

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 14 Noiembrie 2007

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta a fost urmatoarea: membri – Doina Cristea, Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Serban Sturdza, Dorin Stefan; presedinte – Viorel Hurduc. A participat la sedinta si dl. Adrian Bold, Arhitect-Sef al Capitalei.

1. Amplasarea monumentului consacrat lui Ion Luca Caragiale in fata TNB

Se precizeaza ca monumentul este rezultatul unui Concurs desfasurat in anul 1992, iar din partea Primariei S1 exista un certificat eliberat care are ca scop “definitivarea amplasamentului”. La vremea respectiva, reprezentantul Ministerului Culturii a considerat monumentul drept o “reprezentare superlativa”.

Viorel Hurduc isi exprima acordul pentru ca monumentul (15-17 tone) saramana in fata TNB, el amintind tema din “Paiatele”.

Alexandru Beldiman este de acord.

Doina Cristea este de acord, in principiu, insa exprima trei puncte de vedere:

1. expertiza locului “ne poate arunca in aer”; 2. nu cunosc argumentele unui studiu de ansamblu; 3. e nevoie vitala de amenajarea intregului spatiu.

Rezolutie: se avizeaza pozitiv amplasamentul in axul TNB, dar pozitia lui exacta va putea fi determinata dupa PUZ Pta. 21 Decembrie.

Viorel Hurduc solicita, suplimentar, finantarea unui studiu si al unei expertize pentru amenajarea intregului areal, in ideea in care intreaga zona poate fi delimitata ca un PUZ, ocazie cu care s-ar putea clarifica si statutul juridic al terenurilor-parti. Doina Cristea este de acord cu aceasta sugestie, aratand ca astfel s-ar putea adauga intentiei de reglementare si reformulare a Centrului un studiu necesar privind si Hotelul Intercontinental, ca si un studiu de imagine. Viorel Hurduc precizeaza alcatuirea Pietei Universitatii, ca mare realitate urbana, care cuprinde Piata Universitatii propriu-zisa, Piata Rondoului (pasajul) si Piata Teatrului National, delimitata de arterele Batistei – Carol – Balcescu, la care se adauga fatada TNB.

Adrian Bold: “Daca va exista un concurs, sa se prevada inclusiv posibilitatea mutarii, pentru ca participantii pot veni cu alte idei; in ordinea dinamicii sale, monumentul nu e foarte potrivit pentru o fatada.”

Dan Marin incheie discutia lansand intrebarea: “Daca tot va fi concurs, de ce nu un concurs si pentru amplasament, dar si pentru obiect?”

.....

2. PUZ Calea Mosilor 66 (Hanul Polonez)

Se doreste construirea unui imobil de birouri intr-o zona care afecteaza si o cladire declarata monument istoric, lucru considerat un impediment major de catre promotor.

Dorin Stefan este de parere ca oricum, in 5 ani, hanul se va demola.

Serban Sturdza crede ca principala problema ridicata de propunere este “cum anume se poate comporta Primaria cu un teren al ei pe care se afla un monument istoric?”

Adrian Bold arata ca proprietatea cladirii revine Administratiei Monumentelor Istorice, care se ocupa cu fisarea monumentelor istorice. In acest caz, ar fi foarte simplu de realizat o concesiune a proprietatii.

Serban Sturdza: “Administratia Romaniei posedea un numar de bunuri pe care le motiveaza imoral. Primaria trebuie sa aibe grija de aceasta proprietate.”

Viorel Hurduc constata ca exista o indecizie la nivelul Capitalei si al Primariei referitor la statutul obiectului in discutie si propune ca lotul sa fie analizat in sine, ca o interventie intre doua calcane de tip plomba.”

Fata de propunerea de a se pastra doar o fatada a imobilului, si anume cea dinspre strada, Dorin Stefan este de parere ca “istoria unui loc e data de intreaga morfologie a cladirii, nu doar de o fatada.” Viorel Hurduc propune proiectantului sa incerce sa preia regimul de inaltime al cladirii alaturate.

Adrian Bold cere sa fie puse la dispozitia comisiei documentarile privind regimul de proprietate, intentia investitorului si posibilitatea de interventie. Se intereseaza daca exista, ca temei pentru intentiile echipei, avizul DMI.

Viorel Hurduc cere, in numele Comisiei, sa se revina cu aviz de la Ministerul Culturii in ceea ce priveste interventia, dupa care se va putea judeca in cunostinta de cauza propunerea. Este bine de cunoscut ce reglementari de interventie sunt prevazute si, totdata, ce

reglementari se adreseaza monumentului istoric in oras. Dupa parerea d-sale, trebuie rezolvata in principal revitalizarea monumentului.

Ca propunere direct adresata, dl. presedinte propune echipei sa revina numai cu analiza stricta a conditiilor lotului in cauza.

Adrian Bold crede ca proiectul pune problema unui posibil parteneriat al Comisiei cu Primaria, insa Dan Marin considera ca, pentru moment, nu exista vreun organism sau vreun reprezentant special al Primariei pe probleme de urbanism cu care sa se poata intra intr-un dialog util.

Viorel Hurduc: “Asteptam ca buna vecinatate sa fie rezolvata in parteneriat cu Hanul, tinand cont de faptul ca volumetria declara hanul ca monument, dar nu il modifica. Propun ca orice interventie in vecinatatea unui monument sa se faca in baza unei scrisori adresate Primariei si a unui raspuns oficial primit de la aceasta.”

Atat Adrian Bold, cat si Viorel Hurduc sunt de acord ca orice analiza a propunerii trebuie sa fie conditionata de avizul CMI pe studiul istoric, iar Constantin Eanche este de parere ca “trebuie sa dam semne ca pe aceasta zona se va interveni.”

Rezolutie: se va reveni odata cu indeplinirea cerintelor reclamate de Comisie.

.....

3. PUZ Str. Regina Maria / 11 Iunie

Se intentioneaza construirea unei cladiri pe un spatiu proprietate al Bisericii din vecinatate; functiunea va fi una de spatii comerciale combinate cu birouri.

POT preconizat va fi 80%, iar CUT 5,25.

Dan Marin constata ca nu observa nici o relatie a propunerii construite cu contextul.

Serban Sturdza afirma ca nu exista toate piesele de documentatie necesare judecarii propunerii – in starea in care se afla, plansele nu pot sustine proiectul.

Constantin Enache este de parere ca in discutie se afla ideea unei interventii intr-o zona foarte delicata a orasului, care ar solicita o un dialog mai documentat. Personal, considera ca nu este locul unei convexitati pe bd. Regina Maria, mai ales pentru ca in front biserica este un unicat, iar restul de constructii sunt insiruite.

Alexandru Beldiman apreciaza ca intregul proiect cere o prezentare mai elaborata.

Adrian Bold se intereseaza daca este posibil ca in propunere sa fie urmarite fronturile si, poate, sa fie lasata o alveolare pentru biserica.

Serban Sturdza se intereseaza daca biserica, proprietara locului, poate oferi loc pentru parcare si utilitati; abia dupa rezolvarea acestor cerinte se poate pune problema ocuparii terenului.

Rezolutie: se va reveni cu – 1. o documentare completa care sa contina si o analiza a sitului; 2. un concept de arhitectura si urbanistic, dar si cu situatia juridica a terenului; 3. un document-propunere care sa angajeze relatia triunghiului verde din PUG cu noua propunere. Este indicat sa se ia ca reper si icon al zonei Biserica.

.....

4. PUZ Str. Garlei nr. 53 (revenire)

Pe un teren de 400mp. se va construi un edificiu P+4, pentru care se solicita aprobarea unui CUT de 3 si a unui POT de 63.

S-a dorit sa se demonstreze portanta Str. Garlei, care poate ajunge la 24 m, fata de 20, cat este in prezent, pentru ca s-a considerat ca Str. Dobrogeanu-Gherea e mai dificila.

Viorel Hurduc apreciaza ca “propunerea nu cuprinde masurile reflectate pentru o zona atat de mare.”

Adrian Bold considera parcelarul ca fiind unul rural si ca o propunere urbana decenta poate fi realizata numai prin cooperarea parcelelor.

Constantin Enache conditioneaza orice discutii despre propunerea de arhitectura si urbanism punctuala de realizarea, in prealabil, a spatiilor pietonale, strazilor, pistelor pentru biciclisti. Personal, nu crede ca aceasta zona va ajunge la M2.

Dan Marin nu este de acord cu modul deficitar in care a fost organizata si prezentata documentatia si este de parere ca largirea loturilor pe Str. Madrigalului se poate face spre lac. Trebuie, insa, precizate justificarile propunerilor urbane, ale fronturilor samd.

Serban Sturdza: “Exceptia pentru malul de lac este tranzitul? Acesta presupune un trafic intens, care ar contrazice vocatia recreativa a zonei.”

In fine, Adrian Bold cere sa fie precizate posibilitatea unui sens unic, precum si daca strazile transversale nu pot fi marite.

Rezolutie: se revine.

.....

5. PUZ Pta. Lahovary nr. 8

Se intentioneaza edificarea unei constructii intr-o subzona a nucleului central, protejata (CP4), care permite pentru moment o inaltime maxima de 18m. De la Cultura s-a obtinut aviz pentru P+9, insa MLP a dat aviz negativ acestei propuneri.

Constantin Enache intervine precizand ca documentatia care sa sustina o propunere de acest fel, critica, pentru zona, trebuie sa fie mult mai bine sustinuta – o mai buna studiere a locului printr-un numar sporit de planse, poate insotite de o macheta a intregii Piete, este necesara. Ar fi bine ca proiectantii sa ia cunostinta de studiul istoric al dlui. Criveanu, care ofera unele permisivitati in zona; ar fi bine ca acestea sa fie cunoscute. Toate acestea, adunate intr-o “documentatie mai rotunda”, pot ajuta echipa sa formuleze un raspuns mai adecvat la problema propusa – cum anume poate fi plantat acest “vapor” aici? O cladire-punct nu e posibila?

Alexandru Beldimaneste de aceeasi parere: “Materialul prezentat este insuficient pentru judecata.”

Dan Marin apreciaza ca inventarea unei bare in context poate schimba directia acestei pieti si asa suficient de agresata. “Aceasta permisivitate este una proasta, pentru ca astfel se poate demola un context, ceea ce ar rezulta fiind o “singularizare negativa” a locului. Cat priveste inaltimea maxima care poate fi acceptata in acest loc, trebuie spus ca ea se adreseaza Pietei in general, nu acestui loc in special, care poate sa nu fie cel mai bun pentru a primi aceasta calitate. Personal, ma indoiesc ca o cladire ce doreste sa aibe o asemenea anvergura poate functiona cu o retragere de doar 6m. Cred ca studiul, aici, trebuie sa plece de la morfologia urbana.”

Serban Sturdza: “Din documentatia prezentata, cred ca aveti probleme cu vecinii. Alinierea la cornisa prezentata este o eroare, iar Casa si Gradina Assan inca nu sunt evaluate corect ca potential urbanistic care vor influenta propunerea Dvs.”

Viorel Hurduc: “In ceea ce eu numesc Parcajul Lahovary exista probleme serioase de circulatie si nu cred ca ati urmarit consecvent conditiile de capacitate auto in ce va priveste. Cred ca problema maxima care se cere rezolvata odata cu dezlegarea cererii Dvs. este cea de rezolvare a spatiului public in totalitate. Inainte de a face propunerea, va recomand sa revizitati zona si, pe cat posibil, sa incercati chiar si o analiza a valorilor de trafic macar in anumite intervale orare. Ca recomandare, ar fi bine sa incercati un Parteneriatcu Primaria – este un lucru indicat si care cred ca va poate aduce si unele facilitati.”

Rezolutie: se va reveni, dupa rezolvarea solicitarilor adresate de Comisie.

.....

6. PUZ Str. Stefan Holban (re-revenire)

Se ceruse obtinerea unei pozitii a IPTANA pentru precizarea inaltimei maxime la care se poate construi in zona. Raspunsul oferit a indicat o inaltime de 45m.

Constantin Enache: “Daca se construiesc masiv, in acest mod repartizat pe parcela ca izolare, nu se poate ajunge la aceasta inaltime. Banda se poate construi inalt, insa in plan secund nu mai mult de P+4.”

Dorin Stefan: “Din punct de vedere urbanistic, noi ar trebui sa cream aici urbanism. Aici ar fi fost foarte bine de stabilit un Defense”.

Adrian Bold avertizeaza din punctul de vedere al circulatiei auto, “totul se descarca pe DN1.”; aminteste ca inaltimele anterior prevazute pentru zone de acest tip erau de 21m.

“Iesirile din oras pot fi dublate, dar aici ar fi preferabila realizarea unui front continuu. Cat priveste distanta dintre constructii, aceasta trebuie sa reprezinte macar inaltimea unei constructii, in cazul in care este vorba de spatii destinate locuirii.”

Viorel Hurduc recomanda proiectantilor sa deseneze un front continuu, ca propunere, dar si sa discute cu proprietarul, pentru ca in intentie trebuie angajata, macar ca perspectiva, o zona mai mare. “In acest moment, insa, pentru aceasta zona lipseste sistemul, lipseste legislatia”. Adrian Bold adauga, in plus, ca singura, ideea de a construi strazi pentru o zona nu e tocmai o strategie, chiar daca trama stradala este foarte importanta.

Rezolutie: se va reveni.