

Sedinta CTUAT din 3 martie 2010 a Primariei Municipiului Bucuresti.

Alcatuirea Comisiei: Casandra Rosu, Doina Bubulete, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan; presedinte al Comisiei – Constantin Enache. Din partea Serviciilor Rețele a fost prezent dl. Andrei Zaharescu. A participat la dezbateri si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. S-au discutat urmatoarele documentatii:

1. PUZ Bdul. Tudor Vladimirescu nr. 45, S. 5 / proiectant SC ANTE SRL, BIA ARH. MIHNEA VASILE MARCU (revenire)

Pe un teren de cca. 2100mp se intentioneaza construirea unui imobil de locuinte si birouri; se face mentiunea ca in zona exista deja construita o cladire de P+11, la intersectia Str. Panduri cu Calea 13 Septembrie. Se doreste edificarea unei cladiri P+8, POT va ajunge la 40-505, iar CUT la 4,5, in vreme ce inaltimea maxima nu va depasi 28m. Constantin Enache se intereseaza de respectarea distantelor fata de vecinatati, astfel incat prin respectarea lor sa fie posibila construirea ulterioara din partea altor eventuali doritori; se arata ca in apropiere se afla pentru moment industrii mici, inca active si o centrala electrica, dar se admite ca distantele fata de acestea sunt doar de 5m. La acestea dl. Enache raspunde ca nu ar fi problema ca inaltimea acceptata sa fie ceva mai mare, dar neaparat conditionata de respectarea unor retrageri decente, mai mari. Se mai face observatia ca fata de noul bulevard care va aparea intr-un timp relativ scurt, cladirea pare indiferenta, adica nu contribuie la construirea unei realitati urbanistice de calitate. Dan Marin mai observa ca accesele, asa cum sunt repartizate, sunt foarte apropiate si creeaza o alglomerare neplacuta. Dorin Stefan este de parere ca strada care se doreste a fi propusa sa fie trecuta pe documentatii, ca sa poata servi de reper si altor eventuale PUZ din zona.

Constantin Enache: „Desi exista in apropiere cladiri doar de P+1 si P+2, acestea se afla fata de propunerea Dvs. la doar 4m de limita de proprietate, iar o distanta ca aceasta nu este deloc in regula. Distanta fata de ele trebuie marita, mai ales spre spatele proprietatii, chiar daca inaltimea obiectului pe care il veti construi in final va fi mai mare.” Gheorghe Patrascu considera ca indicatorul CUT propus este ridicat si cere ca „pe tot terenul acesta sa nu fie mai mare de 4,5”. Dan Marin considera ca sistemul de parcare propus nu este viabil si isi exprima neincrederea ca pe traseul desenat o masina poate fi intoarsa in conditii normale. Dorin Stefan, analizand cladirea, crede ca „aripa de V poate fi mai joasa, iar inaltimea mai mare sa apara acolo unde este efectiv proprietatea celui care doreste sa construiasca, nu spre margine.”

Cassandra Rosu este de parere ca erau necesare, pentru buna judecare a propunerii, si o serie de imagini ale situatiei existente, care ar fi probat mai ales legatura cu vecinatatile: „Va rog sa va puneti Dvs in situatia in care ati fi vecini acestei constructii si ati dori sa construiti la fel.”; considera ca POT trebuie micorat, in vreme ce CUT ar putea fi mai mare.

Rezolutie (Constantin Enache): „Se va reveni cu o propunere in care PUZ sa cuprinda tot terenul care va fi afectat de noua construire, CUT sa nu fie mai mare de 4,5 in nicio situatie, sa fie demonstrata asigurarea locurilor de parcare in conditii viabile, sa se dea unele indicatii de posibila construire si pentru vecinatati, in vreme ce fata de existentul de la SE sa fie operate reglementari diferite. Va rugam sa ne mai prezentati si o ilustrare volumetrica a propunerii cu tot ce aceasta presupune – accese, parcari, spatii verzi samd.”

.....

1. PUZ Str. Aeroportului nr. 4-6 si 40, S.1 / proiectant SC PZP

ARHITECTURA SRL, aviz de oportunitate

Zona pe care se va afla cladirea afecteaza si o legatura intre Sos. Chitilei si Bd. Bucurestii Noi, se afla in preajma podului, unde mai exista si un teren ocupat cu constructii industriale. Se doreste construirea unei ansamblu de locuinte si se mai mentioneaza, totodata, ca in zona exista numeroase PUZ –uri ale caror obiecte (cladiri) se afla in constructie. Apartamentele vor fi distribuite in sistem incinta, la o inaltime medie similara cu aceea a constructiilor vecine, dar care va avea inaltime minime de P+5 (spre lac acestea vor ajunge chiar la P+2, P+3) si maxime de P+16. Raportat la intreg terenul, CUT este de 2,5, distanta respectata de pana la lac este de 50m, iar distantele fata de vecinatati sunt de 30-35m.

Constantin Enache doreste sa stie care ar fi schimbarea fundamentala propusa fata de prevederile PUG – se raspunde ca aceasta ar privi functiunea, pe o fosta zona industriala urmand a fi construite locuinte. Dan Marin observa, totusi, o serie de inadvertente intre cele sustinute de prezentator si partea scriptica si desenata a documentatiei: „In documentatia pe care o avem se vorbeste despre locuinte individuale, iar propunerea Dvs. sustine locuirea colectiva; paralel cu Str. Aeroportului exista o zona V1A, care la Dvs. este neprecizata; spre malul de lac exista o zona V4, care nu ar trebui afectata in niciun fel; zona industriala nu acopera tot terenul, ea este spre S, iar restul terenului se incadreaza in L1D”. Constantin Enache: „Cred ca ar fi necesare unele precizari mai atente fata de malul de lac si de tratarea acestuia. Investitia fara indoiala ca este binevenita, dupa cum la fel de sigur este ca vor mai aparea noi terenuri in oras destinate construirii in acest fel. E sigur ca podul din vecinatate trebuie reabilitat, dupa cum si infrastructura ar trebui imbunatatita. In ce priveste echipare zonei, eu personal cred ca

echiparea mare, a unor zona mari, nu se poate face in interiorul orasului cu locuinte mici, iar aici nu este nici pe departe cazul. In mare, chiar si indicatorii propusi pot fi acceptati”.

Tiberiu Florescu: „As avea unele sugestii in ce priveste conformarea volumetrica – as opta mai curand pentru o retragere mai mare fata de lac, daca este posibil, insa nu as promova o continuitate mare a terenului ori o incinta inchisa. Amplasamentul este unul privilegiat, asa incat sunt de parere ca incinta ar trebui sa fie evident deschisa si orientata spre lac si as privi cu mai mult atentie configurarea cladirilor, ca si a inaltimilor propuse, care pot particulariza ansamblul.”

Dan Serban, insa, este de parere ca „astfel prezentata, propunerea ne arata doua elemente care se contrazic dpdv volumetric, fara a mai vorbi de faptul ca sunt antrenate in aceasta evolutie a zonei unele vecinatati „periculoase.” Dan Marin este de acord cu opinia exprimata - „trebuie rectificata logica volumetricii, dar mai ales ar trebui prevazut cu mult mai multa atentie un scenariu pentru imprejurimi – ce se petrece in rest?” Constantin Enache tine sa mai precizeze si ca, pentru moment, zona se afla oarecum in asteptare ; „singurul PUZ care mai „lucreaza” este cel al Colosseum”; Vlad Cavarnali mai adauga ca mai exista un PUZ invecinat, dar ca pentru moment acesta se afla la Mediu. Andrei Zharaescu atrage atentia asupra faptului ca „din punctul de vedere al retelelor, canalizarea menajera este foarte greu de realizat, pentruca ar trebui sa fie in contrapanta, iar canalul de Chitila e unul de capat”. Casandra Rosu insista asupra faptului ca trebuie rezervati obligatoriu cei 50m fata de lac, crede ca incinta trebuie „sparta” catre lac, dar si ca daca inaltimea cladirilor poate fi acceptata, expresia lor formala trebuie refacuta.

Arhitectul-sef intervine si precizeaza ca „2,5 e CUT-ul maxim pe care l-ar accepta pentru locuinte, iar inafara de observatiile dnei Rosu, la care subscriu, personal mi-as dori ca distanta catre lac sa fie mai mare decat cei 50m minimali ceruti de legislatie.”

Rezolutie (Constantin Enache): „Avand in vedere ca se solicita un aviz de oportunitate si nu unul urbanistic, cred ca este util sa recapitulam ce anume ii cerem colegului nostru, pentruca judecata ulterioara a proiectului sa fie usor de desfasurat si cat mai buna – consultarea documentatiilor existente, urmarirea mai atenta a volumetriei cladirilor, diminuarea CUT, echiparea cu retele, detaliile de finantare ale proiectului cat mai bine stapanite; daca va fi vorba de un transfer de proprietati, acesta sa se faca spre cladirile publice, dar strada sa fie gandita cu ocupare publica. In aceste conditii, va rugam sa reveniti cu PUZ.”

.....

3. PUZ Aleea Matelotilor nr. 1, modificare zona protejata nr. 83 / proiectant SC ORO DESIGN PROIECT SRL, aviz de oportunitate

Zona este descrisa ca fiind una problematica, la intersectia DN1 cu CF, incadrata in PUG ca V3B, ceea ce ar insemna un procent de mineralizare acceptat de 36%. DN1 e prevazut a-si modifica si prospectul, dar si formula, in sensul in care va fi prevazut cu spatiu verde plantat pe centru, iar PUG mai prevede in zona si o mare bretea. Andrei Zaharescu precizeaza ca „artera ce lonjeaza CF face parte din inelul median al orasului, de prima urgenta.”

Prezentatorul arata ca pe terenul respectiv se doreste construirea unui minihotel si a unui club sportiv tehnico-aplicativ, in conditiile in care terenul intra acum si in zona protejata, pentruca este sit arheologic. Constantin Enache este de parere ca principalele intrebari la care trebuie sa

raspunda Comisia in acest caz sunt „care este tema proiectului? cum se poate construi aici, in ce conditii? si ea ar cuprinde, pe de o parte, discutarea solutiei de circulatie, iar pe de alta parte urmarirea posibilitatii reale de construire.”

Dan Marin solicita mare atentie la prevederea legala – daca se poate construi, fie si minihotel pe o zona V3B si este de parere ca „circulatia auto ar trebui sa treaca prin spatele bisericii.”, in vreme ce Casandra Rosu este de parere ca propunerea ar putea fi discutata consistent numai in masura in care ar fi dublata de un studiu de circulatie extrem de serios. Tiberiu Florescu remarca si ca propunerea antreneaza rezolvarea unor serioase probleme de acces pe amplasament, iar Andrei Zaharescu insista asupra nevoii de conexare a DN1 cu inelul.

Constantin Enache: „Daca inelul se va face in formula expres, relatia de dreapta ar trebui solutionata simplu, inginereste. Personal, cred ca se poate construi mai catre lac, dar in mod sigur va fi nevoie si de un studiu istoric, avand in vedere monumentul implicat.”

Tiberiu Florescu isi exprima convingerea ca „doua artere de circulatie nu pot fi legate in niciun caz intr-un unghi drept”, iar Gheorghe Patrascu afirma ca „trebuie neaparat rezolvata relatia cu DN1, insa e sigur acum ca va fi lansat un PUZ pentru inel care va propune o rezolvare a acestui loc.” Dorin Stefan crede ca „poate fi luata avizarea fara bretea, venind pe Matelotilor, dar problema se rezolva real pe solutia cea mai indepartata.”

Rezolutie (Constantin Enache): „Ne lipsesc evident unele pisese pentru a putea judeca mai atent proiectul. In momentul de fata, par sa existe doua solutii: 1. asteptarea unui PUZ din partea Primariei, pe care il legam de elaboratorii de tema; 2. sprijinirea acestor elaboratori de tema prin propria propunere a prezentatorului, eventual cu un studiu pe avantajele care ar putea fi trase dintr-o astfel de solutie/rezolvare. Studiul de

oportunitate se avizeaza favorabil, dar se asteapta revenirea cu un PUZ mai cuprinzator, care sa faciliteze studierea impactului acestuia asupra intregii zone.”

.....

4. PUZ Calea Dorobanti nr 16-18 / Str, Gral. Ernest Brosteanu nr. 4-8 / Str. Mihai Eminescu nr. 27, S.1 / proiectant SC AVIZ SPRINT SRL (revenire)

Dorin Stefan prezinta starea discutiilor legate de acest proiect – a existat o intrevvedere la Ministerul Culturii, legat de care dl. Craciunescu a tras concluzia ca putea exista o cladire mai inalta in zona, pentruca ar fi degajat terenul la nivelul solului, si ca aceasta propunere ar putea fi acceptata chiar, intr-un fel, paralel cu solutia cladirii in console. Comisia Nationala a Monumentelor Istorice a fost de acord cu solutia unei console, dar mai joasa ca inaltime. In continuare, dl. Adrian Craciunescu, autorul studiului istoric, si-a prezentat concluziile in fata Comisiei, rezumate de Dorin Stefan in urmatoarele: propunerea va fi din nou discutata in Comisia Nationala, intrucat acest PUZ reuneste 3 zone protejate, iar noua propunere se va desfasura strict pe terenul proprietate, prevederile de regulament urmand a fi urmarite numai pe terenul respectiv; consola catre Bd. Dorobanti s-a scurtat semnificativ, cu pierderea aliniamentului si coborarea cotei. S-a realizat o retragere de 6m de la linia de proprietate, consola s-a lungit spre Str. Eminescu, iar pe limita de proprietate s-a realizat un calcan fals. Astfel, existentului i s-a adaugat o noua propunere, in ideea de a nu se parasi conceptul de tot unitar, care presupune o unitate spatiala si functionala. POT se estimeaza undeva in jurul a 60%, dar operatia de calculare a sa este foarte dificila, intrucat terenul este aproape striat de trecerile pietonale (comert, galerii

etc) care sunt publice, iar CUT mediu este de 4,6. La hotelul de 5 stele dorit accesul se va face prin peroane, iar inaltimele la cornisa sunt distribuite astfel – spre Dorobanti, 30m, la Str. Brosteanu, 16m, la Str. Eminescu, 27m; inaltimea maxima va atinge intr-un punct 36m. Constantin Enache se intereseaza de functiunea unei case existente – se raspunde ca ea este „impartita” intre doi proprietari care nu vor sa-i modifice starea actuala, iar noua constructie sa va face numai cu acordul lor scris. Casa de pe Brosteanu va fi pastrata, intr-un fel, partial. Andrei Zaharescu vrea sa stie cum se va rezolva accesul auto dinspre Dorobanti – raspunsul este ca in mod direct. Doina Bubulete este de acord cu noua formula a solutiei, pe care o gaseste interesanta, ca si cu reducerea inaltimei consolelor si este de parere ca totul este acum mai sensibil fata de zona. Casandra Rosu, insa, apreciaza ca in continuare CUT este foarte mare, ca si inaltimea consolei si intreaba cum anume vor trai casele care se afla sub console – se raspunde ca nu se va construi decat pe baza unui protocol incheiat cu locatarii acestora.

Tiberiu Florescu: „Incepem, cred eu, sa omoram proiectele mari. In anumite situatii, discutiile despre CUT si POT nu-si au rostul, mai firesc fiind sa se discute despre vocatia locului si actualizarea potentialului acestuia. Sigur ca datele tehnice trebuie sa ne fie clare, dar cele mai importante lucruri de aici par sa fie gestionarea potentialului zonei si corelarea propunerii cu Centrul, ca si analiza functiunii propuse.”

Vlad Cavarnali este de parere ca „solutiile sunt foarte curajoase si pot fi fezabile; importante aici mi se par procentele alocate spatiului public; personal, cred ca ambele propuneri sunt posibile.”

Dan Serban doreste sa accentueze doua lucruri: 1. ca situl e foarte discutat si studiat, tocmai pentruca este foarte dificil morfologic si tipologic, dar ca din acest punct de

vedere lucrurile se desfasoara corect si profesionist; 2. este foarte important de observat integralismul si contextualismul propunerii.

Dan Marin: „Tipologia parcelelor este foarte diversa, ceea ce face ca indicele CUT sa fie intrucatva irelevant, chiar daca dpdv administrativ cifra este justificata. Dpdv morfologic, insa, ne aflam pe fundul unor parcele, iar distorsiunile apar tocmai pentru ca noi cumulam aceste tipuri diferite de parcele. Mai doresc sa spun ca acea casa de pe Brosteanu care acum ne e prezentata ca fiind intr-o stare deplorabila a fost adusa sau cel putin a fost lasata sa ajunga in aceasta stare, pentru ca acum un an am vazut-o si ea nu arata deloc in halul in care se afla acum. In fine, mai atrag atentia asupra intensitatii de folosire a terenului si ma gandesc aici la rampa care coboara in subsol si care este lipita de Casa Filitti. Sigur ca tehnologic e posibil, dar putem accepta asa ceva dpdv estetic?”

Constantin Enache: „Calitatea Bucurestiului sta in eclectism, in eterogenitate. Pe de alta parte, grija noastra principala ar trebui sa fie cea a spatiului public. Ar fi in regula pastrarea accentelor verticale, cu conditia insa ca acestea sa fie usor accesibile. Degajarea catre Dorobanti nu cred ca poate fi facuta, iar punctul nostru de vedere nu poate fi, totusi, substantial diferit de cel al CNMI. Cred ca volumul in plus de peste consola scoate propunerea din caracteristica ei (de spatiu suspendat), dar probabil ca autorul are o justificare pentru acest gest pe care si-l asuma. Pericolul, insa, vine si din partea legislatiei romanesti, care intrucat nu prevede responsabilitatea executarii proiectului, ne poate pune in fata faptului implinit si foarte neplacut de a fi avizat acest proiect, in vreme ce promotorul poate angaja un alt arhitect care sa nu mai respecte prevederile arhitecturale ale colegului, ceea ce ne face sa ne dorim reglementari foarte clare pentru

toate categoriile de spatii si functiuni. As mai dori si ca locurile unde pot aparea arbori sa fie precizate si ele”.

Rezolutie (Constantin Enache): „Majoritatea membrilor Comisiei sunt de acord cu intoarcerea catre volumetria joasa. Este nevoie de acordul proprietarilor pentru cladirile afectate. Trebuie precizate foarte clar suprafetele destinate circulatiilor pietonale si auto si justificate cu capacitatea de absorbtie a sistemului; se va incerca si micșorarea CUT. In aceste conditii, se va reveni”.

.....

5. PUZ Aleea Campul Mosilor nr. 5, S.2 / proiectant SC ALPHA STUDIO SRL (revenire)

Prezentatorul precizeaza ca s-a revenit incercandu-se sa se raspunda tuturor nelamurilor si obiectiilor formulate de membrii Comisiei la precedenta infatisare: s-a sustinut ca terenul nu poate fi construit pentruca edificiul obtureaza monumentul istoric Halele Obor – s-a redus volumul ca lungime; s-a cerut crearea unui spatiu public la parter, aspect care s-a rezolvat; parcajul s-a solutionat pe doua niveluri, pe tronsonul Obor –Chiristigiilor; „inaltimea noii cladiri este egala cu cea a Halelor, pentru a se intra in dialog cu compozitia urbana a zonei.” Functiunea noii cladiri va fi de clinica medicala si birouri. Dorin Stefan propune ca noua cladire sa aibe un etaj mai mult chiar decat cladirea istorica, cu conditia ca parterul sa fie liber. Dan Serban mai solicita ca „arhitectura cladirii sa fie incolora, neutra, cat mai putin prezenta.”, la care Dan Marin adauga ideea ca aceasta sa fie omogena. Tiberiu Florescu este de parere ca „din punct de vedere

urbanistic, s-a raspuns solicitarilor, iar proiectul este unul oportun.” Doina Bubulete si Casandra Rosu sunt si ele de acord cu avizarea favorabila.

Rezolutie (Constantin Enache): „ Suntem de acord cu avizarea favorabila, cu doua recomandari – sa se amplifice trecerile la nivelul spatiului public de la parter, daca acesta nu poate fi pastrat public integral, astfel incat sa nu se nasca aici un fel de curte penibila de serviciu; 2. sa nu existe diferentele a materialelor in aspectul arhitectural al cladirii.”