

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 16 Ianuarie 2008

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta: membri – Constantin Enache, Dan Marin, Serban Sturdza; presedinte – Viorel Hurduc. A participat la sedinta si dl. Adrian Bold, Arhitect-Sef al Capitalei.

1. PUZ Str. Emanuil Porumbaru nr. 60 (revenire dupa consultare), proiectant Birou Individual Letitia Barbuica

Cladirea propusa a se construi se afla intr-o zona protejata; se doreste construirea unui edificiu cu inaltimea de P+4, cu etajele 5 si 6 retrase, care, in sa, va forma si un calcan pe toata lungimea parcelei. In parcarea subterana se vor asigura 10 locuri de parcare. Se doreste cresterea CUT pana la 3,5.

Dan Marin aminteste Comisiei ca pentru zona in discutie au mai fost prezentate PUZ derogatorii, care au obtinut un maxim de inaltime admis de P+3, cu et. 4 retras. Ar fi de dorit ca decizia odata instituita pentru intreaga zona sa nu se modifice. Serban Sturdza este de parere ca inaltimea propusa este prea mare si deranjeaza: “Un nivel mai redus al inaltimei ar fi mult mai bine asimilat in zona. Densitatea si confortul cladirii realizate vor fi mai echilibrate”. Constantin Enache se pronunta si le pentru pastrarea hotararii anterioare. Viorel Hurduc este de parere ca propunerea poate fi avizata pozitiv daca se elimina un etaj si, astfel, CUT nu va depasi 3. Astfel nu se va forta nici distanta dintre cladiri, care este acum sub 15m. Dan Marin observa ca, pentru moment, raportul este chiar mai grav – cladirile ar fi de o inaltime de 21m, iar distanta dintre edificabile e doar de 5-6m; atrage atentia proiectantilor ca nu inaltimea mare a unei cladiri creste pretul real al locuirii, ci tocmai izolarea ei. Viorel Hurduc recapituleaza datele prezentarii: gradul de acoperire si regimul de inaltime sunt argumente negative; in plus, daca se va construi astfel pe mai multe parcele, se va ajunge la situatia de a nu mai avea nici un fel de vegetatie mare in zona; distanta laterala dintre cladiri ar face imposibila orice locuire decenta. “Daca am permite sa se construiasca astfel, vom distruge realmente zona.”

Adrian Bold enumera cateva instrumente deficitare cu care lucreaza Comisia, din lipsa unui cadru egal mai bine reglementat: o obiectivare anume care transmite pretul unui teren, dar nu si un regulament coerent; apar PUZ punctuale, care fac dificila sarcina Comisiei, pentru ca impiedica formularea si urmarirea unei viziuni de ansamblu; este vag precizata, in majoritatea proiectelor, cota ultimului nivel de inaltime instalat; se tine rar seama de “dreptul la aer” dintre vecini, care este adeseori incalcat; POT este, in mod real, proiectia casei pe sol; intotdeauna exista un risc al suprautilizarii. “Daca macar aceste minime reguli nu sunt respectate, se vor crea conditii neigienice de trai”.

Rezolutie: se avizeaza P+4; CUT maxim va fi 3.

.....

2. PUZ Splaiul Independentei (revenire), proiectant CAPITEL

Suprafata comuna destinata construirii ar fi de 4800mp. S-a dorit separarea celor doua edificabile intr-o cladire bara de 7-8 nivele, finalizata cu un accent care putea atinge 65m.

Ar fi fost de dorit ca legatura dintre cele doua cladiri preconizate sa se fac prin subsol.

Raportat la intreaga suprafata, POT ar fi 65%, iar CUT 12.

Serban Sturdza doreste sa stie daca strada isi va mari largimea – caz in care va fi generata in zona o aglomerare mai mare. Mai face observatia ca in timp ce cladirea mica are un spatiu util rezonabil, cladirea inalta sufera din acest punct de vedere.

Viorel Hurduc face observatia ca “splaiul este un canal, nu un curs natural. Trebuie gasit in propunere si, daca se poate, pe tot splaiul, un spatiu de 10m de la parapet pentru un spatiu verde consistent”.

Serban Sturdza intreaba: “Daca podul este atat de lat, nu e ciudat ca punctul, constructia inalta, se afla la limita de aliniament? Sigur ca, daca se poate, trebuie sa avem peisaj pe mal.”

Viorel Hurduc listeaza doleanțele Comisiei fata de propunere: 1. spatiul ambiental sa fie tratat ca un peisaj, sa devina un peisaj; 2. sa se provoace, sa se gaseasca un echilibru intre mal si ambientul natural si circulatia; semnaleaza ca intersectia si circulatia intersectiilor pe pod este gresita. Cred ca este de urmarit ideea de rezonanta a riveranilor. “Dati o reglementare pentru intersectie si pentru pod; desigur ca aceasta va crea nevoia de racordare a strazilor si de articulare a lor intr-o trama stradala coerenta. Sa se reprezinte in

desen dedus in planul de reglementari geometria spatiului analizat (in care va fi inclus troturarul si spatiul verde)”. Serban Sturdza se intereseaza in legatura cu ceea ce se va petrece in spatiul afectat de blocul inalt.

Viorel Hurduc propune ca orice PUZ care va veni pe Splai sa propuna o fasie verde pe ambele maluri; spatiul sa se restudieze in vederea replantarii cu spatii verzi, cu ambientare.

Adrian Bold intreaba proiectantul ce modificari importante ar suporta proiectul daca s-ar continua strada drept, iar accentul s-ar muta pe partea opusa? Pentru ca, optand pentru aceasta solutie, ar putea rezulta un scuar important pentru zona.

Viorel Hurduc propune sa se revina cu o reglementare pentru spatiul public; iar daca podul prezentat in zona nu exista deocamdata, sa fie introdus in proiect ca propunere, odata cu largirea strazii la un minim de 14m.

Rezolutie: se va reveni cu urmarirea tuturor acestor observatii ale Comisiei.

.....

3. PUZ Str. Luceafarului (revenire), proiectant VELPLAN

Se ceruse detalieria planului de subsol, astfel incat sa probeze capacitatea de a primi cele 16 automobile necesare. Se propune un sistem, de parcare modern, claus.

Viorel Hurduc propune sa se obtina o derogare pentru aliniament pe 2m, pe Cod Civil, in sa Dan Marin pune problema vecinilor – cum vor reactiona acestia la o asemenea derogare?

Adrian Bold nu este de acord – distanta minima care sa permita o insorire elementara este de 3m. Constantin Enache ofera, in sa, solutia de se construi pe “coada” proprietatii, in conditii de cuplare a edificabilelor si proprietatilor. “ Castigati un plus pe spate, cu conditia sa va retrageti.”

Rezolutie: se va construi in aceasta directie, pe partea din spate a parcelei, urmarindu-se introducerea observatiilor Comisiei.

.....

4. PUZ Str. Milcov (revenire), proiectant VELPLAN

Se solicitase anterior Comisiei trecerea constructiei intr-o zona mixta, permisiunea de a construi mai inalt, precum si realizarea unei zone de locuire cu coert la parter.

Adrian Bold este de parere ca se pot elibera strazile si ca in planul de situatie pot aparea zone pe care sa fie plantati copaci. Constantin Enache crede ca zona suporta birouri. Viorel Hurduc precizeaza cererile Comisiei: strada propusa se se continue; spatiile verzi sa fie prevazute cu un minim de 3m. adancime.

Rezolutie: in conditiile mentionate, se avizeaza favorabil.

.....

5. PUZ Str. Cutitul de Argint (revenire), proiectant VELPLAN

S-arevenit cu: modificarea tramei stradale; modificarea traseelor pentru cele 3 PUZ aprobate; Str. Panait Istrati sa devieze in Cutitul de Argint; amenajarea unui parcaj subteran; functiunile de parc trecute intr-o zona verde; amenajarea unor peroane si case de marcat pentru Autogara Filaret; s-a amenajat intersectia.

Viorel Hurduc este de parere ca pentru Autogara Filaret trebuie propusa o functiune culturala; va fi, deasemenea, rezervat, si un spatiu pentru parcare. Ambele functiuni, inasa, vor face obiectul unor studii si PUZ separate. Constantin Enache este de acord cu regimul de inaltime propus mai mic si considera, totodata, ca nu este justificata concesiunea solicitata – PUZ oprindu-se la limita de proprietate a solicitantului.

Viorel Hurduc apreciaza ca in masura in care in zona va aparea Bulevardul, solutiile de asezare ale edificabilelor propuse vor fi cu siguranta altele. Reglementarea va fi data pe conturul strazii, chiar daca POT si CUT vor fi modificate. Solicita proiectantilor sa revina cu reglementarile decise, fixate pentru toata strada, prin care acesteia sa-i fie stabilite prospectul, alinamentele, sectiunile; daca va reveni asupra solutiei, echipa va avea de castigat, atat pentru POT, cat si pentru CUT. Se poate concesiona terenul daca orasul va avea de castigat ceva.

Rezolutie: se va reveni cu noi planuri, o noua asezare la sol, o noua definire a nivelului subteran si cu reglemntarea circulatiei.

.....

6. PUZ Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 40, lot 5, Parcelele 5/1, 5/2, S1, Bucuresti, proiectant SYNTHESIS

Proprietatea care face obiectul discutiei are 2,6ha. si pe aceasta parcela se doreste ridicarea unei constructii cu functiune mixta – hotel, birouri, locuinte. Pentru ca la S de aeroportul Baneasa este zgomot, noua formula de edificare incearca sa protejeze spatiile. Ca atare, se propun incinte fie de tipul curti dezvoltate in adancime, fie pe sistemul a doua curti interioare. Inaltimea maxima estimata este de 26m, iar CUT propus este de 2,5.

Viorel Hurduc recomanda ca in planul de reglementari sa fie preluata circulatia deja avizata, iar catre Aeroportul Baneasa sa fie prevazuta o fasie verde.

Adrian Bold, insa, propune ca pe zonele cu indicativ T3 sa fie data o interdictie temporara de constructie. Precizeaza ca “deocamdata, nu exista nici o lege care sa avizeze modificarea statutului terenului de aceste fel.”

Rezolutie: discutarea PUZ se amana pana la o intalnire privind strategia Ministerului Transporturilor pentru viitorul Aeroportului Baneasa.

.....

7. PUD Str. Hristo Botev, proiectant CRIBA DESIGN

Se doreste, ca derogare, interventia pe un monument de arhitectura (construit de arh. Maimarolu). Exista un studiu istoric al Hannei Derer care a fost luat ca baza penbtru propunerea avansata. Prin aceasta interventie se doreste transformarea casei, actualmente nefolosita, in pensiune turistica de 40 de camere. Se intentioneaza mansardarea casei si extinderea pe fund de lot, tinand cont si de faptul ca zona nu are o amprenta foarte clara ca modalitate de edificare.

Constantin Enache este de parere ca nu se poate construi foarte mult pe inaltime, in timp ce Viorel Hurduc propune ca PUZ sa fie restrans doar pentru parcela respectiva, celelalte zone fiind diferite ca si configuratie.

Dan Marin nu este de acord cu transformarea mansardei dupa modelul propus; Viorel Hurduc se raliaza acestei pozitii, indicand echipei sa urmareasca aspectul acoperisului vechi, cel initial.

Rezolutie: se va reveni.

.....

8. PUZ Sos. Viilor 56, S. 5, proiectant Cristina Iuliana Enache - BIA

Se dorește construirea unei clădiri cu o înălțime maximă propusă de 60m, care va avea funcțiune mixtă (locuință, birouri și servicii) și CUT de 4,5.

Constantin Enache observă că parcela este dificilă în relația cu loturile alăturate și că ar trebui să fie definită cel puțin o cornișă a străzii, care să dea o anumită continuitate frontului.

Pe de altă parte, piața nu poate fi rezolvată doar prin însumarea clădirilor izolate. Viorel Hurduc este de părere că poate fi propusă în PUZ o clădire izolată în întregime, dar legată în spate, ceea ce va duce la reconfigurarea pietei; s-ar putea propune chiar o conexare a pieselor. “Se va încuraja spațiul public; încercați o corectie a străzii pe front închis”.

Rezoluție: se va reveni cu o nouă prezentare.