

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 15 Sept. 2010.
Comisia a fost alcatuita din: Casandra Rosu, Doina Bubulete, Vlad Cavarnali,
Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin. Presedinte: Sorin Gabrea. A
participat la sedinta si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Din partea
Comisiilor Tehnice ale Primariei a participat Elena Boghina (Serviciul Circulatie).

1. PUZ Str. Chindiei nr. 22-24, S.4 / proiectant SC QUANTUM DESIGN
SRL/URB RUR DAN TUDOR, aviz de oportunitate

Pe o parcela aflata intr-o zona protejata, limitata de bulevard si de Str. Chindiei, se doreste construirea unei cladiri S+P+4E; propunerea se motiveaza prin aceea ca s-ar ajunge la aceasta cerinta daca s-ar aplica procentul de dezvoltare de 20%, mai ales ca in zona mai exista cladiri aproximativ de aceeasi inaltime.

Casandra Rosu face dintru inceput observatia ca locul pe care se doreste amplasarea cladirii este trecut ca spatiu verde in PUG, iar Tiberiu Florescu arata ca zona la care se refera proiectantul e inafara ariei protejate. Constantin Enache precizeaza ca in planul Boroczin, biserica (in vecinatatea imediata a careia se intentioneaza a se realiza edificiul) era numita "tigania Mitropoliei", desemnand, asadar, nu neaparat o arie de mare valoare; este de parere ca bulevardul este valoros, dar ca, data fiind importanta lui, o cladire P+4 ar trebui sa fie acceptata fara probleme.

Sorin Gabrea atrage atentia prezentatorilor ca documentatia oferita spre studiu Comisiei este lacunara si cere completarea ei cu o desfasurare stradala, fatade, o volumetrie clara a edificiului dorit, precizarea acceselor si motivarea lor, partiul cu functiuni, precizand ca

toate acestea pot fi mai bine sustinute daca aria de studiu a PUZ ar fi extinsa, poate chiar detaliata ca prevederi pe sub-zone. Tiberiu Florescu adauga acestei precizari:

“O interventie in zona protejata nu poate fi facuta intr-un fel oarecare – trebuie expuse principiile care motiveaza intentia si, daca se poate, facuta o demonstratie convingatoare care sa ne faca sa acceptam motivatia Dvs; chiar daca in cazul de fata nu e vorba de o zona protejata, va aflati, totusi, la marginea ei, si un demers de acest fel ar fi util.” Doina Bubulete se alatura acestei pozitii: “Documentatia Dvs., mai ales pentru o zona sensibila ca aceasta, ar trebui sa fie convingatoare, dar pentru moment nu este.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Cu un vot impotriva, al dnei. Casandra Rosu, avizam favorabil posibilitatea de a studia zona si va rugam sa reveniti cu o argumentatie mai convingatoare in sprijinul propunerii Dvs.”

.....

2. PUZ Str. Grigore Cobalcescu nr. 29, S. 1 / proiectant SC QUANTUM

DESIGN SRL/URB RUR DAN TUDOR, aviz de oportunitate

Fata de plansele expuse, s-a solicitat de catre Presedinte revenirea in Comisie cu o documentatie corect intocmita, cele prezentate fiind cu totul insuficiente pentru a permite judecarea in bune conditii a proiectului.

.....

3. PUZ Str. Drumul Binelui nr. 116-136, S.4 / proiectant SC QUANTUM

DESIGN SRL/URB RUR DAN TUDOR, aviz de oportunitate

Se solicita Comisiei avizul de oportunitate pentru motivarea urbanistica a unei viitoare constructii de P+4 cu functiune de locuinta, ceea ce ar antrena si sporirea CUT fata de indicatorii prevazuti de PUG pentru locatia in cauza; retragerile care vor fi asigurate fata de vecinatati sunt de 3m. Dan Marin se declara “cu totul impotriva acestui fel de a construi canioane in oras”, dar mai atrage atentia si asupra problemelor de circulatie care apar pentru locatii de acest fel, fiind de parere ca “nodurile de circulatie sunt foarte prost organizate in zona, ajungandu-se, chiar la solutia aproape ridicola de a fi propusa semaforizare pentru Centura.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Comisia inclina mai curand pentru un maxim construit de P+2+3R, in cel mai bun caz, dar va rugam, pentru a proba aceasta posibilitate, sa reveniti cu proiectul pentru PUZ continand obligatoriu analiza acceselor, indicarea corecta a retragerilor astfel incat sa nu exportati sarcinile Dvs. pe terenul vecinilor, precizarea numarului de parcare si a modalitatii de rezolvare a acestei necesitati.”.

.....

4. PUZ Str. Stirbei-voda nr. 114-116, S.1 / proiectant BIA ARH MARINELA MELLA, revenire, aviz de urbanism

S-a revenit in Comisie pentru “o motivatie de mai buna calitate a desfasurarii stradale, anterior neconvingatoare, precizarea retragerilor, clarificarea configuratiei acceselor si prezentarea unui partiu mai coerent al parterului.” (Sorin Gabrea) Vlad Cavarnali observa ca astfel configurata, casa respecta ca indicatori parametrii zonelor protejate, “insa continua sa fie imprecisa din punctul de vedere al volumetriei pe care o va desfasura, din cel al fatadelor, importante pentru aceasta zona, ca si in ceea ce priveste relatia cu cladirile

invecinate.” Elena Boghina atrage atentia membrilor Comisiei ca au fost solicitati 9m de carosabil, spre interior, ca si marirea carosabilului cu 2m, spre a se realiza o aliniere si o indreptare a bulevardului, dar Sorin Gabrea se arata sceptic fata de posibilitatea de a putea realiza in mod concret aceste deziderate care, desigur, ar ameliora imaginea arterei.

Sorin Gabrea (rezolutie): “Va rugam sa reveniti cu o desfasurare desenata pentru Bd. Stirbei, cu partiul parterului si al subsolului si cu o amenajare detaliata a incintei.”

.....

**5. PUZ Sos. Pipera nr. 44, S.1 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL,
aviz de urbanism**

Pe un teren dezmembrat din fostul areal al Fabricii de Mobila, initial aflat in zona A2B, in apropierea caruia exista alte documentatii care au propus si obtinut un CUT de 4,5, chiar, se propune realizarea unui ansamblu multifunctional, care va cuprinde si locuinte, dar si o cladire care va atinge CUT 4 si 120m inaltime, toate acestea conducand la modificarea indicatorului in zona CB3, a polilor urbani. Accesese se vor face din zona Gara Herastrau si dinspre Fabrica de Mobila, existand chiar si un “acces de onoare” dinspre Herastrau. Casandra Rosu se intereseaza daca in cladiri vor fi si locuinte, iar fata de raspunsul afirmativ, declara ca distanta de numai 15m intre cladiri de 120 nu este nici macar satisfacatoare – este net si impotriva POT solicitat, de 60%. Gheorghe Patrascu arata, totusi, ca in zona au fost acceptate si cladiri care ridica CUT la 7, chiar si la 8. Tiberiu Florescu chestioneaza prezentatorul in legatura cu numarul de masini care vor aparea in acest loc, cum vor fi rezolvate accesese si parcarile necesare; ar dori sa consulte si un studiu de insorire si sa fie macar studiata o analiza a geometriei turnului. Doina

Bubulete si Vlad Cavarnali sunt de parere ca propunerea poate fi acceptata, mai ales pentruca zona se cere densificata, date fiind posibilitatile de transport public si metrou existente si viitoarea dezvoltare a aeroportului. Dan Marin este si el de parere ca documentatia ar trebui sa contina un studiu de insorire, care ar putea fi inca favorizat de o posibila retragere a locatiei cladirii, in incinta; crede ca separarea cladirii pe functiuni este o idee buna.

Rezolutie (Constantin Enache): “In pricipiu, suntem de acord cu avizarea, cu conditia ca volumul inalt sa fie mai precis definit ca amplasament, retragerea fata de vecinatati sa fie marita, iar volumul major sa pastreze alinierea cu directia principala a strazii. Atentie la siluetarea volumului, astfel incat el sa nu fie masiv inutil.”

.....

6. PUZ Alea Privighetorilor nr. 1A, Scoala Franceza - Liceul Anna de Noailles.

S.1 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL, aviz de oportunitate

Prezentare Sorin Gabrea: “Terenul pe care se intentioneaza construirea scolii este proprietate publica, dar se afla in folosinta Ambasadei Frantei si provine, mai exact, din dezmembrarea unui teritoriu mai larg care s-a aflat sub administrarea Academiei de Politie. Pentru linistea care trebuie asigurata scolii, ocuparea terenului se va face in partea lui din spate, departe de artera majora de circulatie. Chiar daca drumul principal este prevazut cu o locala, pentru moment accesul se va face tot prin spate si el va fi sustinut de o bretea, care se va afla dupa pasajul supraterran din zona si va sfarsi in Str. Padina. POT maxim va fi de 60%, CUT maxim permis este de de 2,16, dar in cazul nostru este

subunitar, inaltimea maxima permisa este de 30m, dar noi vom folosi P+2, depasit intr-un singur loc (o maxima de 25mh) de o pergola sub care se afla curti de joaca. Suprafata construita totala este de cca. 15000mp.

In scoala se afla cca. 1100 de copii, constituiti pe 4 grupe de invatare, respectiv prescolari, scolari, liceu si gimnaziu; unele dotari au putut fi cumulate, altele au trebuit sa fie clar diferite (zonele de joaca, de pilda). Acesti copii vin si pleaca din si in incinta cu ajutorul autobuzelor (mai putin copiii mici si foarte mici, care vor fi adusi de parinti cu autoturismele), ceea ce presupune un orar de circulatie cu fluxuri diferite. Ca urmare a cererii exprese a clientului, dispunerea cladirilor a evitat orientarea spre N; in acelasi timp, ni s-a cerut sa compartimentam incintele cat mai expuse insoririi, ceea ce, cumulat cu particularizarea cladirilor prin culori, creeaza o expresie volumetrica si arhitecturala interesanta pentru copii”.

Dan Marin cere ca solutiile de acces sa fie insotite de componenta de peisaj si este de parere ca ar fi bine ca inaltimea maxima sa fie aceea strict reclamata de functiuni.

Vlad Cavarnali atrage atentia asupra dificultatii de rezolvare a circulatiei, mai ales atunci cand DN se intalneste cu artera locala, dar si asupra posibilitatii ca viitoarea linie de metrou sa ia parte si ea la acest proiect. Doina Bubulete, Casandra Rosu si Tiberiu Florescu apreciaza pozitiv calitatile proiectului, cel din urma remarcand in mod deosebit ingeniozitatea solutiei arhitecturale in ceea ce priveste dispunerea aerata si sensibila a volumelor.

Rezolutie (Constantin Enache): “Apreciind calitatea proiectului, avizam favorabil realizarea lui, cu urmatoarele conditii si completari – precizarea plantatiilor de

aliniament si a vegetatiei catre DN1, nedepasirea CUT peste 1,8 si initierea, cel puțin, a accesului posibil din Str. Padina.”

.....

7. PUZ Calea Floreasca nr. 242-246, S.1 / proiectant SC QUANTUM DESIGN SRL/URB RUR DAN TUDOR, aviz de urbanism

Pentru cele doua cladiri solicitate, de P+29, respectiv de P+37, s-a cerut sa fie luat in considerare intreg lotul pentru calcularea indicatorilor urbanistici; locurile de parcare vor fi asigurate intr-o cladire P+5. S-a cerut de catre Comisie, ca reactie la prezentarea anterioara, sa se prezinte mai bine studiat conformarea parcelei si relatia cu celelalte realitati invecinate. Vlad Cavarnali mai adauga, la acestea, necesitatea ca terenul sa aibe deschidere catre spatiul public, pentruca altfel s-ar crea o dala urbanistica esuata. Sorin Gabrea cere sa vada intelegerile notariale cu vecinii, date fiind numeroasele probleme care pot aparea.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu solutionarea tuturor observatiilor formulate de membrii Comisiei si cu o varianta de insertie mai convingatoare”.

.....

8. PUZ Str. Popa Savu nr. 79-81, S.1 / proiectant SC ORO DESIGN PROIECT SRP/URB RUR OANA RADULESCU, aviz de urbanism

Se doreste construirea, intr-un front la strada relativ constituit, a unui imobil care intr-un fel omite o indicatie anterioara, anume aceea de a se construi „in zimti”, pentru a fi permisa aerisirea cladirilor si buna lor vizibilitate, data fiind locatia lor cu totul

privilegiata a propunerii/propunerilor. Dan Marin revine asupra re-prezentarii exact cu aceasta observatie: „A existat un proiect Mr. Sontu, in care s-a optat pentru retragerile in zinti, astfel incat toate parcelele din aceasta zona sunt sau trebuie sa fie construite dupa regula geometrica a rezaliturii”.

Vlad Cavarnali, inasa, crede ca aceasta „exceptie la exceptie” ar putea fi si ea acceptata, cu conditia obligatorie ca perspectiva ei de la nivelul ochiului sa nu fie distonanta in raport cu celelalte constructii. Casandra Rosu este de parere ca „aceasta problema, a pozitionarii, este secundara, atata vreme cat sunt propusi indicatori de 75% pentru POT si 3,9 CUT.”; mai cere precizari in legatura cu inaltimea cladirii din colt si considera ca in niciun caz calcanele nu trebuie lasate deschise. Doina Bubulete tine ca regula stabilita anterior sa fie respectata, in vreme ce Tiberiu Florescu considera ca „pentru acest loc, obiectul si vizibilitatea lui sunt cele mai importante lucruri.” Constantin Enache: „Decizia poate fi luata in ambele sensuri – rezalitul se poate „sfarsi” intr-o alta regula.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Ne declaram favorabili propunerii, conditionand-o inasa de urmatoarele argumente - sa se construiasca astfel incat noua cladire sa intre in acord cu silueta si calitatea bulevardului, a zonei si a vecinatatilor, mai ales pentruca imaginea ei este vizibila puternic din Pta Charles de Gaulle, un important nod al Capitalei; desenul cladirii sa fie unul mai favorabil rezaliturii, cu o viziune mai simpla a formei cladirii, care ar contribui la acceptarea proiectului.”

.....

**9. PUZ Str. Louis Pasteur nr. 57, S.1 / proiectant BIA ARH AMIR DALBOZI,
aviz de urbanism**

Obiectivul infatisarii in Comisie a proiectantului este obtinerea sporului de 20%, spre a putea fi construita in cele mai bune conditii o cladire de locuinte S+P+3E. Retragerea de la strada este de 4m, pe partile laterale cladirea este cuplata, iar in spate se asigura un minim de distanta de 3m. Cum pe partea opusa se gasesc constructii P+3, motivate, se doreste pastrarea aceleiasi posibilitati si pentru acest lot. Constantin Enache este de parere ca propunerea este posibila, dar se intereseaza despre continuitatea frontului la cornisa. Dan Marin considera ca in acest caz cea mai mare problema este arhitectura propusa, care, in opinia sa, trebuie sa fie cu totul alta. Casandra Rosu cere sa fie prezentata si verificata cu atentie desfasurarea strazii, pentru a se urmari tipul de arhitectura dominant. Doina Bubulete precizeaza din nou elementele care pot sustine propunerea, in cazul de fata: „amprenta la sol, alipirea la calcane, alinierea”; apreciaza si ea ca problema esentiala ramane cea a arhitecturii.” Atat Vlad Cavarnali, cat si Dan Marin sunt de parere ca fatada este importanta, dar nu in mod special – „ceeace conteaza fundamental este re-studierea intregii case.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu regulamentul propus, insa va rugam sa reveniti cu un studiu mai atent al fatadei; propunerea de inaltare sa nu implice in niciun caz mansardarea cladirii; sa se preia datele constructiilor alaturate si sa se mai adauge la acestea, la revenire, partiul parterului si desfasurarea fronturilor.”

.....

**10. PUZ Bdul. Aerogarii nr. 33, S.1 / proiectant SC VELPLAN DESIGN SRL /
URB RURU RALUCA EPIFAN, aviz de oportunitate**

Sorin Gabrea cere sa fie infatisata Comisiei notificarea privind concesiunea dreptului de a se construi in Piata, dar proiectantul prezinta un alt document, astfel incat Presedintele Comisiei ofera pe loc raspunsul solicitantului : **„Pana la clarificarea documentelor oficiale privind continutul dreptului la concesiune, proiectul nu poate fi discutat si nu poate fi luata nicio decizie.”**

.....

**11. PUZ Str. Izbiceni nr. 35, S.1 / proiectant SC DITI CA COMIMPEX SRL /
RUR URB DANIELA GLINISCHI**

Constantin Enache recapituleaza pe scurt istoria proiectului: „Lucrurile referitoare la interventia pe aceasta parcela nu sunt clarificate din punctul de vedere al legalitatii documentelor. Ca idee, este limpede ca se doreste protejarea tramei stradale si a parcelarii, dar autorizatia este emisa de Sector.”

Tiberiu Florescu: „Parcelarul inseamna inclusiv casele, nu doar suprafata. Nu sunt de parere ca se poate construi altceva sau in alt fel pe un parcelar de acest tip, pentruca morfologia constructiilor este data de raporturile dintre volumetrii; ca atare, nu cred ca se poate face un PUZ aici, in acest moment.”

Dan Marin doreste sa stie daca documentatia include si un studiu istoric, pentruca un document de acest tip ar putea da indicatii certe in legatura cu ce anume se protejeaza. Se intereseaza daca avizul de la Monumente a fost obtinut – se raspunde negativ.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Chiar daca in acel loc sunt pentru moment maghernite, trebuie sa avem un document legal pentru orice actiune am dori sa intreprindem,

pentru orice hotarare am lua; va rugam, ca atare, sa reveniti in aceasta Comisie cu consultarea si avizul DMI.”