

Sedinta CTUAT 26 Nov. 2008. Comisia a fost alcatuita din urmatoorii membri: Iulia Dinu, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Presedintele Comisiei: Sorin Gabrea. Au participat la sedinta Elena Boghina, Serviciul Circulatie al Capitalei si Andrei Zaharescu. A fost prezent la discutii si Arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Petrascu.

**1. PUZ Str. Buzesti - Calea Grivitei – Str. Polizu, S1, proiectant BAUMARC SRL
(revenire)**

Prezentarea atrage atentia asupra faptului ca este prezentat Comisiei un PUZ modifcator al unei alte documentatii care a mai fost vizionata si analizata; s-a revenit pentru ca de la PUZ anterior promotorul a organizat un concurs de urbanism si arhitectura, al carui rezultat este supus analizei Comisiei.

Pentru ca de la anterioara infatisare, componenta Comisiei s-a modificat substantial, datele problemei sunt din nou recapitulate: este vorba despre intreaga suprafata de cca. 4 ha. cuprinsa intre Str. Buzesti, Bd. Grivita, Str. Polizu care, in timp, a devenit proprietatea unui aceluiasi promotor. Concursul organizat de acesta a cuprins 7 echipe, iar cea mai buna propunere este din nou supusa judecatii Comisiei, cu atat mai mult cu cat aceasta va decide daca pre-regulamentul stabilit pentru desfasurarea Concursului, in care se prevedea ca nici inaltimea si nici CUT sa nu fie restrictive pentru competitori, poate fi acceptat de catre oras. Se arata ca pe Str. Polizu cea mai mare inaltime este de 18m (functiunea este de hotel, birouri, locuinte), iar pe Str. Buzesti nu se depasesc 36m. (functiune hotel, birouri, extindere spital).

Rodica Eftenie: „Zona este una foarte importanta, asa ca s-a incercat o interventie prin integrare si etapizare. S-au urmarit conceptele: transparenta catre Grivita, prin aceea ca spatiul interior se introduce in circuitul orasului, fluidizare maxima a circulatiei. Solutia finala de arhitectura trebuie, insa, corelata cu validarea PUZ. Spatiile sunt abordate din perspectiva interesului urban,

public, iar solutia de arhitectura, chiar daca este rezultat al concursului, este una negociabila.

Orice sugestii privind rediscutarea regimului de inaltime sau asezarea unor functiuni sunt posibile.”

Dan Marin solicita explicitarea situatiei terenului pe care s-a aflat vechiul cinema; intreaba daca in concurs s-a tinut seama de regimurile diferite de proprietate si daca Ministerul Culturii a fost implicat in vreun fel in aceasta operatie urbana. Mihai Eftenie raspunde ca in locul fostului cinema a fost propusa o piata urbana, cu atat mai mult cu cat doar jumatate din terenul pe care s-a aflat vechiul cinema apartine Ministerului, cealalta fiind proprietatea Primariei. A existat conditia ca in subsolul pietei urbane spatiul sa fie unul public; totodata, s-a avut in vedere ca intre statia de metrou de la Gara de Nord si locatia fostului cinema sa existe o legatura de tip pietonal prin subsol.

Vlad Cavarnali aminteste ca in istoria locului a existat si o propunere pentru o autogara situata in subteran, iar Iulia Dinu solicita precizarea indicatorilor urbani: se raspunde pe zone, astfel – POT maxim pe Str. Buzesti este de 60%, POT maxim pe Calea Grivitei de 70%, iar CUT maxim, ramas deocamdata ca propunere, este de 3,5.

Rodica Eftenie: „Consideram ca adaptarea acestui proiect la realitati s-a facut in interesul orasului. Nodul intermodal si autogara avantajau cumva Gara de Nord, dar proprietatea pe intreaga zona era necunoscuta. Apreciem, asadar, ca unificarea realizata de promotor a fost un fapt pozitiv, pentru ca nu s-a lasat posibilitatea ca in zona sa se intervina prin ciopartire, prin imbucatatire. In plus, sa retinem ca in interiorul triunghiului pe care il discutam se va aduce viata, prin amenajarea spatiului public.”

Vlad Cavarnali este de parere, personal, ca fata de vechiul PUZ, noua documentatie reia unele probleme, fara a le si rezolva si enumera „slaba definire a noii Piete Urbane si a traficului, nerezolvarea traficului subteran, nevoia de precizare mai clara a UTR-urilor.”

Tiberiu Florescu insa face observatia ca „daca PUZ anterior, elaborat la initiativa Municipality, propunea unele rezolvari generice (fronturi, indicatori urbani samd), noul PUZ pune problema unui investitor privat si isi propune sa reglementeze o situatie corecta pentru ambele parti. Cred ca PUZ actual detaliaza PUZ anterior.”

Sorin Gabrea este de parere ca „intrucat prima documentatie era una generala, cadru pentru concurs, iar intre timp au survenit si rezultatele acestuia, acum trebuie sa avizam un nou regulament, cu tot cu aliniamentele noi, cu indicatori, circulatie, si toate cele necesare unei avizari.”

Casandara Rosu observa ca in documentatia anterioara inaltimea maxima fuses propusa de 70m, iar in noul PUZ se ajunge chiar si la 110m inaltime, lucru despre care afirma ca nu are o ratiune bine explicata. Raspunsul este ca si inaltimea, ca si CUT, nu sunt finale, ci prezentate Comisiei ca propuneri modificabile.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de sistemul de circulatie din zona si de modalitatea in care vor fi repartizate si folosite accesese; se raspunde ca „se va intra direct din strada, pentru ca spatiile de subsol sunt publice. Vor fi doua accese dinspre Calea Grivita si doua dinspre Str. Buzesti.”

Dorin Stefan aminteste celor prezenti ca „nu e precizata deloc, aici, pozitia Primariei fata de o mai veche propunere care exista – cea de strapungere dinspre Calea Victoriei, prin Buzesti, spre Berzei-Uranus. Cred ca sa stim care e aceasta pozitie e foarte important, pentru ca daca aceasta axa va fi considerata o prioritate in zona, proiectul se va modifica.” Se raspunde ca s-a aprobat largirea Str. Buzesti, dar ca regulamentul pentru aceasta aprobare nu este inca formulat.

Concluzia lui Dorin Stefan este ca „din pacate, daca prioritara este hotararea Primariei, acest nou bulevard se va incarca din prevederi si nu istoric, asa cum se putea face in mod normal.”

In legatura cu aceasta intentie a Administratiei, Elena Boghina precizeaza ca „in PUZ sunt prevazute pentru aceasta noua artera, pe portiunea in discutie, doua benzi de tramvai si cate doua benzi de rulare pe cauciucuri pe sens, care vor da drumului o ampriza de 24m.”

Iar in legatura cu observatia prezentei inoportune aici a unui turn, Rodica Eftenie precizeaza ca „nu este vorba de un turn, ci de o verticala, dar care la recomandarea Comisiei va fi redusa, daca se considera necesar.”

Dan Marin: „Obiectul arhitectural care ni se propune cred ca este reusit, dar inaltimea de 110m. mi se pare mult prea mare pentru aceasta zona. Si pentru ea, si pentru cresterea de CUT, pun aceeasi intrebare: cum se traduce aceasta solicitare de spor in conditii mai bune pentru viata cetateanului, pentru oras? Pentru ca aici, in aceasta portiune de oras, se aduce o scara a unui alt oras prin aceasta inaltime.”

Dorin Stefan pare sa fie de acord cu pozitia echipei prezentatoare, pentru ca „din moment ce s-a articulat o compozitie, solutia nu poate fi modificata usor”, dar Bogdan Bogoescu crede ca „imaginea arhitecturala trebuie reformulata.”

Cassandra Rosu afirma si ea ca „avem in fata o cladire in regula, dar care nu are legatura cu orasul de aici. Si in continuare nu imi este limpede cum anume vor fi largite strazile.”

Tiberiu Florescu: „Demersul urbanistic si arhitectural, ca si concursul si rezultatele lui mi se par laudabile, pentru ca sunt de parere ca asa trebuie procedat intr-un oras. Cred ca ar mai trebui precizate circulatiile si indicatorii, dar arhitectural vorbind accentul mi se pare OK. In plus sa nu uitam ca aceasta competitie a fost sustinuta de beneficiar, iar pentru aceasta a-l sili sa accepte alte prevederi ar insemna sa anulam concursul. Sunt de parere ca solutia trebuie acceptata asa cum este.” Dorin Stefan subscrie intrutotul acestei pareri.

Bogdan Bogoescu ar dori sa-i mai fie prezentate unele lucruri – detalierea pietei publice, a pietonalului si a subteranului si isi exprima ingrijorarea fata de posibilitatea ca intrarile si iesirile sa poata fi corelate optim. Se pronunta si el pentru pastrarea solutiei de arhitectura.

Dan Serban: „Zona este una foarte complicata, iar problemele sunt foarte mari. Pe de alta parte, marfa propusa este de buna calitate. E limpede ca zona de colt este preponderenta, dar cred ca mai utila ar fi o restrangere a studiului si o particularizare a lui pe nodul de circulatie principal.”

La acestea, Bogdan Bogoescu adauga necesitatea de a se reglementa prin PUZ ambele maluri ale bulevardului si ale Str. Buzesti.

Sorin Gabrea este de acord: „Sa limitam studiul, sa stabilim mai precis obiectivele.”

Dan Marin: „Solutia este una de soclu, adica de plafon de inaltime generalizat cu un accent vertical. Daca soclul se modifica intr-un fel oarecare si inaltimea generala va fi rediscutata.”

Constantin Enache: „Personal, sunt pentru solutia pas cu pas, pentru ca lucrurile se modifica in timp. Socot actuala documentatie ca un castig fata de vechea varianta. Sunt de acord cu revenirea la linia strazii in punctul Marna. Pe de alta parte, sa nu uitam ca PUZ ar trebui sa fie indiferent la solutia de arhitectura castigatoare, dar si ca in aceasta zona este nevoie de alveole, de transparente catre spate, iar CUT, pentru ca ne referim totusi la o zona centrala sau care poate fi asimilata cu una centrala, poate tinde catre 4, chiar 4,5. Iar dupa dialogul cu Ministerul Culturii in legatura cu vechiul cinematograful, imi amintesc ca se dorise ca fatada acestuia sa fie inglobata in viitoarea solutie de arhitectura. In sfarsit, mai amintesc ca primaria poate impune realizarea subsolului, ceea ce ar fi un folos evident pentru oras.”

Andrei Zaharescu este de parere, totusi, ca plansa de existent nu reflecta realitatea de pe teren si nici regimul juridic actualizat al proprietatilor marginase.

Dan Serban apreciaza ca „proiectul poate castiga chiar prin inaltime, pentru ca oaza de verdeata trebuie lasata libera, deschisa, accesibila pietonilor, iar aceasta prevedere trebuie sa apara in regulamentul.”

Elena Boghina: „Legatura dintre Calea Grivitei si Str. Buzesti se poate realiza printr-o banda de legatura sau chiar prin subsol.”

Gheorghe Patrascu observa ca pe unul din colturi se produce o servitute care in cele din urma s-ar putea sa trebuiasca recompensata; in ce priveste pozitia generala in legatura cu proiectul, este de acord cu Dan Marin si cu Constantin Enache ca „o discutie in legatura cu diminuarea CUT si a inaltimii este necesara.”

Sorin Gabrea (rezolutie): „Apreciem planul, solutia de arhitectura si metoda concursului; pentru buna rezolvare a situatiei circulatiei, PUZ actual trebuie corelat cu celelalte documentatii existente si cu starea celorlalte proiecte aflate in curs; trebuie mult mai bine precizate zonele exterioare triunghiului central; pe planse separate vor fi prevazute sectiunile transversale ale strazilor si dimensiunile fronturilor; va fi operata o reglementare precisa a zonei publice; solutia de arhitectura nu va fi inclusa obligatoriu in PUZ; e nevoie de o schita de reglementare a subteranului, dar si de plansa de reglementari a transferurilor de teren, in legatura cu care vor fi precizate sarcinile celorlalte categorii de terenuri; apreciem solutia de arhitectura, dar consideram necesara aprofundarea ei prin prezentarea studiului de impact, cu tot ceea ce el reclama ca documentatie (macheta, analiza de silueta, vizibilitate, alte argumente ale propunerii); SE VA REVENI.

.....

2. PUZ Str. Gutenberg nr. 17, S5, proiectant BIA LIGIA CIORCILA

Pe o suprafata de teren de 650mp, proprietate particulara, prevazuta de PUG ca zona protejata, se doreste construirea unei cladiri cu functiune complexa, de birouri si spatii pentru servicii.

Cladirea se situeaza in apropierea Palatului Parlamentului si a Primariei Cenerale a Capitalei si doreste sa se incadreze intr-un regim de fronturi compacte, cu aliniere la cornisa. In apropierea ei imediata se mai afla 3 cladiri cu statut de monumente istorice, printre care si biserica Sf. Ilie-Gorgani. Se mai arata in prezentare ca malul Dambovitei, pe care propunerea de constructie doreste sa se integreze, propune de regula functiuni mixte axate pe servicii si cultura. Relativ la indicatori, se arata ca in conditiile in care propunerea este una deosebita, atat urbanistic, cat si arhitectural, pot fi obtinute derogari exceptionale.

Edificiul propus este unul de P+8, cu doua etaje retrase, iar parcare este prevazuta pentru a ocupa doua nivele la subsol.

Casandra Rosu doreste sa stie cand anume a fost depus acest proiect – inainte sau dupa ordonanta de urgenta care prevede unele conditii speciale in care se poate construi in zonele protejate. Raspunsul este ca propunerea s-a facut inainte de aparitia ordonantei.

Constantin Enache arata ca desi terenul este al Primariei si este concesionat intr-un regim care teoretic poate accepta chiar si un CUT de 10, trebuie gasite unele motive pentru indicatori mai rezonabili, pentru ca altfel cladirea poate aparea ca un model nedorit in zona. In acelasi timp, arata ca ar fi utila o alveola catre biserica, prin care aceasta sa poata comunica mult mai vizibil si eficient cu imprejurimile, data fiind functia de pol a bisericii. Bogdan Bogoescu este de acord cu sugestiile lui Constantin Enache, pe considerentul ca o asemenea largire prevazuta si utila circulatiei pietonale in zona ar putea justifica sporirea cornisei. Casandra Rosu este de acord cu cele spuse anterior ei, dar considera ca noua propunere nu trebuie in nici un caz sa depaseasca P+7, un POT de 80 si un CUT maxim de 5. Dan Marin este si el de acord cu observatiile facute de Constantin Enache si in plus este de parere ca pentru noul volum trebuie stabilita o limita clara pentru cornisa; considera ca o solutie de tip interbelic, cu o dominanta orizontala incheiata cu un accent, poate fi de un maxim interes pentru acest loc. Vlad Cavarnali crede ca reglementarile ar trebui extinse pana la Podul Izvor, pentru ca noua propunere sa nu aduca elemente diferite fata de cele deja existente; Iulia Dinu se intereseaza de distanta de pana la Biserica.

Tiberiu Florescu este de acord ca in acest caz propunerea de arhitectura poate ajuta solutia urbanistica si crede ca in acest caz „specificul zonei ar trebui sa influenteze solutia de arhitectura, care sa nu fie in nici un caz o prisma imbracata in sticla.”

Dan Serban apreciaza ca deschiderea este cu totul in regula dupa urbanistic, dar ca largirea preconizata, eliberarea spatiului destinat parcarilor pentru a-l inlocui cu traversare pietonala, reducerea inaltimii si deschiderea cladirii la parter sunt obligatorii.

Andrei Zaharescu ar dori ca deschiderea spre biserica, in caz ca se va realiza, sa fie gandita odata cu alinierea cladirilor vecine. In fine, Constantin Enache apreciaza, vizavi de situatia intregii zone, ca „PUZ ar trebui sa prevada ca anumite cladiri vor deveni intr-un timp scurt monumente, lucru care-si va pune sensibil amprenta pe situatia viitoarelor propuneri.” Iulia Dinu: „Daca zona este constituita, s-o „sfintim” printr-un PUZ.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Nu putem modifica structura zonei si nici accepta unele artificii in reglementari. Volumetria propusa va fi strict in functie de reglementarile in vigoare, dar ar mai fi necesare in documentatie un studiu de vizibilitate al bisericii si o mult mai bine formulata propunere de parcare in subteran, cu atat mai mult cu cat apropierea fata de Dambovita este maxima. Se va reveni.”

.....

PUZ Sos. Oltenitei nr. 208, S4, proiectant BBM Arhitectura

Intr-o zona din sudul Bucurestiului in care reglementarea stabilita de PUG era de constructie joasa, si in care inaltimea de 45m putea fi atinsa doar intr-un mod exceptional, se propune, datorita modificarilor importante aparute, o cladire de 19 etaje, care face CUT sa creasca de la un maxim de 4 admis la 7,2, in conditiile in care POT va atinge 45%. Suprafata de teren pe care se va construi este de 5952mp. In vreme ce in PUG terenul apartine zonei CP1, se doreste constituirea unei exceptii de la acest regulament prin incadrarea noii realitati teritoriale in M2, statut care defineste intreaga parte de S a Sos. Oltenitei. Se arata ca odata cu acceptarea acestui proiect numarul cladirilor inalte din zona va ajunge la 4, ceea ce va reprezenta o solicitare a traficului, asa incat se propune, in principal pentru Sun Plaza (viitorul Mall) dar si pentru cladirile de birouri inalte care vor aparea, accesul mai ales prin intermediul transportului public. Rampele prevazute, arata dl. Ing. Ionescu Eugen, vor fi configurate pentru dublu sens.

Alexandru Beldiman, proiectantul cladirii, asigura Comisia de faptul ca pentru noua propunere

exista si un studiu de insorire care arata ca, in ciuda inaltimei ei, noua cladire nu va aduce prejudicii vecinilor.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie daca, in raport cu noile propuneri, inelul de circulatie se va inchide prin parc sau pe relatia Nitu Vasile; Elena Boghina afirma, referitor la configuratia Pietei Berceni, ca aceasta ar trebui sa ramana la fel, pentru ca altfel directiile de circulatie si estimarile pentru valorile de trafic in zona se vor modifica sensibil.

Vlad Cavarnali doreste sa stie care anume ar fi relatia dintre noua cladire si Mall-ul aflat deja in constructie, adaugand ca inaltimea propusa pare totusi prea mare.

Dan Serban: „In acest caz, intreg PUZ se reduce la un obiect, la cum anume ocupa acest obiect terenul. Personal, nu inaltimea propusa ma intereseaza, ci eliberarea intersectiei.”

Bogdan Bogoescu: „Eu cred ca inaltimea propusa este corecta, dat fiind frontul la care cladirea se raporteaza, dar cred ca masa constructiei si volumul sunt prea mari. Mi-as dori o silueta mai buna, un spatiu verde in spate plus un lobby central, care sa fie obiectul unui eveniment public. Personal, as micsora suprafata nivelului, ceea ce automat s-ar traduce printr-un CUT mai mic si as deschide spatiu public la nivelul parterului.”

Dorin Stefan nu are nicio obiectie fata de propunerea prezentata, cu care este de acord.

Tiberiu Florescu este de acord cu observatiile lui Bogdan Bogoescu, fiind de parere ca „o dominanta este necesara, dar cred ca trebuie ca in plansa de reglementari sa fie specificate suprafetele publice, ca si cuantumuri. Amprenta la sol a cladirii trebuie sa fie mai mica.”

Iulia Dinu: „Nu vad deloc corelarea cladirii cu restul zonei. Mi se pare un proiect, nu un plan, chiar daca functiunile par sa aibe o legatura. Nu mi se pare, totusi, normal, ca un PUZ sa fie generat de o investitie.” Vlad Cavarnali este si el de parere ca relatia cu vecinatatile nu este rezolvata.

Dan Marin: „Nu contest ideea cladirii inalte, dar dpdv al circulatiei se implica proiecte cu impact major asupra dezvoltarii zonei. Inaltimea mare ar fi posibila, dar cladirea are nevoie de retragere.”

Constantin Enache aduce aminte Comisiei ca aceasta zona a mai fost discutata in legatura cu prezenta in imediata apropiere a nodului de circulatie a Scolii ajutatoare, socotita si atunci improprie ca pozitionare. „Noua silueta propusa ar trebui sa fie un reper al zonei, poate un reper de identitate. Personal, sunt de acord cu inaltimea mai mare, si pentru ca aici poate fi folosit metroul. Cred ca o banda introdusa de 5m latime, pietonala, de tip portic, ar fi foarte folositoare si pentru circulatia pietonala, dar si pentru retragerea cladirii, creand impresia de degajare.”

Sorin Gabrea (rezolutie): „se va tine cont de acel mic triunghi verde care apare in zona si care nu poate fi nici mutat, nici modificat in vreun fel. Cladirea se va retrage fata de aliniamentul stradal, inaltimea poate fi aceeasi, dar vom lasa proiectantului libertatea de a gandi si opera o eventuala reducere a amprentei la sol, care i-ar reduce volumul si masa, asa cum s-a sugerat. Se va avea in vedere relatia directa a cladirii cu circulatia publica, iar zona publica va fi mai precis reglementata.”

.....

PUZ Supralargire Str. Brasov pana la Sos. Alexandriei cu pasaj rutier la intersectie Str. Brasov cu Bdul. Ghencea, proiectant CONSILIER CONSTRUCT

Se doreste o aducere la zi a celor doua documentatii/reglementari oficial existente in acest moment pentru zona studiata – PUZ S. 6, inca valabil, si PUG Bucuresti. Se arata ca exista si o documentatie punctuala in vigoare – PUZ dedicat supermarketului din Sos. Alexandriei, dezbatut si avizat de Comisia precedenta. Cele doua variante supuse dezbaterii in legatura cu racordarea celor doua artere sunt 1. preluarea din PUZ S.6 a reglementarilor care specificau un pasaj subteran ca posibilitate de unire sau 2. rediscutarea unei treceri suprateerane. In oricare

dintre cele doua posibilitati exista, insa, o serie de dificultati tehnice de rezolvat, dintre care cea mai importanta pare a fi suprafata de teren afectat pentru aceasta artera de racord – 10ha. in varianta cu pasaj subteran, 8ha. in celalalt caz.

In introducerea discutiilor referitoare la aceasta propunere, Sorin Gabrea enumera o serie de cerinte care ar ajuta la dezlegarea unei bune parti din probleme: ar fi utila existenta unui capitol special dedicat utilitatilor existente fata de cele proiectate; necesitatea de a fi mai bine cunoscuta schema generala de trafic, precum si schema transportului public.

Andrei Zaharescu cere proiectantilor sa realizeze o estimare cat mai corecta a curentilor de trafic, luand in calcul si posibilitatea ca prin zona sa mai fie amplasata si reseaua de metrou; i s-a parea necesara si o evaluare a relatiei acesteia cu transportul public de suprafata. In fine, obligatorie pentru orice dezvoltare propusa d-sa considera a fi plansa de regim juridic.

Echipa de proiectanti afirma ca a fost propusa in zona aceasta aglomerata, cu un trafic estimat de 7000 de vehicule pe zi, o intersectie semaforizata.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de motivul pentru care localele sunt prevazute doar pe o parte a arterei de legatura si nu pe ambele sensuri – se raspunde ca aceasta optiune prioritara se datoreaza lipsei de fonduri, desi fireasca si necesara ar fi prezenta acestora pe ambele laturi.

Constantin Enache este de parere ca „prelungirea Ghencea trebuie pastrata, dar linia 5 de Metrou trebuie cuprinsa si ea in documentatii, ca reglementare, pentru ca vor trebui alocate in viitor spatii suplimentare pentru parcare. Pentru ca statul este proprietarul acestor terenuri, propun sa facem un PUZ si un bulevard adevarat, care sa fie valabil mai multi ani. Dar pentru aceasta e necesara corelarea propunerii cu plansa de retele edilitare, care sa ia in calcul si colectorul prezent in zona.

Sorin Gabrea doreste sa stie care este relatia acestei propuneri cu proiectul locuintelor militare prevazute in zona cu un timp in urma – se raspunde ca fostii proprietari si-au delimitat limitele investitiei.

Andrei Zaharescu afirma ca „pasajul subteran este imposibil de facut din cauza colectorului.”, in vreme ce Casandra Rosu se declara de acord cu varianta pasajului, dar ar dori sa existe si localele. Iulia Dinu se intereseaza de situatia studiului de fezabilitate, dar echipa de proiectanti arata ca „in Bdul. Ghencea se lucreaza chiar in acest moment, iar prevederile PUG si incidentele lui nu sunt respectate.” Iulia Dinu solicita in continuare sa se faca o evaluare de mediu pentru impact si o propunere pentru pasaj superior.

Dorin Stefan concluzioneaza afirmand ca „vrem traseu suprateran si locale”, dar se intereseaza daca nu cumva traseul propus s-ar putea reloca; se raspunde negativ. Dan Serban observa ca in prima dintre variante, tramvaiul era prevazut la sol, iar dna. Boghina precizeaza ca „intersectiile pe inel au fost propuse cu denivelare” tocmai spre a sprijini fluenta traficului local; in plus, dna Boghina mai arata ca „traseul inelului median era propus cu tramvai.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Lipsesc pentru o evaluare in cunostinta de cauza a proiectului foarte multe elemente, asa ca propunerea ar fi sa amanam decizia. Suntem pentru solutia supraterana, dar ea trebuie mult mai bine argumentata – ca volum de trafic, solutii pentru rezolvarea acestuia, dar si pentru transportul public, ar trebui mai bine lamurit motivul pentru care propunem o giratie jos, care ar fi solutia pentru zona de intersectie cu Drumul Taberei, ar fi necesar de revizuit profilul bulevardului/arterei nou-propuse si, in fine, ar fi de dorit ca macar intersectiile si zonele publice sa beneficieze de niste reglementari clare. In fine, obligatorie ar fi prezenta plansei de reglementari pentru retele. Se va reveni.”

.....

PUZ Sos. Grozavesti nr. 82-84, S. 6, proiectant URBE 2000

Se propune o interventie intr-o zona CB1, construita acum P+1, aflata la intersectia arterelor Grozavesti/ Splai/Iuliu Maniu. Proiectantii arata, in prezentare, ca zona are o declivitate de cca.

6m pe directia N-S si sunt de parere ca pe marginea cornisei se poate construi inalt; in plus, s-a putea genera o legatura intre Politehnica si Gradina Botanica. Dpdv juridic, se face observatia ca o suprafata de 1000mp a fost expropriata pentru Pasajul Basarabi si se precizeaza ca pe aleea din spatele incintei propuse sunt strazi de categoria a treia. Suprafata de lucru s-a redus, urmare a cedarii celor 1000mp, la cca. 7000mp, pentru care se propun, fata de un CUT de 3,7 si un POT de 32%, raportati la intreaga suprafata de cca. 8000mp, un nou CUT de 4,9 si un nou POT de 50%. Constantin Enache solicita o mai atenta expunere a legaturii de spatii verzi propuse cu Gradina Botanica, in vreme ce Sorin Gabrea ar dori sa fie mai amanuntit informat despre capacitatea zonei, bransamente, accese si densitate propusa.

Dan Serban este de acord cu calitatea arhitecturala a propunerii, dar ar dori sa stie mai multe despre cum anume va fi investita aceasta insula cu dinamica, inconjurata fiind de circulatii.

Propune ca parterul sa fie spart, pentru a putea fi dublat cu circulatii pe sus sau pe jos in pasaj.

Bogdan Bogoescu sugereaza posibilitatea ca penetratia pe directia E-V sa fie mai ampla pentru a oferi elementului public o pondere mai accentuata.

Iulia Dinu: „Nu pot vedea, nu-mi pot da seama cum va arata zona cu tot cu pasaje. Personal, mi se pare normal ca tot investitorul sa faca pasajul, pentru ca beneficiaza de o serie de avantaje importante.”

Dn Marin: „Care este gandirea de ansamblu a zonei, dar si a proiectului Dvs.? Declivitatea pe care o constatati este un potential in legatura cu care as vrea sa vad cateva principii de detaliere.

Ce forma urbana va rezulta?”

Gheorghe Patrascu observa ca „CUT este cam mare pentru insula”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se avizeaza favorabil cu introducerea recomandarilor si observatiilor Comisiei. Recomandarea, in ceea ce priveste pasajul, este pentru solutia supraterana.

.....

PUZ Str. Alexandru Constantinescu nr. 18, S.1, proiectant QUATTRO DESIGN

Se propune o interventie asupra unui obiect de arhitectura aflat intr-o zona protejata, cu observatia ca exista doua studii istorice din 2007 care permit desfiintarea cladirii vizate. Solutia finala propusa nu este insa aceasta, ci priveste imbracarea cladirii si reconfigurarea ei; se ajunge la un CUT de 3,2 si la un POT de 57%.

Dan Marin atrage atentia asupra „situatiilor in care cladiri ilegale sau semilegale declanseaza ulterior avizarii interventiilor asupra lor valuri de constructii modificate sau pasibile de modificare. Ca atare, documentatii imprecise ajung sa consfinteasca lucruri existente in legatura cu a caror legalitate nu ne putem pronunta. Si aici ni se propune un CUT care va creste spre 4 – noi putem opera asupra indicatorilor, dar nu stim ce anume se va autoriza si cum se vor respecta conditiile noastre sau cum se vor respecta prevederile legate de constructie. Astfel, din cartiere de vile ajungem la zone populate de bloculete, care schimba evident caracterul zonelor respective. Pericolul este sa legalizam abuzuri create de altii.”

Iulia Dinu: „Sunt impotriva ideii de punere in legalitate si cred ca ar trebui dat cel putin un exemplu clar printr-o desfiintare a unei cladiri care a incalcat reglementarile si legile in vigoare”.

Constantin Enache: „Fiindca la Cultura propunerea a fost acceptata si distantele prevazute mi se par in regula, sunt de acord. Nu as prelua insa aliniamentul; cred ca se poate suplimenta cladirea cu un nivel, poate chiar cu doua, insa cu conditia ca aceste ultime niveluri sa fie retrase de la cornisa.”

Rezolutie: s-a avizat favorabil cu 4 abtineri (Casandra Rosu, Iulia Dinu, Tiberiu Florescu, Dan Marin).

.....

PUZ Aleea Alexandru nr. 28, S.1 (revenire)

Se solicita, pentru o locatie intr-o zona protejata, o derogare a unei propuneri ca inaltime si CUT, pe motivul principal al situarii parcelei la intersectia a doua strazi importante. Cladirea propusa anterior si refuzata fusese prea masiva si se facuse observatia ca interventia ar trebui sa deranjeze mult mai putin. Functia nou-propusa este de locuire colectiva. Se doreste un CUT de 3,1 si o inaltime de P+3, cu et.4 si 5 retrase. Se arata, ca solutii posibile, ca parcela e una atipica pentru zona, pe de o parte, iar pe de alta parte ca alinierea se vor pastra, iar volumul va putea fi dezvoltat concav pentru ca noua constructie sa para fragmentata. Din studiul istoric reiese ca vechea cladire se poate demola, sunt alocati 15% pentru spatii verzi plantate inalt si 30% pentru circulatii.

Cassandra Rosu se declara impotriva propunerii din urmatoarele considerente: 1. zona este foarte importanta si trebuie tratata cu mult mai multa raspundere si respect; 2. nu exista documentele necesare care sa justifice interventia propusa; 3. zona nu poate fi tratata speculativ; 4. propunerea finala este mult prea fortata din toate punctele de vedere.

Iulia Dinu apreciaza ca propunerea nu este satisfacatoare, urbanistic vorbind; adauga faptul ca modul in care sunt propuse solutiile privind spatiile verzi si parcarile nu sunt convingatoare. Se pronunta impotriva avizarii.

Tiberiu Florescu: „Orasul trebuie sa evolueze si daca exista conditii, o negociere poate aparea. Daca existentul nevaloros poate fi inlocuit cu ceva valabil, sunt deschis negocierii.”

Bogdan Bogoescu: „Am incredere in echipa, dar sunt de parere ca masa construita e totusi prea mare. Cred ca retragerea preconizata ar trebui si ea sa fie mai mare, mai ales pentru ca tesutul nu mai este demult cel traditional. Iar prezenta unui al cincilea etaj mai trebuie analizata.”

Dan Marin: „Vreau sa vad cum anume arata casa veche; nu cred ca putem betona peste tot parcajul, iar volumul propus e mult prea mare. As dori sa ni se prezinte foto existent din care sa

observ mult mai bine relatia cu vecinatatile, pentru ca zona este una bine constituita, cu un caracter pe care nu as dori sa-l atacam.”

Dan Serban crede ca ar fi bine sa se incerce o integrare a obiectului In zona si este de parere ca limita de inaltime maxim admisa in acest caz ar trebui sa nu treaca de P+4.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se va reveni cu o solutie de insertie mai bine studziata, cu un montaj foto relevant care sa reprezinte corect relatia noii realitati cu vecinatatile.

.....

PUZ Str. Henri Coanda / Str. Biharia, S1, proiectant BAUMARC SRL (consultare)

Se doreste construirea, pe o suprafata de cca. 7ha, a unor cladiri cu functiuni de locuinte, echipamente si servicii. Exista deja, in zona, scoli si alte dotari urbane. Dpdv al circulatiei, Str. Biharia a fost deja reglementata la 14m si se afirma ca s-a incercat si o strapungere pana spre Bd. Ficusului, producandu-se deja unele modificari in regimul proprietatilor. Pe de alta parte, se arata ca se doreste, de catre administratia com. Voluntari, construirea unui teren de fotbal olimpic, ca si a unui bazin olimpic, impreuna cu toate utilitatile aferente – alei, parcaje, accese, cladiri anexe samd. Tribunele noului stadion vor fi concepute pentru 5-6000 de oameni, iar inaltimea lor va atinge 14m. Astfel, POT a atins 65%, insa inaltimea maxima a cladirilor din complex nu va depasi, in zona aeroportului, 45m. Andrei Zaharescu este de parere ca ar fi benefic un numar sporit de accese pentru noul stadion.

Bogdan Bogoescu este de parere ca proiectul este fezabil.

.....

Proiect langa Satul Francez (consultare, Avangarda)

Pe un amplasament in imediata apropiere a satului francez, pe o suprafata de 2,8ha, se doreste construirea, in principal, de locuinte de lux in imobile terasate. POT atinge in medie 53%, iar

CUT se situeaza in jurul a 3,5. Cladirile sunt constituite din apartamente tip modul de 15x6m fiecare, iar in CUT s-au luat in considerare si loggiile.

Ioana Balaurea intrevine si arata ca de-a lungul Sos. Nordului au fost avizate cateva PUZ care au modificat deja caracterul zonei in sensul in care fata de prevederile PUG de locuinte individuale s-a optat pentru dezvoltari de imobile de P+4 si P+5 si, in unele cazuri, chiar mai sus cu un etaj.

Dan Marin este de parere ca sub fiecare cladire ar trebui sa existe un acces auto, iar incinta trebuie sa ramana pietonala. Se intereseaza in legatura cu inaltimea si distantele dintre blocuri – se arata ca minimumul necesar a fost respectat.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie ce cladiri mai sunt in zona, in ideea ca spre a marca relatia cu vecinatatile, cel putin doua dintre cladirile nou-propuse ar trebui sa fie diferite ca morfologie.

Elena Boghina mai atrage atentia proiectantului ca Sos. Nordului va trebui sa aibe in noua propunere un prospect de cel putin 14m.

In fine, Tiberiu Florescu considera ca desi este evident ca solutia descrie o anume eficienta, ea nu este neinteresanta ca formulare, dar ca ar mai fi necesara cel putin inca o locala, un sistem de circulatie de incinta mai bine pus la punct pentru servicii si circulatia locala, la care ar mai trebui adugat spatiul dedicat vizitatorilor ocazionali.