

Sedinta CTUAT Primariei Generale a Mun. Bucuresti din data de 28 Apr. 2010.

Componenta Comisiei a fost urmatoarea: Bogdan Bogoescu, Presedinte; Dan Serban, Dan Marin, Dorin Stefan, Tiberiu Florescu, Doina Bubulete, Casandra Rosu, Constantin Enache, Vlad Cavarnali – membri. Din partea serviciilor Retele a fost prezent la discutii dnul. Andrei Zaharescu. La sedinta a participat si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu.

S-au prezentat si analizat urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Pomilor nr. 17 – Str. Dudului nr. 41, S.6, proiectant SC Proiect

Bucuresti / Taller de Arquitectura Ricardo Bofill

Dl. arh. Manea recapituleaza conditiile proiectului fata de ultima infatisare: este vorba de un proiect care cuprinde 12ha, situat la N de Lacul Morii, intr-o zona industriala restructurabila, in interiorul careia se propune ridicarea unui ansamblu multifunctional de cladiri - locuinte, birouri, servicii, spatii de loisir. S-a cerut sa se extinda analiza zonei pe toata aria afectata, cca. 12ha, dar sa fie prevazute reglementari doar pentru incinta, sa existe un studiu de circulatie care sa raspunda mai ales la problemele pe care le-ar ridica circulatia publica, sa existe aviza de la Apa Nova, iar CUT sa se mai reduca, intrucat el poate afecta posesorii de locuinte, daca ar fi pastrat spre 4 – se raspunde ca acest indicator a fost redus pana la 3,5, cu diferentieri pentru zone, ceea ce presupune deja renuntarea la un spatiu construit de cca. 60.000mp. Inaltimele prevazute, datorita acestui fapt, sunt si ele mai mici – de la 20 de etaje s-au redus la 16 si de la 35 la 30 de etaje pentru punctul cel mai important; retragerile care trebuiau asigurate fata de vecinul din spate, dinspre N, s-au executat pe terenul promotorului. In acelasi timp, pentru ca proiectul este unul de mare anvergura, se mai solicitase o repartizare a executiei lui pe

etape. Andrei Zaharescu se intereseaza de starea colectorului necesar, se raspunde ca paralel cu drumul care deja se executa, s-a avut in vedere demararea lucrarilor si la colector. Dorin Stefan ar dori sa stie care mai este statutul preconizat pentru axa mediana a cartierului – daca va fi public, destinat circulatiei publice sua auto si care e rolul sau gandit pentru dezvoltarea integulu iproiect, in ideea in care de la ultima prezentare s-au modificat substantial o serie de lucruri. Raspunsul este ca strada exista si acum, doar ca are o ampriza de numai 7m, insa pe zona pe care ar trebui sa continue pe teritoriul afectat de propunere, largimea ei se va amplifica sensibil. Pe de alta parte, se va urmari si corelarea acestor intentii cu cele ale Primariei Sectorului 6, care are in executie acum un PUZ de Sector, ca si un studiu de circulatii. Baza acestui nod, insa, va ramane tot artera de pa langa lac. Bogdan Bogoescu doreste sa atraga atentia asupra faptului periculos ca nu cumva aceasta dezvoltare sa ia, in final, forma unei enclave, iar pentru a se preveni acest lucru, evident ca accesibilitatea incintei ar trebui marita la maximum, pe cat posibil – transportul comun sa fie important, incinta si spatiile de loisir sa fie vizitabile samd. Pe de alta parte, este mare nevoie de corelare, de un management al proiectului si al intregii zone in acord cu orasul. Din punctul de vedere al ameliorarii circulatiei, se precizeaza din partea proiectantului ca s-au prevazut cateva sensuri unice, ca si un punct de rotatie la intersectia cu Calea Giulesti; este gandita in continuare o legare cu bulevardul, dar e foarte importanta mai ales existenta unui protocol cu Administratia, care sa faciliteze si sa garanteze etapizarea proiectului.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Propun sa avizam favorabil proiectul, care va constitui fara indoiala un punct improtant de atractie pentru oras, cu singura conditie pe care o prevad ca vitala, anume accesibilitatea lui optima”.

.....

**2. PUZ Str. Apolodor nr. 12-14, nr. 18-20, S.5, proiectant arh. Ramona Cristescu
aviz de oportunitate**

Din punctul de vedere al situarii, acest proiect se afla intr-o zona protejata, ceea ce a dus la amplificarea studiului pe o suprafata mai extinsa. Se doreste realizarea unui edificabil, in conditiile in care zona propusa e libera de constructii, dar din pacate proprietarii nu sunt in totalitate identificati. Se propune inchiderea frontului existent si construirea unui imobil de cca. P+4. Pentru zona vizata, CUT creste de la 2,5 la 2,95 (pentru restul zonei ramane la 2,5) iar POT urca si el de la 60 la 70%. Functiunea dorita este una mixta, de birouri si locuinte. Andrei Zaharescu doreste sa stie care ar fi temeiul acestor mariri de indicatori – se raspunde ca ele sunt preconizate intrucat proprietarul dispune de cea mai mare parcela de teren dintre cele analizate. Bogdan Bogoescu nu este de acord cu acest argument, intrucat acesta ar urma sa conduca si la o exagerare a gabaritului, situatie care ar dauna celorlalti posibili participanti la acest PUZ, ca si vecinilor, iar Dorin Stefan ar dori sa stie daca din punct de vedere legal cumularea este posibila in regimul de zone protejate. Dan Marin observa o asezare arbitrara a cladirii si solicita ca aceasta sa preia orientarea drumului. Constantin Enache raspunde nelamuririi dlui Dorin Stefan ca “exista o anumita posibilitate ca acest lucru (cumularea) sa se petreaca, insa totul depinde de tipul de zona si de parcelarea existenta. Cat despre acest proiect in sine, consider ca este foarte util ca parterul sa fie prevazut cu functiuni cu acces public, care sa permita locului si zonei sa prinda viata”. Dan Serban este de parere ca “amplasamentul este foarte delicat, deaceia mi-as dori ca la PUZ sa existe o ilustrare de tema cat mai bine realizata.”

Gheorghe Patrascu, la randul sau, considera ca “nu este bine ca indicatorii sa fie favorizati prin PUZ”, inturcat si ceilalti vecini vor reclama o abordare similara, lucru care ar conduce la aglomerarea foarte mare a zonei. Doina Bubulete are si ea temeri legate de aceeasi dezvoltare in timp, greu de controlat si crede ca PUZ ar trebui sa fie mai extins, ca analiza. Bogdan Bogoescu, in fine, este de parere ca “se poate crea un front stradal continuu de calitate, dar el ar trebui fundamentat de o analiza riguroasa a tuturor conditiilor zonei.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Se va realiza o cladire cu functiuni publice la parter. POT si CUT vor incerca sa nu depaseasca un indice echilibrat fata de tipul de locuire al zonei. PUZ va fi extins si se va reveni cu o ilustrare de tema bine articulata”.

.....

3. PUZ Str. Sevastopol nr. 19A, S.1, proiectant SC KXL SRL

Prezentatorul proiectului arata ca s-au realizat toate solicitarile formulate de Comisie la ultima judecare: - studiu de volumetrie cu cele doua gabarite diferite propuse; acoperirea calcanului la P+2; corelare propunerii cu documentatiile existente. Se mai arata ca in vecinatatea apropiata se ridica un imobil P+8, iar un altul de dimensiuni asemanatoare este in curs de avizare. Personal, proiectantul se declara in favoarea propunerii de P+8, pentruca ar inchide mai bine frontul de cladiri inalte, ar face o mai buna corelare cu existentul si ar favoriza deschiderea spatiului spre strada.

Constantin Enache: “Din motive de vecinatate si pentruca distantele fata de imobilele existente sunt prea mici pentru gabaritele care s-ar ridca, as opta pentru solutia uui P+5.”

Dorin Stefan, inasa, observa ca “exista aceeasi folosire a terenului, doar ca prin dispunere formele si inaltimele sunt diferite.”

Dan Serban crede ca ambele variante ar fi teoretic posibile, inasa vecinatatea indica drept solutie mai buna P+5. Vlad Cavarnali ar fi de parere ca solutia mai inalta este mai buna, pentruca ar implica si o anume coerenta a profilului strazii, criteriu pe care il socoteste ca fiind important.

Bogdan Bogoescu crede ca proiectul poate fi mai bine judecat odata cu o intentie de sistematizare a intregii zone, doar ca existentul a produs deja efecte. In aceste conditii, solutia mai buna ar fi P+5, cu toate ca P+8 ar rezolva mai bine siluetarea din spate.

Dorin Stefan, inasa, se declara iritat de convenienta tuturor judecatilor pentru a contribui la aplatizarea, la “regularizarea” orasului in acest punct unde, de fapt, nu exista nicio regula; este de parere ca opinia profesionistilor in cazuri speciale nu ar trebui sa vizeze doar simpla contabilitate a respectarii sau urmarii indicatorilor. Casandra Rosu, inasa, insista sa fie respectata legalitatea conditiilor prevazute, care cer ca in cazul unei vecinatati, distanta dintre cladiri sa fie minimum jumătate din inaltimea celei mai mari.

Bogdan Bogoescu: “In aceste conditii, majoritatea membrilor comisiei avizeaza favorabil solutia cladirii cu P+5.”

.....

4. PUZ Str. Ion Mihalache (revenire), proiectant STARH SRL

S-a revenit in Comisie pentruca s-a cerut verificarea modului in care s-ar putea construi pe parcela alaturata, in conditiile in care suprafata este extrem de mica, practic neconstruibila, in conditii normale. Arhitectura obiectului propus ramane in continuare

sensibila, ca un lintou de creta scobit, din caramida alba. Constantin Enache crede ca li se poate sugera proprietarilor vecini faptul ca se poate construi intr-un fel si pe parcela lor. In acelasi timp, propune ca in Comisie sa se raspunda la problema tehnica, in vreme ce restul chestiunii, de natura juridica, se fie solutionata de alte foruri. Dan Marin, inasa, aminteste celorlalti participanti ca intr-o anume perioada s-a incercat construirea obiectului de cealalta parte a limitei proprietatii, catre Spital. Bogdan Bogoescu crede ca in acest caz cu totul special o solutie ar putea fi “lipirea de servitute si obtinerea unei retrageri de 60de cm care ar duce la neconstruibilitate pe cealalta parcela. Dar daca acea servitute existenta catre Spital nu e folosita, poate ca ea ar putea fi utilizata.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Suntem de acord cu avizul de oportunitate; se poate executa o glisare a cladirii catre limita de proprietate, care poate merge pana la 2m de limita vecina; e foarte importanta, inasa, aflarea statutului juridic al servitutii, care poate oferi sansa de a reconfigura propunerea intr-o solutie definitiva”.

.....

5. A mai fost avizat ca studiu de oportunitate, in urma unei foarte succinte evaluari, proiectul pentru un **hotel pe Bd. Dacia**, pe o parcela lipita de cea a fostei Ambasade a Canadei, dat fiind ca proiectul a mai fost prezentat, anterior, spre consultare; se va reveni cu PUZ pentru avizare finala.