

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Mun. Bucuresti din data de 16 Ianuarie 2013.

Au participat Sorin Gabrea (presedinte), Gheorghe Patrascu (arhitect-sef), Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Serban, Dorin Stefan. Din partea Serviciilor de specialitate ale Primariei, a fost prezent Andrei Zaharescu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Muntii Carpati nr. 86A, Str. Pucheni nr. 73A-73B, S.5 / initiator SC

INVERSIONES AVENIDA ROM SRL, DL. NICOLAE SAVU, elaborator SC M DESIGN

ARHITECTURA SI URBANISM URB RUR PROF DR. ARH. FLORIN MACHEDON,

aviz de oportunitate

In ciuda faptului ca documentatia a mai fost prezentata, in continuare nu exista certificat de proprietate decat pe o singura proprietate. Proprietatea vecina nu are un proprietar cunoscut. Este nevoie, totusi, pentru a putea fi demarate lucrarile, de obtinerea unui certificat de urbanism care sa cuprinda ambele loturi. Zona de studiu, in aceste conditii, a fost extinsa pana in zona Drumul Taberei, asa cum fusese cerut la ultima prezentare. Pasajul care este prezent in zona trece peste Str. Salaj, iar inchiderea inelului se face pe Str. Caracal. Mai exista un aviz de la Directia de Dezvoltare Urbana. PUZ pastreaza toti indicatorii din PUG. Prezentatorul este de parere ca, din moment ce in zona, foarte aproape, exista o constructie cu inaltime mare, o inaltime similara poate fi ceruta si pentru intentia proprie de construire. Acest lucru se poate petrece fara probleme, intrucat primul teren pierde o parte din suprafata pentru domeniul public, asa incat o compensatie poate fi acordata.

Constantin Enache face o sesizare determinata de starea actuala a locului: „Investitia modifica fundamental caracterul zonei. O locuire colectiva cu o inaltime mai mare in zona ar fi mai potrivita. Investitia mai substantiala ar putea genera dezvoltarea retelelor urbane; este nevoie, totusi, de un studiu mai atent pentru retele”.

Bogdan Bogoescu este de acord cu aceasta modalitate de evaluare; subliniaza si el ca infrastructura trebuie evaluata corect. Se intereseaza de relatia care se va stabili, pentru fasia de teren din N, in legatura cu cele doua tipuri de folosire a lotului. Solicita atentie la precizarea acestor legaturi.

Cassandra Rosu: „Personal, ma intereseaza punctul de vedere al locatarilor. Mobilarea este corecta, dar nu trebuie ignorata intreaga zona. Distanta dintre zona cu loturi mari si cea nou-constituata ar trebui sa fie mai mare, e nevoie de mai multe retrageri. Ar fi bine daca ar fi prezenta si o vegetatie inalta”.

Bogdan Bogoescu revine si mai adauga faptul ca in opinia d-sale ar fi nevoie de mai multa transparenta intre cladiri.

Andrei Zaharescu: „Subsolul, in aceasta zona, genereaza un nivel ridicat al apelor pluviale. E nevoie de un studiu atent si in aceasta privinta, care sa arate cum se va putea face real trecerea apei prin parcela.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu observatiile aratate mai sus, propunem avizarea favorabila a proiectului.”

.....

**PUZ Sos. Orhideelor nr. 27-29, S.1 / initiator SC IMS SRL, elaborator SC LATER EGO
CONCEPT SRL, URB RUR MARIUS GABUREANU, URB RUR RADU VANTURACHE,
aviz de oportunitate**

Prezentatorul arata ca: a fost extinsa zona de studiu, asa cum s-a solicitat de catre Comisie; au fost verificate si mai apoi unificate intr-o singura plansa toate documentatiile existente. Zona s-a extinsa si catre N, si catre S, iar o trama stradala exista, chiar daca mai mult orientativa. Exista, legat de acest ultim aspect, mai multe strazi cu deservire legala pentru partea de S a zonei cercetate. Orasul se poate descarca in zona Basarabi, dar trebuie regandit traseul pietonal si de strazi. A fost studiat cu mai mare atentie sistemul de transport public. Este propus un construit care are doua puncte inalte, unul de 17 etaje, altul de 10, iar de la parterul acestor cladiri pana la etajul secund, spatiile vor contine comert si servicii. Ca indicatori, POT se pastreaza, fiind cel permis de PUG, de 60%, insa se doreste o crestere a CUT de la 2,5 la 3,9. Se mai adauga faptul ca prin „initierea” celor doua puncte inalte in aceasta locatie, s-ar dori crearea unui sistem de accente in zona.

Cassandra Rosu solicita inca o data precizarea functiunilor adapostite – se arata din nou ca acestea vor fi de comert, servicii, iar in partea superioara va exista si o zona de locuinte.

Tiberiu Florescu: „Ocuparea terenului este foarte mare, cu atat mai mult cu cat inca nu precizati care sunt spatiile publice si cum vor fi ele asezate in terenul Dvs. La fel, nu precizati unde si cum vor fi locat spatiile verzi. Accesibilitatea utilizatorilor ar trebui sa fie mult mai buna, dat fiind faptul ca locul va cunoaste cu siguranta o algerare.”

Bogdan Bogoescu: „PUZ-ul Dvs trebuie sa quantifice spatiul public pe sub pod, quantumul lui real, legat de tot ceea ce se petrece si s-ar putea petrece in zona. Spatiul public de pe parcela trebuie relationat cu orasul.”

Constantin Enache: ”Sunt de acord cu puncteul de vedere exprimat de Tiberiu Florescu, dar relativ la ceea ce ni se prezinta, marturisesc ca nu sunt foarte incantat de solutia propusa Garii Basarabi, care mi se pare mai curand chinuita. As fi de parere ca PUZ trebuie sa se adreseze particular acestui lot, care sa propuna mobilarea coltului si atat. Solutia de construire este necesara, dar ideea gasita pentru Gara este mai curand una de ordin punctual, nu reprezinta o solutie pentru o mare gara, asa cum ar trebui sa fie acest punct important de trafic.”

Dan Serban: „Ar fi mare nevoie de o ilustrare de tema, pentru ca masa constructiei este mare. Mi-as dori sa stiu si ce legatura a fost gandita relativ la descarcarea trenurilor, ca circulatie.”

Sorin Gabrea: „As spune ca, date fiind locul si importanta lui, nu avem un motiv serios sa restrictionam inaltimea cladirilor, mai ales dat fiind faptul ca a mai aparut si acea strada pe latura de N, deci nu acesta ar fi un impediment. E nevoie, inasa, de mai buna corelare a zonei cu orasul.”

Vlad Cavarnali: „Personal, as dori sa fie mai bine precizate relatiile dintre infrastructura, spatiu public si elementele compositionale. Taote cred ca ar trebui sa fie mai clare si mai precis determinate. Cat priveste cladirile, eu sunt de parere ca inaltimea lor poate fi chiar mai mare, cu conditia ca spatiul public rezultat sa fie mai amplu, mai urban, si sa favorizeze fluentizarea spatiului pe intreg perimetrul.”

Sorin Gabrea: „In zona sunt mai multe proiecte in curs, ar trebui sa „mearga” toate cu aceeasi viteza, pentru ca asa ar putea sa fie sustinuta o dezvoltare coerenta a intregului. Dar este nevoie de o buna coordonare. Salut continuarea spre N a proiectului, catre Bd. Dinicu Golescu si subscriu la faptul ca zona Garii Basarabi trebuie sa fie mai atent studiata. As fi de parere, inasa, ca ar trebui sa consideram zona pasajului ca pe un coridor utilitar, care ar deveni, asadar, o zona de serviciu, iar restul cladirilor ar putea sa fie orientate functie de aceasta intentie. Spre N. partea verde ar putea fi unita de zona centrala intre cele doua mari artere. Strazile laterale, intr-un

proiect de acest fel, devin si ele foarte importante, pentru ca fac parte dintr-un tot la al carui bun mers contribuie, asa incat vor cere si ele o rezolvare de tinuta.”

Cassandra Rosu este de parere ca „daca va fi creat un culoar, problemele pe care le va atrage acesta vor fi mari. Iar pentru corelarea cladirilor inalte este nevoie de un studiu volumetric si de perspectiva edificatoare”.

Bogdan Bogoescu: „Relatia functionala in sine, este, aici, spectaculara pentru intreg orasul si trebuie gandita ca integrare, pentru ca orasul nu mai are nevoie de bariere suplimentare.”

Din partea IDM, arh. Alexandru arata ca intreaga zona are, totusi, cateva puncte critice si prezinta opinia conducerii IDM, care nu agreeaza tratarea unitara a zonei. Presedintele Comisiei sugereaza, totusi, ca aceasta colaborare poate avea rezultate cat se poate de benefice si asupra IDM si invita partile sa colaboreze pentru dezvoltarea cat mai buna a zonei.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Luand in considerare toate amendamentele si observatiile ridicate de membrii Comisiei, propunem avizarea favorabila a propunerii.”

.....

PUZ Bd. Basarabia nr. 250, S.3 / initiator SC GRUPUL INDUSTRIAL TITAN, elaborator SC SONEX DESIGN SRL, URB RUR ALEXANDRA BOGDAN, aviz de oportunitate

Locul pe care se doreste ridicarea noii constructii este situat la intersectia arterelor Titan cu 1 Decembrie. Se vizeaza construirea unui ansamblu rezidential cu inaltimea maxima de P+9, in conditiile in care vizavi se gaseste un imobil doar cu un etaj mai mic, dar si schimbarea incadrarii zonei din A2 in L4. POT va fi de 40%, iar CUT de 3,7. Dan Serban ar dori ca documentatia finala sa cuprinda detalii mai amanuntite referitoare la zona de irigare a circulatiei si un studiu mai atent asupra gabaritelor propuse, care sunt prea mari. In fine, in opinia d-sale, elementele cu

inaltimi mari ar trebui diferite si ca repartizare, si din punctul de vedere al cotei maxime admise.

Vlad Cavarnali: „La suprafetele mari, sunt de dorit cel putin doua-trei scenarii diferite de dezvoltare, care sa ilustreze perspective diferite asupra modalitatilor de evolutie posibile. Este nevoie de viziune, cred eu, de idei coerente care sa propuna dezvoltarea zonei. Modificarea de functionalitate este oportuna, dar e de dorit ca documentatia finala sa limpezeasca situatia existenta, in sensul clarificarii si definirii intentiilor dezvoltatorilor. La fel, cred ca trebuie bine precizata ponderea spatiilor publice si a celor plantate.”

Bogdan Bogoescu: „Zona este intr-adevar mare si, ca atare, cred ca i-ar trebui o ierarhizare care sa expliciteze scenariile posibile si justificarea tipului de locuire si de construire propus. Mai este nevoie, desigur, de limpezirea relatiilor care se vor stabili intre noua constructie si vecinatati.”

Tiberiu Florescu: „Personal, consider ca mai multe informatii ne lipsesc, asa ca as dori, cel putin pentru viitor, sa nu mai confundam studiul de oportunitate cu consultarea. Ca sa putem judeca in bune conditii lucrarea, este nevoie decat mai multe informatii, daca e posibil, toate.”

Cassandra Rosu: „Plansa care ni s-a prezentat, pentru mine nu insemna absolut nimic. Va rog sa listati corect toate problemele zonei, apoi prezentati-va pledoaria, argumentatia. Lucrurile trebuie privite din toate punctele de vedere – juridic, volumetric, urbanistic, arhitectural, trebuie ca toate sa ofere o viziune asupra a ceea ce Dvs considerati oportun pentru zona. Ce va doriti Dvs pare sa presupuna refunctionalizarea intregii zone, ceea ce insemnaa un studiu mult mai amanuntit si mai elaborat.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Proiectul este foarte dificil, zona este periferica, cu ocupare de parcele dezmembrate. Avem nevoie neaparat macar de parcelar, pentru ca numai in functie de el putem gandi o infrastructura, cu utilitati, cu circulatie si celelalte lucruri necesare.

Cautati si informatiile necesare si reveniti cu scenarii mai bine sustinute. Avizam favorabil studiul de oportunitate, dar documentatia finala va trebui sa cuprinda toate cele cerute.”

.....

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

Locatia destinata constructiei se afla pe cornisa Parcului Tineretului, la intersectie cu Calea Vacaresti. Zona a fost castigata de Procuratura si a devenit proprietatea statului. Intentia de cosntruire reprezinta o cladire sau un ansamblu de cladiri de inaltime, in ideea ca elementul natural aflat la baza acestei cornise s-ar pastra.

Cassandra Rosu, dupa prezentarea intregului proiect, care indica punctul de sus drept cel pe care s-ar construi, este de acord cu propunerea, insa tine ca neaparat pietonalul care sa lege Calea Vacaresti de Casa Arghezi sa fie realizat.

Dorin Stefan: „Rezolvarea cladirii este una corecta, cuminte, dar care nu aduce o calitate spatiala in plus fata de media prezenta aici.”

Bogdan Boboescu: „Personal as dori ca aici sa fie o singura cladire, chiar daca un mai inalta.

Salut cornisa goala, pe care o doresc pastrata impreuna cu elementul natural, dar acum, in acest stadiu, solutia este anonima si fara justificare. Propunerea modifica, de fapt, silueta orasului intr-o zona relativ importanta. E pozitiv si faptul ca se poate crea o zona, un spatiu public de calitate.”

Constantin Enache este si el de acord cu construirea unei singure cladiri, mai inalte, cu conditia ca aceasta „sa nu sublinieze vreo directie aleatorie, ci sa fie orientata functie de directia principala urbana a zonei, care este cea a Caili Vacaresti.”

Sorin Gabrea: „Ar fi bine ca noua cladire sa coboare pe taluz, sa comunice direct cu zona publica, sa nu fie o unitate izolata de oras.”

Tiberiu Florescu cere sa fie reprezentata o ilustrare de tema, ca „relatia cu Parcul Martisor sa fie mai evidenta si mai bine precizata.”

Dorin Stefan se arata ingrijorat din nou de faptul ca in materie de urbanism, nimeni nu controleaza, de fapt, calitatea cladirii, iar in aceasta situatie, ca si in multe altele, elementul calitativ va fi de importanta majora.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu detalierea propunerii; cladirea inalta sa fie asezata pe cornisa si sa prezinte o aliniere cu Calea Vacaresti. Amenajarea pietei sa se faca in concordanta cu functiunile publice care trebuie sa apara aici. O conditie de buna tinuta a zonei ar fi ca inaltimea volumelor construite alaturi sa se limiteze, ca sa nu apara o compozitie schioapa, defecta. Este nevoie de ilustrare de arhitectura. Proiectul se avizeaza favorabil.”

.....

**PUZ Str. Jandarmeriei nr. 13, S.1 / initiator DNA FLOREA MADALINA IULIANA,
elaborator GRAPH TRONIC XM, URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU, aviz de
oportunitate**

Zona pe care se va interveni este CB1, contine mai multe documentatii care si-au produs efecte sau sunt in curs de avizare. A existat o mare problema legata de locul in care s-ar putea efectua intoarcerea masinilor, si o alta care tine de profilul strazilor, care s-ar dori pastrat. Reglementarea s-a dat si pentru celelalte terenuri.

Tiberiu Florescu: „Dintr-o artera de gradul I nu se intra niciodata intr-o fundatura. Trebuie propus un sistem de strazi coerent. Din pacate, propunerea prezentata este deficitara ca informatie.

Lipsesc, de pilda, parcajele de la sol pentru vizitatori; cred, prin urmare ca documentatia trebuie completata si rediscutata data viitoare.”

Dorin Stefan exprima un acelasi punct de vedere: „Documentatia trebuie completata, PUZ-ul extins, iar studiul trebuie mai bine argumentat.”

Victor Manea atrage atentia asupra faptului ca Bd. Jandarmeriei are prevazute pana acum, din diferite documentatii, 3 profiluri diferite, care trebuie discutate si puse de acord.

Cassandra Rosu este de parere ca circulatia este departe de a fi rezolvata, mai ales ca se implica o zona care depaseste clar, prin implicatii, simplul subiect al PUZ-ului; crede ca limitele bulevardului trebuie mult mai bine definite.

Bogdan Bogoescu: „Iesirea strazii fata de rond point trebuie mai bine rezolvata, odata cu toate problemele pe care le aduce. Cel mai bine ar fi sa fie rezolvata o mica inchidere a sistemului.”

Constantin Enache: „Trebuie clarificate, cred eu, trama stradala, volumetriile, retelele. In interiorul parcelei, este absolut necesara o suprafata libera, un loc de joaca, un loc de socializare, dar si un spatiu verde minimal.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila, in urmatoarele conditii, care vor fi verificate la viitoarea prezentare: - majorarea perimetrului de studiu; - conceperea unei trame stradale coerente; -stabilirea profilului transversal al Bd. Jandarmeriei, ca sa poata exista o raportare generala la un reper unic; -sa fie prezentate propuneri de volumetrii, locul parcajelor pentru vizitatori, studiul de circulatie.”

.....

**Str. Ghetu Anghel – Drumul Gura Calmatui – Drumul Gura Racului – Str. Victor Brauner
– Dr. Gura Fagetului, S.3 / INITIATOR PRIMARIA S. 3, elaborator SC ALPHA STUDIO
SRL, URB RUR ALEXANDRA POPESCU, aviz de oportunitate**

Documentatia a mai fost avizata, inasa nu aprobata, asa incat s-a trecut la reluarea procedurii. In zona exista strazi asfaltate, dar care din pacate nu au un profil decat de 4m latime. Cum principala problema va fi a arterei majore de circulatie, pentru drumul major din zona se propune un profil de 26 m comparabil cu cel al Drumului Expres, aflat in apropiere. Un alt lucru care trebuie bine studiat este felul in care va fi protejata si va fi definita zona de protectie a conductei Transgaz, care traverseaza proprietatile ce fac obiectul studiului.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie care este argumentul care ar justifica propunerea unui astfel de indicator zonal, CB3, in acel loc destul de izolat al orasului si cere atentie la indicarea si sustinerea acestuia.

Sorin Gabrea este de parere ca la limita de protectie a conductei ar trebui create strazi publice, care, dat fiind si spatiul verde „prins” intre ele, ar putea constitui un bun argument pentru calitatea publica a zonei; strazile ar putea avea, in aceste conditi, o alta geometrie, poate mai prietenoasa. „Aceasta ar fi o mare oportunitate pentru oras.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Date fiind complexitatea proiectului si numeroasele probleme pe care le va avea de rezolvat, este necesara prezenta promotorului.”

.....

**PUZ Thomas Masaryk nr. 11, S.2 / initiator SC TUNARI REAL ESTATE SRL, elaborator
SC CRISAN & CRISAN ARCHITECTURE, URBAN PLANNING & DESIGN SRL,
consultare**

Terenul, in marime de 1085 mp, se afla in ZP 33 si prezinta doua constructii, in acest moment. O cladire se va pastra, dar garajul se va modifica. Vacinatatile sunt constituite, de regula, din cladiri relativ inalte.

Retragerile sunt de 3m in fata si in spate si de cate 5m lateral. Se doreste realizarea unei constructii de P+3/4, cu cca. 30 de apartamente, cu 30 de locuri de parcare. Indicatorii zonei sunt respectati: CUT are 1,74, POT este 57. Legatura intre cele doua constructii se face prin nodul de circulatie.

Bogdan Bogoescu este de parere ca forma casei ar trebui sa fie mult mai simpla, mai clara.

Remarca faptul ca solutia racordarii este modificata fata de ultima prezentare.

Cassandra Rosu crede ca propuerea prezinta cateva incoerente, mai ales legate de casa scarii si de rezolvarea pergolei.

Dorin Stefan: „Arhitectura este o juxtapunere fara legatura, aratati punctul de vedere dominant al unei constructii preluat de celalalta.”

Andrei Zaharescu ar dori ca spatiul verde sa nu fie cu totul impermeabilizat, pentru a putea fi permisa infiltrarea apei.

Sorin Gabrea: Ar fi mai bine ca solutia pentru noau cladire sa fie mult mai simpla, iar legatura s-ar realiza mult mai coerent intr-un singur plan. Permeteti accesul pe sub o travee.