

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 30 Mai 2012. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea, presedinte si Constantin Enache, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Dan Marin, Dorin Stefan, Vlad Cavarnali, membri. Din partea Comisiilor de Specialitate au fost prezenti Elena Boghina, Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, Serviciul Retele. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

1. PUZ Sos. Chitilei nr. 60 A, S.1, initiator LIDL IMOBILIARE ROMANIA

MANAGEMENT, elaborator BIA SIMONA IOANA SANDA, aviz preliminar

Pe o suprafata de 4700mp se doreste realizarea unei constructii care sa adaposteasca functiunile de spatii comerciale, cu birouri, a carei suprafata constituita va fi de 2000mp.

Retragerile sunt de cate 3 m pe trei dintre laturi, iar spre spate doar de 2,82m. Pot fi asigurate, in acest moment, 75 de locuri de parcare.

Sorin Gabrea doreste sa fie prezentate Comisiei celelalte documentatii aprobate sau avizate in zona, pentru ca unele dintre ele influenteaza puternic configuratia locului si au implicatii asupra posibilitatilor de dezvoltare a sitului. Unul dintre proiectele care au fost deja avizate este cel care prevede prelungirea arterei Pajura prin incinta unei foste tesatorii dezafectate.

Proiectantul este de parere ca aceasta prelungire nu atinge esential proiectul propus. Casandra Rosu arata ca prezentarea proiectului este usor confuza, nefiind defnita clar, in opinia domniei-sale, limitele propunerii. Cere lamuriri asupra zonelor de servicii si de depozitare si cere sa fie precizata inaltimea magazinului unic – se raspunde ca aceasta va ajunge la 7m. Ar fi dorit ca amplasarea magazinului sa fi putut urma o alta geometrie a terenului, dar proiectantul raspunde ca forma acestui spatiu comercial este una deja prestabilita, astfel incat este destul de dificil de intervenit in proiect in acest sens. Totodata, la solicitarea Casandrei

Rosu de a fi precizata repartizarea spatiilor verzi, se raspunde ca se va reveni, la prezentarea de PUZ, cu o plansa special afectata acestor cerinte.

Constantin Enache este de parere ca propunerea poate fi dezvoltata intr-o plansa de reglementare intr-o sedinta viitoare care sa aibe incluse toate raspunsurile la solicitarile Comisiei, dar opineaza ca in orice conditii vor trebui precizate accesele (pentru marfuri, ca si cele pentru pietoni) si ponderea spatiilor verzi.

Bogdan Bogoescu: „Personal, as dori sa stiu ce anume se petrece in partea stanga a proiectului Dvs” – se raspunde ca sunt doua proprietati particulare. „Cred ca daca edificabilul ar fi rasucit numai putin spre Sos. Chitilei, castigurile urbanistice ale propunerii Dvs ar fi evident mai mari, cu atat mai mult cu cat o astfel de asezare permite pentru viitor o mai buna posibilitate de asezare si altor cladiri. Ar mai fi utila, cred, o perdea verde care sa opacizeze spre strada fatada magazinului Dvs.” Sorin Gabrea: „In pozitionarea de acum a cladirii, cred ca s-ar putea face un acces pentru pietoni chiar din strada. Accesul masinilor de marfa si al automobilelor ramane inca de definit, dar ar fi bine ca manevrele pentru descarcarea marfurilor sa poata fi efectuate in incinta, ca sa nu stinghereasca traficul din zona. Adaptarea dorintei proprietarului la nevoile cartierului trebuie facuta, ceea ce in fond, insa, nu inseamna un mare sacrificiu, ci doar regandirea unui amplasament. Va rugam sa tineti cont si de constructiile invecinate, pentru a nu le incarca de sarcini.”

Dan Marin este si el de parere ca trebuie realizata o rotire a magazinului, pentru a spori urbanitatea locului si a permite viitoarelor edificii sanse egale de realizare.

Bogdan Bogoescu considera ca daca accesul prevazut acum s-ar modifica, ar ramane loc suficient pentru o amenajare in fata magazinului, astfel incat acest spatiu sa nu functioneze ca

un parcaj utilitar. Andrei Zaharescu revine la problema spatiilor verzi si atrage atentia ca dupa ultimele legi, cele 20-30% de procente solicitate au devenit obligatorii.

Vlad Cavarnali se intereseaza si el de situatia vecinatatilor – care sunt PUZ-urile vecine aprobate, cum se efectueaza corelarea documentatiilor si mai ales a arterelor rutiere astfel incat sa nu rezulte blocaje din dispunerea aleatorie a cladirilor si limitelor. Studiile de circulatie, mai ales, trebuie corelate intre ele.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu situatia documentatiilor avizate si aprobate, cu o alta varianta de amplasare si cu precizarea mai exacta a tuturor functiunilor, asa cum sunt ele repartizate – accesele, spatii tehnice, spatii verzi, spatiile de parcare pentru magazin si cele pentru clienti. Dati reglementari cu caracter director pentru vecini, chiar daca propunerile de modificare vor avea lor doar pe parcela Dvs. Intregiti trama stradala si va mai rugam sa ne prezentati foto frontul de vizavi.”

.....

2. PUD Bucurestii Noi 166A-166B, S.1,

**initiator SC PREMIER SOLUTION &TEAM SRL, elaborator SC ENVISO SRL
ARUA CREATE DESIGN SRL, URB SORANA UNTANU, aviz preliminar**

Documentatia a fost eliberata si realizata in baza unui certificat de urbanism, iar inscrierea constructiilor s-a facut in edificabilul determinat. Terenul se afla la cca. 500m de intersectia Bd. Bucuresti Noi / Laminorului; se propune construirea de blocuri de locuinte colective.

Dupa solicitarea avizului de la Autoritatea Aeronautica, procentele solicitate au scazut de la 23% pentru POT la 20%, de la 4,6 pentru CUT la 4 si de la 75m inaltime solicitata la 73m.

Arterele vecine au fost largite la cate doua benzi pe sens fiecare, circulatia a fost aprobata.

Valabilitatea PUZ-ului mai mare fiind prelungita, s-a revenit cu un PUD care sa detalizeze prevederile pentru o parcela mai restransa.

Dan Marin isi arata nedumererea fata de solutia de legare mai putin obisnuita a acestei insirui de volume. Sorin Gabrea se refera la acelasi aspect si crede ca expresia arhitecturala astfel realizata nu are sorti de realizare in Romania, fiind dificil de executat si foarte scumpa - solutia cea mai buna in acest caz este izolarea cladirilor, care, astfel plasate, vor avea si o mai buna posibilitate de a respira. Si Constantin Enache sustine aceasta opinie, fiind de parere ca ca distantele fata de limite ar putea fi chiar decalate spre a permite o solutie de acest fel, mai realista. Andrei Zaharescu atrage din nou atentia asupra nevoii de respectare a procentului de spatii verzi, cu atat mai mult cu cat in conditiile in care se realizeaza un ansamblu de cladiri mai mari dimensiuni tendinta generala este de betona locul cu totul, ceea ce are urmasi grave asupra calitatii terenului si cere ca macar 20% din teren sa fie lasat liber de constructii, pentru a se permite infiltrarea apelor pluviale in sol.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In aceste conditii si tinand seama de recomandarile facute, propunem avizarea favorabila.”

.....

3. PUZ Aleea Privighetorilor nr. 1A, S.1,

initiator SC ROMANIAN FINANCIAL SRL, CONSULTING SRL, elaborator SC WESTERN OUTDOOR SRL, aviz preliminar

Locul pe care urmeaza a fi realizate constructiile se afla la intersectia Str. Padina cu Sos. Bucuresti/Ploiesti. S-a dorit, prin aceasta propunere, refunctionalizarea zonei, acum blocata de functiunile cu caracter special si de zone mari impadurite. Exista in vecinatate

planuri aprobate si, urmare a cercetarii terenurilor din apropiere, a fost identificat intre parcela care face obiectul propunerii si Scoala Franceza un teren neutilizat, pe care in acest moment se afla un spatiu pentru parcare si un baracament. Pe toata zona studiata exista 3 UTR-uri: cel al PUZ Scoala Franceza, cel al Academiei de Politie si cel care se refera la propunerea inaintata, dupa ce vor fi eliminate spatiile necesare functiunilor publice. Retragera reclamata fata de Sos. Bucuresti (75m din axul acesteia) a fost pastrata, iar zona dinspre sosea a fost rezervata numai acceselor. Pentru terenul pe care se va construi, POT prevazut este de 60%, CUT de 3, iar inaltimea maxima de 44m. Accesele pe parcela vor fi facute cu ajutorul unei bretele colectoare locale, devenita necesara acum, in noile conditii de locuire ale zonei, ce reclama o circulatie locala. Fata de Sos. Padina retragera este de 10m, iar fata de celelalte doua limite, de numai 5m. Bogdan Bogoescu cere sa fie precizate functiunile propuse – se raspunde ca vor fi spatii de resedinta, spatii comerciale, un centru de sanatate si birouri. Fata de aceste precizari, Casandra Rosu atrage atentia ca potrivit noilor reglementari, avizarea unei atari documentatii nu este posibila; punctul de vedere este sustinut de referenti si de reprezentatii Primariei, care ofera Comisiei exemplul unui raspuns negativ oferit de Ministerul Dezvoltarii in cazul unei documentatii de tip locuire care nu a putut fi completata cu functiunile conexe.

Sorin Gabrea arata Comisiei ca in momentul de fata situatia este una favorabila, pentru ca cei 4 proprietari au fost de acord sa construiasca in comun, dar ca un refuz absurd, cum a fost cel mentionat, va duce inevitabil la construirea pe parcele, care este evident in detrimentul spiritului urban al unei Capitale. Inevitabil o pozitie rigida de acest fel va duce

la blocarea investitiilor si la decaderea rapida a urbanismului in Bucuresti, ceea ce va avea repercusiuni dintre cele mai negative.

Constantin Enache declara ca, din punctul sau de vedere, documentatia se inscrie in tipologia spatiilor comerciale, care este completata cu functiuni conexe, dar ca pentru functionarea normala si eficienta a Comisiei trebuie urgent remisa o scrisoare oficiala deschisa Ministerului Dezvoltarii, Parlamentului si RUR, care sa solicite cat mai rapid definirea termenilor prevazuti de Ordonanta 32, care in aceasta formulare ambigua restrictioneaza drastic posibilitatile de investire ale mediilor de afaceri si blocheaza, practic, dezvoltarea orasului.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Data fiind gravitatea situatiei intalnite, amanam discutarea acestei documentatii, dar solicitam Comisiei si celor interesati o intalnire urgenta care sa se incheie cu redactarea unei scrisori in care autoritatilor statale si profesionale sa li se solicite ajutorul pentru deblocarea urgenta a acestei situatii legislative care ameninta sa genereze consecinte dramatice pentru oras.”

.....

4. **PUZ Sos. Oltenitei nr. 388, S.4**

**Initiator SC ROMPRIM SA, elaborator SC CAPITEL AVANGARDE SRL, URB
VENERA GETA TRISNEVSCHI, aviz preliminar**

Asa cum s-a aratat intr-o prezentare anterioara, pe locul din imediata apropiere a intreprinderii ROMPRIM SA se doreste construirea unui supermarket. Conform sugestiilor primite, a fost completat unul dintre aliniamente cu pomi, a fost pastrat un spatiu verde, sunt oferite la sol 245 de locuri de parcare cumparatorilor. A fost atins un

CUT de 1 si un POT de 40%. Nu a fost, insa, solutionata cererea de realizare a unei parcarii semi-ingropate – se raspunde de catre proiectant ca este posibila parcare la sol a intregului necesar auto.

Constantin Enache ar dori ca accesul pietonal sa fie mai bine marcat, ca sa poata fi mai usor citita relatia acestuia cu intreg fluxul auto si pietonal din zona, iar Bogdan Bogoescu se intereseaza de respectarea distantei minimale de retragere a parcarii auto fata de blocul de locuinte din imediata apropiere.

Dorin Stefan este de parere ca intr-adevar o parcare semi-ingropata ar elibera pentru moment mai bine fatada principala a magazinului, dar ca pentru viitor nu este tocmai utila construirea unei gropi in acest loc, cata vreme functiunea aceasta comerciala ar putea dura cel mult 10 ani; crede ca o solutie cu dale inierbate ar fi cea mai potrivita pentru acest loc.

Cassandra Rosu isi exprima nedumerirea fata de solutia complicata a accesului auto, atunci cand ea putea fi inlocuita de o alta, mult mai simpla, fara nicio curba. Cere din nou precizari legate de distributia spatiului pietonal, a celui public, ca si a zonelor de acces, care ar trebui sa fie net diferite, data fiind complexitatea locului.

Vlad Cavarnali este acord cu propunerea separarii fluxurilor si atrage atentia asupra accesului in incinta dinspre partea de S, unde converg mai multe strazi.

Constantin Enache: „Suntem la marginea orasului – va propun, asadar, sa ajutam proiectul, sa aducem totusi urbanitate acestei parti de oras.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „In majoritatea lor, membrii Comisiei sunt de acord cu varianta care permite accesul auto direct din strada; cerem, insa, mutarea

accesului pentru marfuri pe partea sudica, diferentiat fata de cel destinat pietonilor.”

.....

5. PUD Str. Emil Balaban nr. 12, S.1

Initiator Fam. Dumitrescu Nicolae Gheorghe si Anca Cristina, elaborator SC ARUA CREATE DESIGN SRL, URB AURELIA HULUBA, aviz preliminar

Se doreste extinderea cu 70mp a unei locuinte aflate in zona Str. Brosteanu-Str. Polona, Comisia fiind de parere ca solutia cea mai indicata ar fi ca aceea marire solicitata sa se realizeze sub forma unui etaj clasic. Casandra Rosu atrage atentia asupra faptului ca interventia care se solicita are loc intr-o zona protejata si ca aceasta extindere modifica indicatorii. Dan Marin apreciaza interventia ca posibila, dar o conditioneaza de acordul scris al vecinilor, date fiind dimensiunile mici ale loturilor.

Rezolutie (Bogan Bogoescu): „Avizam favorabil extinderea in solutia de P+1”

.....

6. PUZ Str. Fabrica de Chibrituri nr. 17-21, S.5

Initiator SC VOLUMETRIC DF ROMANIA SRL, elaborator SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM, aviz de oportunitate

Prezentatorul intentiei, dl. Florin Machedon, arata ca, in acord cu o documentatie mai veche avizata, traseul arterei principale care margineste lotul spre Sos. Viilor este modificat pe hartie, insa datorita mai multor factori, este posibil ca aceasta modificare de traseu sa nu se mai realizeze. Zona analizata este ca UTR CB3, ceea ce ar permite executarea unor edificii de inaltime mare, CUT permis fiind de 4,5. Lotul este si foarte

aproape de o zona protejata, iar pe terenul pe care urmeaza a se construi exista in acest moment o hala cu inaltime diferite, de 17 si de 10m. CUT posibil pentru ansamblul rezidential ar fi de 3,7, la un POT de 50%, care spre sosea ar atinge un regim de inaltime de P+4/5, insa spre spate aceasta inaltimea - doreste proiectantul – ar putea atinge P+9/10. Constantin Enache, autor al documentatiei care propunea modificarea traseului, aminteste ca aceasta schimbare se facea acum cativa ani intr-o optica ce era confruntata cu modificarea traseului inelului median, ceea ce ar fi reclamat un trafic auto mult mai intens; certifica si domnia-sa faptul ca in conditiile date de acum 4 ani, insula permitea la interior cladiri de un gabarit mai mare, care atingeau, intra-devar, spre strada P+7 - P+10. Andrei Zaharescu doreste sa precizeze ca mutarea aliniamentului strazii, astazi, este foarte putin probabila, dat fiind faptul ca nici dezvoltarea preconizata nu s-a petrecut, iar in conditiile actuale o operatiune de acest fel ar insemna cheltuiera slab justificata a unei sume foarte mari, lucrarea existenta fiind de buna calitate si functionala.

Casandra Rosu doreste sa stie care este inaltimea maxima admisa in zonele protejate vecine – se raspunde ca aceasta poate fi P+2. Data fiind precizarea, domnia-sa atrage atentia asupra dezechilibrului care s-ar crea intr-o zona relativ redusa ca suprafata, prin alaturarea celor doua scari de construire si sugereaza gasirea unei solutii mai temperate.

Bogdan Bogoescu saluta intentia de a se construi in aceasta zona pentru moment semi-reziduala, cu un potential extraordinar. Este, insa, de parere, ca zona studiata trebuie sa fie mult mai mare si analizata in functie de datele importante ale locului (Gara Filaret, Parcul Carol), fata de care sa ofere o perspectiva macro si, eventual, sa creeze o propunere in sensul unui plan director. Ca modalitate de construire, ar agreea mai curand sistemul urban al unor vile suprapuse.

Constantin Enache ar dori ca propunerea, mai ales pentru a raspunde ultimelor doua puncte de vedere, sa fie insotita de o serie de imagini ale rezultatului operatiunii – cum se vor vedea viitoarele cladiri din vecinatatile importante ale zonei.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila a intentiei Dvs, dar va rugam sa reveniti la analiza de PUZ cu structurarea unei trame stradale, cu analiza mai atenta a locului si posibilitatilor lui de dezvoltare, cu un studiu de altimetrie, cu imagini si fotografii ale locului. Dati interdictie de construire pe suprafata dintre cele doua artere posibile, astfel ca aceasta rezerva de teren sa nu se piarda, cel putin pentru moment. Limitati constructiile masive in vecinatatea zonei istorice.”

.....

7. PUZ Str. Viitorului nr. 77, S.2

Initiator Gheorghias Pericles, elaborator BIA ANDREEA DALIMON, aviz preliminar

Pe un lot de cca. 1020 mp se doreste construirea unei cladiri care sa adaposteasca functiunile de locuinte (aici, se afirma, vor fi locuinte de lux) si de Centru de Sanatate. In frontul de pe Str. Viitorului se gaseste Centrul, de P+5, iar spre spate vor fi ridicate locuinte pana la P+7. Se afirma de catre prezentator ca exista curti de lumina si spatii de respiro suficiente necesare formulei constructive propuse. Parcarile vor fi asigurate subteran, pe doua niveluri, inaltimea maxima atinsa va fi de 19m, iar apartamentele vor avea un confort sporit si se vor intinde de la P+4 pana la ultimul etaj.

Dorin Stefan este, in principiu, de acord cu propunerea, chiar daca i se pare a fi putin prea dens construita. Si Constantin Enache crede ca o inaltime de P+7 poate fi atinsa, dar

opinia d-sale este ca aceasta altitudine poate fi atinsa mai curand spre strada, pentru ca in spate vecinatatea ofera case mici, care vor ridica ulterior o multime de probleme greu de solutionat, estimand ca pentru acest loc retras o inaltime de P+5 este suficienta. Unii vecini, se pare, nu sunt de acord cu acest fel de construire si deja si-au exprimat in scris dezacordul – afirma reprezentantii Primariei.

Dan Marin considera ca este de dorit sa existe o echivalenta in propunere, astfel ca vecinul care ar dori ulterior sa construiasca sa beneficieze si el de aceleasi drepturi: „Str. Eminescu are un front care ar permite o inaltime ceva mai mare, dar felul in care arata construitul in spate nu cred ca permite o astfel de propunere.”

Constantin Enache: „Cred ca cel mai util in acest caz ar fi sa se revina cu un punct de vedere cat mai clar exprimat si de la Ministerul Culturii, si de la vecini. Volumul va fi, fara indoiala, vizibil din toate directiile, iar coltul, asa cum arata azi, nu va fi rezolvat niciodata. Cred ca o cladire mai curand perpendiculara pe drum ar fi in regula, o constructie decisa in spate si mica la front. As dori, inasa, sa se revina cu cateva perspective stradale care sa ne ofere o imagine mai buna asupra implantului.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o propunere in sensul indicatiilor date de membrii Comisiei.”