

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 6 Aprilie 2011. Comisia a fost alcatuita din **Sorin Gabrea**, presedinte, **Bogdan Bogoescu**, **Vlad Cavarnali**, **Constantin Enache**, **Casandra Rosu**, **Dan Marin**, **Dorin Stefan**, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate au fost prezenti dna. Elena Boghina, Serviciul Circulatie si dnul. Andrei Zaharescu, Serviciul Retele.

A participat la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Dionisie Lupu nr. 39-41, S.1 / proiectant SC TOWN DESIGN SRL, aviz de oportunitate

Terenul pe care se doreste construirea noului imobil este situat intr-o zona protejata (vizavi, in diagonala, fata de Biserica Anglicana), drept pentru care s-au formulat inca din aceasta faza o serie de propuneri si conditionari. Se mentioneaza ca zona studiata a mai fost cuprinsa si de alte documentatii, pana in acest moment neaprobrate, chiar si un PUD aprobat la S.2, dar care nu a obtinut avizul Ministerului Culturii. Au existat unele serioase probleme, data fiind locatia zonei, privind o suprafata ingusta de 3m, rezolvata in cele din urma in instanta. Studiul istoric necesar a fost realizat de catre dl. Serban Criveanu.

Acesta afirma, pe scurt, ca valoarea cladirii de la nr. 41 este mica, iar cladirea de la nr. 39 a fost construita in etape succesive, care au adaugat unui fond mai vechi o serie de interventii greu de decelat in acest moment. Conform PUG, terenurile apartin zonei CB4, care data fiind incadrarea in zona protejata Pitar Mos, poate oferi un POT de 25% si un CUT de 2. Pentru zona a mai fost intocmit si un PUZ de reabilitare urbana, in 2005. Se cer CUT de 3, POT de 65%.

Casandra Rosu solicita sa fie prezentate imaginile obiectului de arhitectura existent, iar Bogdan Bogoescu afirma ca in vecinatatea imediata s-a intervenit foarte prost, insa Constantin Enache este de parere ca interventiile nu trebuie condamnate inainte, de plano. Confruntat cu absenta unor desfasurari si ale unor imagini recente ale situatiei existente, operatiune care s-a dovedit dificil de realizat pentru moment, proiectantul retrage proiectul din prezentare si decide sa revina in Comisie dupa completarea documentatiei.

.....

2. PUZ Str. Aeroportului nr. 4-6, S.1 / proiectant SC PZP ARHITECTURA SRL; URB RUR DAN TUDOR, revenire, aviz de urbanism

Se recapituleaza pe scurt datele proiectului, pentruca toti membrii Comisiei sa fie pusi la punct cu situatia acestuia dupa prezentarile anterioare: cladirea se va afla pe un amplasament de colt pe artera indicata, langa lacul Straulesti; zona este una fosta industrială, care contine o cale ferata dezafectata; exista pe zona mai multe UTR-uri, prezentate pe una din planse; a fost luata in calcul problema marginii de lac si a spatiilor verzi necesare; zona are perspective si oportunitati deosebite; indicatorii sunt proprii zonei M.

Constantin Enache este de parere ca „zona se misca. Se construiesc nu foarte departe parcaje si Colosseumul, la capatul Bd. Laminorului, exista si o linie de tramvai care va ajunge in apropiere, se poate crea si o piata publica de buna calitate in zona, insa pentru moment nu se petrece nimic. In aceste conditii, sunt de acord cu proiectul, care propune o dezvoltare pe care toata zona o asteapta.”

Dan Marin: „In raportul ce a urmat ultimei prezentari, am scris despre o incinta mai transparenta, care ar fi propus o alta organizare, iar din situatia planselor de acum observ ca nu s-a tinut cont prea mult de aceasta sugestie.” Dorin Stefan este de parere, totusi, ca acel concept volumetric are acum unele diferentieri. Gheorghe Patrascu apreciaza ca edificiul poate fi realizat in forma prezentata, dar relatia cu lacul trebuie neaparat reglementata. Sorin Gabrea sugereaza proiectantului sa deplaseze „verdele” aflat in interiorul incintei, pentru moment, catre lac si astfel o serie de probleme ar fi fost rezolvate mult mai coerent; pe de alta parte, este nevoie de mare atentie la reglementarea tramei majore stradale.

Casandra Rosu isi afirma dezacordul fata de organizarea spatiala in aceasta formula si apreciaza CUT ca fiind foarte mare. „Configuratia incintei ignora intersectia, lacul, suprafetele verzi, exemplul este acum de cetate intr-un camp. Incinta este mult prea inchisa pentru locatia si vocatia ei. In plus, inca nu s-a luat in discutie calitatea parcului public, care cred ca este partea cea mai importanta la un astfel de proiect. Si eu sunt de acord cu reorientarea spatiilor verzi catre lac, pentruca procedandu-se astfel calitatea totala a propunerii ar creste. Aceasta redistribuire se poate face si ar fi favorabila proiectului, nu stiu insa daca nu cumva este necesar un acord si de la Mediu.”

Dan Marin propune proiectantilor sa dea CUT pe parcele si loturi, cu un CUT pentru intreaga zona si un CUT numai pentru ansamblu.

Elena Boghina: „Nu este normal ca pentru o strada de cca. 250 de metri sa fie prevazute 3 intersectii. Iar ca nevoi de circulatie si de reglementari, doar cateva indicatoare nu ajung in niciun caz. Prevederile Dvs. vor afecta PUZ, iar daca aceste prevederi nu vor fi reglementate, toata documentatia va suferi, pentruca va fi incoerenta.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila a documentatiei, cu conditia incercarii redistribuirii spatiului verde catre lac si cu precizarea locatiei unor accese in parcare din strazile secundare. Daca la Mediu nu se va aproba aceasta deplasare de spatiu, se va reveni la solutia prezentata. In acest caz, va rugam totusi sa acordati atentie reglementarilor care tin de relatia incintei cu lacul, care vor trebui introduse si in documentatia scrisa.” Bogdan Bogoescu tine sa fie adaugate acestor prevederi si obligativitatea amenajarii spatiului verde.

.....

**3. PUZ Calea Dorobantilor nr. 149, S.1 / proiectant SC NBC ARHITECT SRL;
URB RUR BOGDAN CONSTANTIN NEAGU, aviz de urbanism**

Interventia se face asupra unui teren aflat in zona protejata 82; se doreste demolarea unei cladiri existente fara valoare si inlocuirea ei cu o insertie de P+2 si Mansarda; POT ar ajunge intr-o astfel de solutie la 80%. Zona este una intens comerciala, iar functiunea de la parter va corespunde acestei situatii. Functiunea principala va fi de Centru de Sanatate. Gheorghe Patrascu apreciaza ca „problemele cele mai mari ale propunerii sunt cele legate de imagine si de arhitectura, care asa cum este pare imposibila tehnic”, iar Sorin Gabrea completeaza observatia in sensul in care „construindu-se astfel s-ar repeta modelul Buzesti.”

Dan Marin: „Solutia arhitecturala nu este deloc in regula, pentruca forma in care ati construit nu are legatura cu absolut nimic.”

Bogdan Bogoescu considera ca s-ar putea construi preluandu-se alinierea la cornisa si fiind acceptate o mansarda sau un etaj care sa preia diferenta de inaltime fata de vecinatati.

Dorin Stefan: „Anvelopanta trebuie sa preia forma calcanului.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o rezolvare mai atenta a constructiei – precizati solutia de parter cu parcare necesara; realizati un studiu mai aplicat de detalii de arhitectura; incercati sa dezvoltati o propunere, daca este posibil, in care v-ati retrage catre spate si incercati sa va racordati volumetric la vecinatati.”

.....

4. PUZ Str. Maior Vasile Bacila nr. 38-40, S.2 / proiectant SC ARHYPER PROIECT SRL; URB RUR VLADIMIR IVANET, aviz de urbanism, revenire

La prezentarea avizului de oportunitate s-au cerut avizul de la Circulatie si de la Aeronautica – au fost obtinute. Se face precizarea ca in afara de aceste doua avize, nu s-a modificat nimic fata de ceea ce a continut propunerea. Constantin Enache face, totusi, observatia existentei unui PUZ anterior care cuprindea si aceasta zona (PUZ Cremenita), pe atunci prezentat ca PUD - se raspunde ca nu s-a intrat in conflict cu prevederile acelei documentatii – si constata ca au fost respectate si conditionarile anterioare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”

.....

**5. PUZ Str. Clucerului nr. 54, S.1 / proiectant BIA ARH DOINA AURELIA
HRISTESCU, aviz de urbanism**

Pe o parcela de numai 180mp din apropierea unei scoli se doreste construirea unei locuinte in L. CUT este de 0,9 si ar fi respectat, insa POT creste de la 48 la 51%. Se doreste, in fapt, modernizarea constructiei existente pentru a adaposti functiunea de casa si pe aceea de ceainarie cu terasa, in care scop sunt necesare recompartimentari, consolidari si extinderi ale constructiei din acest moment. Acum exista aici locuinte in regim cuplat, cu parcele comasate.

Constantin Enache traseaza proiectantilor sarcina de a prelua streasina acoperisului, pentru a crea o oarecare unitate de ansamblu a volumului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil, cu prelungirea etajului pentru a acoperi calcanul”.

.....

**6. PUZ Str. Garlei nr. 80-82-84, S.1, revenire / proiectant SC CRIBA DESIGN
SRL, URB RUR CRISTINA OLGA GOCIMAN, aviz de oportunitate**

Se recapituleaza pe scurt datele proiectului (un acces foarte lung, propunere de locuinte P+1, partial 2, cu 94mp construiti la parter. POT este de 57%, CUT de 1,16, zona este neregulata, informatia cadastrala este deficitara). S-a propus crearea servitutii de 4m, care rezolva problema accesului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil, in aceste conditii.”

.....

7. PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 202, S.2 / proiectant BIA ANDREEA

DALIMON FLOREA, ARH. MARGARETA FOTACHE, ARH.

ANTONELA ROSU, aviz de urbanism

Terenul pe care se dorește construirea este locat în interiorul unei zone protejate care ar permite, totuși, atingerea unor indicatori urbanistici ridicati. Vor fi, în cele din urmă, realizate două clădiri, una către stradă, S+P+5E, cu 6 și 7R, cu funcțiune de clădire de birouri, în vreme ce edificiul destinat locuințelor, S+P+3E va fi retras către spatele lotului. S-a încercat o soluționare a cererilor Comisiei de la prezentarea anterioară, cereri care trebuiau să descrie cât mai argumentat și detaliat cum anume funcționau cele două clădiri între ele și în raport cu orașul.

Se precizează din partea proiectanților ca: a fost obținut avizul de demolare al casei-vagon existente; accentul de înălțime a fost retras spre spate, iar alinierea clădirii s-a făcut cu decroșul aflat cel mai mult la interior; pe fațada laterală a fost propusă decuparea unei alveole pentru a întrerupe frontul. Prezentarea mai menționează că un singur punct din regulamentul Zonelor Protejate nu a putut fi respectat, anume cel al păstrării unei distanțe de cel puțin 3m față de vecin.

Sorin Gabrea apreciază că documentația trebuie să rezolve două tipuri de probleme – pe cele legale (cum anume se poate interveni legal pe parcelă) și pe cele tehnice (cum se rezolvă funcțional incinta).

Constantin Enache menționează, totuși, că de la Cultura a fost obținut avizul pentru documentație, sub forma ei de PUD. „În ce mă privește, cred că dacă Ministerul Culturii a avizat soluția, și noi ar trebui să facem la fel, cu atât mai mult cu cât pentru anume zone, ca aceasta, nu cred în imbalsamare.”

Casandra Rosu: „Asocierea dintre cladiri nu ma convinge personal, mai ales ca din documentatie nu inteleg ce anume protejati Dvs din zona si mai ales cum protejati acel caracter specific al zonei.”

Dan Marin este de parere ca, referitor la construirea pe Str. Eminescu, solutia cea mai buna ar fi fost tronsonarea ei, cu morfologii diferite.

Bogdan Bogoescu afirma ca in cazul acesta, ca si in multe altele, marea problema ar fi fost a modului in care se poate interveni in situatii ne-convergente, cand zona prezinta constructii din cele mai diferite si se pune problema unei noi constructii, a unei interventii.

Vlad Cavarnali este de acord cu PUD, „tinandu-se cont de respectarea prevederilor legale”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propun sa avizam documentatia si sa sustinem aceasta versiune a propunerii. Suntem de acord cu formula unui front pe Eminescu, dar „palaria” constructiei sa fie, totusi, indepartata.”

.....

8. Reactualizare PUZ S. 6 / proiectant SC ALTEREGO SRL; URB RUR MARIUS GABUREANU, aviz de oportunitate

In prezentare se arata ca „pentru anumite zone, va fi nevoie sau util sa preluam prevederile PUG, cu toate ca exista neconcordante intre PUG si PUZ-uri. Avizul de oportunitate insa ne este necesar intrucat vom dori sa operam modificari. S-a facut bilantul teritorial si s-a constatat o ameliorare sensibila a cantitatii de spatiu verde.”

Constantin Enache crede ca spatiul verde identificat intre Serban Voda si Splai trebuie pastrat, dar Sorin Gabrea apreciaza ca „in primul rand, inainte de orice situatie concreta,

trebuie respectata continuitatea reglementarilor; in plus, spatiile verzi, cel putin pentru moment, trebuie verificate si inregistrate ca atare”.

Bogdan Bogoescu este interesat de soarta terenurilor cu destinatie speciala si atrage atentia asupra posibilitatii ca acestea sa fie eliberate in orice moment, daca nu sunt altfel protejate, si ele sa devina, in cele din urma, factori nevralgici pentru orice documentatie si orice discutie sau intentie de dezvoltare in viitor. In opinia d-sale, este neaparat nevoie sa fie inventariate modificarile importante, cel putin, inregistrate efectele PUZ-urilor, o detaliere si o discutie ampla asupra viitorului Bulevardului Iuliu Maniu, discutarea zonelor inundabile din cartier si a statutului lor, ca si a altor posibile zone de risc, identificarea, precizarea si dezvoltarea spatiilor cu vocatie publica; reglementarea zonei destinate viitoarei Gradini zoologice; obtinerea unei documentatii, de la Apele Romane, care sa precizeze regimul functional al terenurilor inundabile; formularea unei reguli care sa duca la folosirea utila a lacului Morii; precizarea statutului terenurilor preluate dela Chiajna, a zonelor verzi care rezulta spre lac samd. Pentru zona Cailor Ferate, acum dezafectate, vor putea fi gandite, poate, locuinte; zona ar putea trece in M, iar calea ferata in sine ar putea face loc unui parc urban liniar.

Constantin Enache considera ca este bine ca pentru Sema Park sa fie pastrat spatiul verde existent; mai este nevoie, in opinia d-sale, de o detaliere a inelului median, de o detalierea CET Vest si a altor zone importante.

Sorin Gabrea, insa, este de parere ca in primul rand trebuie urmarite urmatoarele aspecte: schema cu trama majora de circulatie si cu trama secundara; schema mijloacelor de transport in comun; precizarea statutului fostelor zone industriale; reglementarea intr-un fel oarecare a spatiului public.

Dan Marin atrage atentia asupra faptului ca langa Lacul Morii exista o declivitate importanta care trebuie foarte bine gestionata si asupra benzilor verzi din lateralele drumurilor mari, care dispar.

Gheorghe Patrascu mai ofera sugestia interzicerii de construire a unor zone, pentru moment, care sa poata fi integrate, mai apoi, unei gandiri urbane coerente.

Bogdan Bogoescu mai considera ca ar fi foarte util ca toate zonele mixte sa fie gandite si stabilite ca procentaj de spatii publice, in formula unei regulamente si a unei grile.

Andrei Zaharescu: „Partea scrisa a acestei documentatii sa contina prevederile unui plan operational privind echiparea zonelor, montajul unei atari operatii, precizarea rezervelor de terenuri.”

Sorin Gabrea: „Va rugam sa solicitati parcelarul cadastral. Asigurati o zona de protectie manastirii Chiajna. Ganditi zonele de CF ca o posibila artera bine dimensionata, foarte utila pentru ameliorarea circulatiei in zona si in intreg orasul. In aceste conditii, suntem de acord cu avizarea favorabila a studiului de oportunitate.”