

**Sedinta CTUAT din data de 25 Aprilie 2012 a Primariei Generale a Municipiului
Bucuresti.**

Presedinte – Sorin Gabrea

Membri – Dan Serban, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Constantin Enache, Dan
Marin, Casandra Rosu.

Din partea Comisiilor de Specialitate a participat la sedinta dl. Andrei Zaharescu,
Serviciul Retele. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

1.PUZ Str. Muntii Carpati nr. 86A, S.5,

**Inițiator: SC INVERSIONES AVENIDA ROM SRL, Elaborator: SC M DESIGN
SRL Urb. Florin Corneliu Machedon, aviz de oportunitate**

Documentatia a mai fost prezentata Comisiei, a fost avizata, dar a expirat, neputandu-se
finaliza, astfel incat a fost reluat procesul avizarii in noua formula de legalitate. Se solicita
avizul de oportunitate; s-a realizat operatiunea de consultare publica.

Locatia lotului este pe inelul median, in zona Magurele-Ferentari; lotul pe care se
intentioneaza construirea are o suprafata de 8400mp si din punct de vedere urbanistic este o
realitate mai complicata, intrucat este constituit din mai multe parcele individuale, cu
indicatori diferiti. Mai mult, cum o parte din teren urma sa fie cedata, rezultau indici de
exploatare mari. Sorin Gabrea ar dori ca parcelarul sa fie mult mai bine circumscris, inasa
proiectantul, dl. Florin Machedon, raspunde ca limita parcelei nu poate fi controlata
complet, asa incat reglementarea propusa este doar orientativa. Dan Marin solicita ca
volumele sa fie compuse folosindu-se argumentul diferentierii, nu pe cel al egalizarii, fiind

de parere ca „, pentru acest loc, solutia finala tine mai mult de compozitie de obiecte de arhitectura si mai putin de urbanismul propriu-zis.”

Presedintele Comisiei se mai intereseaza de situatia juridica a realitatii de la sudul parcelei, de forma trapezoidala, ca si a penei marcata cu verde. Se raspunde ca fragmentul marcat cu verde este proprietatea celor care au initiat documentatia, dar ca are caracter public; forma trapezoidala a rezultat din dorinta ca spatiul sa aiba o deschidere spre spatiul public catre directia indicata de latura neparalela.

Tiberiu Florescu: „As vrea sa spun ca toata aceasta schema care ni se prezinta are la baza prezumtia ca acea strada mare de pe limita parcelei exista si functioneaza. Ori, aceasta premisa este falsa – strada nu exista, si ca urmare oportunitatea acestui studiu si a acestei intentii de construire depinde foarte mult de ceea ce va dori sa faca Primaria in acest loc. Daca strada nu se face, tot scenariul cade. Investitia ca atare depinde de aceasta artera. Si chiar daca ea este prevazuta si de PUG, intre timp lucrurile in zona s-au modificat, iar o documentatie care sa determine transformarea ei in realitate pentru moment nu exista”.

Sorin Gabrea crede ca in atari conditii e bine sa fie cerut un studiu care sa includa si obligativitatea realizarii de facto a strazii: „Trebuie sa existe macar un plan director, vital pentru zona, care sa fie asumat de catre Consiliu si de catre Serviciul de Circulatie”; se raspunde ca strada ca atare a fost inclusa pe schema de circulatie a Sectorului chiar de serviciul de specialitate.

Constantin Enache: „Personal, sunt de parere ca in orice conditii este bine sa se studieze zona, care ar fide dorit sa nu mai ramana asa cum este astazi. Pe PUG, traseul de care discutam nu este corelat cu dezvoltarea urbana care a avut loc intre timp. Cred ca solutia

optima ar fi ca Primaria sa se asocieze cu investitorul, dar traseul trebuie in orice caz definit si limpezit.”

Andrei Zaharescu doreste sa atraga atentia asupra faptului ca intre timp, de la ultimele documentatii din zona discutata, au mai aparut modificari care trebui luate in calcul. Ca exemplu punctual, arata ca „Soseaua Salaj, importanta pentru zona, este discutabila ca functionalitate si in conditiile date nu permite realizarea unui pasaj, asa cum s-a incercat de mai multa vreme. In mod normal, data fiind dezvoltarea zonei, ea ar trebui largita la 3 fire pe sens si prevazuta cu locale.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Tema trebuie reformulata, ca sa nu intre in conflict cu prevederile legale – studiul se va referi la functiunile de locuire si de transport. Zona de studiu trebuie extinsa, ar trebui prevazuta si o intersectie cu pasaj rutier inferior. Este necesar sa fie luat in calcul si introdus in doocumentatie modul in care va fi completata, macar ca traseu de principiu, inchiderea inelului pentru aceasta zona. Cu aceste solicitari, avizam favorabil documentatia.”

.....

2. PUZ Bd. Bucurestii noi nr. 50, S.1 /

Inițiator: SC BETHALAND INVEST SA, Elaborator: SC ASTRAGAL SRLUrb.

Oana Rădulescu

In zona studiata exista un PUZ aprobat, parcele desprinse din fostele zone industriale, cladiri avizate sau chiar aprobate aflate in diferite stadii de executie. Au fost solicitate, la ultima prezentare, cateva ipoteze de lucru destinate mai ales imbunatatirii tramei stradale (au fost aduse cateva studii, pe planse diferite) si s-a cerut formularea unei propuneri pentru

completarea unui traseu pe fundul parcelelor, unde ar fi urmat sa fie introdusa o locala care sa faca aceasta circulatie coerenta.

Au fost realizate propuneri de trame stradale cu modulatii; hipermarketul (magazin de tip Kaufland) a fost repositionat, el glisand cativa metri catre spatele parcelei; a fost introdusa pe plansa strada; fondul construit actual cuprinde cladiri care se situeaza, in general, intre regimurile de inaltime P+8 si P+14. Strada suplimentara dorita de toata lumea ar putea trece chiar si prin partea dinspre N a parcelei. Comisia de Circulatie a cerut acces auto din Str. Pipera.

Dan Serban este de parere ca documentatia a fost completata in sensul dorit de Comisie. Isi exprima acordul fata de una din propunerile de circulatie, dar este de parere ca trebuie pastrata si o rezerva de strada pentru lotul care s-a format, unul relativ mare si care va avea cu siguranta nevoie de irigare suplimentara in cazul construirii. Sorin Gabrea ar dori ca accesele sa fie mai clar precizate, iar Constantin Enache propune, fata de nevoia unei viitoare strazi, ca zona afectata sa fie declarata neconstruabila. Casandra Rosu solicita o cat de mica fasie de verde catre bulevard, macar pentru a fi estompata imaginea de atelier auto a parcarii.

Vlad Cavarnali: „E o problema sa rezervam zone care sunt destinate unei functiuni viitoare, dar daca va fi specificat ca aceasta interdictie este de utilitate publica, PUZ nu va putea fi atacat in instanta. Dar parerea mea este ca pe intreaga zona Bucurestii Noi trebuie intocmit un studiu, pentru ca altfel, ca de atatea ori, si aceasta zona de oras se va dezvolta pe bucati disparate.”

Constantin Enache: „Sunt de acord cu „impartirea” proprietatilor prin viitoarea artera si as mai dori, daca este posibil, ca locul din dreapta sus al parcelei sa fie reconformat.”

Tiberiu Florescu: „Sunt de acord cu drumul propus, pentru ca odata aparut si functional fiind, el va rezolva o problema importanta a zonei. Cat priveste organizarea incintei, sunt de parere ca functiunile comerciale trebuie sa contribuie la calitatea spatiului urban. As dori, personal, sa fie construit un front cu spatii publice la bulevard, sa nu vad masini. Si as mai adauga faptul ca trebuie sa tinem cont ca acest supermarket nu este unul de margine de oras, ci unul de centru, deci as dori ca toate anexele sa fie cumva ascunse, disimulate.”

Dan Marin adauga ca in alte tari acest tip de propuneri de supermarket de autostrada care sa fie locat identic in oras sunt interzise.

Casandra Rosu: „Daca tot e sa construim hipermarketul, macar sa ascundem parcare. As dori un proiect de amenajare peisajera pentru spatiul rezervat parcarii la sol catre bulevard.”

Dan Marin se raliaza punctului de vedere exprimat de Tiberiu Florescu. Cere urmarirea mai atenta a acceselor si ar dori sa fie mai bine verificata succesiunea de proiecte urbane care afecteaza un acelasi traseu.

Vlad Cavarnali: „In continuare cred ca lucrul cel mai important pentru zona de care ne ocupam este sa existe o aceeaasi gandire pentru intregul ansamblu. Aici a fost cea mai mare concentrare de zone industriale din Bucuresti si nu stim deloc cum anume se va transforma acest loc, ce se va petrece cu el.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pentru propunerea de circulatie, constat ca cei mai multi dintre noi au optat pentru solutia exprimata in varianta 1, forma finala, cu strada viitoare definita pe Codul Civil. Dorim amplificarea spatiului public catre Bd. Bucurestii Noi, cu retragerea cladirii cat mai in spate posibil. Cerem sa fie

desenate toate traseele pietonale, ca si o detaliere a tratarii incintei spre cladirea/cladirile inalte. In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”

.....

3. PUZ Modernizare Piata Romana si pasaj subteran, initiator Primaria Mun.

Bucuresti, proiectant SC METROUL SA si BBM Arhitectura

In prezentare, dl. arh. Alexandru Beldiman arata ca studiul de circulatie prezentat a fost aprobat si ca in redesenarea propunerii a incercat sa tina cont pe cat posibil de toate doleantele anterior exprimate ale Comisiei. Datele pietei erau cele date de prezenta unor fronturi eteroclite, ca si de ponderea insemnata a unor constructii monumente istorice, asupra carora se poate interveni foarte dificil sau deloc. Pentru a se crea un front unitar, s-a dat curs unei sugestii a omogenizarii frontului prin plantarea a doua siruri de pomi pe perimetrul pietei. Accesele in subsol au fost gandite in asa fel incat prin prezenta lor sa contribuie la ordonarea pietei. Spatiul central este rezervat unui gol central de cca. 10m diametru, in mijlocul caruia ar trebui plantat un monument artistic Dali. Accesele catre pasajul pietonal se vor face cu ajutorul unei scari si a unui lift central, iar pentru Metrou se vor pastra accesele care exista.

Tiberiu Florescu afirma ca, din punctul sau de vedere, propunerea nu este posibila intrucat pe de o parte a fost ignorat transportul public, care si asa este ingreuiat mult de aspectul actual al pietei; pe de alta parte, exista numeroase obiecte de uz public care e putin probabil ca vor fi inlaturate si care si ele ingreuneaza circulatia pietonala in acest loc; in sfarsit, crede ca Piata Romana are valori arhitecturale deosebite, care nu trebuie ascunse.

Alexandru Beldiman este de parere ca, in ipoteza in care se va construi pasajul pietonal, toate dughenele de suprafata vor fi introduse in subsol.

Dan Marin isi asuma, fata de pozitia dlui Tiberiu Florescu, faptul de a fi propus solutia care ar fi unificat spatiul prin constituirea perimetrata a coroanei vegetatiei mari. Cat priveste statuia de centru, isi exprima indoiala si in privinta amplasarii ei in acel loc, si in privinta paternitatii ei, piata de arta fiind saturata, in acest moment, de falsuri. Cere mai multa grija fata de problema acceselor si a escalatoarelor, pentru ca s-ar putea ca nu toate aceste prevederi sa poata fi urmarite cu acuratete, iar rezultatul ar fi neplacut pentru loc.

Casandra Rosu: „Ma opun favorizarii unei circulatii ca de raliu prin tot centrul Bucurestiului. Cred ca mai ales in aceasta zona trebuie pastrat sentimentul locului, iar orasul trebuie sa fie populat in primul rand de oameni, nu de masini. Avem aici o arhitectura valoroasa si noi optam pentru solutia care introduce oamenii in subsol – de ce nu vreau comert, tocmai, pe arterele importante ale orasului si improvizez tot felul de propuneri nefiresti? Cui foloseste, in cele din urma, acest pasaj?”

Dan Serban: „Ca sa fim pe atat de transanti pe cat sugereaza dna. Rosu, ar trebui ca in acest loc ori sa scoatem masinile, ori pietonii. ASE aduce aici un flux pietonal urias.

Constat ca proiectul a facut modificarile cerute, exista o intentie de a aseza aici un bun mobilier urban, ca atare sunt de acord cu propunerea.”

Vlad Cavarnali: „Cred ca ar fi bine ca studiile care se tot fac aici de 7-8 ani sa se incheie, iar acest proiect este de mare calitate – aici este un spatiu care daca va fi construit in sensul indicat va putea crea evenimente. Tot ceea ce se intampla in oras tine de comunitate. Cred ca vegetatia propusa pune in valoare arhitectura.”

Constantin Enache sustine punctul de vedere exprima de Dan Serban si se pronunta in favorea unei variante cu iluminare si ventilare naturala a locului. Atrage atentia asupra infiltratiilor de ploi si se declara de acord cu avizarea favorabila, mai ales ca in final proiectul va obliga si la igienizarea statiei de Metrou.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Am un mic dubiu legat de prezenta scarilor circulare, care nu stiu daca sunt admise de normele pentru evacuare. M-ar bucura obtinerea unui surplus de spatiu pietonal, asa cum proiectul promite, ca si o eventuala corelare a propunerii cu refacerea fatadelor de cladiri. In ce ma priveste, cred ca in zone de acest fel ar trebui interzis orice comert stradal, mai ales cel de tip folcloric. V-as mai ruga sa desenati parapetii trotuarelor si sa realizati un studiu pentru iluminatul public al zonei. Suntem de acord, afara de retinerile exprimate de dna Rosu si de dl. Tiberiu Florescu, cu formula „secantei” pe Magheru”.