

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 25 Ianuarie 2012. Comisia i-a avut in componenta pe Sorin Gabrea, presedinte, **Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Casandra Rosu, Dan Marin, Dorin Stefan**, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate au luat parte la discutii Elena Boghina, Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, Serviciul Retele. A participat la sedinta si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

1. PUZ Drumul Stegarului SI Drumul Piscu Nou S.1 / proiectant SC

ASTRAGAL SRL

Pentru acest proiect exista deja un PUZ anulat si inca unul neaprobat, ambele avizate de Comisie. PUG ofera ca incadrare pentru zona indicatorul L1C, dar acest indicator se cere reglementat prin PUZ. Initial, proiectul s-a facut pentru o parcela de cca. 19.000mp, dar in 2005 s-a ajuns la dezmembrarea parcelelor, din varii motive. Ulterior aparitiei unor PUD-uri pe suprafetele dezmembrate, loturile rezultate dupa prima imbucatatire au cunoscut alte diminuari ca suprafete. Regulamentul a fost stabilit pentru regimul parcelelor mai mari de 1000mp, au fost prevazute doua drumuri principale si alte 4 accese secundare. Problemele cele mai mari ale acestui PUZ sunt de natura relationala, intrucat unii proprietari nu doresc ca parcelele lor sa faca obiectul unor reglementari comune. Rama stradala conceputa pentru PUZ prevede sosele cu cate doua benzi, din pacate, inasa, aceasta sosea nu poate fi bine relationata cu vecinatatile, intrucat continuarea ei posibila intalneste o zona de padure. Sorin Gabrea se intereseaza de motivul pentru care acestor parcele mici li s-a cerut PUZ, cu atat mai mult cu cat PUZ Zona de Nord are

deja toate avizele obtinute, inclusiv pe cel de la Mediu – se raspunde ca sporirile dorite pentru indicatori depasesc cei 20% suplimentari care se pot aloca pentru dezvoltare. Dl. Gabrea este de parere ca PUZ Nord nu poate fi modificat pentru a satisface aceste cereri, iar in ceea ce priveste drumul prevazut, acesta ar fi bine sa evite relationarea directa cu bulevardul. Si Tiberiu Florescu, si Constantin Enache sunt de parere ca PUZ Nord contine multe reglementari importante, care nu pot fi modificate; ultimul apreciaza ca edificabilul poate fi realizat, daca se va retrage suplimentar de la artera. Andrei Zaharescu solicita, in fine, ca drumul prevazut sa ramana, pe cat posibil, pe prospectul deja prevazut.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile aratate, propunem avizarea favorabila.”

.....

2. PUZ Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 83-85-87 / proiectant

Pentru aceasta documentatie a fost obtinut, anterior, avizul de oportunitate, ale carui sugestii si conditionari au fost respectate – s-a cerut pastrarea celor 75 m ca retragere fata de principala artera, a fost rezervat un culoar pentru noul drum local necesar, al carui prospect va fi de 13m; se pastreaza o retragere de 6m catre N. Lotul este vecin cu Complexul Baneasa; inaltimea maxima propusa este de 25m, in conditiile in care a fost solicitata pentru aceste cladiri functiunea de comert. Tiberiu Florescu se intereseaza de modul in care va fi rezolvata problema parcajului - se raspunde ca necesarul de locuri de parcare poate fi asigurat la subsol. Sorin Gabrea atrage atentia asupra unui aspect care i se pare foarte important pentru buna relationare a viitorului complex cu orasul – felul in care va fi solutioanta intersectia din imediata apropiere si este de parere ca „pentru a fi

bine articulate toate relatiile, ar fi necesara o insula, nu doar o simpla relatie cu o locala, in alte conditii de rezolvarea traficului ingreunandu-se foarte mult.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu rugamintea de a fi solutionate aceste observatii, propunem avizarea favorabila.”

.....

3. PUZ Str. Codrii Neamtului / proiectant SC GRAPH TRONIC XM SRL

Si aceasta documentatie a mai fost prezentata in Comisie, cu ocazia avizarii pentru oportunitate, iar indicatiile Comisiei au fost urmate: zona de studiu a fost extinsa, au fost solutionate probleme cauzate de parcare si de prezenta locurilor de joaca, CUT a crescut de la 1 la 1,2. Casandra Rosu doreste sa stie daca Scoala, care a fost privata de terenul de sport, a fost dezafectata - se raspunde negativ, scoala functioneaza in continuare, in noile conditii, s-a facut numai un mic schimb de terenuri intre parti. Ar mai dori sa stie care este distanta pe care noua constructie o va avea fata de blocurile din apropiere – se raspunde ca vor fi pastrati 16m. Dan Marin: „Drumul din fata blocului are, totusi, o latime mai mica decat cea a parcajului in sine. Cred ca nu va puteti lipi cu blocul de drum, asa incat as fi de parere ca propunerea dvs de cladire trebuie retrasa mai mult spre interior. As mai spune, in plus, ca solutia cea mai buna pentru Dvs ar fi fost sa preluati, ca asezare, directia ortogonala a cladirilor, ca sa va inscrieti cumva in logica ansamblului, care este puternic si deja constituit.”

Casandra Rosu observa ca fatada propusa este prea aproape de blocuri, dar si ca razele de curbura pe care le descrie carosabilul nou-conceput nu sunt viabile. Sorin Gabrea, in acord cu Tiberiu Florescu, propun alternativa unei cladiri poate ceva mai inalte, dar care

sa se retraga evident fata de drum. Ultimul adauga acestor sugestii ideea ca propunerea sa fie mai curand revizuita in ansamblul ei, decat sa fie mai mult sau mai putin indreptata – „simplificati ordinea spatiala propusa si rezolvati parcajul. Cladirea poate fi gandita si mai „pasnic” fata de vecinatati, si mai economica pentru Dvs.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „V-am ruga sa reveniti cu o noua varianta, in urmatoarele conditii: 1.verificati daca puteti renunta la acesta forma, care poate ramane, dar ar fi preferabil sa propuneti o morfologie mai ordonata; 2. CUT poate fi marit, odata cu inaltimea, ca o compensatie pentru acceptarea ideii de a va retrage mai mult de la strada; 3. atentie mare la rezolvarea parcarilor la sol – aveti posibilitatea unei parcari utile la subsol, pe care cel mai bine ar fi sa o exploatati; 4. precizati categoria juridica a drumurilor care va marginesc propunerea .”

.....

4. PUZ Str. Jiului nr. 10-138, S.1 / proiectant SC KXL ARCHITECTS SRL

Sugestiile Comisiei de la avizul de oportunitate au fost si aici introduse – a fost scoasa infrastructura de CF pentru aprovizionare, Str. Jiului a fost largita, au fost prevazute locale si spatiile verzi, a fost castigat un procent mai mare de spatiu public pentru pietoni. Pe Strada Presei nu se poate, totusi, trece in ambele sensuri, chiar daca ea va trebui prelungita, iar functiunile propuse sunt mixte, M3 si M2.

Casandra Rosu doreste sa stie daca drumurile perpendiculare pe Str. Jiului exista sau sunt doar sugestii – se raspunde ca nu exista, dar pot fi figurate. Dna Rosu mai sugereaza ca pentru locurile in care doresc sa nu se contruiasca, proiectantii pot sa propuna indicativul V1A; mai atrage atentia asupra nevoii de a nu dezechilibra strada, dar si asupra necesitatii

unor dotari publice. Sorin Gabrea doreste sa fie precizate retragerile si cere sa fie indicata clar pe plansa de reglementari strada figurata in spatele cladirii. Fata de precizarile proiectantului, cum ca acea strada va avea o latime de 3m, 2,5m vor fi alocati parcarii, 5,5m va fi spatiu public si va mai exista si o locala de 3,5m, Sorin Gabrea face observatia ca „pe o strada de 3m nu poate fi vorba in niciun caz de o intentie de parcare. In plus, as dori sa nu se mai ajunga, datorata imbucatatirii excesive a drumului cu accese de tot felul, la o replica a situatiei de pe Buzesti.” Dan Marin solicita ca zona de parcare sa fie mai precis reprezentata. Constantin Enache: „Cred ca o solutie la aceasta tendinta de aglomerare ar putea fi accesarea trecerii prin zona RATB, dar retragerea de numai 5 m fata de construit e totusi prea mica. Ar fi bine ca pentru drumuri sa preluati profilele indicate de PUG pentru aceasta zona.”

Gheorghe Patrascu este de parere ca un CUT de 4 este foarte mare pentru ansamblul propus, cu atat mai mult cu cat el va contine si locuinte, iar maximul de CUT care pastreaza civilizatia unei locuinte este de regula 2,5, in conditii exceptionale 3. Dorin Stefan si Casandra Rosu sunt de aceeasi parere.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Proiectul in sine pare in regula, dar intensitatea de utilizare a terenului pare sa fie, totusi, prea mare. Daca acel CUT este 4 dupa ce a fost cedata o parte din teren, chiar si el poate fi acceptat, dar incercati o mai buna justificare a intensitatii de locuire propusa. Artera ar trebui sa fie domeniu public, dupa darea ei in folosinta. In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”

.....

5. PUZ Bdul. Theodor Pallady nr. 51-49A, S.3 / proiectant SC ARHIMUS SRL

S-a cerut, la ultima prezentare, ca zona de studiu sa fie extinsa, sa fie creata o artera de strapungere, sa fie figurate accesele pe lot, sa existe o locala si, daca este posibil, propunerea sa fie prezentata intre timp si Serviciului de Circulatie. Elena Boghina este de parere ca „pasajul nu este desenat corect si exista unele probleme ridicate de accesul in locala.” Ar mai dori sa stie unde e figurat Drumul Expres si atrage atentia asupra suprapunerii de documentatii cu acelea aprobate sau avizate de S.3. Andrei Zaharescu cere sa fie figurata pe plansa de reglementari zona de servitute a canalului colector existent, sa existe o mai buna corelare cu PUZ-urile vecine, sa fie mai clare propunerile de circulatie, accesele si zonele protejate.

Sorin Gabrea: „Trebuie sa vedem concret constructiile existente. Pe de alta parte, as dori sa stiu cum anume poate fi anulata eficient intrarea la Real. Ganditi si propuneti relatii reale, care sa va poata sustine propunerea”.

Constantin Enache: „Apare pe plansa o noua giratie in zona pasajului, ceea ce complica lucrurile si mai mult . Zona are nevoie, cred, de reguli simple si clare, iar tronsonarea ei este posibila. Intre Real si suprafata hasurata ar fi bine sa fie conceputa inca o strada, pe limita de proprietate, care sa fie reglementata si sa fie publica. Pe plansa finala, va fi nevoie ca domeniul public sa fie mult mai clar reglementat.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila de oportunitate – va rugam sa reveniti la PUZ dupa solutionarea sugestiilor facute de Comisie.”

.....

6. PUZ Amenajare Piata Henri Coanda, amplasare monument Henri Coanda, construire parcaj subteran, S.1 / proiectant SC BAUMARC PROIECT SRL

Se dorește construirea unui parcaj pe una din laturile Pietei, paralel cu amenajarea acesteia. Condiția pusă anterior de membrii Comisiei a fost să nu existe o construcție supraterană vizibilă, dar să fie prevăzută o platformă verde pentru acces. Casandra Rosu cere ca pentru pavarea spațiului să nu fie folosite pavelele de beton. Dan Marin este de părere că „platforma cu iarba e iluzorie, câtă vreme parcajul este unul public.” Dorin Ștefan se interesează de cantitatea de mașini care se dorește să fie adăpostită în acest parcaj mecanizat – se răspunde că vor fi 16 mașini pe fiecare din cele două niveluri. Constantin Enache: „În principiu sunt de acord cu propunerea, dar v-am ruga să nu se ajungă, după avizare, la practica soluției românești, care după ce a solicitat spațiu pentru parcaj, depune mașinile și în subsol, și la suprafață, ocupând practic toată zona cu și mai multe mașini decât fuseseră înainte.”

Rezoluție (Sorin Gabrea): „Propunerea se avizează favorabil.”

.....

7. PUZ (PUD) Str. Crisana nr. 42-44, S.1 / proiectant SC IMPROVE

ARCHITECTURE SRL

Se dorește extinderea cu 55m unei clădiri existente pe un teren concesionat, în condițiile în care terenurile vecine sunt unul proprietate, celălalt doar concesionat. La întrebarea de ce anume a fost nevoie de PUZ pentru o atât de mică suprafață, se răspunde că „circulația terenurilor nu poate fi reglementată decât prin PUZ.”

Rezoluție (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu extinderea solicitată în baza PUZ pentru zone protejate.”