

Sedinta CTUAT a Municipiului Bucuresti din data de 3 August 2011. Comisia a avut urmatoarea alcatuire: Sorin Gabrea, presedinte; Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu. A fost prezent si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu.

Documentatii discutate:

1. PUZ Sos Oltenitei nr. 338, S.4 / proiectant SC CAPITEL AVANTGARDE SRL, URB ARH. VENERA TRISNEVSCHI, aviz de oportunitate

Locatia viitoarei cladiri se afla intr-o zona relativ marginala a Capitalei, langa intreprinderea Romprim si in imediata apropiere a Institutului Medico-legal. In aceeasi intersectie se gasesc si caminele de nefamilisti, initial, ale intreprinderii. Tiberiu Florescu exprima, fata de initiativa popularii spatiului din apropierea intersectiei cu un supermarket, parerea ca „nu este in regula sa favorizam o astfel de amplasare, la o distanta atat de mica fata de un bulevard foarte circulat, si sa locam in acest punct greu o asemenea investitie, cu atat mai mult cu cat ea se situeaza, daca retin corect, si pe inelul median.”

Constantin Enache: „Voi avea, in acest caz, o parere contrarie si colegului meu, si ideilor pe care le sustin in mod obisnuit – de regula sunt impotriva amplasarii magazinelor tip Kaufland in oras, dar in acest caz, tocmai pentru ca stiu foarte bine zona, as fi de acord cu aceasta investitie tocmai pentru ca ea ar putea reface zona, i-ar putea infuza ceva normalitate urbana.”

Casandra Rosu nu se declara impotriva intentiei de a se investi in acest loc, dar isi exprima nemulțumirea si dezacordul fata de benzinariile locuate in acelasi timp foarte

aproape de intersectii, dar si in mod cu totul nefericit extrem de aproape de locuinte; ar dori sa se intreprinda ceva impotriva unor astfel de lucruri anormale.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Dat fiind si faptul ca tocmai se lucreaza la definirea circulatiei pe inelul median, iar o documentatie va fi finalizata in foarte scurt timp, propun proiectantului revenirea dupa consultarea cu respectiva prevedere pentru acest punct, in ideea in care propunerea de cladire destinata alimentatiei publice va intra in acord cu acele intentii de circulatie la scara orasului.”

.....

2. PUZ Str. Theodor Pallady nr. 57, S.3 / proiectant SC ALTER EGO

CONCEPT SRL, ARH. URB. MARIUS GABUREANU, aviz de oportunitate

Pe un amplasament aflat intr-un punct favorizat al Capitalei, care va putea fi unul important in economia intreaga a orasului datorita faptului de a se afla in apropierea axelor de circulatie majore care ies si intra in Bucuresti, se intentioneaza continuarea - printr-o noua propunere – a vocatiei de parc comercial a locului. PUG prevede pentru locul discutat indicatorii A2A si A2B, iar pentru vecini CB1. Se doreste obtinerea unui POT de 50% si a unui CUT general de 2,4, cu o inaltime medie a construitului de 15m, dar si cu un accent vertical, dat fiind ca locul se afla la intrarea in Capitala si se considera ca acest lucru merita semnalizat. Intregul construit, mai afirma proiectantul, se doreste a lua forma unui nod intermodal, astfel incat transportul auto care soseste din tara sa se poata opri, in marea lui majoritate, in acest loc.

Constantin Enache: „In PUZ S.3 propunerea nu a fost avizata pentru ca exista aici o suprafata nereglementata, depresionara; mai exista si o alta documentatie care poate

afecta propunerea, anume un proiect de amenajare a malurilor Dambovitei, formulat de Viorel Hurduc. Insa cum au existat apropo de acest loc si de vecinatati cereri de restituire de proprietate, zona a ramas in cele din urma nereglementata. Ca recomandare, as dori sa apara in proiect si o fasie de teren plantata cu arbori in locul de separatie al proiectului de oras.”

Bogdan Bogoescu solicita realizarea si a unei plantatii majore in parcaj, necesara umbririi masinilor, dar si folositoare pietonilor. Cere mai multe amanunte legate de accesibilitate, de relatia proiectului cu orasul si se intereseaza de transportul public din si catre acest spatiu. Ar mai dori sa stie daca se pune in vreun fel accent pe fosta cale ferata industriala, acum dezafectata – se raspunde ca si aceasta facilitate urmeaza sa fie utilizata.

Andrei Zaharescu, insa, observa ca in documentatie colectorul care trecea chiar prin incinta nu este figurat si cere re-amplasarea acestuia in PUZ. Data fiind istoria zonei, este de parere ca in documente trebuie inserata si informatia despre poluarea terenurilor.

Tiberiu Florescu: „Funciunea este compatibila cu zona, insa cred ca este nevoie de mai mult spatiu verde.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Extindeti mai mult zona de studiu – cred ca ar mai fi oportuna inca o strada fata de aceasta propunere ampla; realizati un studiu de circulatie cu scenarii de trafic; analizati spatiul verde; realizati o actualizare topografica; formulati propunerea astfel incat cele doua obiective comerciale sa beneficieze de fluxuri mai importante.”

.....

3. PUZ Str. Jiului nr. 10-138, S. 1 / proiectant SC KXL SRL, URB RUR

ADRIAN CONSTANTIN RADULESCU, aviz de oportunitate

Propunerea se face pentru o zona importanta a orasului, locata intre Bd. Poligrafiei, Casa Presei Libere, Petrom City si Bd. Bucurestii Noi. Zona are ca indicativ F2 (transporturi feroviare) si este, fireste, dezafectata. Numeroase documentatii s-au referit si la parcela in cauza, de obicei propunand spatii rezidentiale. Se doreste reabilitarea zonei printr-o insertie de cladiri destinate locuirii si serviciilor; dintre acestea locuintele colective vor fi locuate in edificii cu inaltime variind intre P+8 si P+14 – catre strada, cornisa va fi cea a unor cladiri de P+6. Frontul din fata Str. Jiului va fi retras catre spatele incintei. POT general estimat este intre 30 si 60%, iar CUT intre 3 si 4,5. Au mai fost propuse unele penetratii; se mai arata ca spatiul verde propus va fi unul de tip parc.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie daca in formularea propunerii s-a tinut cont de prezenta in imediata apropiere a inelului median – se raspunde ca prezenta acestuia nu va afecta situl.

Sorin Gabrea: „Inelul median este oprit la N de hotel si de biserica. Aici se prevede o artera locala cu doua sensuri, dar cred ca ar fi interesant de studiat si o reorganizare a traficului in interiorul zonei.”

Tiberiu Florescu: „Incarcarile mi se par foarte mari. Parcelarul este foarte stabil, iar zonele mixte propuse nu sunt posibile. Nu cred nici in reglementarea pe care o faceti Dvs pentru strada de la N. Poate ati putea creste inaltimea mai mult in planul secund – si spun asta pentru ca strada Dvs nu are un prospect care sa poata sustine o prezenta de P+8. Cred ca mai bine ar fi sa fie o inaltime mai mica spre strada, iar in profunzimea loturilor sa puteti

creste aceasta inaltime. Nu inteleg deloc felul in care ati gandit coerenta spatiilor publice.”

Bogdan Bogoescu: „V-as sugera sa luati in considerare prezenta, in planul secund, a unei alte artere. Neaparat insa trebuie dezvoltat si bine gandit spatiul public.”

Casandra Rosu se declara intrutotul de acord cu pozitia exprimata de colegul Tiberiu Florescu.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil prezentul studiu de oportunitate; va asteptam la PUZ, dupa ce veti formula o noua propunere, care sa ia in considerare si sa ofere solutii pentru toate aspectele nesolutionate indicate de membrii Comisiei.”

.....

4. PUZ Sos. Pantelimon nr. 375, S.2 / proiectant ARH CRISTIAN ONEATA, BIA 133, aviz de oportunitate

Este analizat si studiat in vederea construirii un teren de 7,8ha aflat la intrarea in Bucuresti dinspre NE, de langa Lacul Pantelimon. In PUG, zona este incadrata CB3. Este terenul privat si gazonat al depoului Metrorex, si locul unei baze sportive fara prea mare succes; ca particularitate, se precizeaza ca zona de carosabil coboara de la un capat la altul al proprietatii.

Sorin Gabrea ar dori precizari mai exacte in ceea ce priveste conditiile pe care documentele in vigoare (PUG si PUZ S.2) le prevad pentru acest loc, al carui punct nevralgic major pare sa fie baza sportiva. Mai solicita amanunte legate de cadrul

institucional al parcelei si al intregii zone, ca si asupra conditiilor in care o baza sportiva poate fi desfiintata.

Casandra Rosu se declara nemultumita de absenta plansei de zonificare.

Bogdan Bogoescu apreciaza si el ca „insuficienta informatia, iar prevederile proiectantului vor trebui sa limpezeasca si sa exprime o coerenta a proiectului fata de oras, de accesibilitate, de lac samd.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): ”Data fiind absenta tuturor acestor informatii care ne sunt absolut necesare spre a judeca in bune conditii proiectul, va propun sa amanam discutarea lui pana la completarea corespunzatoare a documentatiei. Va rugam sa reveniti cu clarificarea tuturor chestiunilor specifice care pot fi intalnite aici – incadrarea in PUG si in PUZ S.2 insotita de prevederile aferente, reglementarile juridice, regimul bazelor sportive, conturul clar al proprietatii Dvs, instalatiile edilitare importante samd.”

.....

5. PUZ Str. Drumul Bragadiru nr. 56-86, S.5 / proiectant SC URBANEEFFECT SRL, URB RUR RAZVAN ILIESCU, aviz de oportunitate

Locatia pe care se intentioneaza construirea se afla la limita intravilanului, langa Sos. Magurele. Terenul este viran, dar este strabatut de o conducta de apa, iar ca UTR el contine doua zone diferite, B1A si L1C. Tiberiu Florescu cere proiectantului sa limpezeasca in primul rand delimitarea acestor unitati, iar apoi sa construiasca o argumentatie logica prin care sa-si sustina propunerea; cere sa fie analizata zona in integralitatea ei, si nu doar parcela care face obiectul direct al PUZ.

Constantin Enache: „Rational, in aceasta situatie, este ca analizand o suprafata mai mare sa fie reconfirmate spatiile si sa fie definite in primul rand proprietatile. Apoi, este bine de precizat un anumit nivel de coerență al zonei, poate prin cladiri-puncte, poate prin fronturi continue. ”

Cassandra Rosu: „Vreau sa reamintesc ca ideea de studiu de oportunitate se refera chiar la oportunitatea intentiei de a se permite realizarea unui edificiu intr-un anumit loc si la demonstrarea acesteia – este favorabil si util pentru zona, pentru oras, sa construiască in acest loc?”

Bogdan Bogosescu: „Sunt de parere ca cei 5000mp pot fi mutati astfel ca in final sa apartina unei singure unitati teritoriale, care sa poata fi judecata unitar. Trebuie pastrat in zona o anumita ordine, pondere, proportie.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va fi marita zona de studiu astfel incat PUZ sa asigure coerență unui teritoriu mai mare. Ar fi bine sa ne propuneti doua variante de rezolvare, una in care „diagonala” Dvs prin incinta se pastreaza, o alta in care incercati relocarea si pastrarea unei proportii intre zone; stabiliti indicatorii dupa obtinerea unei suprafete finale unitare.”

.....

6. Studiu peisagistic Bdul. Vasile Milea / proiectant SEARCH

CORPORATION, aviz de urbanism

Prezentatorul precizeaza din nou, pe scurt, intentiile exprimate in proiect: s-a dorit o largire a profilului bulevardului in dreptul Facultatii de Electronica, in conditiile in

care aliniamentul a fost pastrat; s-a incercat o realizare peisagistica unitara pe intregul tronson studiat, care sa confere arterei personalitate.

Bogdan Bogoescu solicita lamuriri in ceea ce priveste modalitatea in care va fi realizata plantarea copacilor si asupra modului in care va fi aranjat locul de plantare; fata de raspunsuri – arborii vor fi plantati cu suprafata pivot, intr-un carou 90x70cm, cu pamant aparent – dl. Bogoescu apreciaza ca va fi necesar un grilaj de fier care sa protejeze aceasta suprafata, pentru ca altfel ea va fi supusa tuturor denaturarilor posibile: va deveni un loc plin de noroi, va fi prost ingrijit, va fi calcat inevitabil de masinile care vor parca pe trotuar samd. Acelasi mai solicita proiectantul sa furnizeze Comisiei informatii legate de obiectele de mobilier urban concepute, de corpurile de iluminat, de felul in care artera va fi prevazuta cu piste de biciclisti, cum anume vor fi gandite spatiile publice, cum vor fi realizate imprejmuirile samd.

Constantin Enache ar dori ca „trotuarul in zona Cotroceni sa fie la fel de lat pe ambele laturi si neaparat sa existe o plantatie de aliniament, extrem de utila intr-o zona atat de circulata cum a devenit aceasta.”

Tiberiu Florescu: „Sunt de parere ca studiul ar fi trebuit prezentat si gandit pe zone – ce zone traverseaza acest traseu si care este specificul acestora? In functie de aceasta segmentare, ar fi fost de urmarit caracterul fiecărei secvente in parte, si numai in functie de aceasta puteau fi determinate corect tratarile diferite ale spatiilor. Avem, de exemplu, oportunitatea de a produce un spatiu public in dreptul Mallului – e util sa plantam banci aici? In relatie cu ce anume? Cum se va intersecta pista de biciclisti cu trotuarul si cu artera de circulatie? Cum ar arata aici un traseu de promenada? Stim precis, acum, unde

si daca se va parca? Traseul sigur ca trebuie sa fie coerent, dar el trebuie sa tina seama de toata aceasta diversitate a nevoilor.”

Constantin Enache: „Daca avizarea este reclamata urgent, din diferite motive, propun sa facem ce putem face, avand in vedere buna intentie a proiectantilor de a tine seama si de a lua in serios recomandarile Comisiei, lucru care pana acum nu s-a petrecut - deci trebuie sa salutam bunavointa gestului si sa-i raspundem la fel. Daca, totusi, nu exista o presiune prea mare, ar fi bine ca drumul spre gasirea unei solutii finale sa fie cel precizat de Tiberiu (Florescu). In orice caz, chiar daca vom vorbi despre timpi si solutii diferite, intentiile de organizare trebuie sa fie clare.”

Si Vlad Cavarnali sustine pozitia dlui Florescu, precizand suplimentar ca este bine ca analiza spatiului verde sa fie extinsa pana la frontul cladirilor de pe malurile de bulevard. Casandra Rosu, totusi, observa ca nu exista deloc vreun acord intre prevederile acestei documentatii si ceea ce presupune PUZ-ul AFI (Mall Cotroceni); se raspunde ca pana in prezent nu este cunoscuta vreo documentatie avizata pentru PUZ AFI, ca atare nici pentru aparitia celor trei cladiri de birouri pe care ni le arata panourile stradale.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila a proiectului, in conditiile in care acesta va raspunde coerent urmatoarelor cerinte – studiul va fi extins pana la fatada vizibila a cladirilor de pe cele doua maluri ale arterei; trotuarul in zona Metroului va fi mai generos; va rugam sa alcatuiti un regulament pentru imprejmuiri, pavilioane, orientare rutiera, pasaje, trotuare, mobilier stradal, incintele vizibile ale proprietatilor, fatade, firme, vitrine, iluminatul spatiilor si al fatadelor.”

.....

7. PUD Str. Mihai Eminescu nr. 43, S.1 / proiectant URB RUR OANA

RADULESCU, consultare

Lotul se afla la intersectie cu strada Polona; se doreste, fata de indicatorii proprii zonei, o marire a acestora, de la 25m h la 30; CUT va fi de 6, iar POT de 80%. La parter si la mezanin vor fi functiuni publice, iar sus vor fi locuinte. Exista, ca vecinatate, un teren gol care, la presiunile, locatarilor, a ramas neconstruit pana acum; in imediata apropiere, se afla si o cladire cu valoare istorica. Casandra Rosu considera, totusi, in ciuda solutiei mai bune aduse, ca inaltimea este inca prea mare fata de vecinatatile imediate, pe care le va afecta. Sorin Gabrea sugereaza o retragere a corpului inalt fata de Str. Eminescu.

.....

**8. PUZ Bd. Expozitiei nr. 22-30, S.1 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL,
URB RUR SORIN GABREA, aviz de urbanism**

Locatia parcelei este in spatele Targului; s-a cerut formularea unor reglementari pentru intreaga zona, afara de teritoriile deja reglementate si ale caror prevederi trebuiau prezentate pe o plansa separata. Formula de construire propusa genereaza indicatori intre 4 si 7,3 pentru CUT si o inaltime care variaza intre P+12 si P+24, in conditiile in care uzual pentru zona au fost acceptati h max de P+8, POT de 50% si CUT de 4.

Constantin Enache tine sa precizeze, spre a lamuri evolutia oscilanta zonei, ca „PUG Romexpo a fost aprobat intr-o perioada incongruenta din punctul de vedere al legii.”; este de acord cu avizarea favorabila a propunerii.

Casandra Rosu solicita lamuriri privind locatia strazii, a acceselor si precizarea functiunilor.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca a fost luata in calcul amenajarea buclei de tramvai ca spatiu public, in conditiile in care statia de metrou care fusese gandita pentru acest traseu nu va mai exista – Metroul spre Aeroport a fost regandit si el evita acum aceasta portiune; propune ca pe fundul de lot, cel cu calcan, inaltimea sa fie de P+8. Vlad Cavarnali doreste si el ca accesele sa fie mai clar precizate.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Propunem avizarea favorabila.”

.....

9. PUZ Construire Canal Str. Cheile Turzii, S.4 / proiectant SC WESTERN

OUTDOOR SRL, URB RUR SORIN GABREA, consultare

S-a dorit sa fie cunoscuta opinia Comisiei relativ la realizarea unui Canal colector care ar parcurge un traseu dificil al orasului, de la IMGB pana spre Str. Agata Barsescu trecand prin Str. Cheile Turzii, Sos. Oltenitei, cartierul Vitan, IML. Pana acum, se precizeaza, canalul strabatea tot felul de incinte, fapt care facea dificila posibilitatea de interventie in cazul unor nevoi (reparatii).

Protejarea retelei ar fi benefica pentru drum, cu atat mai mult cu cat regimul juridic al proprietatilor este clar numai la suprafata, pentru moment, si el priveste prea putin adancimea proprietatilor; se poarta, de asemenea, discutii cu Metroul pentru gasirea unor puncte de vedere si de actiune comune. Se mai intentioneaza, data fiind amploarea lucrarilor si necesitatile zonelor strabatute, construirea unui bazin de acumulare pentru cca. 20000mc de apa, preconizat a fi construit sub capatul liniei de tramvai de la IML.

Canalul nu afecteaza zonele construite, intrucat va fi realizat cu tehnologie germana care garanteaza tasari foarte mici ale solului.

Documentatiile existente si care interfereaza cu acest traseu au fost preluate si acolo unde a fost posibil au fost prevazute retrageri; exista doua zone care pot pune probleme mai importante – cele de la intersectiile de la Bd. Metalurgiei cu Sos. Berceni si de la Sos. Olteniei cu Sos. Vitan-Barzesti; se ia in calcul amenajarea unei pieti. Pentru Sos.

Oltenitei s-a pastrat profilul actual si se intentioneaza prelungirea liniei de tramvai. Zona Crematoriului ridica problema prezentei cornisei majore a Dambovitei, care nu permite decat o ridicare a localelor, nu si a intregii artere. Pe directia inelului poate fi dezvoltat un pasaj pietonal. Andrei Zaharescu doreste sa stie daca propunerea respecta legislatia actuala in vigoare - se raspunde afirmativ; ar mai vrea sa stie cum anume va trata Metroul diferenta de nivel din zona indicata - se raspunde ca una din aripile liniei va cobori, in vreme ce cealalta va urca.

Constantin Enache observa ca exista corelare intre functiunea propusa si reglementarile urbanistice existente, dar atrage atentia asupra unei zone LIA, despre care opineaza ca trebuie inlocuita, intrucat zona se preteaza unei regenerari urbane. Mai crede ca in partea de N a traseului canalul colector trebuie „sa mearga” paralel cu drumul.