

Sedinta CTUAT din 18 Nov. 2009 a Primariei Municipiului Bucuresti.

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea (presedinte), Doina Bubulete, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dorin Stefan. Din partea Serviciului Circulatie a fost prezenta dna. Elena Boghina, iar din partea serviciului Retele dl. Andrei Zaharescu. A participat la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

Au fost dezbatute urmatoarele documentatii:

1. Propunere de construire a doua poduri peste Raul Dambovita intre Sos.

Vitan-Barzesti si Sos. de Centura / propunere a Serviciului de Circulatie

Prezentarea este realizata de catre dna. Boghina, care explica necesitatea de traversare a Dambovitei pe cele doua poduri care urmeaza a fi realizate prin aceea ca ambele se afla pe locatii care cunosc dezvoltari si ca, odata cu darea lor in folosinta, ambele zone s-ar fluidiza din punctul de vedere al traficului auto – ambele fiind locuate pe Splai, care leaga zona Vitan Barzesti de Centura. Se arata ca dintotdeauna s-a dorit ca Splaiul sa aibe 4 benzi pe sens, chiar daca soseaua nu are acest prospect nici acum si ca pentru loturile riverane au fost gandite artere locale de cate 7m fiecare, care sa faca racordurile dintre soseaua mare si locatiile respective; localele ar fi insotite de trotuare de 5m si prevazute cu o zona verde de 2m. Ambele poduri sufera, desigur ca in grade diferite, de aceeaasi problema majora a consumului de spatiu necesar pentru realizarea buclelor de legatura, ceea ce ar putea ridica problema unor expropriari. E nevoie, ca atare, de un aviz pentru un prospect al Splaiului, care sa prevada si aceste locale considerate necesare. In plus, se

precizeaza ca la intersectia acestei artere cu centura, singura varianta posibila e supratraversarea, iar acum acestei posibilitati i se mai ataseaza o artera de tip bretea. Sorin Gabrea incearca sa precizeze natura informatiilor furnizate si concluzioneaza ca acestea reprezinta, de fapt, nu o documentatie pentru aviz, ci mai curand o formulare, pe baza unor date minimale, a unui parcurs posibil.

Constantin Enache, inasa, arata ca si in acest stadiu ar mai fi fost necesare cateva informatii, devreme ce inca nu se cunoaste care este stadiul unei interventii analizate mai demult, in zona Nicolae Grigorescu-Splai.

Fata de informatiile prezentate, Sorin Gabrea este de parere ca analiza nu poate continua mai departe, intrucat ceea ce prezinta Comisiei nu e deloc un scenariu posibil pe baza unei analize atente, ci doar un inventar de poduri, carora le lipseste precizia necesara pentru a putea fi discutate util – nu este precizata nici marimea, nici formula lor functie de importanta pe care aceste interventii ar trebui sa o aibe fata de oras. Lipseste, in plus, o asimilare a tuturor evenimentelor care s-au petrecut sau se petrec in zona, ca si o minima cunoastere si interpretare a valorilor de trafic care s-ar modifica prin aceste gesturi.

Bogdan Bogoescu: „Si eu sunt de parere ca trebuie sa fie definite mult mai bine exigentele studiului, pentru a putea fi discutat serios – e nevoie de o argumentatie a traversarii printr-un studiu motivat, cu legaturi si efecte, o motivatie a dimensiunilor alese si in orice caz cel putin cate o sectiune pentru fiecare lucrare, la care mai adaug ca trebuie macar cunoscute implicatiile in aceasta propunere a tuturor documentatiilor care lucreaza pe teritoriu. In fine, cred ca trebuie sa se revina in Comisie inclusiv cu unele elemente care conditioneaza acest scenariu – raspunsuri sau macar estimari legate de cat vor costa

expropriările, care va fi succesiunea în timp a etapelor în care aceste poduri se vor construi șamd?”

Sorin Gabrea: „Așa cum e prezentată documentația, rezultă că nu există încă viziune în această problemă, care nu e deloc una neînsemnată. Acest segment de Splai merita o analiză și o tratare mult mai detaliată și în același timp să sugereze identificarea unei soluții ponderate, care să ia în calcul și rezolvarea problemelor legate de propunere, dar și menajarea proprietăților. În fine, cred că acest proiect ne oferă ocazia să interceptăm în zonă câteva artere importante din oraș, pe care să le controlăm mai bine”.

Vlad Cavarnali, însă, precizează că datorită unor intervenții necontrolate în zonă, legătura cu autostrada a acestui tronșon este astăzi imposibil de realizat.

Gheorghe Patrascu: „În mod normal, într-o țară normală discuțiile referitoare la subiecte de acest tip se discută și se decid la nivel metropolitan, iar mai apoi hotărârile sunt transmise autorităților din teritoriu, care le transpun pur și simplu în operă.”

Andrei Zaharescu atrage atenția asupra faptului că este foarte important ca în viitoarea documentație să fie inclusă și linia electrică de mare tensiune, care acum străbate un teritoriu liber, dar în eventualitatea în care aici se va interveni într-un fel oarecare, această rețea trebuie îngropată.

Sorin Gabrea (rezoluție) – „Va rugăm să reveniți cu următoarele documente și precizări – o reglementare a diferitelor etape în care este gândită intervenția; o argumentare privitoare la valorile de trafic și la modificările pe care acestea le vor înregistra; o decizie asupra profilului pe care doriți să-l susțineți; felul în care considerați că pot fi abordate nodurile, cu specificarea modalității de rezervare a terenurilor necesare; o configurație cel puțin a utilităților de mare anvergură.”

.....

**2. PUZ Giulesti-Sarbi – Zona de Sud / Calea Giulesti – Drum Expres – Drumul
Coasta Magurii – Drum de Pamant, S.6 / proiectant SC ATRIUM 8 SRL**

Documentatia, se precizeaza de la inceput, este prezentata pentru obtinerea unui aviz de oportunitate in ceea ce priveste modificarea unor zone functionale. Zona (cuprinsa intre Calea Giulesti /Str. Marin Calciu / albia raului Dambovita si canalul de desecare) este una subdezvoltata, izolata de oras si in acelasi timp de localitatile invecinate, abia acum incercandu-se o prelungire a drumului pe directia Sabareni. Documentatia a fost provocata de un investitor care detine in zona cca. 7ha, insa disparate, grupate oarecum omogen in doua sectiuni; se apreciaza ca o dezvoltare de locuinte individuale ar faramita inutil teritoriul. O atare zona exista, totusi, dar spre Calea Giulesti si spre Str. Marin Calciu, dar este de slaba calitate; spre partea de S exista zona cu potential de inundabilitate.

Sorin Gabrea solicita prezentatorului sa puncteze modificarile reclamate fata de prevederile PUG sau ale PUZ S.6.

Raspuns: „Ne propunem sa mentinem zona verde de inundabilitate; cerem modificarea zonei V2A in V3A, astfel incat sa fie permise aici functiunile de agrement; circulatia a fost trasata dupa limitele de proprietate si dupa ridicarea topo; dorim sa amplificam zona de CB1, sa eliminam zona de locuinte si sa incadram functional zona Coasta Grindului in M2; la S Caii Giulesti propunem constructii inalte si indicativul M3 pentru Coasta Magurii”.

Constantin Enache: „Propunerea este una realista, dar numai in masura in care va fi insotita de o finantare adecvata pentru echiparea utilitara, intrucat mie mi se pare evident ca a permite zonei sa fie populata de o locuire de tipul P, P+1, P+2 nu poate ajuta dezvoltarea nici a zonei si nici a orasului, aici. In ce priveste orice intentie de a interveni in zona inundabila, ea trebuie insotita de avizul Apelor Romane, iar firul de apa care apare in ultimul plan de cadastru trebuie rezolvat urbanistic intr-o maniera cat se poate de concreta.”

Vlad Cavarnali face observatia ca „toate canalele de desecare lipsesc, in genere, din documentatie, si pentru ca o parte din proiect este, mai mult, in zona inundabila, cred ca ar fi necesar sa vedem toate aceste canale pe planul parcelar – ar trebui discutata si situatia lor, intrucat ele, conform Legii 213, sunt domeniu public.”

Sorin Gabrea: „Amplasarea unor constructii inalte legate de noduri de circulatie ample nu e intotdeauna cea mai buna solutie pentru un oras. Ma intreb si va sugerez sa analizati ipoteza generarii unui altfel de centru de cartier legat mai mult, poate, de un spatiu verde – poate ca ar fi bine sa propunem si un alt model de dezvoltare urbana, cu o reglementare care sa ne desprinda de trafic.”

Bogdan Bogoescu face observatia ca pastilele notate cu M2 in centrul zonei pot deveni foarte bine CB1, dar si ca „studiul de circulatie si planul de preordonare sunt foarte importante. Dezvoltarea edilitara se poate lega de oras, dar trebuie evidentiat limpede, din documentatie, felul in care acest lucru se poate produce.”

Gheorghe Patrascu se intereseaza de indicatorii atinsi si atrage atentia asupra inaltimilor, de dorit nu foarte mari si avertizeaza, la final, in legatura cu nevoia stringenta a

promotorului si proiectantului de a avea acordul celorlalti vecini, pentru multe dintre interventii, deoarece lotul nu este compact si va crea probleme de vecinatate.

Anndrei Zaharescu face observatia ca in atari conditii documentatiile repercuteaza unele asupra altora si este de parere ca toate zonele trebuie sa prevada aceleasi conditii de construire pentru toti.

Sorin Gabrea (rezolutie): „In principiu, Comisia este de acord cu avizul de principiu in acest caz, insa cere ca PUZ care va fi prezentat sa contina obligatoriu urmatoarele – studiu de circulatie; studiu de inundabilitate; studiu si plan de coordonare retele; posibilitatea ca zona CB3 sa fie legata de zona B3A; bilantul teritorial cu estimarea echipamentelor publice; reglementarile de la Mediu. In plus, consideram ca este foarte utila informarea, in locuri publice, a celor implicati de aceste conditii pe care le doriti, asa incat va rugam sa gasiti o modalitate directa si corecta de a le comunica acestora intentiile Dvs.”

.....

3. PUZ Str. Veronica Micle nr. 29, S.1 / proiectant SC ARHYPER PROIECT SRL (revenire)

Pentru o cladire aflata pe un teren de 678mp, avizata deja, dar ca imobil de locuinte P+5, se cere aviz de oportunitate pentru a studia posibilitatea inaltarii acesteia pana la P+8.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de starea actuala a retragerilor si de conditiile in care ele vor mai putea fi utile in eventualitatea in care se va schimba regimul de inaltime – se raspunde afirmativ; acelasi mai atrage atentia proiectantului in legatura cu nevoia de insorire la parametrii normali sau cel putin minimali. Constantin Enache este de acord cu

avizarea favorabila a cererii, iar Sorin Gabrea se intereseaza de ponderea CUT – se raspunde ca acesta este de 3,4.

Rezolutie (Sorin Gabrea) – „Suntem de acord cu realizarea studiului care sa cerceteze daca aceasta suplimentare solicitata este posibila; va rugam sa reveniti neaparat, pentru a proba mai ales insorirea vecinatatilor, insotiti de studiul de insorire aferent si, daca este posibil, de o macheta.”

.....

**4. PUZ STR. Mr. Gheorghe Sontu nr. 13A, S.1 / proiectant SC ALPHA
STUDIO SRL**

Se solicita aviz de oportunitate pentru construirea, pe un teren aflat in zona protejata, a unui imobil de locuinte 3S+P+4E, cu 5,6R, in conditiile in care terenul este situat pe o parcela de colt, care ar justifica o sporire a inaltimei fata de existentul din zona, sunt asigurate locurile de parcare necesare plus inca un procent de 20% din acest numar pentru vizitatori, iar CUT pe parcela este de 2,82.

Dan Marin considera ca ar fi util ca prezentarea sa fie insotita, cel putin atunci cand se va reveni pentru aviz, de o serie de fotografii luate de la nivelul trecatorului care sa descrie vederea noii propuneri de pe Bd. Prezan; mai atrage atentia asupra casei din imediata apropiere a propunerii, catre care noua constructie ar intoarce spatele, si care este monument istoric, fiind de parere ca o asemena vecinatate trebuie tratata cu mult respect, nu ca o incinta oarecare. In fine, solicita o mai buna gandire a propunerii, intrucat zona este caracterizata de prezenta unor locuinte individuale si colective si in nici un caz de vecinatati care sa accepte un P+6.

Sorin Gabrea subscrie si el la ideea de a fi prezentate desfasurari ale strazilor.

Casandra Rosu: „Zona fiind una protejata, permite, dupa Legea 242, un CUT de maxim 1, inaltimea de cel mult 13m, respectiv un POT de 25. In plus, ca oportunitate de dezvoltare, se mai accepta o sporire cu 20 %, dar toate acestea, insumate, duc la cel mult 1,2 pentru CUT si in nici un caz la 2,9, atat cat propuneti Dvs. Ar mai exista pe de alta parte, posibilitatea sa restudiatu toata zona si sa justificati pentru toata aria analizata un CUT ca acela pe care il propuneti, dar nu cred ca putem discuta, fata de toate acestea, o derogare numai pentru o parcela.”

Dan Marin: „Nu cred ca pe un asemenea bulevard putem veni cu o cladire atat de aleatorie; una dintre probleme este ca ea, chiar daca este oarecum retrasa, se vede foarte bine dinspre Bd. Prezan.”

Vlad Cavarnali este de parere ca, date fiind retragerile in rezalit ale strazii fata de celelalte loturi si cladiri, si aceasta cladire incearca sa continue zona in acest sens, adica introducand un rezalit fomal care ar dinamiza zona, astfel incat ea ar dori, de fapt, sa intre in armonia ansamblului.

Dorin Stefan nu s-ar opune propunerii doar daca ar exista un PUZ care sa ofere o justificare a modificarii pentru intreaga zona: ”Se depasesc cele 20% oferite, este nevoie de un studiu.”

Gheorghe Patrascu admite ca exista aceasta posibilitate a schimbarii argumentate a unei documentatii, intrucat exista cazuri in care CUT oferit este uneori chiar insuficient. Dan Marin, inasa, ridica problema nevoii de densificare a zonei – daca este utila, necesara, sau daca nu.

Doina Bubulete doreste si ea sa fie prezentate Comisiei desfasurari ale strazilor.

Bogdan Bogoescu mai atrage atentia asupra respectarii retragerilor, care trebuie verificate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizul de oportunitate solicitat, dar cerem ca la revenirea in Comisie sa fie prezentate desfasurari ale strazilor care definesc vecinatatile, colaje fotografice relevante, ca si o analiza justificativa a intregii zone.”

Casandra Rosu nu este de acord cu avizul de oportunitate, intrucat in opinia d-sale cladirea nu poate avantaja zona in niciun fel.

.....

5. PUZ Str. Razoare nr. 46-54, S.6 / proiectant SC ENVISO SRL

Pe un teren de 1280mp, constituit din 5 parcele, dintre care una este proprietatea Primariei, incadrat functional in CB3 si aflat pe Str. Razoare, din imediata apropiere a nodului intermodal cu acelasi nume, se intentioneaza construirea unui imobil destinat locuirii. Pentru moment, aici se construiesc, nu se stie daca autorizat sau nu, noul Golden Blitz, astfel incat se atrage atentia ca aceasta cladire, daca nu este autorizata, sa nu fie inclusa in documentatie; se mai arata ca locul de intoarcere care ar fi necesar pentru masini este foarte ingust. Volumetria noului ansamblu incearca sa preia morfologic fragmentarea parcelara a zonei.

Constantin Enache explica motivul nevoii de aviz pentru o documentatie de acest fel care, teoretic, ar intra in prevederile PUZ Razoare, care prevedea pentru intreaga zona un CUT de 5: „Prin PUZ Nod Intermodal Razoare se stipula clar ca orice dezvoltare in zona va fi conditionata de un PUZ specific. Din punctul meu de vedere, propunerea este posibila si

pentru ca incearca sa aduca zona la o intensitate urbana normala.” Acelasi punct de vedere este exprimat si de Tiberiu Florescu.

Cassandra Rosu intreaba daca, in aceasta situatie, nu ar fi fost de dorit ca Primaria sa preia acest teren pentru a face o investitie mai importanta, intrucat zona cere cateva cladiri de mare anvergura.

Sorin Gabrea: „Trebuie sa existe aici o strada functionala catre marele spatiu public.

Personal, as fi dorit sa intoarcati partiul pe dos, ca directie, ca sa puteti oferi un inceput de rezolvare spatiului public, aceasta fiind problema majora a locului.”

Gheorghe Patrascu atrage atentia Comisiei asupra faptului ca triunghiul inca verde

Razoare este de fapt, juridic vorbind, o juxtapunere de numeroase parcele private.

Constantin Enache arata ca, pentru moment, Legea Mediului anuleaza oricarui arhitect,

aici, posibilitatea de a gandi orientarea catre spatiul verde. Mai propune o solutie pe

etape, in sensul in care poate fi data o legiferare cu caracter orientativ zonei vizate, care

se va imbunatati in timp, dar Bogdan Bogoescu este de parere ca „desprinsa de

conditionari stricte si punctuale, solutia aleasa va fi evident alta.”

Dorin Stefan observa ca asa cum se prezinta proiectul, el creeaza un accent semnificativ

la o strada oarecum anonima, dar ca in conditia de PUZ pe parcela, el e colateral

dezvoltarii principale despre care se discuta.

Bogdan Bogoescu atrage si el atetia asupra documetatiei, care nu trebuie sa cuprinda

constructii neautorizate, ce ar putea intra in legalitate fals, cu aceasta ocazie.

Sorin Gabrea (rezolutie): „Imi fac datoria sa va informez ca o constructie pe parcele cu regim juridic diferit este foarte dificila, chiar daca la finalul concesiunii si aceasta din urma parcela ar putea fi cumparata. Va rugam sa reveniti cu o plansa de

reglementari refacuta, care sa precizeze foarte clar perimetrul PUZ si care sa cuprinda si parcare din fata; oferiti-ne o prevedere-directiva pentru terenurile invecinate, astfel incat zona sa fie sau macar sa para accesibila si controlabila; neaparat introduceti o strada de acces pentru imobilul dvs. si care sa deserveasca zona.”

.....

6. PUZ Amplasare rasteluri pentru biciclete (revenire)

Intrucat Comisia a delegat pe dl. Dan Marin sa analizeze documentatia, acesta face o scurta trecere in revista a problemelor pe care plansele i le-au dezvaluit: „Locurile de amplasare au fost gandite strict fata de necesitatile si posibilitatile pe care promotorii proiectului le au. Unele locatii sunt decente si de bun-simt, dar in alte cazuri ele nu au nicio legatura cu minime cerinte urbane – unele locatii sunt de-a dreptul imposibile, ca aceea din Piata Victoriei, unde odata amplasat, rastelul lasa doar 70cm. de trotuar pentru circulatia pietonilor, altel sunt improprii – parcarile de biciclete vecine Ateneului sau cele din fata Fundatiilor Regale sunt cel putin nepotrivite. Totodata, se pare ca sunt mai multe tipuri de inchirieri, dar si, in unele cazuri, chioscuri care faciliteaza aceste operatii. Doua conditii urbanistice minimale ar fi 1.promovarea peste tot a unui aceluiasi tip de obiect si 2. rationalizarea locurilor de „parcare” a bicicletelor.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Primariile de Sector trebuie cooptate in acest proiect, ca sa nu rezulte in final un amalgam de tipuri de rasteluri si pentru ca, pe de alta parte, arhitectii-sefi de sectoare sa fie la curent cu repartitia acestor noi obiecte urbane, urmand ca la finalul deciziilor particulare toti arhitectii sa se intalneasca la

Primaria Mare pentru o consultare care sa puna de acord partile, intrucat exista si cazuri in care amplasamente pe aceeasi strada tin de doua sectoare diferite.

Amplasamentele trebuie atent studiate si corect evaluate”.

Bogdan Bogoescu mai sugereaza, pentru a nu se prelungi inutil lucrurile si pentru a evita problemele de design cauzate de alegerea unui singur obiect, sa fie consultate si eventual contactate firme din strainatate care se ocupa de mult timp cu acest gen de probleme si care pot oferi rapid o solutie simpla, eficienta si ieftina.

.....

7. PUZ Bd. Ion Mihalache, S.1 / proiectant Florian Stanciu (consultare)

Terenul, de dimensiuni foarte reduse, de doar 232mp este locat in partea de N a BRD Piata Victoriei, langa Spitalul Filantropia si a mai facut obiectul unor studii anterioare. Actualmente, a fost preluat de arh. Florian Stanciu, care a creat un proiect in conditiile extrem de vitrege ale unor vecinatati nefericite (cladiri care sunt de mare scara, Spital, strada cu servitute, vecin care refuza vanzarea ori comasarea) si ale temerii de a nu putea oferi substanta unui proiect care in POT 70 si CUT 3, cu o deschidere de 11,32m la strada, mai trebuie sa tina cont de alinierea de inaltime data de blocul mic lipit de BRD. Oferă spre consultare doua variante de cladire de dimensiuni identice, in sa diferite prin calitatea placarii exterioare – gri intr-un caz (gresie, similipiatra), respectiv caramida aparenta in celalalt.

Constantin Enache admite ca lucrul la acest proiect este mai curand o aventura, pentru ca totul pare impotriva lui, si este de parere ca solutia oferita este foarte buna, intrucat zona nu poate fi personalizata decat printr-un obiect sculptural si nu printr-o cladire care sa

concreze, cumva, masivitatea imobilelor vecine. Bogdan Bogoescu, totusi, se declara si el ingrijorat de vecinatate, mai ales de cea dinspre BRD, in care proprietarul, care pentru moment refuza sa vanda, poate dori si el la un moment dat sa construiasca si atunci zona va fi si mai afectata de rezultatul acestei competitii. Tiberiu Florescu este de acord cu solutiile, dar ar dori sa se completeze silueta initiala, astfel incat cladirea sa fie mai inalta; cere si rezolvarea conditiilor legate de functionalitate.

Dorin Stefan este de acord cu propunerile oferite si crede ca intr-o astfel de locatie trebuie incurajate orice demersuri de calitate, personale. Dan Marin crede ca trebuie respectata acea cornisa existenta, pentruca reduce la o scara contextul.

Doina Bubulete inclina catre solutia cladirii placate in gri si crede ca ea indulceste ruptura din zona, iar Gheorghe Patrascu este de parere ca acest caz „este unul tipic in care trebuie ca vecinii sa construiasca impreuna”.

Sorin Gabrea: „Ceeace ni s-a prezentat cred ca ilustreaza cel mai bine situatia in care o arhitectura de exceptie poate sa rezolve o problema urbanistica. Din pacate, trebuie sa tinem cont de faptul ca acele conditii de vecinatate pot produce foarte multe probleme, asa incat as sugera, totusi, construirea pe limita de proprietate catre S. Rezolvarea formala si functionala mi se pare foarte convingatoare, mai ramane, insa, ca problema administrativa sa fie rezolvata de avocatii partilor. PUZ nu poate fi discutat decat daca aceste chestiuni de proprietate si vecinatate sunt rezolvate”.