

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din **23 Aprilie 2008**.

Membrii Comisiei au fost: Constantin Enache, Alexandru Beldiman, Dan Marin, Serban Sturdza, Dorin Stefan. Presedinte: Viorel Hurduc. A participat la sedinta Adrian Bold, Arhitect Sef al Bucurestiului si, in ultima parte, Adriean Videanu, Primar al Capitalei. Pe lista Comisiei au fost inscise 16 proiecte.

1. PUZ Bd. Corneliu Coposu, proiectant SC ENVISO (revenire)

S-a revenit cu incercarea de a formula o noua ipoteza de edificare, realizata prin urmarirea indicatiilor sugerate de Comisie.

Viorel Hurduc: „Ati urmarit, in proiectul Dvs., care este iradierea pe care o produce cladirea asupra zonei? Ce anume angajeaza ea la nivelul solului? O suprafata de aceasta marime, redusa, poate primi cladirea pe care o doriti? In fine, spatiul si functiunile cladirii sunt ele la nivelul orasului, macar la primele nivele?”

In legatura cu starea confuza a unei strazi existente, dar care acum pare parte a propunerii, Dan Marin doreste sa stie cum anume aceasta strada apartine proprietarului? Care anume ar fi statutul acestei strazi?

Dan Marin: „Propunerea Dvs. de P+19 in aceasta zona si pe o parcela atat de mica nu are vreo baza legala. Lucrurile pot fi gandite si tipologic, gen Drumul Taberei, cu insertii punctuale, dar in zona in care va aflati testul este unul traditional, cu un CUT foarte mic. Exceptia se poate justifica de o cerinta foarte speciala a locului, dar Dvs. va aflati in situatia unui front de acompaniament si nu aveti o situatie speciala in vreun fel anume. Proiectul nu este pentru Bucuresti, ci pentru Shanghai, iar Primaria e incarcata cu investitia privatului.”

Viorel Hurduc: „Ceeace asteptam noi de la Dvs. e punctul de intalnire dintre initiativa si judecata. Va gasiti in Noul Centru al Capitalei, asa ca nu va aflati doar pe o strada oarecare, ci pe una cu potential de Centru. Din pacate, gandirea Dvs. este in afara acestui scenariu. Aveti ocazia pledarii unui *feeling* de dezvoltare, fie el subiectiv, fie obiectiv.

Adrian Bold: „Privatul trebuie sa participe la dezvoltarea Capitalei. Pe macheta Dvs, insa, nu exista context, nu exista filozofie de dezvoltare a zonei. Nu se pot propune pur si simplu edificabile de complezenta.” Punctului de vedere exprimat i se raliaza si dl. Alexandru Beldiman.

Constantin Enache: „Eu cred ca se poate face o cladire inalta, adica mai inalta aici, dar nu cred ca silueta este OK. Noua cladire este foarte umflata si orizontal, nu numai vertical. Iar in partea ei din spate trebuie neaparat sa existe o racordare la tesutul existent.”

Serban Sturdza: „Cred ca in acest caz obiectul de arhitectura ar trebui complet separat de urbanism. Si as comenta tesutul spunand ca daca intervii intr-o astfel de zona destructurata de limita, de tensiune, cu o propunere interesanta, dar fara nicio gandire coerenta, de ansamblu, astfel de gesturi sunt pur si simplu periculoase. Si repun problema: cum anume poate fi retesut orasul intre doua tipuri de zone, atunci cand rezolvarile reale sunt mai mult de tipul afacere- imobiliare?

Atrag apoi atentia asupra locului Bisericii Sf. Vineri. Patriarhia a afirmat public ca si-ar dori sa o reconstruiasca. Si atunci, cred ca ar fi trebuit ca Primaria sa-si rezerve teren pentru acest amplasament. Altfel, riscam memoria Bucurestiului.

Daca s-ar restudia tesutul vechi, s-ar pune si problema integrarii fatadei Sinagogii, dar fronturile s-au distrus intre timp. Comunitatea evreiasca, insa, vrea sa faca aici Piata Safran; ar fi, deci, necesar un studiu istoric mai amanuntit.

Personal, nu cred ca aici este locul unei cladiri inalte. Ar trebui, cred, continuata cornisa in sensul trecerii catre un tesut cu valoare.

In sfarsit, in fata tuturor acestor chestiuni adunate, cred ca Primaria ar trebui sa aibe un punct de vedere, pentru ca problema are si o conotatie morala. Iar cei ce detin terenul se vor conforma acestui plan al Primariei.

Despre cladire as spune doar ca are un caracter elefantin si ca ea sugereaza doua scari de marime in abordarea locului.

As insista, deci, pe memoria locului si pe atitudinea profesionala fata de tesutul destructurat si conjunctia lui cu cel traditional.”

Viorel Hurduc: „In 18 ani, totusi, nu a venit nimeni sa organizeze aceasta zona. Ce si cat sa mai asteptam? Cred, prin urmare, ca toate punctele discutate si necesare tebuie realizate cu ajutorul profesiei, si ca urmare m-as adresa direct proiectantului. Cred ca analiza istorica este necesara, dar ea trebuie corelata unei gandiri care sa dea dovada de initiativa. Ceeace este necesar acestui loc este un proiect integrat in noul Centru, pe Bd. Corneliu Coposu. Asa ca mi-as fi dorit ca macar analiza bulevardului, in contextul in care i se schimba, prin propunere si statutul, si alura, si calitatea spatiului public, sa fi existat. Bulevardului trebuie sa i se dea calitate urbana. Initiativa personala e piatra de capatai in decizia investitionala, mai ales pentru ca municipalitatea nu are o garnitura de specialisti care sa intervina acolo unde apar situatii de acest fel.”

Serban Sturdza apreciaza ca un proiect de tema este absolut necesar in cazul de fata.

Dan Marin: „In lipsa unei viziuni strict dedicate locului, putem folosi viziunea pe care ne-o ofera PUG. Ceeace nu este deloc in regula, in opinia mea, este ca nu ni se propune un studiu,

pentru aceasta zona care avea neaparat nevoie de asa ceva, ci ni se solicita direct o derogare. Ori, nu sunt catusi de putin limpezi motivele acestei „rasturnari” si nu sunt deloc evidente avantajele pe care derogarea le-ar aduce zonei si orasului.”

Alexandru Beldiman: „Sunt de acord, in principiu, cu pozitia exprimata de Serban (Sturdza, n.n) si cred ca un studiu istoric trebuia neaparat sa existe deja. Mi se pare evident ca tesutul urban trebuie refacut, desi mi-as fi dorit sa fi fost informat mai mult despre masura distrugerii acestuia in locl propunerii. Chiar daca distrugerea este grava, nu se poate permite orice si chiar nu cred ca, pentru moment, putem demola niste blocuri din anii 1980. Ceeace ni se ofera in prezentare este mult prea putin pentru a presupune ca a fost luata in considerare complet zona istorica.”

Viorel Hurduc: „Pot fi propuse structuri urbanistice etajate, in sensul in care a pastra ideea de urma este in regula, dar nu in sensul ei absolut, dogmatic. Nu pot sa cred ca in centrul Capitalei se va construi pe aceste strazi pastrandu-li-se urma la sol. Tesutul urban nu se mai poate reface, e atemporal.”

Alexandru Beldiman este de acord doar in parte cu pozitia exprimata de Presedintele Comisiei si afirma ca, totusi, reseaua stradala este un dat al Bucurestiului, avansand ideea viziunii urbane exprimata de von Gerkan in concursul Bucuresti 2000, care integra aceasta trama unei noi propuneri. Personal, nu crede ca in acest loc poate fi propusa o constructie inalta, decat poate in eventualitatea in care intreg contextul urban ar sustine acest lucru.

Andrei Zaharescu si-ar dori sa stie cum anume este privita in continuare dezvoltarea Carii Calarasi, care va fi cu siguranta afectata de propunere.

Viorel Hurduc: „Suflul Bd. Coposu va fi unul foarte mare, dar el totusi nu va fi suficient de puternic pentru a demola constructiile existente. Acestea vor fi afectate numai de o noua viziune si de o noua propunere radicala, la timpul lor. Pentru moment, Bulevardul Coposu nu e deloc un bulevard urban reprezentand zona in care se afla. Nu se poate convietui, aici, la nivelul pe care un centru l-ar cere.”

Dorin Stefan este de acord doar pe jumatate cu propunerea, in sensul in care ar accepta o propunere a unui edificiu de oarecare inaltime, insa in nici un caz in forma exprimata.

Intervine in discutie Rodica Eftenie, profesor la UAUIM Bucuresti: „Momentul in care ne aflam este unul de mare tristete. A existat un algoritm de studiu al altimetriilor propuse pentru Bucuresti, in care locurile pentru cladiri inalte, notabile, erau permise ca dezvoltari ale unor propuneri urbane. PUZ-urile care atacau aceste locuri nu derogau, ci mai curand detaliau argumentatia si justificau cererea, avand ca sarcina fundamentala racordarea elementelor inalte la vecinatate. Intrebarile la care ele raspundeau erau mereu foarte simple - de ce se construiesc

in acel mod acolo? De ce asa? Verticalele care modifica silueta unei parti importante a orasului nu pot fi gandite punctual. Ca impact vizual, putem afirma despre toate constructiile inalte propuse in Bucuresti ca modifica orasul la intamplare. Se pune prea putin problema incarcarii acestor puncte si nu se ia deloc in considerare ipoteza de lucru in care constructia este gandita in asa fel incat sa nu impieteze deloc asupra orasului.”

Rezolutie: proiectantul este rugat de Presedintele Comisiei sa ia nota de toate observatiile formulate si sa revina cu o noua propunere.

.....

2. PUZ Str. Lujerului nr. 42, S.6, proiectant MDESIGN (revenire)

In debutul noii prezentari, se face precizarea ca Primariile de Sector au calitatea de a permite constructii inalte, dar nu mai mult de 45m. h.; se afirma, totodata, ca beneficiarul a fost de acord cu regandirea conceptului si, in acest sens, a facut o oferta orasului. Dorin Stefan face observatia ca locul propunerii presupune o fractura si intreaba proiectantul daca nu cumva aceasta fractura ar fi putut fi subliniata de o functiune „de tranzitie”. Se raspunde ca noua propunere intareste axa dintre zona industriala si cea veche, existenta; se mai precizeaza ca a fost anulata o portiune a Str. Lujerului, intrucat ea ar complica mult circulatia si ca in locul acestei zone a fost dezvoltata o mare zona verde. S-a nascut astfel o mare zona publica si semipublica intre proiect si Mall Plaza – o axa comerciala insotita de segregare functionala cu alei publice. Functiunea a ramas in continuare una mixta – resedinta, birouri, hotel. Dan Marin observa ca, fata de proiectul prezentat anterior, edificabilele sunt altele si este de parere ca zona ar trebui sa fie plantata inalt, in vreme ce Alexandru Beldiman ar dori sa consulte studiul de insorire pentru a observa implicatiile lui asupra locuirii. Serban Sturdza insista asupra relatiei pietonului cu traseul – daca ea este mediata de un anumit gen de amenajare sau de promenada? Viorel Hurduc se intereseaza de existenta unui scenariu privitor la dezvoltarea spatiului verde. Constantin Enache, in fine, apreciaza ca proiectul trebuie avizat in forma prezentata, pentru ca se aduce un castig orasului, iar restul lucrurilor pe care Comisia le observa ca posibile imbunatatiri sa ramana recomandari, care vor fi urmarite de proiectant pe cat posibil.

Rezolutie: se avizeaza favorabil, cu recomandarea ca in planul de reglementari sa fie cuprinse toate indicatiile referitoare la zona verde.

.....

3. PUZ Str. Mihail Sebastian nr. 141 A, S.5, proiectant ATRIUM 8 SRL

Se intentioneaza construirea unui imobil de apartamente cu 32 de unitati, de inaltime P+8+9 si 10R; accesul pe locurile de parcare din subsol se va face din Str. Lt.-Col. Marinescu, iar pentru parcare se propune un garaj subteran pe doua nivele. PUZ se confrunta cu doua mari probleme: exista o retea de termoficare si una de apa care traverseaza proprietatea; completarea de front a fost propusa intr-un PUZ anterior.

Viorel Hurduc cere planul capacitarii la sol a cladirii si solicita proiectantilor sa prevada la parterul cladirii spatii publice; la ultima cerinta subscrie si Constantin Enache.

Rezolutie: se va reveni cu solutionarea celor doua cereri ale Comisiei.

.....

4. PUZ Str. Comana nr. 8, S.1, proiectant SC POMTERM SRL

Se doreste construirea unui imobil de 17m. inaltime pe o suprafata de 330mp. Se precizeaza ca s-au pastrat retrageri de 3m. la V si de 5m catre spatele parcelei; alinierea cladirii s-a facut la strada, iar parcare masinilor se va realiza cu ajutorul unui lift hidraulic.

Constantin Enache se intereseaza de modul in care se va construi pe parcelele alaturate, iar Dan Marin precizeaza, legat de acelasi lucru: „Daca si vecinul Dvs. va dori sa construiasca la fel pe parcela lui, vom avea aici un culoar de 6m. strajuit de doi pereti de 17m.”

Adrian Bold considera ca nu exista, in cazul prezentat, un motiv real de derogare de la prevederile PUG. Propune proiectantului sa incerce realizarea unei comasari de proprietati, cel putin, care sa poata sustine o viziune si, in consecinta, un motiv de derogare. Ar dori sa existe un studiu de coerenta de front, facut pe o propunere si o derogare semnificativa.

Viorel Hurduc (rezolutie): se va reveni cu o alta propunere pentru un alt sistem de locuire, mai prietenos.

.....

5. PUZ Dambovita Center, proiectant URBIS 90

Din prezentarea proiectului a reiesit ca motivul esential pentru care se revine in Comisie este nevoia de integrare a Dambovita Center in oras, precum si formularea unei propuneri concrete la intrebarea cum anume poate fi adusa Dambovita in oras. Ca solutie posibila, s-a sugerat ideea unui concurs: “Agreem ideea unui concurs; noi vom continua sa lucram la dezvoltarea proiectului si ne putem asuma si financiar cheltuielile legate de aceasta propunere competitionala; desigur, intelegem si dorinta Dvs. de a avea oameni implicati in proiect.”

Alexandru Beldiman: “Singura noastra dorinta este ca proiectul sa fie de o calitate arhitecturala cat mai ridicata. Cat priveste acest angajament de a organiza concursul, dorim sa participam si

la acesta si sa urmarim si implementarea lui, intrucat el va fi consecinta proiectului girat de noi.”

Serban Sturdza: “Am avut o discutie legata de aspectele tehnice ale rezolvarii problemelor pe care le ridica propunerea. Sunt in continuare de parere ca o clarificare a conditiilor unui parteneriat (intre Administratia capitalei si investitor) bine definit, exprimarea limpede a conditiilor acestuia ar fi scutit proiectul de tergiversari. Am fi dorit ca partea legislativa sa fi cuprins un contract foarte bine definit din punct de vedere tehnic.”

Purtatorul de cuvnt al investitorului se arata de acord cu aceasta optiune si sugereaza ca acest contract putea fi publicat ca o ordonanta guvernamentala sau prin Parlament, pentru ca oricum toate reglementarile vor trebui sa parcurga acest proces de legalizare.

Dan Marin: “In raport cu procedura pe care o propunem pentru concurs, care este pozitia Dvs?”

Purtatorul de cuvnt: “Dorim sa colaboram pentru a evita cat mai mult posibilele greseli.

Suntem de acord sa stabili Dvs. regulile pentru aceasta actiune, si noi le vom urma intr-un mod rezonabil. Ne declaram totala disponibilitate fata de aceasta cerinta.”

Viorel Hurduc il invita pe dl. Constantin Enache, care a participat la elaborarea proiectului, sa decodifice pentru cei prezenti pozitia grupului de investitori si arata ca, in vederea dezvoltarii acestei colaborari, “Comisia a inaintat o scrisoare de raspuns catre Dvs. care continea sugestia ca Municipalitya Bucurestiului sa conduca viitorul concurs.”

Constantin Enache este de parere ca intrucat proiectul este unul de anvergura, dezvoltarea lui se va putea realiza treptat, prin pasi. Acesti pasi ar fi 1 – aprobarea PUZ; 2 – desfasurarea concursului propriu-zis; 3 – amenajarea legaturilor dintre proiect si oras. “PUZ se poate aviza in conditiile integrarii proiectului in oras, operatiune ce ar trebui sa priveasca nu doar fatada principala a viitorului ansamblu, ci toate cele patru laturi ale lui, cu posibilitatea introducerii efectelor PUZ in proiect, cat si cu posibilitatea modelarii ulterioare a interventiilor. In aceasta ipoteza, PUZ ar trebui elaborat intr-o varianta simplificata.”

Viorel Hurduc: “Solutia ar fi sa avizam PUZ ca indicatori – POT, CUT, inaltime maxime – cu mentiunea ca in urma rezultatului concursului si a integrarii rezultatelor lui in oras, acestea (rezultatele concursului, n.n.) sa poata fi introduse ca efect modificand fiecare acces in parte. Exista deja un PUZ Dambovita Center in avizare, care prevede indicatori si limite de inaltime, insa in ceea ce priveste integrarea in oras a ansamblului, rezultatele concursului care vor privi acest aspect vor intra in PUZ final.”

Dan Marin se intereseaza daca preconizatul concurs va fi unul de concept si arata ca

”strict din punctul de vedere al adresei, procedura indicata de raspunsul investitorului este alta decat cea propusa de Comisie; ca atare, din punct de vedere tehnic nu exista niciun fel de intelegere definitivata.”

Viorel Hurduc precizeaza din nou ca “problema Comisiei nu este una care priveste atat expresia arhitecturala, cat integrarea in oras a proiectului.”

Adriean Videanu este de parere ca in aceasta situatie exista doua posibilitati - “Fie sa existe un concurs de solutii pe baza de PUZ, fie sa fie avizat si aprobat un PUZ care mai apoi va fi corectat.” La aceasta observatie, Dorin Stefan arata ca “ei (investitorii) au un proiect. Prin amendamente, el poate fi integrat orasului. Ca atare, PUZ are conditii de existenta si valabilitate.”

Adriean Videanu propune sa se avizeze si aprobe un PUZ, care va fi urmat mai apoi de un concurs de solutii. Ar fi bine ca acest lucru sa se petreaca repede, intrucat “investitorul vrea sa demareze proiectul.”

Dorin Stefan: “Daca totul este decis, din moment ce exista deja un proiect care va intra in lucru, de ce anume se mai revine in Comisie? Noi nu vedem proiectul, nu stim nimic despre noua propunere.”

Viorel Hurduc: “Comisia nu poate schimba proiectul sau proiectantul. Fac recomandarea unui concurs sau a unei selectii de proiecte, pentru care insa va fi necesar un PUZ decodificat cu toate recomandarile noastre.”

Constantin Enache recapituleaza cerintele anterioare ale Comisiei: “Se cerea ca obiectul sa nu fie izolat; sa se puna accent pe relationarea propunerii cu Dambovita; spatiul urban rezultat sa fie cat mai coerent si mai conturat posibil; sa fie asigurata relatia prin subtraversare pe relatia Virgiliu si cu Piata Operei.”

Dorin Stefan este de parere ca noul concept care va fi dezvoltat trebuie sa plece de la aceste relatii de principiu; ca urmare a respectarii tuturor acestor cerinte, se poate reveni intr-o noua avizare.

Viorel Hurduc propune o ultima trecere in revista a doleantelor Comisiei fata de noul obiect urban, care va modifica sensibil aceasta parte a Centrului Capitalei:

1. Functiunea din interior sa nu fie orientata spre sine, ci spre oras.
2. Constructia ce va rezulta sa fie capacitatea din toate directiile, urmarindu-se relatia fizica si ambientala cu Dambovita; relatiile cu Calea Plevnei sa fie concepute, “sa plece” inca din interior, astfel incat strazile viitoare sa strabata pietonal ansamblul pentru a facilita legaturile pe toate directiile.

Serban Sturdza este de parere ca propunerea ce prevede o deschidere in axul central pe directia Operei este vag precizata: “Ideea de a sparge cladirea e fie o consecinta a unei gandiri care duce la Opera hotarat, fie e intamplatoare. Ghicesc in aceasta spargere un vestibul al unei cladiri viitoare care nu ne este aratata. Asa cum arata, propunerea presupune un soi de artificiu (“masina de subteran” care nu indeamna deloc la legaturi cu vecinatatile. In sfarsit, apa, ca element natural de mare importanta, trebuie gandita serios. Ca atare, eu as dori sa fie urmarite in mod special doua aspecte: 1. precizarea celui de-al doilea punct de interes al zonei, pentru propunere (legatura dintre obiectul propus si vecinatate se va dezvolta pe relatia Elefterie sau Opera sau un alt punct de legatura); 2. integrarea Dmbovitei in proiect si in oras.

Reprezentatul investitorului: “Noi avem un contract care ne indica numai un cadru si avem o concesiune pe 49 de ani a terenului. Integrarea, ca initiativa sau realizare, nu ne apartine. Mai avem si ajutorul autoritatii publice pentru obtinerea aprobarilor necesare, iar in ceea ce priveste proiectul, dorim sa-l imbunatitim. Din acest punct de vedere, suntem de acord cu un concurs.” Dorin Stefan crede ca “raspunsul dat de Dvs. a creat confuzie – Dvs. acceptati, poate chiar doriti concursul, dar el nu e prevazut in contract.”

Se raspunde ca acest concurs ar fi privit aspectul integrarii obiectului in oras.

Alexandru Beldiman: “In forma propusa, concursul nu are nicio noima.”

Serban Sturdza: “Pe de alta parte, solutia de urbanism singura este si ea dificil de sustinut.”

Dorin Stefan: “Situatia este fireasca, in cele din urma, pentru ca este evident ca un proiect structurat nu mai poate fi supus vreunei integrari.”

Dan Marin concluzioneaza: “Concursul se referea, de fapt, la substanta PUZ, pentru ca toate conditiile dezvoltarii viitoare urmau sa fie sustinute de acesta. Orice concurs care urmeaza PUZ nu mai poate avea niciun sens.”

Dorin Stefan: “Pentru ca devine limpede ca in cele din urma, Concursul va crea neintelegeri, cred ca ar fi mai bine sa se revina cu reformularea proiectului.”

Alexandru Beldiman: “Proiectul de arhitectura, in forma prezentata, nu corespunde dorintelor noastre legate de dezvoltarea orasului.”

Adriean Videanu aminteste, totusi, ca exista un contract si afirma ca pe baza acestui contract ar putea exista un mod de construire comun realizat de profesionisti.

(Rezolutie) Viorel Hurduc: “Cerem sa fie introduse in proiect toate elementele discutiei referitor la integrarea propunerii in oras, iar arhitectul care va implementa aceste modificari sa revina cu sustinerea proiectului intr-o viitoare intalnire a Comisiei.”

