

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Municipiului Bucuresti din data de 6 Februarie 2013.

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

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

PUZ Calea Dorobanti / Vasile Conta / Pitar Mos, S.1 / initiator P.M.B. –D.U, Serviciul Proiecte Urbane, elaborator UAUIM BUCURESTI, SC QUATTRO DESIGN SRL aviz de urbansim preliminar

Dupa prezentarea anterioara, s-a cerut ca pentru fiecare imobil prezentat sa fie realizata o evaluare si o stabilire pe fiecare parcela a regimului tehnic, astfel incat, odata cu indeplinirea acestor cerinte, studiul particular de pana atunci sa devina, prin insumare si ordonare, un PUZ. A mai fost nevoie si de consultarea publica, drept pentru care propunerea revine abia acum, dupa aceasta operatiune. Propunerea de dezvoltare a cuprins si un regim de protectie care trebuia aplicat fiecarei realitati existente; au mai fost adaugate, in documentatie, si celelalte propuneri anterioare avizate sau aprobate. Despre tesutul zonei Dorobanti, prezentatorul afirma ca este unul premodern, de mijloc de secol XIX, la care au mai fost adaugate, in timp, parcele de construire speciale, cum e cea pe care s-a edificat Liceul American. Au mai intrat in componenta aceleiasi arii zone din anii 1970, care au modificat mai ales parcelarul ce avea frontul orientat catre strada. Gradul de protectie al cladirilor se pastreaza, asa cum era stabilit anterior, dupa studiu, iar la

cladirile cu grad mediu de protectie se intervine, dar numai in conditii bine argumentate. In intreaga zona nu exista cladiri fara regim de protectie.

Constantin Enache cere, dupa prezentarea initiala, „sa fie precizata viziunea echipei asupra Carii Dorobanti, asupra felului in care aceasta artera majora a Capitalei va arata in final. Exista sau va exista un regim divers de inchidere a calcanelor? Cum se va putea pune in practica o astfel de posibilitate de lucru? Care sunt zonele de conflict de astazi sau care pot fi cele viitoare? Cum au fost gandite compromisurile minimale care ar avea ca rezultat favorabil inchegarea zonei?”

Adrian Craciunescu raspunde: „Conflictul exista, dar echipa noastra a incercat sa identifice si sa puna in practica o cale de mijloc. Am dorit, in primul rand, sa mentinem fondul construit existent, iar ca reglementare pentru noul construit avizat, volumele care sunt permise sa asigure o tranzitie de la cladirile valoroase la cele mai recente. Ideile care ne-au condus in acest demers au fost cele de racordare si de articulare, gandindu-ne, ca, totusi, trebuie sa permitem cumva dezvoltarea zonei. Proiectul ofera un instrument functionarilor publici pentru ca indica prioritatile si operatiunile permise sau cele necesare.”

Bogdan Bogoescu: „Dorobantiul are 3 tronsoane reprezentative, fiecare cu cate un model, cu cate o vocatie. Va trebui sa precizati, prin propunere, ce vocatie identificati pentru zona studiata, de la polul universitar din Romana pana la Perla. Ma gandesc ca dupa studiul realizat, ar trebui incurajata o cercetare care sa conduca spre acea definitie pe care o doriti si Dvs, de altfel, care sa prevada o functiune de atractivitate.”

Adrian Craciunescu tine sa aminteasca faptul ca inainte de definirea actuala a tronsonului, acesta „mergea” pana in Calea Victoriei. Cu timpul, insa, „zona s-a masificat, caracterul principal perceput acum fiind cel de melanj in care mai exista cladiri functionale reziduale.”

Se mai adauga, din partea prezentatorilor, ca „datorita faptului ca inelul central va iriga acea zona, s-a dorit sa se creeze o calitate a spatiului destinata in principal pietonilor, avand in vedere faptul ca inelul va face ca traficul sa fie mai putin solicitant pentru trecatori.”

Dan Marin: „Chiar daca sunt de acord ca intentiile studiului si cele realizate pana acum sunt intrutotul laudabile, cred ca din pacate documentatia a inceput prin a fi un studiu de inventariere, care a virat spre regulament urbanistic. Dar mi se pare evident ca nu avem un proiect complet, mai ales ca trebuie sa asteptam si alte rezultate, legate de intreaga zona, de ce se va dori ea in intregul ei.” La acesta se raspunde ca „rata de schimbare in teritoriu va fi mica, din cate se poate prevedea, de numai 5%.”

Gheorghe Patrascu raspunde obiectiei lui Dan Marin, precizand ca : „Studiul prevazut in contract a pornit avand ca obiect stabilirea valorii cladirilor. A fost modificat ulterior in documentatie de urbanism, in ideea ca date fiind informatiile acumulate, el poate pregati un PUZ, astfel incat sa poata fi si operational, la un moment dat.”

Tiberiu Florescu: „Atunci, intreb – discutam un PUZ sau un studiu? Mai ales ca, daca va fi intocmit in conditii bune, PUG va aduce elemente noi pentru toate zonele protejate si va propune idei ale dezvoltarii lor. Nu cred ca se poate aplica ideea de reglementare pentru fiecare parcela, iar zona in intregul ei ar trebui sa capete o anume coherenta. Pentru un PUZ trebuie gandite toate raporturile zonei cercetate cu intreg orasul, iar reglementarile, ca sa fie utile, trebuie sa aibe o perioada de valabilitate limitata.”

Dan Serban: „Salutam inventarierea, dat fiind faptul ca este nevoie de un instrument de lucru cat mai performant pentru aceasta zona destructurata.”

Gheorghe Patrascu: „Cea mai importanta problema a teritoriilor de acest fel este cea de tesere a orasului, a cladirilor in oras. Trebuie sa existe un instrument decizional, politic, care sa permita o

interventie, iar urmare a acestui efort se pot descoperi noi lucruri, care pot ajuta in final la alegerea solutiei celei mai bune.”

Cassandra Rosu: „Afirmati in prezentarea Dvs ca zona protejata se modifica, dar e important de observat cat anume se modifica si mai ales ce se protejeaza, pentru ca aici, sa nu uitam, exista destul de multe monumente. Dupa mine, problema fundamentala nu este „ ce se demoleaza” ci, mai ales ce se pune in loc, asa incat trebuie sa fim foarte atenti pana la ce nivel de reglementare mergem.”

Prezentatorul raspunde ca tocmai pentru ca exista un studiu si o protectie asumata ca principiu, are loc o blocare a interventiilor neargumentate; se aminteste si ca zonele protejate au un mecanism in care interventiile sunt special reglementate. S-ar avea in vedere obtinerea, in cele din urma, a unui mecanism administrativ de actualizare. Se pot propune chiar unele procente potentiale de schimbare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Abordarea mi se pare gresita, iar despre ponderea strazii in aceasta zona, ea cred ca nu depaseste 10%. Pozitia zonei in cadrul orasului ne duce la un CUT mediu de 1,2, iar demolarile propuse mi se par nejustificate ca intensitate. Nu cred ca aceasta este calea cea mai buna de urmat aici. Analiza cred ca ar trebui sa plece de la mare spre mic, insotita de un studiu atent al circulatiei publice. Avem nevoie de o indrumare pentru utilizarea spatiului public, avem nevoie de o regula pentru aceasta, cu atat mai mult cu cat segmentul Dorobanti-Piata Romana este semnificativ pentru oras. Nevoia principala a acestui studiu sau PUZ este sa sustina o viziune si o grila de valori dupa care sa intervenim pentru dezvoltare. Ca observatie punctuala, spun ca nu e deloc in regula sa existe accese in proprietatile private direct din Dorobanti. Se cere descoperit si sustinut un echilibru intre nevoia de protectie si cea de functionalizare a zonei. Va rugam sa reveniti. ”

.....

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 urbanism preliminar

Avand in vedere ca documentatia a trecut in 3 randuri prin Comisie, Presedintele acesteia cere sa fie precizata numai solutia finala si modalitatea concreta in care ea a fost formulata.

Se prezinta doua variante de caldire inalta punctuala si se opteaza pentru cea care sustine un paralelism volumetric mai acuzat cu Calea Vacaresti, cu inaltimea de P+11.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Proiectul se avizeaza favorabil.”

.....

PUZ Str. Ghetu Anghel – Drumul Gura Calmatui – Drumul Gura Racului – Str. Victor Brauner – Drumul Gura Fagetului, S.3/ initiator PRIMARIA SECTOR 3, elaborator SC ALPHA STUDIO SRL, URB RUR ALEXANDRA POPESCU, aviz preliminar de urbanism

Teritoriul pe care se doreste construirea este favorabil dezvoltarii, deoarece - se arata in prezentare – exista aici toate utilitatile, care trebuiesc doar adaptate.

Sorin Gabrea solicita lamuriri asupra a trei aspecte neclare in planse: 1. care este motivatia amplsarii zonei CB3 in acel loc; 2. precizarea statutului si a posibilitatilor de dezvoltare ale zonei centrale, ale spinei verzi; 3. cum sunt protejate terenurile fata de echipamentele publice.

Se raspunde ca „spina este impusa de conducta de gaz, iar solutiile propuse sunt discutate cu Transgaz; vor exista expropriieri, dar odata realizat, PUZ ar permite autoritatii de Sector sa elibereze autorizatii de construire pe parcelele mici. Au fost deja alocati banii pentru drumuri.”

Constantin Enache: „Cred ca ar trebui mai bine urmarita legatura dintre Dambovita si Lacurile Colentinei. Nu ar fi rau sa fie pastrata o sansa ca intre cele doua zone numite sa existe o legatura verde; ar fi bine sa incercati sa rezervati macar o fasie de teritoriu N-S in acest scop.”

Casandra Rosu ar dori sa stie ce anume reprezinta spatiile perpendiculare marcate cu verde - se raspunde ca vor fi locuri publice. Fata de situatia prezentata, Casandra Rosu propune sa fie unificate spatiile verzi, ca sa fie obtinuta o solutie mai unitara; ar mai dori sa fie precizata trama stadala pentru zonele mari, cel putin.

Referindu-se la sistemul de circulatie, Elena Boghina cere ca zona sa prevada o artera mai larga, din care sa „iasa”, mai paui, celelalte artere mai mici; sugereaza ca ar fi bine sa existe macar o locala.

Bogdan Bogoescu: „Remarc ca spatiul verde a fost organizat, iar relatiile au fost solutionate. Dar la acest teritoriu, la amplaorea lui, o precizare cat mai exacta a spatiului public este absolut necesara. Trebuie generati poli, spatii publice – gasita o metoda pentru aceasta cerinta.”

Sorin Gabrea subscrie acestei doleante si reaminteste conditiile necesare unui pol urban real, care nu ar trebui sa lipseasca aici: „Suprafata publica de minim 5 ha, piata publica, accesibilitate, transport public samd. Cu siguranta va fi nevoie si de expropriari.”

Tiberiu Florescu: „Cele 300 ha sunt un oras. Necesarul de utilitati pentru o astfel de realitate urbana este foarte mare si trebuie sa avem mare grija ca nu cumva sa se ajunga la efecte negative – lipsa strazilor, „preluata” de initiative mici. Studiul trebuie sa cuprinda, din punctul meu de vedere, etapele prioritare ale acestei dezvoltari propuse, urmate de celelalte, firesti.”

Constantin Enache propune ca „autorizatia de construire sa se dea numai dupa echiparea teritoriului cu strazi si utilitati”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu eliberarea avizului preliminar, dar cerem sa existe un proiect de mobilare al zonei, totusi, dat fiind ca spatiul este semnificativ, si o solutie de circulatie relativa la Drumul Epxres, pentru ca legaturile pot fi foarte dificile si trebuie neaparar solutionate.”

.....

PUZ Sos. Pantelimon nr. 111A, S.2 / initiator SC MIDAL HOLDING SA, elaborator BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM, aviz de oportunitate

Se doreste construirea a doua blocuri de tip hipermarket, dar principala problema este ca se cer, in zona studiata, doua drumuri care sunt foarte dificile si de prevazut, si de realizat. O solutie posibila de trafic ar fi, pentru unul din drumuri, dar pasajele care ar trebui realizate sunt foarte complicate si, cel mai probabil, costisitoare.

Cassandra Rosu doreste ca niciuna dintre cele doua cladiri solicitate sa nu depaseasca 25m, adica sa aibe cel mult 6 etaje.

Sorin Gabrea este de parere ca rezolvarea circulatiei ar fi fost mult mai facila daca era prevazuta o locala, odata cu rezolvarea intersectiei.

Bogdan Bogoescu aminteste ca la infatisarea anterioara au fost solicitate drumuri, alei, trotuare, spatii pietonale, carosabile, care acum exista pe documentatii.

Sorin Gabrea: „Drumul de mare anvergura este absolut necesar, iar proprietarii trebuie determinati sa participe la realizarea acestuia, pentru ca e vorba despre o necesitate a tuturor, in cele din urma. Cladirile pot fi ceva mai mari, chiar, dar conditionate de realizarea arterei.”

Dan Marin mai face observatia functiunilor prea diverse, dispersate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”

.....

PUZ Aleea Meteorologiei nr. 26-28, S. 1/ initiator IORDACHE CATALIN, elaborator BIA ANCA MANDROVICEANU, aviz de urbanism preliminar

Pe o parcela de cca. 3500mp (rezultata din cumulara a 10 terenuri), proprietarii doresc sa contruiasca locuinte colective. Doua dintre aceste proprietati sunt deja construite. Zona este accesibila dintr-o artera de categoria a II-a, iar suprafetele vecine au o densitate relativ mare. Se doreste schimbarea regimului de incadrare al zonei, CB1 catre L2A, L4A. POT preconizat va fi de 45%, CUT va atinge 1,3. Parcela mai are, ca particularitate, o apropiere de o zona cu indicatii speciale. Casandra Rosu atrage atentia proiectantilor la folosirea culorilor in realizarea documentatiilor, pentru ca ceea ce este marcat cu verde trebuie reglementat special, dat fiind faptul ca spatiile verzi beneficiaza de o legislatie separata.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil studiul de oportunitate.”

.....

Str. Ghidigeni nr. 71, S.5 / initiator SC DIOMA INTERNATIONAL EXIM SRL, elaborator SC FORUM 105 ARHITECTURA SRL, URB DANILE JITARU, aviz de oportunitate

Suprafata in marime de 4400mp se afla in zona prelungirea Ghencea, nu are infrastructura, nu are utilitati, este deconstruita, dar poate fi usor integrata in oras. In apropierea lotului exista un bloc P+4. Dorinta beneficiarului este sa se construiasca o unitate de locuinte colective. Elena Boghina observa putul existent si reaminteste si proiectantilor, si Comisiei, ca zona de protectie prevazuta pentru astfel de constructii este de 75m. Se apreciaza, din partea Comisiei ca suprafata

care merita studiata pentru a demonstra posibilitatea construirii ar trebui sa fie net mai ampla, poate pana la apeduct, care ar trebui inclus in studiu.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil proiectul in urmatoarele conditii – 1. Definirea precisa a strazii si a cladirilor, a proprietatilor vecine; 2. Inaltimea propunerii sa nu depaseasca, totusi, P+4, 5R; P+8 este prea mult; 3. Va rugam sa ne prezentati si o volumetrie cat mai convingatoare; 4. Atasati documentatiei studiul de trafic, celelalte reglementari ce se refera la servicii, definiti zona de protectie pentru put, poate cu un punct de vedere al Apa Nova. ”

.....

A mai fost avizat favorabil studiul de oportunitate desfasurat pentru locatia Intr. Straulesti nr. 17-35, S.1 (initiator SC ANTREPRIZA CONSTRUCTII MONTAJ NR. 4 BUCURESTI SA – SC RC EXCLUSIV EXPERT SRL, elaborator SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RUR MINA GABRIELA POPESCU), iar PUZ Jandarmeriei nr. 13, S.1, initiator FLORINA MADALINA IULIANA, elaborator SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RUR MINA GABRIELA POPESCU) a fost respins, deoarece se apreciaza ca „parcelele sunt dispuse pe edificabil” (Tiberiu Florescu), prin urmare este imposibil ca pana la clarificarea situatiei juridice documentatia sa fie apreciata.