

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 18 iulie 2007

Componenta Comisiei la aceasta sedinta a fost urmatoarea: membri – Alexandru Beldiman, Dan Marin, Dorin Stefan, Serban Sturdza, Constantin Enache; presedinte - Viorel Hurduc. A participat la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, dl. Adrian Bold. S-au dezbaturat pe larg urmatoarele proiecte:

1. PUZ Calea Floreasca 169A

Se propune construirea intr-o zona apropiata de malul de lac a unui imobil de locuinte P+24 pe un teren de 8000mp – edificarea a 24000mp utili, ceea ce ar conduce la ridicarea indicatorilor locali la un POT de 70-80% si la un CUT de 6,9. Sunt prevazute 500 de locuri de parcare, distribuite pe trei nivel subteran.

Constantin Enache: “Propunerea este inacceptabila, atat ca incarcare, cat si ca silueta. Desigur ca malurile de lac suporta accente verticale, dar nu este de dorit sa transformam acest principiu in construirea de fortarete. Normele de igiena trebuiesc respectate – trebuie asigurati cel putin 3,5mp de spatiu verde pentru fiecare din locuitorii care se vor afla aici.”

Serban Sturdza: ”Observatiile lui Constantin Enache sunt intemeiate. Personal, nu inteleg unde sunt situate parcarile aici si cred ca sunt prea putin piese prezentate care pot sustine propunerea.”

Alexandru Beldiman: “Informatiile care sa ne permita sa judecam temeinic acest proiect lipsesc, iar coeficientii propusi trebuie restudiat. Ceea ce se propune e mult prea mult pentru acest teren.”

Dorin Stefan: “Obiectul propus, in sine, este interesant, insa ocuparea la sol a cladirii, amprenta ei este abuziva. Ca inaltime, poate fi posibila.”

Viorel Hurduc: “Senzatia pe care o da volumul construit este cea a unei cladiri de birouri, dar asezarea in teren a constructiei este agresiva. Suprinde “ne-asezarea” edificiului in raport cu strada. Ca recomandare, solutia arhitectural-urbanistica trebuie adaptata la teren.

Adrian Bold: “Solutia in aceasta propunere poate fi sau o reparcelare sau un proiect reintegrat ce ar propune o colaborare intre proprietatea privata si proprietatea de stat, pentru ca eventualele casute nu vor putea “sa stea” mult timp pe acest teren. Ar mai trebui tinut cont si de faptul ca la intersectie este prevazuta o piata, pentru moment inca nedefinita.”

Viorel Hurduc: “Din proiect, nu rezulta ca strada nou-creata ar servi proiectului. Exista un fel de lipsa de abilitate urbanistica, in general, nu doar in acest proiect, in ce priveste amplasarea constructiilor astfel incat ele sa mobileze strada.”

Ioana Boghina: “Trotuarele care vor fi afectate de aceasta propunere nu sunt prezentate corespunzator, iar intersectia dintre zona de interes si viitoarea piata nu are o raza suficienta care sa permita o circulatie auto fara probleme. Ar trebui definita si o zona verde.”

Adrian Bold: “Aici se va naste un spatiu urban reprezentativ, care poate fi ocazia unei operatii publice majore definite de ambient, mobilier si cladiri. Trebuie definit mai inatai spatiul public, iar apoi acceptate investitiile private.”

Viorel Hurduc: “In aceasta asezare la sol, propunerea nu poate fi acceptata; nu este rezolvata nici alura Carii Floreasca si nici giratia pe care o presupune intalnirea celor doua cai de circulatie.”

Adrian Bold: “Sa se incerce un schimb de proprietate cu triunghiul de teren rezidual existente la extremitatea zonei studiate. Aici exista avantajul de a se putea crea o piata urbana pe locatia unei foste industrii.”

Dan Marin: “Dat fiind ca exista mai multe parcele invecinate cu cea a propunerii, ar trebui sa ne gandim la ce anume se va petrece daca acest mod de a construi va fi extins pentru tot ansamblul. Derogarile care vor exista trebuie sa plece, totusi, de la interesul orasului, care pentru moment este aparat doar de PUG.”

Rezolutie: conceptul de arhitectura suferă; asezarea cladirii la sol in aceasta forma si in aceasta pondere nu este motivata. POT nu supara, pe cat supara absentă unui parter liber, a unui spatiu destinat activitatilor publice. Se va reveni cu restudierea si introducerea in propunere a tuturor acestor aspecte.

.....

2. PUZ Maria Rosetti nr. 6 (revenire)

Se propune, pentru un proiect aflat deja in constructie, suplimentarea celor 9 etaje avizate, cu inca 4; CUT ar ajunge astfel la 9, intr-o zona (protejata) in care prin PUG este permis indicativul 4.

Adrian Bold propune ca discutia sa se poarte pe criterii de imagine urbana; nu intelege de ce se doreste aceasta verticalizare a cladirii. Se raspunde (arh. Marian Moiceanu) ca s-a dorit ca ea sa fie un reper pentru zona si ca prin aceasta inaltare s-ar rezolva si unele probleme de vecinatate cu celelalte cladiri.

Viorel Hurduc observa ca asa cum este cosntruita cladirea, ea poate suporta fara probleme chiar si o inaltime echivalenta a 20 de etaje. Strada Maria Rosetti, inasa, deja foarte aglomerata, nu mai are loc de traversare.

Dan Marin se opune propunerii, care forteaza excesiv CUT. Serban Sturdza se opune si el. Constantin Enache considera ca P+9 este maximum ce poate fi acceptat pentru aceasta locatie, ca atare nu este nici el de acord cu propunerea de suplimentare. Dorin Stefan se declara si el impotriva propunerii, inasa nu din ratiuni de indicatori, ci din motive de calitate estetica. Alexandru Beldiman – nu. Adrian Bold aminteste, in sfarsit, ca daca s-a aviza o astfel supra-propunerea, ar fi incalcata Hotararea 66/2006 care reglementeaza modul de a se construi in zonele centrale si de interes.

Rezolutie: se avizeaza negativ.

.....

3. PUZ Str. Laminorului

Se prezinta, de catre dl. arh. Bogoescu, analiza de tesut si de tipologie a unei zone aflata spre periferia Bucurestiului, cu un parcelar apreciat de arhitect ca fiind impecabil, inasa de tip rural si se propune o ipoteza de urbanizare. CUT estimat va fi de 1,5, iar POT de 23. Se presupune o relatie ipotetica de legatura a zonei afectate propunerii cu Parcul invecinat. Sunt avansate doua propuneri compositionale, cea dintai desfasurata in lungul carosabilului, cu alveole si zone pentru sport, bazine, piscina si piste de bicicleta, cea de a doua plecand de la constatarea si exploatarea unei caderi de nivel a terenului de 5m si care presupune un transfer din carosabil spre malul de lac prin pasaje si curti interioare, vizand dezvoltarea malului.

In ceea ce priveste regimul de inaltime, dat fiind ca zona de la strada are o perceptie lunga, se propun doua cladiri punctuale de 10 nivele si 12 nivele si o cursiva de 6 etaje limitata la capete de alte doua edificii de 8 etaje. Va mai exista si o piata rotunda, de mari dimensiuni, care va fi cap de perspectiva pentru intreg ansamblul. Toata zona are accese la primul nivel si parcaje sub nivelul strazii. Parcursul public major este orientat spre lac. Constantin Enache observa exploatarea inteligenta a zonei de cornisa, precum si propunerea destinata locuintelor colective, care ar fi mai proprii zonei decat cele individuale. In legatura cu volumetriile prezentate, dl. Enache crede ca desi sunt slab siluetate, cladirile pot fi mai inalte, dar mai micorate ca gabarit.

Viorel Hurduc este de parere ca propunerea este absolut posibila; prezenta incintei este laudabila, insa frontul lung ar putea fi detat cu mai multe "patrunderi".

Dan Marin remarca deosebita calitate a analizei, pe care o califica drept "un PUZ adevarat"; solicita plantarea benzii verzi din apropierea lacului cu o vegetatie mai intensiva si, eventual, o diferenta mai evidenta intre tipurile de arhitecturi propuse.

Serban Sturdza se raliaza aprecierii studiului realizat si propune ipoteza continuarii strazilor preconizate cu strazile complexului ANL din imediata vecinatate, atat cat este posibil. Este interesat de o eventuala decalare ca plan a volumelor din planul secund.

Adrian Bold cere ca parterele sa fie eliberate si sa "produca" o esplanada.

Alexandru Beldiman este de acord cu propunerea ca imagine si cu compozitia arhitecturala si urbanistica avansata; se intereseaza de modul in care se va face deschiderea catre lac, precum si de felul in care s-a profitat sau se va profita de prezenta elementelor naturale deja prezente in zona.

Dorin Stefan este de parere ca, in acest caz, se aduc obiectii punctuale ipotezei de lucru, dar se pierde din vedere coerenta exceptionala a studiului si intentiilor exprimate.

Observa ca dinamica propunerii sta in modul modern in care s-a gandit morfologia la nivel urban sustinuta de noutatea formala a arhitecturii propriu-zise.

Viorel Hurduc apreciaza ceea ce s-a prezentat drept un exercitiu exemplar de PUZ si adauga urmatoarele conditionari de detaliu:

- vor fi introduse in proiect unele "canale" care vin dinspre lac, odata cu marcarea, in proiectul de peisagistica, a "intrarilor de fiord";
- va apare in proiect o plansa de modificare a malului de lac;

- va exista si o plansa a vizibilitatii ansamblului din planul II;

Rezolutie: proiectul se avizeaza pozitiv, dar va fi completat prin introducerea in documentatia finala a planselor care sa cuprinda conditionarile enumerate mai sus.

.....

4. PUZ DN 1 nr. 123 (revenire)

Se doreste construirea pe un teren de cca. 3500mp situat la intersecția dintre DN1 și Soseaua de Centura a unui edificabil de 45 m înălțime, pe motivul că intrarea în București trebuie să permită înălțimi-semnal mai puternice ale edificiilor; CUT propus este de 4,5.

Constantin Enache este de acord cu construirea unui accent, dar în nici un caz peste limitele stabilite. Dan Marin declară că nu înțelege, din prezentare, unde anume stau clădirile – pe o peluza? Care sunt caracteristicile zonei din punctul de vedere al dezvoltării urbanistice existente și posibile? E nevoie fie de o analiză locală, fie de una generală a zonei.

Viorel Hurduc se interesează de motivul pentru care se dorește schimbarea calității zonei din M3 în M2, iar Adrian Bold dorește să știe cum anume se va extinde strada afectată; o stradă secundară este, în opinia d-sale, obligatorie. Dl. Bold ar dori ca reglementarea pentru această zonă să se opereze cât mai curând, pentru că pe această arie se lucrează deja la infrastructură și într-un timp foarte scurt nu se va mai putea interveni. Alexandru Beldiman propune să se revină cu analiză mai aprofundată a zonei.

Rezolutie: se va reveni cu studierea mai atentă a condițiilor zonei.

.....

5. PUZ Str. Urcusului nr. 14 / proiectare PZP Arhitectura

La S. de Parcul Tineretului, în zona Martisor, se dorește construirea, pe cornisa, a unui ansamblu rezidențial compus din 3 blocuri de mare înălțime; PUG permite accente verticale pentru această locație.

Viorel Hurduc solicită un plan cu situația juridică a terenului pe care se dorește edificarea și aminteste că o propunere în acest loc trebuie precedată de modificarea PUZ Parcul Tineretului, operațiune fără de care contextul propunerii nu este unul real.

Adrian Bold aminteste Comisiei ca pentru aceasta locatie exista probleme generate de revendicari si de schimbarea posibila a regimului juridic al proprietatilor. Centrul de Proiectare Urbana trebuie sa aduca cat mai rapid PUZ la zi. Pana la aceasta actualizare, zona este supusa interdictiei de construire.

Viorel Hurduc cere echipei care sustine propunerea sa comande macar studiul de circulatie Centrului de Proiectare. Sa se realizeze un PUZ de "intrare in legalitate", cu toate reglementarile pentru aceasta zona introduse.

Rezolutie: se revine.

.....

6. PUZ Str. Aviator Demetriade

Pe un teren situat in imediata apropierea a Ambasadei Germaniei se doreste construirea unui hotel de 5 stele, vizandu-se, pe cat posibil, mentinerea, prin propunere, a "atmosferei" zonei. Capacitatea hotelului va fi de 60-70 de camere; vor fi executate doua subsoluri de parcare. Cladirea va avea Parter, 6 etaje, un etaj tehnic si o inaltime maxima de 27,5m. La interogarea dlui. Hurduc referitoare la consultarea PUZ vecine, raspunsul solicitantilor este negativ, recomandarea este de a se insera in context toate prevederile existente pentru vecinatati. Constantin Enache, insa, este de parere ca nu se poate discuta, aici, despre o modificare a inaltimii – zona este una protejata; se risca, astfel, o evolutie a construitului spre tipicul "Primaverii".

Rezolutie: Comisia nu este de acord cu modificarea indicatorilor PUG pentru aceasta locatie; acestia vor fi preluati ca atare. Pana la revenirea cu o alta solutie, se avizeaza negativ.

.....

7. PUZ Str. Hatmanul Arbore (revenire)

Pe un teren de 1500mp este propusa o cladire de 6 etaje care scade CUT zonei de la 5,2 la 4,5, dar mentine un POT ridicat – 75%.

Viorel Hurduc se declara de acord cu marirea regimului de inaltime, insa conditioneaza aceasta derogare de realizarea unor penetratii care sa favorizeze comunicarea dintre strazi; intre ele, cladirile propuse ar trebui departate. Pe de alta parte, s-a modificat si functiunea propusa de PUG aici. Dorin Stefan crede, insa ca imaginea arhitecturala si

urbanistica pentru aceasta zona ar trebui sa fie una fundamental de metropola, in nici un caz de periferie.

Adrian Bold crede ca propunerea este posibila, daca se transforma curtea interioara intr-o cursiva. Constantin Enache este si el de parere ca, daca curtea interioara sa maresta si exista "spargeri" ale frontului la strada, proiectul este fezabil.

Adrian Bold solicita, insa, un concept mai clar de arhitectura, care sa contina, daca se poate, si un parter comercial.

Rezolutie: se va reveni cu un concept de arhitectura si urbanism mai clar si care sa tina cont de toate aceste precizari formulate ale Comisiei.