

Sedinta din data de 30 Iunie 2010 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, Bucuresti. Comisia a avut urmatoarea alcatuire: Sorin Gabrea, presedinte, Doina Bubulete, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan, membri. A fost prezent la discutii si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Bucurestiului. Din partea Comisiilor de specialitate au fost prezenti Elena Boghina (Serviciul Circulatie) si Andrei Zaharescu (Serviciul Retele). Au fost discutate urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Stirbei-voda nr. 114-116, S.1 / proiectant BIA Arh. MARINELA MELLA

Intr-un lot considerat istoric, deci aflat in zona protejata, actualmente situat intr-un tesut mai degraba difuz, vizavi de DNA, se doreste construirea unuei edificabil care atinge ca inaltime P+3+4R (22m. la atic), ca POT 64%, iar ca si CUT 3,25. S-a incercat, ca propunere arhitecturala, realizarea unui front continuu (retelele exista); sunt prevazute retrageri de 4m de la strada, iar in zonele laterale exista ca vecinatate un calcan. Parterul va fi unul degajat, doar cu un hol de acces.

Constantin Enache ar fi dorit sa poata consulta o serie de fotografii ale strazii inainte si dupa interventie; este de parere ca Str. Serban-voda nu permite realizarea unui front continuu, dar crede ca, asa cum a sugerat-o si casa construita de Alexandru Beldiman (fostul Sediul Litexco), poate fi propusa, in zona, o alaturare de nou si de vechi care sa faca imaginea de ansamblu interesanta.

Sorin Gabrea are o conditie de maxima importanta, anume ca parterul sa nu fie tratat asemenea uui garaj, ci sa aminteasca/evoce o vitrina urbana.

Tiberiu Florescu doreste sa stie daca propunerea se bazeaza pe extinderea calcanelor, caz in care trebuie obtinut acordul vecinilor. Se intereseaza de starea locuintelor din vecinatatea imediata – se raspunde ca exista niste constructii mai mici, nelocuite.

Fata de aceasta situatie, Sorin Gabrea cere “sa existe acordul civil la documentatie. Daca nu exista acesta, atunci trebuie facuta o re-reglementare.”

Bogdan Bogoescu: “Este nevoie de o desfasurarea actuala a strazii, pentruca noua cladire trebuie sa fie o prezenta activa la nivelul parterului. La fel, e nevoie de obtinut acea reglementare care sa aseze lucrurile in relatiile cu vecinii. In sfarsit, cred ca imaginea cladirii trebuie neaparat sa atinga un anumit standard, data fiind calitatea si importanta zonei.”

Dan Marin este si el de parere ca trebuie sa se revina cu cele 3 lucruri solicitate: acordul cu vecinii; desfasurare stradala acordata cu reglementarea; o anumita calitate a interventiei. Crede ca “zona joasa nu trebuie continuata pana la cladirea alaturata” si ca” pentru moment, plansa de reglementare e schematica.”

Dan Serban si Vlad Cavarnali solicita ilustrare de tema, data fiind locatia.

Elena Boghina este de parere ca in ceea ce priveste circulatia pe aceasta strada “este bine sa pastram o retragere pentru 3 benzi posibile, poate cu o alta aliniere”; mai arata ca “in documentatiile anterioare strada ramanea in aliniamentele existente.”

Sorin Gabrea, totusi, opineaza ca se poate incerca o anumita corectare a bordurii, macar, si ca, in linii mari, modelul propus este posibil.

Sorin Gabrea (Rezolutie): “Se va reveni cu ocuparea incintei in acord cu existentul, cu o ilustrare urbanistica si cu un studiu al incintei pe care o propuneti, cu un

montaj foto adecvat, cu silueta la scara si, daca este posibil, cu variante volumetrica”.

.....

2. PUZ Bd. Aviatorilor nr. 92, S.1 / proiectant SC ARHIS DESIGN SRL

Aria pe care se solicita interventia se afla in zona protejata 55, este deja executata la nivelul de P+3+4R si, datorita faptului ca se afla intr-o cladire pe colt, se doreste inaltarea cu inca un etaj a acesteia. Urmare a acestei interventii, CUT va spori de la 3 la 3,1.

Casandra Rosu atrage atentia ca in zona CUT general este de 2,5 si se intereseaza despre ce anume se afla in imediata vecinatate – se raspunde ca un edificabil de dimensiunea casei executate, P+3+4R. Sorin Gabrea observa ca in autorizatie, CUT inregistrat este de 2,2, dar si ca indicele POT nu este mentionat.

Dan Marin, dupa ce precizeaza ca edificiul vecin este o cladire care a apartinut Cellei Delavrancea, arata ca PUD prin care s-a construit casa nu a obtinut avizul Ministerului Culturii. Mai adauga ca intrucat parcelarea in sine este protejata, fiind monument de grupa A, orice autorizatie care depaseste indicatorii este ilegala. Autorizatia ar trebui, ca atare, data pe CUT de 2,2. Bogdan Bogoescu, Tiberiu Florescu si Casandra Rosu se pronunta ferm impotriva acordarii avizului favorabil documentatiei: “Nu legalizam o ilegalitate!”(Casandra Rosu)

Sorin Gabrea se mai intereseaza, in final, daca exista, intr-un caz special, o prevedere speciala – se raspunde negativ.

Sorin Gabrea (Rezolutie): “Se avizeaza negativ. Comisia recomanda proiectantului sa intre in CUT-ul zonei, fara niciun fel de derogare de la acesta”.

.....

3. PUZ Bd. Primaverii nr. 47-49, S.1 / proiectant SC ARHIS DESIGN SRL

Pe un lot liber de constructii, care a apartinut lotizarii Marmorosch-Blank, intr-o zona in care starea cladirilor este buna, se doreste construirea unei locuinte care ar duce la sporirea coeficientilor astfel: CUT va creste de la 2,5 la 2,9; POT, de la 40 la 50%, iar inaltimea finala va avea cu doua niveluri mai mult decat inaltimea initial propusa, de 13m. Constantin Enache doreste sa stie care este situatia constructiilor vecinilor, intrucat “trebuie pastrata si pentru acestia posibilitatea de a se dezvolta. Propun, ca atare, ca retragerile fata de fiecare dintre vecini sa fie echivalente. Se raspunde ca s-a obtinut acordul acestora.

Cassandra Rosu, insa, este de parere ca “retragerile laterale sunt foarte mici.”

Bogdan Bogoescu raspunde acestei afirmatii cu constatarea ca “in zona, toate retragerile, de pe tot frontul, sunt astfel. Problema importanta, insa, mi se pare a fi cum anume locuieste cladirea viitorul cetatean? Cum se va trai in aceasta casa? Pentruca, se stie, casa mai mica ofera o posibilitate de viata reala locatarului.”

Dan Marin este si el de parere ca “distantele dintre cladiri sunt, in aceasta zona, dezastruoase. Acesta este, de fapt, abuzul principal care i s-a facut zonei. E bine, ma intreb si intreb si Comisia, sa ai o fereastră vecina la 2m?”

Donia Bubulete: “Cred ca in astfel de cazuri nu mai putem vorbi de zona protejata, ci cel mult de conditii logice de locuire.”

Constantin Enache: “Nu cred ca putem exporta conditiile din dreapta cladirii pentru partea din stanga, pentruca astfel procedand favorizam ceea ce s-a construit abuziv. Sunt

de parere ca ar trebui sa construim “simetric” – cata retragere a respectat vecinul, cu atat sa-i raspundem si noi.”

Dorin Stefan: “Personal, ma deranjeaza imaginea, voit simetrica atunci cand in zona si in vecinatatea imediata nu ni se propune o simetrie pozitiva de nicio alta cladire. Nu as dori sa propun sau sa permit o arhitectura straina zonei.”

Vlad Cavarnali: “Daca aici lasam sa se construiasca asa, e limpede ca nu mai putem vorbi serios de niciun criteriu calitativ.”

Tiberiu Florescu: “Aceasta propunere arata clar ca in zone in care parcelarul s-a pastrat, s-a permis o densificare fara nicio logica, ceea ce e aberant. In ce ma priveste, as fi cerut cu aceasta ocazie redefinirea zonei protejate.”

Casandra Rosu: “Distanta care ni se propune intre cladiri este de netrait.”

Sorin Gabrea este de parere ca pentru a se ajunge la o oarecare normalizare a zonei, ar trebui sa se ceara demolarea ultimelor etaje de la mai multe dintre cladirile apropiate.

Sorin Gabrea (Rezolutie): “Va rugam sa reveniti cu o imagine si cu o silueta cat mai in acord cu vecinatatea, cu retrageri diferite, cu planul incintei si definirea acceselor.”

.....

4. PUZ Aleea Mizil nr. 14-16-18 S.3 / proiectant SC URBAN AMBITION SRL

Proiectul a mai fost prezentat in Comisie – s-a revenit cu o solutie de parcelare pentru zona, cu propuneri de strazi si strazi adiacente si cu 4 variante de parti. Toate propunerile vizeaza extinderea casei de la P+4 la P+6, obtinerea unui CUT maxim de 3 si a unui POT de 46-50%. Constantin Enache se intereseaza daca strada se poate face, data

fiind pozitia ei fata de rezervoare, iar Andrei Zaharescu precizeaza ca distanta minima de protectie in acest caz este de 10m. Aceasta este, dealtfel, si distanta inregistrata acum intre blocuri, se mai arata.

Doina Bubulete solicita prezentarea unui material foto si o demonstratie de posibilitate a proiectului. Sorin Gabrea doreste sa stie daca intre vecini s-au stabilit niste angajamente – se raspunde negativ. Casandra Rosu este de parere ca pe un teren de acest fel trebuie sa existe o singura cladire, un singur volum.

Vlad Cavarnali cere si el un montaj fotografic, care sa exprime clar starea existentului – din expunere nu rezulta deloc unde sunt accesele, cum anume se rezolva circulatia samd. Constantin Enache afirma ca ar sugera realizarea unui front continuu si a unor retrageri mai inalte.

Sorin Gabrea crede ca in cazuri de acest fel se reclama o judecata mai aplicata – terenul poate fi declarat neconstruibil.

Sorin Gabrea (Rezolutie): “Se va reveni cu o solutie viabila de circulatie, cu interdictie de construire pe terenul alaturat, va fi prezentata o formula de mobilare cu mai multe edificabile pentru terenurile care pot fi construite. Va fi prezentat un montaj foto cu desfasurari clare.”

.....

5. PUZ Str. Aeroportului nr. 4-6, S.1 / proiectant SC PZP ARHITECTURA SRL

La avizul de oportunitate, se arata in prezentare, s-a sugerat o curte interioara pe marginea careia sa se construiasca, date fiind pozitia ansamblului, dimensiunea lui si

vecinatatile. Inaltimele cladirilor propuse au fost acordate la vecinatati. S-au pastrat indicatorii de V1A si V4, construindu-se pe restul terenului. Indicatorii finali sunt CUT de 3, iar POT e spre maxim, dar variabil.

Casandra Rosu intreaba prezentatorul unde anume se afla zona V3B si daca s-a pastrat retragerea fata de mal. Se raspunde ca au fost pastrati cei 50m impusi de lege.

Constantin Enache crede ca “dezvoltarea zonei este posibila doar ocazionat de o investitie mai mare, de tipul celei propuse.”

Sorin Gabrea: “Socot ca o constructie de o asemenea intensitate este posibila in acest loc, dar strada pentru lac trebuie neaparat prevazuta cu 4 benzi. Particul urbanistic va fi realizat la scara, insa in niste conditii rezonabile. Ca tema de principiu, ar mai fi necesar un pod peste lac, tinand cont si de faptul ca arterele din zona se incarca. Mai cred ca pozitionarea tramvaiului ar trebui facuta pe Str. 16 Februarie si nu pe Str. Chitilei.”

Elena Boghina arata ca “artera de sus, cea cu 4 benzi, trebuie bine studiata si re-analizate nodurile, si mai trebuie prevazute trotuarele, spatiile pentru biciclete.”

Dan Serban: “Sunt de acord cu masa si cu indicatorii, insa am oarecari amendamente legate de configuratia volumetrica. Punctele inalte trebuie diferite, iar frontul in lungul strazii trebuie neaparat prevazut cu deschideri. Nu cred ca spatiul dintre cladiri trebuie sa fie obligatoriu de tip incinta.”

Casandra Rosu: “Spre lac as dori sa nu fie un front opac. Poate ca un studiu de vizibilitate in aceasta privinta ar fi util.”

Bogdan Bogoescu: “Sunt de acord cu proiectul, dar corelarea incintei cu lacul mi se pare obligatorie. Artera sa fie de promenada. As mai dori un studiu de peisaj pe fragment.”

Donia Bubulete cere reducerea inaltimii fata de cladirile joase, amenajarea malului de lac si un studiu de vizibilitate.

Dan Marin: “Marturisesc ca sunt putin confuz. Ni se propune o rezolvare a unei parcele, dar zona toata e un mister. Al cui e terenul de alaturi? Ce stim despre evolutia restului de teren?”

Tiberiu Florescu: “Din cate stiu eu, in zona s-a facut un studiu avizat. Strapungerea prevazuta de acesta e anulata de proiectul pe care il discutam. Solutia a fost avizata, iar acum noi nu facem decat sa inlocuim PUZ cu un PUZ mai mare parcela.”

Constantin Enache: “Puteau intersecta aici doua strazi. Sunt de acord cu prevederile pentru malul de lac si ca tramvaiul sa circule pe artera cea mare, dar sunt de parere ca proiectul trebuie construit.”

Cassandra Rosu: “Propunerea nu foloseste la maxim posibilitatile terenului. Nu cred ca aceasta varianta e cea mai buna.”

Sorin Gabrea este si el de parere ca ”in proiect exista probleme mari care nu sunt rezolvate. Nu sunt atinsi parametrii fezabili, iar la limita celor doua PUZ nepotrivirile sunt mari.”

Bogdan Bogoescu: “Discutam, de fapt, de un PUZ care nu exista. Ne trebuie un plan director, o solutie care sa aibe legatura cu restul.”

Tiberiu Florescu atrage atentia ca s-a gresit atunci cand s-a propus ca o strada principala sa treaca in una secundara. Mai adauga ca 20% dintre parcare trebuie prevazute in incinta, pentru vizitatori.

Sorin Gabrea (rezolutie): “Va rugam sa reveniti cu o intrare urbanistica in acord cu documentatiile existente, cu revizuirea tramei stradale, cu mutarea tramvaiului pe

Str. Chitilei, cu configurarea mai exacta a arterei de pe S, cu un POT si un CUT acceptabile, cu prevederea unei mai bune relatii cu lacul si cu amenajarea spatiului verde spre lac”.

.....

6. PUZ Str. Dem Teodorescu nr. 29, S.3 / proiectant SC CRIBA DESIGN

S-a revenit cu un CUT scazut la 2,5 si cu POT de 50, cu inaltimea maxima de P+3+4R si cu alinierea cladirii la calcan, asa cum se ceruse de Comisie la ultima prezentare. Curtea prevazuta are un dublu acces, iar pentru circulatie a fost gasita o solutie mai coerenta, cu trecerea drumului pe sub case.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Se avizeaza favorabil.

.....

6. PUZ Str. Garlei nr. 24, S.1 / proiectant SC CRIBA DESIGN

Recomandarile care s-au facut au fost cele de front continuu, prevederea unor spatii ne-edificabile pentru construirea strazilor viitoare, reducerea CUT la 2,5 si diferentierea inaltimilor, P+4 in partea din fata, P+2+3R pentru partea din spate a propunerii. Andrei Zaharescu intreaba daca strazile mai mici pot sustine propunerea, sugerand ca edificabilul mai poate fi ingustat. Casandra Rosu ar fi dorit o circulatie mediana cu un caracter director mai pronuntat.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se avizeaza favorabil, cu marirea profilului transversal al strazilor si cu introducerea unei artere mediane care sa separe net cele doua relaitati urbane”.

.....

7. PUZ Linie de Metrou Parcul Bazilescu – Lacul Straulesti, S.1 / proiectant SC

WESTERN OUTDOOR SRL

Se doreste prelungirea linie de metrou actualmente oprita la Parcul Bazilescu catre Pajura si mai apoi spre Otopeni. Spre Sos. Gh.-Sisesti trebuie realizat un pasaj.

Prezentatorul din partea SC METROU SA arata ca se doreste extinderea tronsonului M4 spre Laromet si apoi spre Straulesti, intr-o prima faza, pe baza unui studiu de determinare a cererii de transport in zona.

Sorin Gabrea prezinta propunerea, aratand ca “investitia se justifica prin evolutii viitoare. Densitatea populatiei creste spre zona centrala si scade pe masura ce ne apropiem de periferii. In acest loc mai trebuie aranjat si un spatiu utilat care sa permita un schimb de calatori dintre peri-urban si urban. Se poate construi, in acest caz, prin sapatura deschisa si pe scut, din diferite motive optandu-se pentru varianta pe scut. Sunt necesare, insa , precizari cat mai clare in ceea ce priveste exproprierea necesara pentru accesul la viitorul depou si pentru statiile de metrou, ca si a unei cote de realizare, de -77m, care sa prevada si un viitor parcaj de descurajare necesar pentru oras si refacerea bazei sportive.

Propunerea ar fi ca o parte din terenuri sa fie transferata in T1A, iar circulatia majora sa poata trece pe viitorul drum expres prin pasaj. Impedimentul major ar fi ca legislatia actuala nu ne permite, pentru moment, schimbul de teren cu un spatiu verde. Cladirile mari sunt gandite alaturi de iesiri. Mai trebuie sa adaug ca Primaria de Sector a amenajat in acest loc toate strazile, astfel incat este greu de imaginat o schimbare de peisaj sau de statut a zonei in viitorul imediat, ca atare propunerile sunt in acord cu existentul.”

Andrei Zaharescu cere ca limitele terenurilor propuse pentru expropriieri sa fie figurate foarte clar si, in masura in care este posibil, sa se suprapuna cu limitele de proprietate existente.

Constantin Enache este de acord cu avizarea dpdv tehnic a proiectului, pentru ca lucrarile sa poata continua, ca si cu corectarea PUZ si cu cresterea intensitatii de utilizare.

Modificarea de statut a zonei se impune, aproape, iar amenajarea bazei sportive o socoteste ca binevenita. Are retineri in ceea ce priveste parcare de suprafata.

Bogdan Bogoescu se intereseaza daca nu este posibila cuplarea statiei cu un exemplu de locuire intensa, in zona depoului, de pilda. Mai este de parere ca, din pacate, "Parcelarul Bazilescu se extinde rural. Nu s-ar putea re-juceca statutul acestui teritoriu astfel incat el sa poata primi, in final, o confinguratie urbana?" Se raspunde ca echiparea zonei este deja facuta, asa incat acest lucru pare, pentru moment cel putin, imposibil.

Casandra Rosu este de acord cu proiectul, mai ales pentru recuperarea bazei sportive.

Dan Marin este de parere ca solutia pentru pod prezinta o hipertrofiere nejustificata si cere re-gandirea acesteia in acord cu statutul de pod urban al interventiei.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): "Se avizeaza favorabil propunerea, cu optiunea pentru realizarea la adancime mare a liniei de metrou si cu amenajarea depoului la cota. Se poate realiza transferul de spatiu necesar, lucrarea fiind de interes public, in conditiile legii."

.....

**8. PUZ Centru operational Dispecerat Central Metrorex, Calea Grivitei, S.1 /
proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL**

Se doreste relocarea Dispeceratului Metrorex din Piata Unirii in Calea Grivita, pe un teren care acum este de utilitate publica. Se doreste declararea utilitatii publice pentru parcela, pe care sa se execute acest centru operational. Parcela nu apartine momentan niciunui UTR, se propune trecerea ei in M2. Inaltimea viitoareii cladiri ar fi de P+4+5R, POT de 60% si CUT de 2,4. Dan Marin cere o prezentare mai bine studiata a fatadei, iar Dorin Stefan se intreaba daca nu cumva se face o greseala construindu-se mult sub parametrii zonei.

Sorin Gabrea (prezentator) este si el de aceeasi parere, aratand ca zona, odata trecuta in M, poate primi constructii mult mai inalte, dar ca, din motive birocratice si, probabil, financiare, nu se doreste pentru moment decat mutarea, aici, a partii operationale a Institutiei. O solutie ar fi, insa, sa fie propusa o cladire inalta care sa fie mobilata ulterior. Constantin Enache este de acord cu construirea mai inalta, insa atrage atentia asupra necesarului de locuri de parcare care se va cere asigurat.

Cassandra Rosu nu are nici ea nimic impotriva unei cladiri mai inalte in acest loc si este de acord cu volumetria expusa, insa atrage atenta asupra vecinatatii poluante sonor.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “ Suntem de acord in principiu cu propunerea, insa solicitam o desfasurare a strazii cu integrarea cladirii, iar ca propunere de reglementare consideram ca ar fi fireasca integrarea proiectului in documentatia privind zona Garii de Nord.”

.....

**9. PUZ Pasajul Petricani, S.2 / proiectant DIRECTIA TRANSPORTURI,
DRUMURI SI SISTEMATIZAREA CIRCULATIEI**

Vlad Cavarnali solicita Comisiei un raspuns oficial legat de aceasta intentie de a se construi pasajul, care sa poata fi remis si primariei Voluntari, intrucat fara o corelare a proiectelor celor doua administratii, orice intentie de dezvoltare din orice parte este imposibila. Pasajul, de pilda, a fost propus fara niciun fel de relatie cu Autostrada ori cu alte relatii din teritoriu.

Sorin Gabrea, inasa, raspunde aratand ca in urma unor intalniri foarte recente intre parti “s-a obtinut realizarea unei legaturi cu Autostrada, si chiar a unei foarte posibile legaturi cu inelul median de circulatie al Bucurestiului. In aceste conditii, este posibila realizarea unei constructii urbane, chiar peste calea ferata”.

Constantin Enache considera ca este util sa fie propus un termen-limita al realizarii acestei corelari.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Solutia inferioara propusa anterior avea mai multe avantaje decat cea nou-prezentata. Propunem restudierea propunerii si revenirea in Comisie.”

.....

A mai fost avizat de catre Comisie proiectul PUZ Str. Apolodor nr. 12-14-18-20, S5 / proiectant SC LUXBA DEVELOPMENT SRL, revenit si care a respectat indicatiile precizate anterior, ca si Amplasarea Monumentului de for Public “Regenesis” in Parcul Herastrau, proiectant Arh. P. Valentin.