

Sedinta Comisiei Tehnice si de Amenajarea Teritoriului a Priamriei Municipiului Bucuresti din data de 5 Dec. 2012. Au participat la sedinta: Sorin Gabrea, presedinte, Constantin Enache, Dorin Stefan, Bogdan Bogoescu, Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Dan Serban, membri. A fost prezent arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu, iar din partea Serviciului Retele – Andrei Zaharescu. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Pietei nr. 67, S.1 / initiator SC PALADIUM COM SRL, elaborator SCV ORO DESIGN PROIECT SRL, ARH URB OANA RADULESCU, aviz de oportunitate

Zona pe care se doreste interventia este una care combina caracteristici ale zonei de tip M3A cu L2A, rezidentiala. S-ar dori, in principal, extinderea zonei M3 pe o parte a teritoriului L2. La ultima prezentare a proiectului in fata Comisiei, a fost solciitat un plan de mari dimensiuni, daca se poate unul director al intregii zone, pentru a putea fi sustinuta o coerenta a propunerii si a dezvoltarii zonei pentru viitor. Evolutia zonei, arata prezentatorul, a generat practic regulamentul in sensul dezvoltarii care se propune acum Comisiei. Din punctul de vedere al situatiei juridice a terenurilor si a functionarii lor impreuna, exista deja o asociere intre persoana fizica ce detine proprietatea si Primaria Sectorului 1. A fost propus un prospect cu retragerea pentru toate functiunile comerciale care se doresc a fi implementate aici. Terenul este parte proprietate privata, cca. 240mp, si inca 150 mp pentru care s-ar dori concesionarea pentru a face propunerea rentabila si viabila. Daca terenurile sunt considerate ca o singura realitate, se ating indicatori proprii zonei M3, iar marimea maxima atinsa de edificabile va avea o inaltime de maxim P+2. Totusi, pentru moment au fost pastrati indicatorii pentru parcelele diferite, astfel incat pe una dintre ele, cea mare, POT ajunge la 80%, iar pe cea mica acest indicator va atinge numai 61%. CUT este de 2,5, iar inaltimea, asa cum s-a aratat deja, P+2. Mai trebuie amintit un element de

mare importanta in zona, un put care isi pastreaza, insa, zona de protectie de cca. 10m, put care este situat pe Str. Barlogeni. Ca imbunatatire sensibila, se arata ca partiul de arhitectura a devenit, pentru rezolvarea cererilor anterioare ale Comisei, mult mai sofisticat, astfel incat solutia finala sa fie satisfacatoare.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie daca Comisia de Circulatie si-a dat acordul pentru solutia propusa, intrucat intrarea prin varful triunghiului pare sa fie dificila. In opinia d-sale, este nevoie de o decalare fata de intersectie a acestei intrari.

Constantin Enache este de parere ca trotuarul din partea de NE a zonei discutate trebuie marit, pentru ca de el depinde buna fluenta pietonala a intregii zone.

Bogdan Bogoescu observa ca, urmare a propunerii, se naste o noua fundatura si ar dori sa stie cum va fi aceasta functionalizata; raspunsul prezentatorului este ca strada ar trebui sa fie prevazuta cu acces numai pentru riverani. Sorin Gabrea este, in principiu, de acord cu solutia maririi trotuarului, dar observa ca aceasta dorinta, legitima, va fi greu de rezolvat.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Am dori sa fie gasita o solutie pentru ca trotuarul sa poata fi marit. Propunem avizarea favorabila.

.....

2. PUZ Bd. 1 Mai nr. 51-55, S.6 / initiator SC MUNACTIV SA, elaborator SC CAPITEL AVANGARDE, ARH. URB . VENERA TRISNEVSCHI , aviz de urbanism preliminar

Magazinul – cladirea pentru a carui extindere s-a realizat documentatia – se afla in zona 1Mai.

Se doreste extinderea parterului, s-a propus un plan director pentru intreaga zona si, asa cum s-a solicitat anterior, au fost revazute toate documentatiile existente. Exista, arata prezentatorul, un PUZ pentru supermarketul Auchan; tinandu-se cont de prevederile acestuia, a fost propusa o

circulatie la nivel director pentru intreaga zona afectata. PUZ-ul efectiv nu a suferit, fata de precedenta infatisare, modificari importante – retragerile au fost pastrate la cate 5m pe laterale, respectiv 8 m pentru fata, POT este de 40%, CUT de 1; accesul se face dinspre Bd. 1 Mai si Str. Postolache. A mai fost propusa spre realizare o zona de agrement, care sa amelioreze spatiul public.

Andrei Zaharescu observa ca acoperisul cladirii ar putea fi acoperit aproape integral cu surse de iluminare fotovoltaice, acest lucru fiind in conformitate si cu recomandarile UE cele mai recente. Casandara Rosu observa ca retragerea anuntata de 8 m pare ceva mai mica in realitate si ca este cu totul insuficienta pentru acel loc – trebuie facut ceva pentru ca aceasta sa fie mai mare; este de parere ca sunt necesare si parcaje la subsol, dar si o mare atentie acordata spatiului verde, in suferinta in zona. Bogdan Bogoescu reaminteste proioectantului faptul ca parcajele de la suprafata trebuie sa contina si un numar minimal de arbori – cel putin 1 la 8 locuri de parcare. Constantin Enache, dupa o analiza atenta a documentatiei, este de parere ca „in mod normal, in acest loc, pentru ca propunerea Dvs sa conduca realmente la o crestere a standardului zonei, ar trebui cumparate cele cateva proprietati mai sarace si prelungita strada, astfel incat conexiunile de trafic care s-ar realiza ar fi intr-adevar un beneficiu pentru zona.”

Rezolutie (Constantin Enache): Se avizeaza favorabil documentatia, insa se doreste, in masura posibilului, realizarea unei mai mari continuitati pentru zona mediana a intregii arii cercetate.

.....

3. PUZ Str. Prinosului nr. 13-15-17-19, S.4 / initiator STAN CALIN SILVIU, elaborator SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR

Documentatia fiind prezentata anterior, proiectantul face o scurta recapitulare a datelor: locatia pe care se doreste construirea se afla pe traseul Calea Vacaresti – Piata Sudului, imediat dupa frontul de blocuri. Se incercase o continuare a liniei cornisei din zona. Ca functiune, locul se afla la intersectia zonelor M2 si L1A, si este considerat de proiectant drept cap de perspectiva pentru unele strazi din zona. Se mai adauga faptul ca, in opinia acelorasi, ansamblul poate avea o mare valoare ca prezenta si vizualitate de pe Calea Vacaresti. Au fost formulate cateva propuneri, inclusiv de morfologie, opinandu-se ca spatiul creat intre blocurile inalte propuse va defini o piata.

Cassandra Rosu se intereseaza despre inaltimea acestor blocuri propuse - vor avea, se raspunde, 12 etaje.

Sorin Gabrea: „Silueta pe care o propuneti este in concordanta cu suprafata parcelei? Pentru ca asa cum este prezentata situatia si data fiind amploarea propunerii, este foarte posibil sa atingeti chiar un CUT de 4 si tot nu veti putea ajunge la aceasta inaltime.”

Cassandra Rosu: „Ce fel de relationare propuneti intre cladirile care va definesc propunerea, dar si intre cladirile Dvs si ceea ce se intampla de jur imprejur? Din ceea ce ne prezentati, nu avem decat un front, fata de care cladirile par aterizate. Gasiti si prezentati-ne un sistem volumetric care sa rezoneze cu Calea Vacaresti, asa cum sugerati. V-as ruga, totusi, sa definiti mai concret principiul de asezare al cladirilor pe care il urmati si sa ne precizati cum vor functiona pietonalele. In opinia mea, niste puncte ar fi mai potrivite, inasa este nevoie de articularea unei compozitii incheiate.”

Intervine in discutie Daniel Caramida, arhitectul-sef al S4: „In aceasta situatie, elementul natural il „bate” pe cel construit, iar proiectul isi propune ca prin constructie sa accentueze cornisa.

Vacarestiul va fi si el construit, pe partea dreapta, iar a privi catre Vacaresti va fi un element de atractie. A porni cu accentuarea cornisei este, deci, un gest bun.”

Bogdan Bogoescu: „Sunt de parere ca aici elementul natural trebuie controlat, altfel bulevardul isi va pierde calitatea.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „V-am ruga sa reveniti cu redefinirea mai atenta a spatiului public, care sa conduca la o calitate a spatiului si cornisei mai crescuta. Trebuie tinut cont de faptul ca aici accidentul natural are o anume calitate, si el nu poate fi pur si simplu placat cu blocuri. Va mai rugam sa acordati mare atentie zonei V1A pe care o intalniti. Am dori sa vedem, data fiind complexitatea locului si a propunerii, cu alte variante suplimentare.”

.....

4. PUZ Bd. Pallady nr. 57, S.3

Propunerea este cea a construirii unui parc comercial de dimensiuni relativ mari, care va dispune de un pasaj suprateran. Constantin Enache este de parere ca in cazul prezentat este nevoie de inventat o reglementare care sa ajute la stabilirea, la fixarea arterelor publice.

Sorin Gabrea: „ Va solicitasem la ultima prezentare definirea tramei publice, ca si un numar de alte obiective de interes public. Personal, ma opun oricarui partiu care nu vizeaza interesul public si spatiile cu destinatie publica.”

Andrei Zaharescu mai observa ca unul dintre drumurile propuse este asezat chiar pe traseul unui canal.

Bogdan Bogoescu: „Zona va cunoaste modificari dramatice odata cu asezarea acestui centru aici. Este nevoie, prin urmare, de atenta definire a relationarii dintre cladiri, ca si la aceea dintre

drumuri, definirea unui sistem de strazi coerent si posibil, pietonalul, locuri pentru spatii publice – aici va lua fiinta un pol urban care are mare nevoie de toate aceste utilitati.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): ” Va rugam sa reveniti cu un sistem de strazi publice bine si atent dimensionate – trebuie bine dovedita viabilitatea propunerii pentru oras si pentru comunitate.”

.....

5. Statia Academia Militara, Tronson Drumul Taberei-Pantelimon / initiator Primaria Mun. Bucuresti / elaborator SC METROREX SA

Se revine in Comisie cu documentatia pentru ca statia de Metrou a acestei locatii, ca si pasajul, nu au fost coordonate pana acum. Lucrarea a demarat in 2011, iar proiectul a suferit modificari, in sensul ca este nevoie de reamplasarea statiei de Metrou pentru a permite realizarea celor doua obiective in timpi diferiti. A fost aprobat un amplasament, cel vechi, dar executia s-a facut pe un alt amplasament.

Sorin Gabrea: „Care sunt diferentele fata de punctul devedere aprobat, ca reglementare?” Se rapsunde ca pasajul vechi era locat deasupra statiei, iar accesele erau gandite functie de acea asezare. Odata cu mutarea amplasamentului, accesele vor trebui reconfigurate.

Bogdan Bogoescu: „Nu inteleg deloc logica acestei duble sapaturi, care duce inutil la complicarea problemei.”

Cassandra Rosu: „Daca structura este deja facuta, documentatia pe care ne-o prezentati devine una de intrare in legalitate.” La ultima obiectie, Constantin Enache raspunde ca „trebuie pastrata posibilitatea aparitiei pasajului. Noii detinatori de contract au initiat documentatia tocmai pentru a preveni orice viitoare obiectii sau neintelegeri.”

Andrei Zaharescu doreste sa stie daca au fost concepute legaturi cu gara planificata la subsol si cum ar trebui acestea ierarhizate. „Conditia de construire era data conform PUZ.”, mai adauga el.

Dorin Stefan: „Aici trebuie facut un studiu de circulatie pe toata relatia Iuliu Maniu-Viilor, poate cu o subtraversare in zona Iuliu Maniu. Inteleg ca acum se doreste o „dezlegare” a iesirilor si remaplasarea statiei, dat fiind ca autoirizatia de executie deja exista.”

Sorin Gabrea, totusi, este de parere ca „mutarea acceselor nu impune modificarea PUZ-ului. Pot aparea, insa, schimbari semnificative in configuratia acestuia.”

Gheorghe Patrascu este de parere ca „poate aparea o anexa, ca si corectie la documentatia avizata.”

Constantin Enache: „Deplasarea solicitata prin PUZ se face spre partea din dreapta. Prin PUZ Nod intermodal Razoare, aici era o zona considerata verde.”

Sorin Gabrea: „Din punctul de vedere al acceselor, situatia se poate reglementa relativ usor, chiar daca problema este de natura juridica. Cum traversam, insa, ca propunere concreta, zonele subterane?” Se raspunde ca „nu va avea loc nicio expropriere, vom trece, practic, prin subsolurile gradinilor, iar acestea nu vor fi afectate.”

Andrei Zaharescu este de parere ca, totusi, o afectare va fi adusa prin aceasta traversare, intrucat pe traseu nu vor mai putea fi construite cladiri inalte.

Gheorghe Patrascu: „Din punctul de vedere al legislatiei in vigoare, subsolul este al statului. Deplasarea solicitata se opereaza in interiorul servitutii.”

Sorin Gabrea doreste, totusi, sa stie daca PUZ –ul vechi stabilea aceasta servitute (raspunsul este afirmativ).

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Plansa de regim juridic este diferita, iar solutia legala ar fi corectarea anexei. Este nevoie de un proiect de hotarare pentru modificarea avizului amplasamentelor statiei.”

.....

6. Consultare Pta Charles de Gaulle, elaborator SC DD DESIGN

In discutie se afla 5 loturi – iar indicatorii care corespund zonei sunt de 40% pentru POT, 2,5 pentru CUT, la o inaltime maxima de 13m. Retragerile propuse sunt de 8m pentru zona din fata, cate 3 m pentru laterale si 4 m pentru partea din spate. Prin propunere se doreste o suplimentare a CUT la 2,8, cu pastrarea coeficientului celorlalti indicatori.

Este gandita pentru aceasta cladire cu destinatie de rezidenta cu statut de lux o tava cu o zona de servicii la demisol, o intrare prin rampa pe partea de S.

Sorin Gabrea: „Pentru ca Articolul 114 este inca sub discutie, va propun sa discutam calitatea studiului, iar promovarea documentatiei sa se fac numai in masura in care vom avea si acordul legiuitorului. E de dorit ca propunerea Dvs sa respecte inaltimea cladirilor vecine si monumentele.”

Dan Serban, proiectantul documentatiei, ar dori sa stie daca in cazul prezentat este mai utila o abordare cu doua fronturi a construitului sau daca o conformare cu incinta a constructiei ar ajuta mai mult calitatea propunerii si a locuirii.

Bogdan Bogoescu este de parere ca solutia cu doua bare ar fi cea optima, dar este nevoie si de intrarea in acord cu legislatia in vigoare, pentru ca altfel vor exista mereu probleme.

Andrei Zaharescu este de parere ca, data fiind zona, „un studiu de colectare a apelor pe directia N ar fi fost foarte util.”

Recomandari: Propunerea sa urmeze directia celor doua bare separate, sa fie prezentata la urmatoarea infatisare un relevu si o desfasurare, care sa permita aprecierea interventiei asupra intregii zone.

PS: ultimele 3 proiecte nu erau pe ordinea de zi, din cauza aceasta nu am informatii despre proiectanti, elaboratori sa.