si Centru National de Cultura, decât ceea ce s-a propus de proiectant ca functiune pentru respectiva arie”. Dna. Dorina Isopescu a insistat pentru “obtinerea avizului tehnic al lucrarii, nu exprimarea de catre comisie a punctului de vedere asupra oportunitatii de a se construi aici.”

Dna. Doina Cristea a raspuns acestei optiuni exprimate prin aceea ca “din punct de vedere tehnic, in PUG general al Capitalei, pe aceasta locatie este prevazut, pentru obiectivul “Bucuresti, Capitala Europeana”, o dotare cu caracter cultural, prevedere care acorda zonei respective un grad de interes national si supranational. Acest grad nu poate fi sustinut de o cladire precum cea dorita de proiectant. Avizând aceasta propunere, care

ar crea si un precedent prin introducerea silita in PUG a unei functiuni neadmise, ar insemna sa fie subutilizat terenul ca prestigiu, sa fie contrazise prevederile PUG si sa fie contrazisa strategia de dezvoltare a Capitalei pentru aceasta zona. Pentru toate aceste motive, Doina Cristea considera ca nu poate fi de acord cu propunerea.

Dna. Dorina Isopescu cere “sa gândim rational si comercial propunerea”, “sa aplicam legislatia” si invoca Legea 350, despre care dna. Doina Cristea ii explica cum ca ea nu poate avea un efect retroactiv, deci proiectul nu poate fi sustinut pe baza acestui argument, iar dl. Viorel Hurduc precizeaza ca “aceasta Comisie nu poate verifica, asa cum solicita dna. Isopescu, numai corectitudinea tehnica a proiectelor ”câta vreme prin statutul Comisiei, aceasta este insarcinata si cu respectarea ideii de dezvoltare a Capitalei, iar aceasta este prioritara inaintea oricarui alt fapt.”

Dan Marin face precizarea suplimentara ca “fie si ca indicatori urbanistici, coeficientii reclamati de un PUZ sau PUG nu pot fi avizati doar ca simple cifre respectate sau nu, pentru ca, luate individual, fara respectarea datelor contextului , aceste cifre nu spun nimic in ele inele.”

Dl. Viorel Hurduc rezuma discutia si considera ca din moment ce Primaria Generala a Capitalei, prin dl. Adriean Videanu, a oferit pentru dezvoltarea acestui proiect un spatiu lângă Palatul Parlamentului, este util de luat in calcul pentru proiectant aceasta decizie.

Rezolutie:

din punct de vedere tehnic, functiunea nu raspunde celei cerute de PUG al Capitalei; institutia preconizata de proiectant nu reprezinta functia culturala a zonei cerute;

nu putem fi de acord cu prezenta Institutiei in zona indicata.

.....

2. Complex rezidential si de birouri, Calea Victoriei – Str. Banului – Str. Gen. Budisteanu, proiectant Adrian Cristescu (consultare)

Se dorește construirea unui complex de imobile cu funcțiune multiplă, de hotel, birouri, locuințe și centru cultural pe o suprafață la sol de 10.000mp. Se specifică faptul că Palatul Stirbei va fi transformat în “punct de calitate al dezvoltării.” Propunerea este reprezentată de un ansamblu de clădiri punctat de două turnuri cu înălțimi de cca. 125 m. fiecare, dar se face precizarea că înălțimea propusă poate fi redusă; la nivelul parterului sunt prevăzute funcțiuni comerciale și este avută în vedere și o reintegrare a vechilor pasaje care legau Calea Victoriei de Str. Budisteanu și, prin extensie, de toată zona orientată către Casa Radio; se ia în calcul realizarea unei parcuri care să adapostască 1500 de mașini, iar transportul va fi rezolvat fie prin subsoluri, fie la suprafață. În măsura în care va fi posibil, vor fi integrate acestei propuneri o serie de lucrări de artă urbană. Se solicită avizarea unui POT de 57% și a unui CUT de 7,2.

Alexandru Beldiman, promotor al ideii “Calea Victoriei, axa culturală a Bucureștiului”, se abține de la orice comentariu.

Doina Cristea listează partile negative ale propunerii:

- Palatul Stirbei “traiește”, actualmente, cu o vegetație care este o caracteristică a Căii Victoriei (alveolele naturale); cum vegetația va fi înlocuită cu o mineralizare a zonei, ne putem teme că într-un timp foarte scurt, după realizarea propunerii, Palatul va fi pur și simplu ras din diferite motive;
- o parcare de min. 9000mp. va duce inevitabil la ocuparea excesivă a CUT, iar ca evoluție, iar în cazul unei calamități, zona va fi anulată ca posibilitate de dezvoltare;
- aprobarea zonei pe segmente de lucru este improprie, deoarece anulează coerența spațiilor;
- POT este exagerat, iar propunerea volumelor este una îngrozitor de grea și violentă ca intervenție.

Constantin Enache:

- investiția este greu de acceptat “dintr-o dată”;
- POT este foarte mare, poate fi acceptat punctual ca atare, dar nu pe întreaga zonă;
- este necesar un studiu de circulație amplu și detaliat în același timp, care să organizeze foarte bine zona.

Dan Marin: “Proiectul nu este unul de dezvoltare, ci unul de ucidere a orasului. În fața unei propuneri de acest tip, am o singură întrebare: ce anume mai este urbanismul?”

Pentru că dacă, în principiu, el trebuie să asigure armonizarea forțelor care intervin în dezvoltarea orașului, în acest caz mi se pare foarte clar că este vorba despre o singură forță, cea a investitorului. Cum anume este asigurată protecția patrimoniului în această zonă, constituită și cu valoare și atmosferă specifică? Ce plusvaloare aduce această clădire spațiului urban?”

Viorel Hurduc: “Propunerea, este limpede, presupune un impact puternic asupra zonei, iar construitul va aduce aici, inevitabil, un mare soc. Întrebarea, aici, pare să fie ce acceptăm, ca principiu, și ce anume refuzăm?”

Doina Cristea: “Avem anumite zone definite deja ca potențial de dezvoltare pentru a primi clădiri de birouri. Nu înțeleg cum anume am putea permite “aruncarea” unor astfel de clădiri și de funcțiuni într-o zonă care nu are această vocație, fără a cerceta tipul de plusvaloare pe care l-am putea adăuga terenului. Astfel de centre se plasează, ca regulă, în noduri de transport și în zone de prestigiu administrativ. Modificând acest principiu, ne creem singuri probleme foarte mari.”

.....

Plan Master zona Vacaresti-Tineretului

Propunerea de dezvoltare a fost prezentată de către dl. Primar al Sectorului IV, Adrian Inimariu. În intervenția sa, aceasta a expus Comisiei doleanța recuperării pentru bucureșteni a unei zone din Parcul Tineretului, precum și a precizării funcționale a unei zone aflate în perimetrul Vacaresti.

Doina Cristea:

- “
- intenția de a recupera pentru publicul bucureștean o zonă verde este meritorie;
 - Bucureștiul are nevoie, ca și modalitate de locuire, de blocuri supraetajate, dar pentru zona aceasta este indicat să nu se depășească o înălțime de 12 etaje, din cauza condițiilor geotehnice;
 - să fie refăcută, dacă este posibil, așa cum la Kiev sau la Dresda s-a petrecut deja cu anumite monumente reprezentative, Mănăstirea Vacaresti;

- zona de cornisa poate face obiectul unui alt studiu, separat;
- se va rediscuta PUZ Tineretului;
- sa nu fie ocupata toata aria Lacului in zona cu functiuni mixte, care pot farâmita zona.
- intr-un plan master al intregii zone, Parcul Tineretului nu poate fi dezlegat de propunerile pentru zona Lacului Vacaresti.

Dan Marin:

- “la est de Calea Vacaresti se afla o zona cu potential avantajos pentru Bucuresti, deoarece aici se pot petrece dezvoltari urbane importante;
- terenul rezervat unei viitoare refaceri a Manastirii Vacaresti, prezent in propuneri anterioare, a disparut la un moment dat din strategia zonei; e de dorit ca el sa fie reintrodus in planurile de dezvoltare a acestei zone”.

Rezolutie:

- **se recomanda Primariei realizarea unui Plan Master in care sa fie clar stipulate reglementarile pentru zonele mari;**
- **se va realiza o sedinta corelata a tuturor actorilor importanti care va avea ca subiect Planul Master al intregii zone in discutie.**

.....

Inchidere inel circulatie Zona de Sud (revenire)

Fata de proiectul deja vizionat de Comisie de cel putin trei ori in ultimele luni, se mai face observatia ca acolo unde vor fi realizate treceri peste Bd. Vacaresti, ele sa nu se intersecteze cu Bulevardul, iar Doina Cristea solicita sa apara pe plansa aliniamentele si prospectele lor, retragerea fata de aliniament a cladirilor si rezolvarea intersectiilor, respectiv a traversarilor.

Rezolutie: se avizeaza, conditionat de introducerea in documentatie a acestor cereri prezentate.

.....

PUZ Dâmbovnicului nr. 30, S4. / proiectant FDESIGN (revenire)

Se solicita avizarea unui PUZ care sa permita realizarea unei cladiri de inaltime situata in planul doi al unui construit existent aflat pe marginea Dâmbovitei.

Dan Marin nu intelege care e ratiunea propunerii, daca se va construi inalt doar in plan secund; Constantin Enache atrage atentia Comisiei sa nu “daruiasca” orasului un calcan si, daca se poate, sa nu se construiasca monobloc in frontul dinspre apa, ci cu alveole.

Viorel Hurduc solicita o corelare a intereselor proprietarilor din zona, astfel incât Comisia sa poata incuraja regimul de inaltime al propunerii, cu conditia sustinerii unui front inalt si bine conturat la Splai.

Rezolutie: se va reveni cu o propunere globala, odata cu corelarea reglementarilor statului juridic si administrativ al cladirilor si terenurilor implicate in aceasta propunere.

.....

PUZ Sos. Vergului nr. 59, S.2 / proiectant Westfourth Architecture

Se doreste construirea a 5 blocuri turn (fiecare de 20-30 de etaje) care vor adaposti in jur de 900 de apartamente si 1000 de locuri de parcare in subteran; zona dintre blocuri va fi pastrata verde.

Rezolutie: se va reveni cu precizarea uni concept clar de arhitectura si urbanism si a unui plan al amenajarii terenului in care va fi prevazut la primul nivel subteran un strat de pamânt de 3m. grosime, pe care sa se poata dezvolta vegetatie inalta.