

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 4 martie 2009.

Componenta Comisiei a fost urmatoarea: Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Constantin Eanche, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan – membri; Sorin Gabrea – presedinte. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate Serviciu Circulatie si Servicii Retele au fost prezenti Elena Boghina si Andrei Zaharescu. A participat la sedinta si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Bucurestiului.

1. PUZ Linia 5 Metrou, Drumul Taberei – Pantelimon, prezentare statii / proiectant METROUL SA

Proiectul a fost deja aprobat prin doua hotarari de guvern; pentru unul din tronsoane, respectiv Drumul Taberei – Eroilor sunt putine probleme din punctul de vedere al evolutiei administrative: are toate avizele, iar in momentul de fata se afla in discutie publica. Celalalt tronson, si mai ales pentru segmentul Eroilor-Universitate, a fost insotit de numeroase controverse, iscate si de faptul ca se dorea, la inceput, construirea peste linia de Metrou a unui traseu pentru circulatia auto, propunere abandonata in cele din urma. Metroul SA a insistat, ca modalitate tehnica de lucru, pentru sapatura cu scut de mare adancime, pentru a permite zonei sa fie functionala pe tot timpul lucrarilor.

Andrei Zaharescu se intereseaza de problemele acestei linii la intersectie cu apeductele, in special in nodul Razoare. Dna. Tanasoiu, unul dintre prezentatorii proiectului, raspunde ca nodul Razoare nu este complicat si ca din punctul de vedere al traversarii lui cu pasaje exista posibilitatea unui pasaj denivelat suprapus liniei de Metrou cu iesire la N-V de Academia Militara; din punctul de vedere al Retelelor, se arata ca s-au obtinut toate avizele, iar in ceea ce priveste legatura cu conductele Apa Nova, aceasta s-a

realizat fara devieri. Pentru Circulatie sunt prevazute si deja avizate trasee cu doua benzi pe sens, careia i se adauga circulatia pietonala.

Dl. Ing. Tudoran arata ca la Razoare amplasamentul Metroului pe verticala e dat de nivelul de adancime de 18m al pozitionarii scutului, peste care se poate face orice: „Toate devierile de retele sunt tratate la nivelul de proiect de executie.”

Constantin Enache tine sa sublinieze, totusi, ca din cauza Ordonantei 114, acordul de la Mediu este foarte greu de obtinut.

Referitor la segmentul Eroilor-Universitate, Sorin Gabrea doreste sa stie daca sunt prevazute pasaje pietonale in zona iesirilor de la Metrou, cel putin pentru intersectiile principale; cere ca acestea sa fie indicate in PUZ.

Gheorghe Patrascu se intereseaza de cuplarea acestor lucrari aferente liniei de Metrou cu parcajele urbane. La aceasta intrebare, Constantin Enache raspunde ca pe de o parte exista unele parcaje care se fac simultan cu linia de Metrou, dar ca ele depind de investitii, insa pe de alta parte exista spatii care pot deveni parcari, dar ele nu sunt „girate” sau sustinute de o pozitie a Primariei.

Bogdan Bogoescu propune, referitor la acest subiect, realizarea unor parcaje de cap de linie de Metrou pentru a descuraja traficul in oras; se raspunde ca s-a avut in vedere aceasta posibilitate, dar ca in unele cazuri este nevoie de expropriari, ceea ce intarzie lucrarile.

Dan Marin este de parere ca spre Universitate accesele in statiile de Metrou trebuie sa ramana desoperite, pozitie careia se alatura si Casandra Rosu. Sorin Gabrea solicita o prezentare mai detaliata, intr-o sedinta urmatoare, in acest sens, pentru iesirile de la Metrou din zona Universitate si din zona Cismigiu.

Dorin Stefan tine sa atraga atentia asupra faptului ca in zona Grand Hotel se propusese, la un moment dat, un portic care ar fi putut sa preia un acces la linia de Metrou.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se va reveni cu urmatoarele elemente de documentatie – studiu detaliat al statiilor de metrou; studiu detaliat al acceselor de la Metrou, insotit de propuneri pentru pasaje pietonale; completare PUZ cu pasajele pietonale aferente intersectiilor mari; propuneri pentru amplasamente posibile de parcare.

.....

2. PUZ Calea Victoriei - Str. Sevastopol – Str. Buzesti, S.1 / proiectant UAUM

Bucuresti

Se precizeaza, in debutul prezentarii, ca locatiile pe care este amplasat proiectul presupun doua etape de dezvoltare – cea dintai incercand o organizare a terenurilor si constructiilor in jurul Palatului Principesei Ileana, cea din urma avand loc in centrul triunghiului-insula. Conform PUG, CUT este de 4-4,5, iar la Str. Sevastopol frontul este de P+6, specific zonelor de Centru. POT propus este de 41. Functiunea dorita este de birouri plus comert la parter.

Bogdan Bogoescu propune, in acest sens, sa fie urmarita cornisa – ca principiu – pentru ca de fapt se va crea o noua strada importanta pentru oras. Doreste sa stie unde va fi amplasata intrarea principala in incinta – se raspunde ca ea va fi deschisa din Str. Sevastopol. Se ridica (Sorin Gabrea) problema parcajelor – raspunsul este ca ele sunt asigurate in subsoluri, conform normelor. Privitor la modul in care se va face accesul in parcare, Andrei Zaharescu ridica problema celor doua benzi pe care le are in prezent Str. Sevastopol,

apreciind ca aceasta capacitate redusa va ridica probleme de trafic in ceea ce priveste inmagazinarea masinilor pentru accesul in parcaj.

Referitor la disponerea cladirilor in plan, Casandra Rosu opineaza ca unele din ele sunt foarte inghesuite. Dorin Stefan subscrie acestei pareri si este de parere ca in interiorul parcelei ar trebui sa mai apara o strada, pentruca altfel accesul va fi extrem de ingreuiat.

Dan Marin cred ca „legaturile cu casele existente trebuie refacute, pentru ca acum par intamplatoare, iar CUT trebuie micorat.”

Constantin Enache este de parere ca „aleea din spatele blocurilor trebuie sa continue cu o strada in Sevastopol, iar inaltimea edificabilelor propuse nu e de dorit sa treaca de cea a frontului dinspre Calea Victoriei.”

Vlad Cavarnali se declara si el nemulțumit de modul in care este rezolvata relatia cu casele din vecinatate si sugereaza ca aici ar putea fi urmarita o anume trama sau organizare interbelica, poate prin pastrarea si evidentierea micilor curti interioare; mai atrage atentia asupra unei cladiri executate, deja, dar care nu respecta conditiile aprobarii.

Bogdan Bogoescu propune „sa se pastreze, pe una din laturi, regimul de P+2, cu unele curti care trebuie inchise si care pot fi completate si corelate, caz in care accesul poate fi mutat dupa pachetul deja constituit. Ilotul se poate inchide, cel putin ca intentie exprimata, frontul poate fi retras, iar partea din spate coborata ca inaltime.”

Dan Serban propune „reconfigurarea relatiilor edificabilului cu toate fronturile.”, iar Dorin Stefan atrage atentia asupra unei oportunitati ; „exista intentia de construire din partea grupului Tiriac cu care s-ar putea incerca o negociere pentru dezvoltarea zonei.”

Ca propunere, Gheorghe Patrascu opteaza pentru „a se indeparta zona inalta de cea joasa si a se crea o legatura clara pentru circulatie; CUT trebuie redus.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): reveniti cu o varianta noua de propunere care sa tina cont de toate aceste observatii si propuneri exprimate; completati documentatia prezentata cu situatia existentului; propuneti o strapungere intre Str. Sevastopol si zona din spate; ca volumetrie, propuneti departarea de calcan si realizarea unui spatiu pietonal si intoarcati frontul de la Sevastopol; propuneti pentru capatul din N al noii artere o rezolvare catre paravanul de blocuri, astfel incat acel spatiu nou-creat sa poata fi folosit; diminuati ca inaltime cladirea principala, astfel incat ea sa nu fie vizibila de dincolo de frontul de N catre Piata Victoriei; completati retragerea spre Sevastopol cu un spatiu pietonal.

.....

3. PUZ Str. Urcusului nr. 35, S.4 / proiectant UAUM Bucuresti

In prezentare se face din nou precizarea ca dupa prevederile PUG, pe aceasta zona putea fi amplasata o cladire inalta sau foarte inalta; cornisa ar permite o inaltime de P+14.

Problema cea mai importanta, inasa, pare a fi cea a inchiderii inelului prin parc, care ar fi fost dublata, catre Parc, cu o noua strada care sa delimiteze zona retrocedarilor de cea propriu-zisa a Parcului Tineretului. Cum aceasta strada nu putea fi in niciun caz marita la 4 benzi pe sens, s-a optat pentru 2 benzi si solutia sensurilor unice. CUT solicitat este 6.

Fata de situatiile oarecum contradictorii care invaluie aceasta propunere, Sorin Gabrea se declara partizanul pastrarii tuturor deciziilor si posibilitatilor care pot crea dezvoltare si se pozitioneaza in randul celor care „inclina spre formula Vacarestilor ca principala artera de comunicatie”, dar ar dori si pastrarea, cel putin ca posibilitate, a strapungerii prin parc, utila in orice situatie, dar mai ales in ipoteza unei puternice dezvoltari a S Capitalei (exista

posibilitatea ca aici sa fie urmarit si proiectul Arena Bucuresti)”. Bogdan Bogoescu „voteaza” pentru o cladire inalta in acest loc, inasa cu o alta silueta, conditionata de o transparenta catre Parc, poate printr-un spatiu public ce ar comunica cu Parcul. Propune, prin urmare, reducerea CUT, in conditiile in care POT poate atinge totusi 25-30%. Sorin Gabrea si-ar dori ca „mai intai sa ni se prezinte un profil mare al zonei, din care sa se poata lucra, mai apoi, pe variante. In orice caz, studiul de circulatie va mai contine cel putin o locala.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Directia de Urbanism va prezenta cele doua PUZ consecutive legal aprobate. Documentatia prezenta se va racorda la PUZ si la PUG, iar din aceste acte vom extrage o prima etapa de lucru. Se accepta ocuparea cu cladiri inalte a perimetrului studiat, dar zvelte, nu masive, nu cu front compact. Poate ca ar mai trebui urmarita, pentre a preveni eventuale surprize, evolutia sitului arheologic identiifcat aici. In fine, va mai cerem sa reveniti cu un studiu de circulatie mai bine pus la punct si cu o ilustrare pentru tema.

.....

4. PUZ Bd. Regina Maria nr. 13, S.4 / proiectant AVIZ SPRINT (revenire)

Dupa sugestiile Comisiei, PUZ a fost indreptat si propunerea de edificabil simplificata. Se propune, asa cum s-a cerut, transformarea strazii dinspre Biserica in pietonal, ca si realizarea porticului. Dorin Stefan se declara multumit de noua solutie – intreaba proiectantul daca are un contract ferm cu proprietarul, se raspunde ca nu, acesta priveste doar PUZ – ca atare, Dorin Stefan propune sa fie urmarit si analizat doar PUZ, nu si obiectul in sine. Tiberiu Florescu, inasa, considera ca in continuare „cladirea noua este prea

inalta in raport cu vecinatatile” si apreciaza CUT ca inca prea mare. Dan Marin este „nesatisfacut de imaginea arhitecturala prezentata. Imaginile de la nivelul strazii sunt agresive si nu sunt relevante pentru aprecierea proiectului. Cred ca aparenta cladirii va fi cu totul alta”.

Sorin Gabrea, insa, este de parere ca data fiind dimensiunea redusa a locului, fie si numai precizarea materiilor de fatada si a unor relatii de plin-gol poate conduce, in acest caz si in altele similare, si la posibilitatea de real control a cladirii. Dan Marin observa, privitor la aceasta, ca in desenul cladirii apar unele accidente care nu o fac deloc reprezentativa pentru zona, asa cum ar trebui sa fie.

Casandra Rosu: „Intr-un tesut urban de acest tip, formele agresive de cladire nu au ce cauta.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu toate ca au fost urmarite, in general, sugestiile Comisiei, cerem in continuare urmatoarele – fronturi continue cu racordari fluente; fatada nu va fi consuita in niciun caz din sticla, ci va avea cel putin 40% plin acoperit cu placaj din piatra; retragerea catre bulevard va fi marita cel putin cu 1,5m; accesul in cladire va fi neconditionat, iar la parterul ei vor exista spatii cu adresa publica si functiuni publice. In aceste conditii, propunerea se avizeaza favorabil, ramanand ca arhitectul-sef sa decida aprobarea in masura in care aceste conditii vor fi indeplinite.”

.....

5. PUZ Str. Mimozei nr. 5 – Chitila Triaj, S.6 / proiectant URBIS 90

In prezentarea propunerii, se arata (Constantin Enache) ca „SNCFR a inceput sa vanda incoerent fragmente din patrimoniul detinut, anume din zona directiei CF Ploiesti-Craiova, iar in aceste conditii, propunerea ca atare, punctuala, este foarte greu de discutat la modul serios, urmata de posibilitate de actiune. Trebuie mai intai discutat, cel putin la nivel de principiu, soarta pachetului de cai ferate aflate in oras, dar care risca sa devina franturi de proprietati necontrolate si incontrolabile. Ar mai trebui sa existe cel putin o intentie de coordonare a acceselor de CF in Bucuresti – dinspre Pitesti si Ploiesti, dinspre si catre Constanta, la care se mai adauga CF aferenta Soselei de Centura. Sa nu uitam, in plus, ca la un moment dat s-a luat in serios chiar, prin 1991-1992, propunerea unei CF care sa lege Timisoara de Istanbul – proiectul Orient Expres. Pe segmentul pe care il prezentam se dorea, in principal, construirea de locuinte colective si birouri, dar in prezent, la cele cateva locuinte care s-au construit deja in zona se ajunge doar prin traversarea CF, ceea ce este periculos si, dpdv urbanistic, inacceptabil. Exista unele proiecte si analize ale situatiei din aceasta zona, dar din cauza deselor schimbari de proprietate, a constructiilor mai mult sau mai putin legale, a altor factori, cele mai multe lucruri au suportat modificari importante. Ca studii coerente, din 1992 nu s-a mai facut nimic, iar ca informatie suntem la nivelul lui 1984”.

Sorin Gabrea „Pentru aceste segment poate fi solicitat un parcelar, fiindca exista un cadastru pe care Regia CF l-a facut pentru proprietatile ei. As dori ca Primaria sa ceara CF acel cadastru, odata cu toate restrictiile care trebuiesc conservate. Aici exista sau poate exista, pentru oras, o mare rezerva de teren, dar nu putem incerca acest lucru pe bucatele, nu prin privat. Primaria trebuie sa obtina toate datele si informatiile ce privesc aceasta

posibila rezerva, sa coreleze spatiile publice cu cele private si mai apoi, in urma analizei structurale, sa ia decizii”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Dorim un studiu preliminar pentru PUZ initiat de Primarie. Sa fie determinate, impreuna cu Ministerul Transporturilor, suprafetele strict necesare pentru transportul CF. Sa se revina dupa ce se va fi studiat, impreuna cu acest Minister, Masterplanul de Circulatii, pentru a avea la cunostinta o propunere coerenta de circulatie CF in Capitala.”

.....

6. PUZ Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 166, S.1 / proiectant ROSTRADA (revenire)

S-a cerut, in urma prezentarii proiectului, o reducere a inaltimii edificabilelor propuse si o prezentare/analiza a parcelarului. Se arata ca inaltimea a fost stabilita la P+9-P+11 pe spate, acolo unde CUT maxim atinge 3,5 si ca in spatele proprietatii nu se afla un drum, ci chiar padurea.

Cassandra Rosu atrage atentia asupra retragerilor (5m) in raport cu inaltimele propuse, astfel incat si pentru vecin sansa de a construi sa fie echitabila, lucru cu care Sorin Gabrea se declara de acord: „Nu export pe alte parcele restrictiile mele.”

Constantin Enache, inasa, ar dori sa stie ce regim de dezvoltare a propus PUZ-ul aflat pe aceeasi artera, in apropiere, deja avizat si aprobat – se raspunde ca prevederea este de P+6. Ca atare, Gheorghe Patrascu stabileste ca inaltimea nu poate fi net diferita pentru zone care acopera un acelasi potential – sugereaza ca si inaltimea acestei noi propuneri sa fie tot de P+6, regim care sa stabileasca o regula de constructie pentru intreaga zona.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Se avizeaza favorabil, in limita a 25m inaltime maxim construita, cu fragmentarea frontului.

.....

7. PUZ Str. Gheorghe Ionescu-Sisesti nr. 40, S.1 / proiectant CAPITEL SA

Realitatea analizata contine, de fapt, doua PUZ asezate fata in fata, cu detalierea unei insule. Se propune construirea unor edificabile de P+6 spre Sisesti, iar a celorlalte blocuri de P+3-4; functiunile sunt mixte, CUT si POT sunt spre Sisesti de 3, respectiv 60%, iar spre interiorul parcelei de 2 si 45%. Soseaua se va extinde, ca prospect, la 21m. Andrei Zaharescu se intereseaza de starea retelelor, aratand ca „ nu s-au facut expropriieri pentru utilitate publica, nu s-au facut canale de serviciu, aprovizionarile sunt doar partiale. Strazile sunt si ele, multe dintre ele, doar la stadiul de propuneri – ar fi bine ca macar sa se borneze un spatiu destinat strazilor. ”

Bogdan Bogoescu face observatia ca un PUZ nu poate exista fara aceste cerinte minimale: „Avizul de coordonare retele trebuie integrat in PUZ.”

Vlad Cavarnali observa ca intre cladiri distanta este foarte mica fata de ceea ce se propune si ca strada ar trebui reglementata, ca si cedare egala, a unei jumatati de traseu.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Se avizeaza favorabil, cu conditia realizarii intre edificabile a unui spatiu gol de minim 12m si a organizarii noului drum necesar in ax, astfel incat toate proprietatile sa cedeze Statului o aceeași cota”.

.....

8. PUZ Str. Jandarmeriei nr. 13, S.1 / proiectant CAPITEL SA

Pe o parcela lunga au fost plantate 3 blocuri, la distanta de 15 m intre ele.

Constantin Enache observa ca strada propusa este de doar 6m, ca atare macar la parter retragerea propusa trebuie sa fie de 5m, pentru ca inafara acestei minime retrageri nu poate aparea o cladire colectiva aici. Dan Marin, inasa, nu este deloc de acord cu aceasta posibilitate: „in niciun caz nu se pot construi edificabile de P+5 cu doar 6m intre ele, atata cat e sectiunea strazii”.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): Se va realiza un minim de 6m retragere la parter fata de strada, cu posibilitatea de a se iesi in consola 2m; inaltimea edificabilelor nu va depasi P+3-4. Se avizeaza favorabil.

.....

9. PUZ Str. Garlei nr. 53, S.1 / proiectant SC CRIBA DESIGN (revenire)

S-a cerut, anterior, o vedere de ansamblu asupra circulatiei in zona, pentru ca pe un acelasi segment exista cladiri cu POT si CUT diferite si cu prospecte diferite. Prin PUG, zona este definita ca L1D, cu POT 20% si CUT 07-1,3. Se doreste realizarea unor locuinte colective pe o parcela de cca. 400mp, cu o deschidere de 13-14m. Caracteristica zonei este frecventa intrarilor colaterale. Se propune realizare unui imobil cu P+3 si 4 retras, cu 10 apt si parcare in sistem Klaus.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): Se constata urmarirea indicatiilor Comisiei si se avizeaza P+3.

.....

10. PUZ Str. Polona nr. 75, S.1 / proiectant SC CRIBA DESIGN

Intr-o zona protejata se doreste construirea, pe un teren de 473mp, a unor locuinte si spatii pentru servicii. CUT propus este 2, POT 50%. Se estimeaza ca la o inaltime de P+6, cladirea ar putea fi un semnal pentru zona. Parcarea va fi in sistem Klaus. Casandra Rosu ar dori sa vada o desfasurare a strazii mai detaliata si o imagine cu casa de pe colt.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): Propunem avizarea favorabila a unei constructii care sa nu depaseasca P+5, iar CUT maxim sa fie 3,5.

.....

11. PUZ Str. Barbu Vacarescu nr. 164 A, S.2 / proiectant SC DESENATURA

ATELIER DE PROIECTARE

Intr-o zona in care exista deja construit un hotel P+15, cu 282 de locuri de parcare, se propune o noua cladire cu functiuni de birouri si alte functiuni secundare asociate birourilor - un imobil de P+22, cu cca. 1500 de locuri de parcare. POT va fi intre 15-25%, iar CUT de 0,5-2.

Elena Boghina observa ca nu sunt construite colturile intersectiei, asa incat mai exista posibilitatea de a rezolva transportul in zona; crede, insa, ca magaziile posibile sunt mici.

Dorin Stefan este de parere ca in contextul prezentat POT si CUT sunt nerelevante, mai utila fiind, in opinia d-sale, alinierea la bulevard.

Dan Marin observa ca cele doua blocuri sunt prea apropiate intre ele, iar Casandra Rosu se intereseaza daca noua propunere nu e prea apropiata de monumentul istoric din zona; mai crede si ca intersectia este, acum, necontrolabila.

Dan Marin: „Solutia optima de rezolvare a intersectiei ar fi data de retragerea edificabilului. Ceea ce este acum, pe colt, e prea avansat, iar volumele de inaltime mari sunt confuze.”

Bogdan Bogoescu doreste si el spatiu mult mai mare pentru intersectie si retragerea propunerii catre spate. Arata ca edificabilul de pe Str. Chefalului este prea aproape de strada.

Constantin Eanche este de parere ca sunt mult prea multe locuri de parcare la sol si crede ca nu e deajuns studiata problema corelarii zonei cu circulatia publica in jurul malului de lac.

Rezolutie (Sorin Gabrea): reveniti cu o prezentare mai convingatoare a ilustratiei urbanistice; un studiu de circulatie mult mai detaliat si mai bine sustinut; documentatiile de urbanism aprobate sau existente, functie de care sa aveti o pozitie clara; ca recomandare – nu ocupati incinta cu locuri de parcare, utilizati-o spectaculos, in acord cu functiunile propuse.