

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 20 Februarie 2013.

Au participat **Sorin Gabrea** (presedinte), **Gheorghe Patrascu** (arhitect-sef), **Casandra Rosu**, **Bogdan Bogoescu**, **Constantin Enache**, **Tiberiu Florescu**, **Dan Marin**, **Dan Serban**, **Dorin Stefan**. Din partea Serviciilor de specialitate ale Primariei au fost prezenti Elena Boghina (Circulatie) si Andrei Zaharescu (Retele).

S-au fost prezentat urmatoarele documentatii:

PUZ DIAMETRALA BERZEI-URANUS

Dat fiind ca documentatia a mai fost repetat vizionata in detaliu, membrii Comisiei insista sa fie prezentata numai modalitatea in care au fost rezolvate cererile anterioare. Constantin Enache este favorabil avizarii, afirmand ca a fost solutionata problema unei fluente auto sporite, ca si cea a strazii pentru public. Regimul de inaltime care accentueaza verticala este posibil. Bogdan Bogoescu este si el adeptul realizarii unui volum simplu, mai inalt, pentru noul amplasament.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila”

.....

PUZ Calea Plevnei nr. 159, S.6 / initiator SC INTERPRIME PROPERTIES SRL,

elaborator SC KXL SRL, URB ADRIANA RADULESCU, aviz de urbanism preliminar

Terenul este situat la intersectia Carii Plevnei cu zona Carrefour; zona pe care se intentioneaza construirea are indicativul CB3, iar pe partea din spate M2. CUT permis in astfel de zone este de 4,5, iar POT poate atinge 70%. Pentru viitoarea propunere, se doreste pastrarea CUT de 4, inaltimea medie va fi de P+14, iar catre strada s-a dorit ridicarea unui accent inalt de 80m.

Accesul principal se va realiza prin Calea Plevnei, dar schema de circulatie apartine Primariei S.6. Exista si o propunere de prelungire a strazii pana pe Splaiul Independentei, insa accesul din zona Carrefour nu este avantajos. Din partea proiectantilor sunt propuse doua variante care au in comun faptul ca spatiul central este astfel gandit incat sa rezolve constrangerile terenului.

Funcțiunea este de parc tehnologic, care va fi completata cu cea de spatii de birouri. Constantin Enache aminteste ca „acum 5 ani a mai existat un PUZ pentru acelasi loc si cu aceeasi destinatie, care a avut chiar si un studiu istoric si care a luat toate avizele cerute, numai ca in final, Consiliul General nu a mai validat aceasta documentatie.”

Cassandra Rosu doreste sa stie ce anume se afla in vecinatatea imediata a Carrefourului – se precizeaza ca este vorba de Caminele studentesti din Grozavesti. Andrei Zaharescu cere sa fie indicat inca o data accesul principal – se arata ca acesta a fost asezat pe partea dreapta, inainte de rampa.

Bogdan Bogoescu: „Care este argumentul solutiei volumetrice? Daca privim intreg ansamblul, ajungem la opinia ca cele doua realitati pe care le propuneti ar trebui sa intre in dialog. Mi-as dori sa justificati spatial cele doua solutii.” Prezentatorul raspunde ca „din partea Comisiei s-a solicitat o incinta, astfel incat constructiile din spate sa fie aliniata, dar una dintre ele sa poata marca aceasta compozitie.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca „privite dinspre Splai, cele doua cladiri se vad ca si cum ar fi in relatie, asa ca ar fi bine ca aceasta legatura sa nu fie intamplatoare.”

Dorin Stefan apreciaza, apropo de incinta, cum ca „Strada dinspre Calea Plevnei este cea mai importanta pentru intreaga incinta, si ar fi bine ca ea sa fie mai atent desenata si sustinuta convingator.”

Cassandra Rosu solicita sa se precizeze care este alinamentul care a servit ca reper pentru propunere – se raspunde ca au fost utilizate retragerile.

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

.....

PUZ Bdul Timisoara nr. 101G, S.6 / initiator ANCUTA MIHAI, elaborator SC ALTER EGO CONCEPT URB MARIUS GABUREANU, aviz de oportunitate

Intrucat proiectul a fost si el prezentat in repetate randuri, se trece direct la analiza modului in care au fost introduse in plansa de reglementare sugestiile si indicatiile Comisiei.

Sorina Gabrea gaseste noua forma a proiectului acceptabila, constatand ca au fost introduse, in liniile principale, cele cerute.

Bogdan Bogoescu, insa, aminteste din nou proiectantilor ca nu doreste in niciun caz enclavizarea zonei sau a construitului si cere ca propunerea sa cuprinda un pasaj pietonal prin parter, apreciind ca aceasta interventie ar creste sensibil calitatea propunerii.

Andrei Zaharescu cere ca axul strazii sa fie mai mult coborat catre partea de S, dar Sorin Gabrea accepta propunerea in felul in care este prezentata, pentru ca acel ax in discutie se afla strict pe linia de proprietate.

Constantin Enache este de parere ca „blocurile, in formula actuala, par sa umbreasca vecinatatile. As dori ca in final documentatia sa cuprinda si un studiu de insorire, pentru a elimina orice complicatie de acest fel”. Sorin Gabrea doreste sa consulte si un studiu de circulatie respectiv la zona, dupa construire, iar Dan Serban ar dori sa stie cum se va putea face alimentarea si solicita atentie la retragerea rampelor.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu eliberarea avizului de oportunitate, asteptam revenirea cu solutii concrete la problemele ridicate.”

.....

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

Intrucat principalul aspect care vicia definirea unui studiu pe parcele fusese stabilirea unui profil unic pe Str. Jandarmeriei, s-a revenit cu o solutie posibila in acest sens.

Sorin Gabrea se intereseaza de situatia documentatiilor avizate si aprobate in zona sau a celor care si-au produs efecte – se raspunde ca au fost identificate 5 documentatii valabile, aprobate, din care unul are o solutie de salvare concreta a bisericii aflata in zona studiata. Acelasi mai doreste sa stie in ce sens a fost propusa marirea strazii - se raspunde ca operatia a fost asezata pe partea padurii, astfel incat vor trebui sacrificati mai multi copaci. Unul din PUZ-uri precizeaza profilul largit spre padure, numai ca nu se stie de unde pleaca acest profil.

Elena Boghina prezinta o serie de date despre propunere, precizand mai multe date solicitate: carosabilul se mentine de 7,20m, trotuarul va avea 1,20-1,30, iar distanta medie care va fi in final pana la copaci va fi de cca. 4,50m. In zona regimentului, se propune ridicarea unui gard de beton inalt de 1,40m. Pe partea de S va exista un trotuar de 1,40 -1,60m cu retrageri, iar aici casele existente vor fi retrase la cca. 2-3m. Se propune un prospect minim, dar se pastreaza categoria a doua pentru artera; vor fi afectate si padurea, si proprietatile. Prospectul este de 7&7 m pentru fiecare sens, cu un separator de 1m pe partea de mijloc; spre padure va fi un trotuar de cca.

1,40m, iar pe partea construita un altul de cca. 2m. Spre proprietati este nevoie de retrageri de 9,50m.

Sorin Gabrea isi exprima confuzia privind felul in care toate aceste propuneri contradictorii vor fi rezolvate, in cele din urma, dat fiind faptul ca unele PUZ-uri intra in padure 13m, altele 15m, unele deplaseaza prospectul spre S, altele spre N, problema finala va fi una de acordare a acestor propuneri. Se aminteste si faptul ca Ord. 24/2002 si 47/2012 nu admite taieri de copaci din padure decat pentru lucrari de utilitate publica – se considera, totusi, ca drumul este o astfel de lucrare, ca atare documentatiile pot include aceasta prevedere.

Casandra Rosu mai observa o imprecizie – aume faptul ca proiectul atinge limita intravilanului; se precizezeza, inasa, ca limita nu depaseste proprietatea.

Constantin Enache ar dori sa fie precizat, definitiv, axul noului drum. Se arata ca el se va deplasa, fata de existent, cu 2m spre padure. Dan Marin este de parere ca” este vizibila o intentie de modelare a arhitecturii care se propune, din pacate nu avem si garantia acestei construiri si tare ma tem sa nu se intample ca de atatea alte ori – proiectul sa fie avizat, apoi vandut si sa sufere serioase modificari.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil, in conditiile in care vom putea respecta o retragere de 15m fata de alinierea propusa, iar reglementarea pe Jandarmeriei va fi, din punctul de vedere al alinierii cladirlor si axului drumului, unitara.”

.....

**PUD Str. Dr. A Demosthen nr. 29, S. 5/ initiator THEODOR ALEXANDRESCU, elaborator
SC MELON DESIGN STUDIO SRL, aviz de oportunitate**

Lotul pe care se intentioneaza interventia este de cca. 250mp si se afla in Zona Protejata 45, in Cotroceni. Imobilul existent are cca 70 de ani, a fost construit in etape, se afla intr-o stare prosta, tehnic vorbind. Se doreste demolarea acestuia si construirea pe amprenta a unei cladiri P+2/3R, in conditiile in care parametrii din zona se respecta – CUT este de 1,8, POT de 65%. Etajele 1 si 2 vor iesi in consola. Exista o alipire la calcan, pe distanta de 15m.

Constantin Enache intreaba daca „casa veche avea o retragere pentru evitarea atingerii cu vecinii”; ar mai dori sa stie daca exista un acord pentru rezolvarea pe cale amiabila a unor posibile divergente. Se raspunde afirmativ, dar unul dintre vecini cere Comisiei sa intervina si arata ca de fapt toate constructiile existente in zona sunt de P+1, nu de P+2, afirma ca situatia nu a fost prezentata real si ca urmare a construirii de acest fel, vor aparea calcane inalte de 6m.

Bogdan Bogoescu este de parere ca ar fi nevoie de o desfasurare, care sa permita mai buna apreciere a situatiei.

Dan Marin precizeaza ca noul regulament cere ca in cazul construirii sa existe retrageri. Sorin Gabrea apreciaza, pe de alta parte, ca interventia vecinului, chiar daca este corecta, nu are impact direct cu actiunea de construire. Bogdan Bogoescu solicita o retragere suplimentara, pe partea stanga a cladirii, de 3m.

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

.....

**PUZ Calea Victoriei nr. 147, S.1 / initiator LAZARESCU ALINA, ABOUD WALID,
elaborator SC PZP ARHITECTURA SRL, URB CRISTINA MIHAELA ANA, aviz de
oportunitate**

Este vorba despre o interventie pe un lot pe care exista o casa, valoroasa, care se afla la intersectia Cii Victoriei cu Str. Frumoasa. Se propune pastrarea indicatorilor specifici zonei, si se doreste construirea unei constructii cu doua etaje, ata cat permite regulamentul zonelor protejate. Bogdan Bogoescu cere precizari asupra accesului – se raspunde ca acesta se va face din Calea Victoriei, prin gang; functiunea va fi cea de birouri si apartamente, iar la parter comert. Casandra Rosu doreste ca prezentatorul sa prezinte mai pe larg relatia cladirii cu existentul, cum anume se vor modifica perspectivele locale.

Dan Marin solicita ca acoperirea casei sa fie facuta, in final, in doua ape, pentru ca de regula modelele urmate sunt nefericite si mai mult distrug arhitectura in loc sa o ajute.

Bogdan Bogoescu cere ca in final sa existe acces public, utilitate publica la interiorul construitului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil proiectul, cu rugamintea de a ne prezenta o ilustrare de arhitectura convingatoare. ”

.....

A mai fost avizat favorabil PUD Str. Selari nr. 4 / Smardan nr. 27 / Smardan nr. 33 / S.3, initiator SC RONATURSTEIN SRL, elaborator SC URBAN OFFICE SRL, ARH. LILIAN CAPTARI ; a fost prezentata foarte scurt si propunerea pentru PUZ Splaiul Unirii nr. 698-693, S.3, initiator SC SPATIO VERDE SISTEME DE IRIGATII SRL, elaborator SC NICHOLAUS HOUSE IMPEX SRL, URB RUR DOREL NICULAE (consultare)