

Sedinta CTUAT din 27. 01. 2010 a Primariei Municipiului Bucuresti.

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea (presedinte), Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Din partea Serviciului Retele a fost prezent Andrei Zaharescu. A participat la discutii si dl.

Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

.....

1. P.U.Z. Bucuresti – Targoviste nr. 9G (H+R), S.1 / proiectant BIA ARH. Anca Virginas, revenire

Proiectantul aminteste Comisiei motivele pentru care s-a solicitat revenirea si o noua prezentare – prezentarea PUZ-urilor existente in zona, respectiv conturarea unei trame stradale. La primul punct se arata ca in zona mai exista doua PUZ –uri importante aprobate si care au produs sau sunt in curs de a produce efecte, si anume o documentatie din 2005, care a inclus si studiul intersectiei, iar pe de alta parte PUZ Nord, avizat, dar care a fost, ulterior, anulat in instanta. A existat din partea proiectantului intentia de a suplimenta intersectia, in ceea ce priveste suplimentarea tramei stradale, cu o legatura spre NE. Sorin Gabrea constata ca au fost introduse propunerile care priveau solicitarile Comisiei si face observatia ca anumite legaturi de trafic pot exista si mai sus, in plansa de reglementare, Andrei Zaharescu este, insa, de parere ca astfel rezolvata, aceasta legatura ar fi prea aproape de Nodul existent. Este de parere ca circulatia pe marginea lacului nu poate capata o pondere mare, pentru ca ar duce la aglomerarea zonei si a orasului, ca

atare aceasta legatura poate exista, dar cu un prospect obisnuit, constituindu-se intr-o rezolvare locala a problemelor de circulatie, observatie cu care Andrei Zaharescu este de acord.

Sorin Gabrea (rezolutie): „Urmare a introducerii in documentatie a sugestiilor Comisiei, proiectul se avizeaza favorabil.”

.....

2. P.U.Z. Povestei nr. 16-16A-18, S.4 / proiectant SC GEOMETRIK DESIGN

ARCHITECTS SRL, revenire

Cerintele au fost identice celor prezentate la prima documentatie – alaturarea, pe proiect, a tuturor documentatiilor din zona, respectiv luarea in considerare a prevederilor referitoare la circulatie, in acest caz consemnate de PUZ Director. Arhitectura, se mai specifica de catre proiectant, atinge un nivel de construire maxim de P+24, alaturi de o bara de P+7. Arhitectura punctului inalt a fost orientata spre lac si spre Bulevard. Dan Marin doreste sa stie cat anume este CUT-ul propunerii – raspunsul este 4,5, CUT-ul zonei aprobat prin PUG.

Sorin Gabrea (rezolutie): „Se propune avizarea favorabila.”

.....

3. P.U.Z. Str. Petru Rares nr. 5-9, S.1 / proiectant SC LUXBA DEVELOPMENT

SRL (revenire)

In acest caz, recomandările Comisiei fusesera numeroase si ele au privit 1. retragerile fata de vecinatati, pentru a le crea si acestora posibilitatea de a construi, 2. retragere fata de

aliniamentul existent si 3. preluarea acelui aliniament, 4. ruperea volumului construit in mai multe corpuri, ca si 5. incercarea de a asigura mai mult spatiu public, solutionata prin marirea trotuarului prevazut la 4,5m. Contantin Enache este de parere ca proiectul s-a imbunatatit, si ca atare se poate aviza, iar Dorin Stefan, si el de acord ca din punct de vedere arhitectural solutia este mult mai buna, ar dori, in masura in care este posibil, sa existe o garantie ca volumul prezentat va fi si cel construit. Sorin Gabrea observa, totusi, ca in continuare CUT este prea mare, mai ales dat fiind faptul ca functiunea propusa este una de locuire si crede ca un CUT de 2,8, maxim 3 ar fi mult mai acceptabil decat cel preconizat, de 3,6. Totusi, se observa ca vecinatatile ar putea permite aceasta marire de CUT, pentru ca nu ridica probleme speciale.

Sorin Gabrea (rezolutie): Se propune avizarea favorabila, cu rugamintea ca daca este posibil, CUT sa fie totusi diminuat pana spre 3, pentru a preveni eventuale consecinte neplacute pentru locatari, ca si pentru vecini si pentru a nu scadea calitatea locuirii.

.....

4-5-6. PUZ Bd. Expozitiei nr. 22-30, S.1, proiectanti SC WESTERN OUTDOOR SRL, SC LORA CONSTRUCT SRL, SC WESTFOURTH ARCHITECTURE SRL (aviz de oportunitate)

Este vorba, practic, de cateva parcele alaturate (3 parcele diferite ca marime si conditii de exploatare, cu 3 proiectanti diferiti), care sunt incluse intr-o singura judecata, spre a putea analiza zona unitar si pentru a reusi, in final, sa fie identificata o solutie de construire si dezvoltare care sa foloseasca la maximum calitatile si capacitatile zonei. Posibilitatea de

a construi in acest punct al Capitalei, se arata de catre dl. Calin Negoescu, prezentator al proiectului, a aparut ca urmare a schimbarii destinatiei zonei din CB5 in altceva, „un altceva care urmeaza sa fie identificat, poate in CB3, poate in M2”, tinandu-se cont, totusi, de vocatia de dezvoltare a acestui bulevard, care prezinta deja unele dotari importante pentru oras (hoteluri, Spitalul CFR, Universitatea Romano-Americana, Universitatea de Agronomie etc).

Pentru una dintre parcelele studiate, de 8900mp, se propune o cladire cu functiune de birouri, poate mai inalta, alaturi de un corp jos, cu dotari, ce ar ramane la nivelul P+1. Aceasta propunere de construit P+1 are in vedere si situatia de moment a Targului, acum cu expozitii din ce in ce mai mare, dar si faptul ca zona in intregime ea este oarecum de populata si ca ea ar trebui, spre a deveni atractiva, sa fie infuzata cu viata. Ori, o functiune permanenta pentru acest spatiu cu iesire la bulevard pare potrivita. Al doilea teren este mai mic ca suprafata, dar poate reclama si el o dotare unitara, in vreme ce pentru a treia parcela informatiile sunt slabe, deci pentru moment nu i se cunoaste clar vocatia de dezvoltare. Cum zona este incadrata in PUG CB5 ea nu are indicatori stabiliti, dar prin aceasta intentie de dezvoltare-cadru se propun ca indicatori urbani generici POT de 50%, CUT de 4 si o inaltime de P+12, cu un plus-minus de 10% care, toate impreuna, ar sustine vocatia de dezvoltare interesanta si reala a zonei si ar asigura bulevardului reprezentativitate si o tinuta. Ca posibilitati „latente” ale zonei in vederea dezvoltarii, este mentionat un spatiu public ce s-ar putea crea pe locul unei bucle locale, tehnologice de tramvai, ca si existenta unor PUZ-uri deja aprobate, care propun cladiri ce ating P+24 si un CUT de 7,3.

Constantin Enache: „Initial, toata aceasta zona de care discutam apartinea ROMEXPO. Afara de piata care exista si acum, mai exista un spatiu destinat expozitiilor tehnologice si de masini unele grele sau pur si simplu pentru utilaje mari, care prin Hotarare de Guvern a fost scoasa din administratia Romexpo si oferita Serviciului de Paza si Protocol. Asta ca sa clarificam statutul zonei si al proprietarilor. Din punctul de vedere al exploatarii, aici ar fi foarte utila o statie a liniei de metrou care pleaca dinspre Victoriei si ar trebui sa ajunga la Otopeni, astfel incat sa fie posibil popularea terenului”.

Bogdan Bogosescu este de parere ca, totusi, pentru a se lua o hotarare asupra acestui loc important din Bucuresti, ar fi bine sa se revina cu un scenariu care sa cuprinda si sa incerce o definire a intregii zone, pentru a putea fi conturata o imagine de ansamblu. Din acest punct, considera ca foarte importanta, ca pondere ar fi prezenta cladirii amintite de P+24 si este de parere ca aceasta ar trebui inclusa in documentatie, cel putin ca silueta volumetrica, dupa cum viitoarea documentatie ar trebui sa cuprinda obligatoriu un scenariu de amenajare a zonelor publice. Sorin Gabrea, insa, ar dori sa vada inainte de toate o structura stradala coerenta, ca si o propunere bine argumentata pentru Metrou, pentru statia care ar aparea aici.

Vlad Cavarnali, insa, este de parere ca intai de toate, pe acest bulevard ar trebui reduse locurile de parcare improvizate care apar, iar propunerea pentru o rezolvare a circulatiei din punctul de vedere al transportului public trebuia deja inclusa in studiul de oportunitate.

Sorin Gabrea sintetizeaza cerintele Comisiei in vederea prezentarii PUZ – „se va gandii si concepe o propunere cat mai adecvata pentru locatia si formula de inserare

a noii statii de metrou in zona, vor fi adaugate documentatiei propunerile de pasaje subterane si de pietonale. Va fi creionat spatiul public.”

.....

Se prezinta, in continuare, de catre acelasi arhitect, propunerea pentru o alta parcela din zona, de cca. 4000 mp, care ar urma sa fie ocupata arhitectural de o cladire construita de Vlad Arsene; indicatorii propusi pentru aceasta parcela sunt CUT 4, POT 30%, inaltime maxima P+15.

Constantin Enache este de acord, ca oportunitate, cu contruirea mai densa a zonei, dar atrage atentia asupra relatiei cu cladirea Spitalului CFR din zona.

Andrei Zaharescu, comentand situatia circulatiei aglomerate de pe Bd. Expozitiei, este de parere ca acesta se blocheaza in punctul de intrare si ca situatia ar fi mult mai buna daca s-ar crea in zona o giratie si un cumul de sensuri unice care sa descarce traficul spre Bd. 1Mai.

Vlad Cavarnali, inasa, sustine ca „prospectul nu are legatura cu ceea ce se petrece in acel loc. Astazi, pentru acest bulevard nu avem nicio rezolvare, in conditiile in care dorim sa mobilam acest bulevard cu CUT-uri maximale. Nu mi se pare normal sa nu prezentam situatia de facto si sa facem propuneri in gol.”

Sorin Gabrea, inasa, tine sa arate ca „in aceasta zona s-au mai facut proiecte, adeseori cu CUT-uri mai mari decat cele care ni se propun acum, dar e evident ca documentatia care va fi articulata pentru judecare si avizare va trebui sa tina cont de problemele ridicate de dl. Vlad Cavarnali. Pe de alta parte, sa nu uitam ca aceasta zona mai este inclusa in alte documentatii, chiar si ale Primariei, si ca se intentioneaza ca inelul median al orasului sa treaca pe aici pana spre Piata Chibrit,

ceea ce evident va dezlega si o serie din problemele ridicate. Dar este un lucru evident pozitiv ca o parcela din aceasta zona va suferi o conversie pentru a se dezvolta. Asa incat suntem de acord cu studiul de oportunitate pentru zona si asteptam revenirea proiectantului cu PUZ.”

.....

**7. P.U.Z. Calea Floreasca nr. 71, S.1 / proiectant SC CUANTUM DESIGN SRL
(studiu de oportunitate)**

Pe un lot situat pe colt, in paropierea Stadionului Dinamo, cu indicativ M2, se intentioneaza construirea unei cladiri de birouri de inaltime P+5 si 6R, care ar duce CUT la 3,6, in conditiile in care in aceasta zona se permite de regula construirea pana la P+4 si 5R. Constantin Enache atrage atentia asupra retragerii fata de cladirea de la S de propunere, care este discutabila si solicita ca aceasta relatie sa fie mai bine studiata, eventual cu un studiu de insorire. Sorin Gabrea apreciaza ca o inaltare a cladirii cu un etaj ar fi posibila, datorita situarii ei pe un colt de strada, intr-o intersectie, si solicita proiectantului sa revina cu o documentatie in care sa fie incluse studiul volumetric, justificarea de CUT, ca si aplicarea noii propuneri la vecinatati.

In aceste conditii, se va reveni cu PUZ.