

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Mun. Bucuresti din data de **1 August 2012.**

Au participat Sorin Gabrea (presedinte), Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, (membri), Elena Boghina (Circulatie) si Andrei Zaharescu (Rețele) din partea serviciilor de specialitate ale Primariei Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef. Au fost analizate documentatiile:

1. PUZ Str. Prinosului, S4 /

Punctul discutat se afla la intersectia arterelor Vacaresti / Oltenitei / Giurgiului. Se doreste construirea unei zone de locuinte colective, a carei cornisa va depasi pragul de 12m, atins de cele mai inalte constructii individuale in zona, in momentul de fata; in apropiere se gaseste, insa, o zona care este de case mici. Exista o declivitate importanta a terenului. S-au obtinut avize, in zona, pentru cladiri cu inaltimei similare, de P+11. Se arata ca in propunerea echipei, cornisa se va citi dinspre Calea Vacaresti si va constitui un reper pentru zona. Inaltimea propusa este de P+9, iar CUT dorit este de 3,5.

Sorin Gabrea: „Observ din cele scrise de reprezentantii Adminsitratiei pe fisa de lucru ca exista numeroase obiectii ale oamenilor din zona impotriva acestui proiect. Care este pozitia Dvs fata de cele notate?”

Bogdan Bogoescu solicita, inainte de a se raspunde la acesta intrebare, sa fie precizat mai clar care anume este perimetrul angajat si studiat de echipa, unde anume este exact locul propus pentru a atinge inaltimea celor 10 niveluri si cum anume s-ar stabili o relatie cu Calea Vacaresti, in intentie.

Tiberiu Florescu mai adauga celor doua nelamuriri deja mentionate o a treia si ea continuta pe fisa de lucru: „Cel care propune dezvoltarea in cauza nu este proprietarul intregii parcele”, si roaga pe cei care sustin proiectul sa prezinte actele de proprietate. Si mai vreau sa spun ca si in situatia Dvs ne confruntam, din nou, cu mai vechea problema a PUZ pe parcela, nu a unui PUZ care sa cuprinda o motivatie pentru dezvoltarea intregii zone.

Sorin Gabrea se declara, in principiu, de acord cu dezvoltarea zonei, intrucat starea acesteia de acum nu este justificata („Locuintele, casele mici care exista au fost initial case de serviciu pentru cei care lucrau la inchisoarea din apropiere, dar in timp oamenii s-au obisnuit cu aceasta stare de lucruri, care in acest moment nu este deloc cel mai rau lucru ce i se putea intampla zonei – e o microcomunitate zona relativ orrganizata, curata si linistita.”)

Cassandra Rosu: „In UTR pe care ni-l prezentati ca fiind cel al zonei exista o anume ocupare, o vocatie a zonei, o tipologie care functioneaza cu bune rezultate. Dvs propuneti cu totul altceva, si nu cred ca este deloc in regula sa actionati astfel asupra zonei.”

Dan Marin: „Nu cred ca exista niciun motiv de derogare pentru a da curs propunerii Dvs.

Justificarea Dvs cum ca nou cladire s-ar alinia cumva Vacarestiului nu se poate sustine, pentru ca locul parcelei pe care faceti propunerea este in planul doi de la Bulevard”.

Bogdan Bogoescu: „Poate ca s-ar putea face ceva daca o analiza a zonei ar motiva cumva planul de a se construi cumva cornisa, daca oferiti un motiv credibil pentru a propune o schimbare de paradigma de locuire pentru zona din apropiere de bulevard. Asa, in situatia de fata, avem o pastila care propune o construire diferita intr-o zona omogena, initiativa care nu are nicio justificare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va propun sa reveniti cu un studiu mult mai bine fundamentat si argumentat, cu toate precizarile solicitate de memebrii Comisiei astazi – cum sunt

organizate drumurile, care sunt relatiile dintre cladiri, ce regimuri au proprietatile, care sunt ocuparile existente si cele propuse. Produceti chiar si o volumetrie, dar in principiu nu cred ca se poate ajunge la ceea ce doriti Dvs – poate ca un construit de 3 niveluri, cu 4 retras, daca e bine argumentat, ar putea avea sorti de izbanda.”

.....

2. PUZ Bd. 1Mai nr. 51-55, S. 6 /

Se doreste construirea unui magazin universal in zona Postolache, pentru moment incadrata in CB3, zona Tricodava. Se pastreaza cladirile inalte, halele care ocupa in acest moment terenul ramas dupa dezafectarea fabricii, dupa cum s-a incercat si pastrarea amplasarii, a magazinului care a functionat o vreme in incinta, ca si a acceselor din Bd. 1Mai. Indicatorii care sunt propusi pentru a sustine aceasta propunere de dezvoltare sunt 40% pentru POT, CUT – 1, spatiu verde 15,9%. Se cedeaza si o parte din terenul detinut de initiator, pentru extinderea soselei Postolache. ROMSTAL va ramane in continuare in starea in care se afla, dar unele hale vor mai fi daramate. Ca documentatii mai vechi existente in zona, se arata ca mai exista un PUD pentru un supermarket de tip Auchan, ca si un PUZ mai vechi pentru locuinte.

Andrei Zaharescu atrage atentia Comisiei ca „pentru aceasta locatie, exista o documentatie neaprobata, venita la Primarie pentru coordonarea de retele.”

Bogdan Bogoescu: „Aici exista o resursa de teren extraordinara, care se poate irosi foarte usor in cazul in care nu va exista o gandire coerenta pentru zona. Cel mai bine cred ca ar fi ca pentru discutarea acestui proiect, in ideea in care se doreste cu adevarat ca zona sa fie pentru viitor una de calitate, sa fie chemat arhitectul-sef de la S6, cu atat mai mult cu cat nu demult s-a desch is si Str. Compozitorilor, iar legaturile dintre aceste artere majore pentru zona sunt importante.”

Constantin Enache: „Personal, cred ca pentru buna functionare a zonei, ar trebui sa mai apara o legatura 1 Mai-Ghencea undeva, de mai mare cursivitate; cat priveste suplimentarea acestei parti de cartier cu inca un magazin de mari dimensiuni, cred ca este utila, pentru ca si nmuarul de oameni de aici s-a marit, iar populatia este bine sa aibe, totusi, de unde alege.”

Sorin Gabrea: „Si eu, ca si dl. Enache, cred ca ar fi bine sa existe niste prevederi cu caracter director, pentru ca e nevoie sa nu fie scapata din mana coerenta, unitatea zonei, care se poate urmari bine in acest moment.”

Vlad Cavaranalii: „Personal, cred ca este nevoie de o viziune ceva mai ampla, nu cred ca sa umplem zona de magazine este cea mai buna optiune.”

Casandra Rosu: „Avem, aici, o suprafata mare, destructurata, incadrata ca functiune in CB3.

Cred, ince ma priveste, ca e nevoie de un studiu mai larg pentru ea. Asa cum ne sunt prezentate acum, toate propunerile din acest loc sunt la inatmplare, fiecare pentru parcela lui.”

Tiberiu Florescu: „Sunt de acord ca nu toate intentiile participantilor la aceasta dezvoltare pot fi cunoscute, dar corect este sa abordam intreaga zona, nu doar o bucata din ea. Sunt de acord cu faptul ca este nevoie de o viziune, pentru ca numai astfel pot fi realizate corect toate dotarile, toate utilitatile, si poate fi stabilita o buna relatie intre functiunile propuse, pentru ca ele, sa fie, in final, utile si orasului. Nu cred ca suntem obligati sa aprobam, aici, cererea cuiva de a construi o fabrica de cuie, doar pentru simplul motiv ca respectivul investitor si-o doreste – in primul rand, trebuie vizionat, presupus si sustinut interesul orasului, iar in cazul de fata util ar fi sa fie gandita rezolvarea macar a unei parti din problemele cartierului. Desi depaseste oarecum propria parcela, si aceasta documentatie se refera mai mult la propria suprafata de exploatat. As avea nevoie de mai multe variante, care sa sustina si sa probeze gandirea unei coerente urbane si evolutia intr-un sens oarecare a orasului, aici.”

Dan Marin: „Nu aud nici in acest caz discutii referitoare la urbanismul comercial, nu vad o gandire coerenta pentru oras, si daca vom continua sa avizam spatii comerciale, in acest caz, la inatmplare, nu va trece mult si piata se va bloca, intrucat nu exista o corelare intre propuneri si nevoile reale ale orasului, locului. Cred, personal, ca pot fi imaginate si alte lucruri pentru zone ca aceasta, nu numai obiecte sau utilitati pentru profitul imediat.”

Bogdan Bogoescu: „Cred ca intreaga zona ar trebui sa fie gestionata de Primaria S.6 – sa propuna si ei o varianta de dezvoltare, si astfel sa avem cel putin o analiza a unei zonificari functionale reale.”

Andrei Zaharescu: „Pe aceasta zona, in PUZ de sector al Administratie S.6 nu exista nicio reglementare, atunci cand PUG prevede, de fapt, ca zonele de tipul CB3 sunt de importanta municipala. Nu stim, deci, daca S6 ar putea reglementa in aceasta zona.”

Sorin Gabrea: „Daca cineva ar fi facut un PUZ penru un UTR si ar fi pus acolo niste functiuni complexe, acesta ar fi putut fi invalidat de lege, la initiativa privatului. Dar daca acesta suporta costurile care pot sustine aceasta dezvoltare, de ce sa nu i se poata sustine intentia?”

Dan Marin: „Din nou ne lovim de invocarea banilor, mai precis a lipsei de bani si nu pot sa nu observ ca atunci cand s-ar propune, cand s-ar putea face o dezvoltare serioasa, profesionala, a unei zone importante din oras nu sunt bani, dar pe de alta parte exista bani pentru telegondole si alte acrobatii de acest fel – tuneluri, pasaje, supratraversari si altele.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va propun sa se extinda, ca studiu, permimetrul de reglementare cu caracter director si sa incercam sa corelam ceea ce se va propune cu prevederile emise de catre administratia S.6. Va rugam sa reveniti cu aceste documente si cu o reglementare cu caracter director pentru cauza comuna.”

.....

3. PUZ Sos. Kiseleff nr. 45, revenire / proiectant SC ART TEK SRL

Casandra Rosu doreste sa precizeze inainte de defasurarea discutiilor ca: „Din documentarea expusa, s-a recunoscut ca prin aplicarea Ordinului 114 se ajunge la situatia in care Ministerul Mediului nu se poate pronunta in acest caz. Constructia in cauza nu poate avea suport legal, fiind construita pe un spatiu notat cu verde, iar in acest moment, fata de prevederile legale in vigoare, chiar daca ele sunt absurde uneori, legea nu permite interventii de niciun fel in zone de acest tip. Asa cum este situatia in acest moment, orice ONG ar ataca documentatia are castig de cauza in instanta.”

Sorin Gabrea: „Sigur ca situatia este asa cum a prezentat-o dna Rosu, insa speram sa aducem cat mai curand in discutie aceasta prevedere aberanta si sa o amendam, cel putin. Ca atare, ar fi, totusi, de util de revazut propunerea, care in aceasta varianta are doua case patrate. Va rog sa prezentati proiectul in continuare, cu rezerva ca cele spuse de dna Rosu sunt, pana la invalidarea acestei prevederi, reale. ”

In prezentarea care urmeaza se arata ca, urmandu-se sugestiile Comisiei, a fost redusa inaltimea propusa a cladirilor la 16m, ceea ce ar corespunde a 4 niveluri sau la P+1/2 E inalte. „A mai aparut, insa si o alta varianta de populare a locului, care implica demolarea unor constructii.”

Sorin Gabrea se intereseaza de situatia unor cladiri prezente la S proprietatii; se raspunde ca este o cladire construita cu autorizatie, de P+3/4.

Constantin Enache: „Intreaga situatie de aici sta sub semnul ambiguitatii si al improvizatiei legislatiei actuale. PUZ pentru zonele protejate nu contine reglementari functionale sau definirea acestor reglementari, Statul restituie proprietatile, dar mai apoi cei care au intrat in posesia acestor imobile sau proprietati nu le pot folosi din cauza chiar a reglementarilor emise de acelasi stat. In ce ma priveste, constat ca au fost solutionate doleantele pe care le-am exprimat, acelea de

a fi reduse inaltimile la nivelul de P+2/3R, asa incat sunt de acord cu propunerea prezentata, in forma in care este, si as mai cere ca in alveola se existe un spatiu verde amenajat.”

Bogdan Bogoescu: „Sunt de acord cu cele spuse de Costica Enache apropo de ambiguitatile si improvizatiile legislative, cred ca una din variante este mai aproape de o interventie mai discreta, dar mai cred ca o anume continuitate a bazei nu este tipica pentru zona – construitul trebuie intrerupt undeva, spatiile trebuie sa comunice intre ele. Simt nevoia, prin urmare, a unor ilustrari de arhitectura.”

Tiberiu Florescu: „Personal, nu as fi facut acest proiect, mai ales ca terenul si locatia sunt exceptionale – cred ca as fi incercat din toate puterile sa il conving pe proprietar sa nu construiasca si nici sa vanda la bucata. Cred ca nu s-a facut un studiu serios al investitiei, si tin sa exprim parerea ca urbanismul nu este ocupatia de a umple un loc cu apartamente. Aici, indiferent de propunere, daca ea va urma acelasi sens al impartirii, calitatea locului se va distruge. Nu inteleg de ce acest loc exceptional nu poate fi alocat unei singure cladiri, si ea de exceptie, care daca ar fi reusita, s-ar vinde cu un pret pe masura, ar proteja zona, oferind acelasi tip de locuire si ar scuti investitorul de tot acest efort pentru derogare.”

Dan Marin: „Aici, de fapt, se opereaza pe o parcela, avem de-a face mai curand cu un PUD, nu cu un PUZ. Iar PUD-ul trebuie sa ofere informatii de natura arhitecturala. Se poate, intr-un caz nefericit, ca terenul sa circule, proprietarul sa se schimbe si ceea ce vom avea in sfarsit sa fie o gafa imensa pe care nu mai avem cum sa o remediem. Aici erau o gradina foarte valoroasa si doua cladiri oarecare, care impreuna alcatuiau un ansamblu ce statea bine si nu avea probleme. Nu inteleg de ce nu se poate pastra spatiul ca atare si sa se intervina numai asupra cladirilor, care pot fi transformate dupa dorinta. Sa nu uitam ca in aceasta parcelare spatiul a fost proiectat, deci el este elementul care ar trebui pastrat, prezervat.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pozitia Agentiei de Mediu este incorecta, deoarece ei sunt legalitatea in domeniu si sunt datori sa clarifice lucrurile, pentru ca aici este vorba tocmai despre competenta lor. Primaria are si ea o pozitie fata de aceasta locatie, cladire si situatie, si anume pe aceea de a admite ca aceasta realitate tebuie judecata in functie de multe alte considerente, afara de cele pur profesionale. Din pacate, in momentul de fata, documentatia nu poate fi analizata decat in masura in care este clarificata de Ordonanta 114. Personal, as mai dori ca intreaga demonstratie sa fie insotita si de studiul istoric, care sa ne spuna cum au evoluat cladirile, care au fost prefacerile zonei. Pe langa aceasta, ar fi bine sa mai putem consulta fotografii recente descriind zona, un releveu, planuri, propuneri – pe scurt, subscriu si eu la nevoia unei documentatii mai amanuntite, care sa faca limpede mai ales relatia dintre cladiri. Si cred ca ar mai fi nevoie si de cateva discutii vizavi de reglementarile PUG pentru zona. Va rugam sa reveniti.