

Sedinta CTUAT din data de 3 Aprilie 2013 a Primariei Generale a Municipiului Bucuresti.

Presedinte – Sorin Gabrea. Arhitect-sef – Gheorghe Patrascu

Membri – Bogdan Bogoescu, Doina Bubulete, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Constantin Enache, Dan Marin, Casandra Rosu, Dan Serban, Dorin Stefan.

Din partea Comisiilor de Specialitate a participat la sedinta dl. Andrei Zaharescu, Serviciul Retele. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Boltei nr. 22, S.4 / initiatori TRIFAN STERE, STAN NICULAI, elaborator BIA ARH DIANA ALEXANDRA SLAVESCU, aviz de oportunitate

Terenul este situat in S.4, in zona de S a Capitalei, in apropierea catorva artere importante – Sos. Giurgiului, Str. Luica, nu foarte departe de CET Progresul. Zona apartine ca indicativ prevazut in PUG de L1E, cuprinzand locuinte individuale pe loturi de regula subdimensionate, cu sau fara utilitati. Totodata, amplasamentul se afla si la intersectia unor zone diferite ca incadrare, dar regimul de inaltime maxim atins este de P+4, cu exceptia cladirilor aflate la arterele importante, care ajung si la P+10. Terenul este bordat de 3 strazi care au sectiunea transversala de 11m, pe aceste strazi desfasurandu-se si un trafic de transport local. In ultimii ani, zona a dat in repetate randuri semnale de crestere, in sensul in care fondului construit i s-au adaugat noi cladiri. Indicatorii din PUG arata un POT de 60%, un CUT de 1,2 si o inaltime maxima de P+1; retele edilitare exista.

Propunerea are ca tema popularea zonei cu locuinte colective P+4/5R, intrucat ea ar corespunde tendintei de dezvoltare, de crestere a zonei. Se propune, totodata, si largirea

strazii Anghel Moldoveanu de la 9 m, cati are in momentul de fata, la 11m, pentru a contribui astfel la mai buna circulatie in zona. POT cerut va fi mai mic, de doar 30%, dar CUT va creste la 2,5; pentru spatiile verzi sunt prevazuti cei 30% ceruti de Lege.

Sorin Gabrea solicita ca „perimetrul de studiu sa cuprinda si loturile aflate vizavi de proprietate, astfel incat si artera de circulatie sa fie continuta de documentatie.”

Constantin Enache doreste sa stie ce distanta exista intre cele doua cladiri vecine propuse – se raspunde ca acesta este de 12m, acoperind minimul reclamat de legislatia in vigoare.

Andrei Zaharescu roaga proiectantii „sa obtina si avizul din partea Termocentralei, pentru ca in zona se afla toate capetele de retele edilitare ale cartierului, iar clarificarea tratamentului acordat acestora este absolut necesara, evitandu-se astfel orice alte probleme.”

Constantin Enache afirma, totusi, ca date fiind constructiile deja existente, care sunt in cea mai mare parte a lor cladiri mici, o solutie mai adecvata locului nu ar trebui sa depaseasca o inaltime de P+2/3; zona ar mai trebui studiata.

Dan Serban discuta si volumetria prezentata si este de parere ca „o formula a caselor fata in fata sau spate in spate, care sa permita o mai buna asezare a construitului si o mai buna ritmare a compozitiei, ar fi de dorit.”

Bogdan Bogoescu cere „sa fie analizat partiul urban, pentru a se stabili conditiile de dialog cu parcelele vecine, dar si pentru a se crea, in final, un context mai dinamizat.”

Mai atrage atentia asupra nevoii de a fi bine analizata consecinta vecinatatii CET –ului cu viitorul ansamblu.

Dan Marin este de parere ca datele zonei ar cere mai curand nu popularea acesteia cu blocuri, ci cu o solutie mai nuantata, gen locuinte semicolective.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Date fiind cele discutate, se avizeaza favorabil studiul, dar in conditiile in care propuneti o alta solutie de asezare, cu inaltime mai mica si ocupare mai ridicata, incadrandu-va intr-un maxim de P+2/3. Va mai rugam sa probati distribuirea parcajelor, a necesarului de auto la subsol.”

.....

**PUZ Str. Maxim Gorki nr. 28-30, S.1 / initiator PRIMARIA MUNICIPIULUI
BUCURESTI / SC ASTALROM SRL, elaborator BIA ARH URB DRAGOS MIHAI,
aviz de urbanism preliminar**

Lotul care urmeaza a fi construit se afla in Cartierul Primaverii, in ZP 57. Este proprietate privata; de jur-imprejurul parcelei exista 3 constructii de inaltime P+5-P+6. Indicatorii permisi de incadrare sunt 40% pentru POT, 2,5 pentru CUT si 12m pentru inaltimea maxima. Functiunea dorita pentru constructie este de reprezentanta comerciala, birouri de tip showroom si de consultanta. Retragerile prevazute sunt de cate 2m la stanga si la dreapta si de 5m pentru partea din spate. Parcarea se va realiza in incinta, iar retelele edilitare sunt asigurate. Fatada principala propune o cladire ce atinge P+4/5R, care poate scadea catre partea din spate, iar arhitectural vorbind, a fost vizata integrarea cladirii in arhitectura existenta.

Casandra Rosu atrage atentia Comisei ca in documentatia pusa la dispozitie figureaza o sesizare in legatura cu functiunea propusa.

Dan Marin atrage si el atentia asupra aceluiasi lucru: „Zona este una rezidentiala, iar ceea ce ni se propune aici este altceva.”

Prezentatorul arata, totusi, ca au mai fost acceptate, in timp, modificari de destinatie ale unor cladiri, care au dobandit alte destinatii.

Cassandra Rosu exprima opina conform careia „ca sa se permita o astfel de implantare, intreaga zona ar trebui sa capete un aspect mixt.”

Tiberiu Florescu nu este de acord cu avizarea favorabila, iar Constantin Enache este si el de parere ca „propunerea trebuie sa se inscrie in regulamentele actuale prevazute.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Intrucat nu exista argumente solide pentru avizarea unei exceptii, recomandam ca propunerea sa se inscrie in conditiunile impuse de cadrul legal existent.”

.....

PUZ 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, aviz de urbanism preliminar

A fost adusa in fata Comisiei plansa ceruta care prezinta incadrarea propunerii in zona, alaturi de celelalte documentatii valabile, valabile sau care au expirat dar si-au produs efecte: PUZ Petrom City, expirat, dar care a dus la construirea unor cladiri si, implicit, la modificarea caracterului zonei, PUZ Intrarea Straulesti nr. 24-37, PUZ valabil, avizat, si PUZ Inelul Median, in curs de aprobare, documentatie importanta, intrucat modifica fundamental caracterul tuturor zonelor pe care le atinge. Unele neconcordante inca exista,

dar se spera intr-o discutie lamuritoare cu proiectantii celorlalte documentatii. Parametrii propusi sunt: 50% pentru POT, 2,9 pentru CUT, ultimul indice descriind sporul de dezvoltare de 20% aplicat coeficientului zonei, 2,5. Se mai arata de catre echipa prezentatoare ca edificabilul a fost figurat ca atingand un nivel maxim, dar din toate discutiile si evaluarile posibilitatilor, se pare ca acesta nu va fi atins; in imediata apropiere exista un santier care are ca obiect ridicarea unei cladiri foarte inalte, despre care nu au putut fi colectate informatii; daca marimea terenului detinut nu ar fi depasit 5000mp, documentatia ar fi putut fi avizata direct, la Primaria de Sector.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de destinatia parterului – sunt prevazute locuri de parcare si o functiune mixta, inca nedefinitivata, cel mai probabil spatii comerciale.

Constantin Enache: „Orasul este foarte amestecat. Aici, construitul acopera toate plajele posibile de la P+1 la P+8, asa ca, personal, mi se pare foarte important de clarificat care este viitorul orasului si al zonei. Se poate obtine o anumita densitate, pentru ca exista conditii – ma refer la prezenta Drumului Expres, a unor zone verzi, podibil de folosit in interesul zonei, al viitorilor locatari.”

Tiberiu Florescu: „Propunerea Dvs nu trebuie izolata, ci integrata – acesta este caracterul pe care doresc sa il regasesc in documentatia pe care ne-o prezentati.”

Dorin Stefan aduce in discutie opinia unei tinere echipe de specialisti francezi, care, dupa ce au vizitat Bucurestiul, au opinat ca Bucurestiul le pare o „mixtura foarte vie” si ca alaturarea de stiluri si de constructii, eterogenul urban de astazi ar fi benefic de pastrat, ca specific. Ar fi nevoie, in aceasta situatie, doar de identificarea unor reguli ale armoniei care sa coaguleze fragmente urbane mai mari sau mai mici. Constantin Enache este de

acord, in principiu, cu aceasta caracterizare, dar atrage atentia asupra riscului de a „transforma dinamismul orasului in harababura”.

Sorin Gabrea readuce discutia in zona analizei si evolutiei proiectului propus, si cere „prezentarea documentatiei in contextul celorlalte PUZ-uri legal avizate in zona.”

Constantin Enache: „Daca s-ar fi construit punct, solutia care ni s-a prezentat ar fi fost in regula, dar o lama de P+8/9 pe toata lungimea duce la blocarea vizuala si volumetrica a intregii zone, asa incat sunt de parere ca rezolvarea propusa este nefericita.”

Sorin Gabrea: „Personal, cred ca este prea mult ceea ce ei solicita, prea incarcat. Ar fi mai buna o propunere care sa fragmenteze, sa ritmeze frontul si sa-l faca mai permeabil. Catre bulevard, ar trebui sa iasa macar cateva fante de lumina.” Bogdan Bogoescu este si el de parere ca solutia trebuie modificata in acest sens, iar Vlad Cavarnali cere si „un partiu ce ar sustine fragmentarea, care este intr-adevar cea mai buna solutie.” Dorin Stefan este de acord cu avizarea proiectului, in conditiile care au fost discutate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila a proiectului, dar o conditionam de incadrarea in reglementarile existente si de identificarea unei propuneri volumetrice fragmentate.”

.....

**PUZ Str. Progresului/ Str. Nutu Ion S.5 / initiator SC VENTILATORUL REAL
ESTATE SRL, SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL, elaborator SC URBIS 90
– ATELIERUL DE URBANISM SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE**

Prezentarea propunerii este facuta de Constantin Enache: „Fragmentul urban pe care se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective se afla intr-una din ariile cele

mai interesante din oras, in imediata apropiere a Academiei Militare, in zona Razoare. Aici a existat, cf. PUG, o destinatie speciala care ar fi trebuit alocata respectivei suprafete de teren – pe Drumul Sarii trebuia sa se inchida Inelul Central al orasului. Posibilitatea, din varii motive, a fost compromisa, asa incat dupa 2005 inchiderea acestui inel s-a mutat pe Str. Progresului, solutie care avea avantajul de a putea pune in valoare o serie de terenuri pana atunci ocupate de industrii. In 2005, a fost comandat PUZ Nod Intermodal Razoare, care a sustinut noua varianta de inchidere a inelului. Acest PUZ este inca in valabilitate, insa pentru fiecare zona mai mare este necesara o documentatie precis localizata. Indicatorii prevazuti de PUG aici sunt CB3, ca UTR, CUT de 4,5, iar inaltimea este variabila. Societatea beneficiara pentru care a fost realizata prezenta documentatie a achizitionat fostele terenuri Ventilatorul, la care se adauga terenul Universal COM, definit ulterior. Exista, vorbind de propunerea in sine, un teren rezervat pentru pasaj si inchiderea Metroului, iar intrucat s-a cerut realizarea unei continuitati de circulatie in zona, Str. 1 Mai a fost prelungita pana in Str. Progresului. Ca note particulare ale parcelei indicam diferenta de nivel de cca. 8m, ca si prezenta unei pante catre Academia Militara. Intrucat destinatia este de ansamblu rezidential, cladirile pot prezenta inaltime diferite. Ar mai fi de spus ca prezenta statiei de Metrou grabeste, cumva, valorificarea acestei portiuni de teren; spre strada sunt propuse functiuni conexe celei de locuire, iar spatiul verde este prevazut in adancimea lotului.”

Casandra Rosu doreste sa stie care va fi soarta cladirilor existente – se raspunde ca acestea vor fi luate in calcul in conturarea solutiei finale.

Sorin Gabrea se intereseaza de modalitatea de solutionare si de definire a circulatiei in zona si in incinta – raspunsul este ca strazile vor fi deschise publicului, dar regimul lor va

fi unul privat. Mai cere ca modificarile care vizeaza pasajul sa fie incluse in documentatie. Prezentatorul arata ca exista deja acordul beneficiarilor pentru cedarea unei portiuni de teren necesare dezvoltarii arterelor necesare.

Constantin Enache: „Se poate prevedea ca in timp costul proprietatilor va creste, deci locatiile industriale vor fi mutate, cel mai posibil.”

Dan Marin se intereseaza de prezenta acceselor – se raspunde ca acestea vor fi perimetrare, la nivelul solului.

Andrei Zaharescu: „Si aceasta zona, ca de altfel toate cele care cuprind declivitati ale terenului, prezinta probleme importante in legatura cu colectarea si infiltrarea apelor. E necesar de indicat o solutie pentru aceasta problema importanta.”

Dan Marin: „Care este argumentul acestei solutii? Au fost luate in calcul si alte posibilitati de rezolvare ale partiului sau edificabilelor? Va mai rog sa fiti atenti la distantele dintre blocuri – la inaltimile propuse, s-ar putea ca ele sa nu fie suficiente. Si ar mai fi nevoie de prezentarea unei sectiuni.”

Sorin Gabrea: „Personal, functiunea propusa mi se pare inadecvata. Aici cred ca principala problema ar fi cea a protejarii Academiei Militare, in toate formele posibile.”

Bogdan Bogoescu: „;Locul este colosal ca posibilitati. Propunerea, insa, vine ca si cum s-ar fi construit pe teren plat, iar ca urmare unele din turnuri probabil ca stau in gropi. Ar fi fost mult mai reusita o solutie cu conturarea unei cornise de constructii pe marginea acelei declivitati, cu o alta distributie a locuirii, iar la mijloc sa fi fost definit un spatiu verde de tip Central Park. In aceasta formula actionand, se pierde o sansa importanta pentru oras. Propun valorificarea specificului parcelei prin punerea in valoare a caracterului ei, care ar fi tradus printr-o ilustrare urbanistica adecvata acestor date.”

Casandra Rosu: „Funcțiunile publice de la parter sa fie deschise spre incinta.”

Andrei Zaharescu: „ Sa fie prevazuta o suprafata minima de spatiu verde liber care sa permita infiltrarea apei.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date – o alta formula de asezare a constructiilor, spatiu verde minim necesar, luarea in calcul a declivitatii terenului, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Bdul. Theodor Pallady nr. 50 E, S.3 / initiatori GHINEA DANIEL, GHINEA CRISTINA, HANCU ANA, proiectant DORIN STEFAN BIROU DE ARHITECTURA SRL, aviz de oportunitate

A fost identificata, se arata in prezentare, o formula de realizare a conexiunii dintre arterele din zona. Au aparut mai multe documentatii de-a lungul drumului; acum se lucreaza la un master de circulatii, dar partea buna este ca s-a clarificat asezarea Drumului Expres. Terenul este mai mare de 100ha, iar functiunile sunt diverse – de la locuinte la comert, iar in acest moment este analizata propunerea de Master pentru locuire.

Pe cca. 40 ha va sta un centru comercial, locuintele vor ocupa cca. 72 de ha. PUZ S3 sa fost integrat in documentatie. Va mai exista un pasaj suprateran, iar sub el va fi prevazut un centru de giratie.

Constantin Enache se intereseaza de importanta sicanei existente – se raspunde ca aceasta ar putea disparea, la o analiza mai atenta.

Rezolutie (Sorin Gabrea): ”In conditiile in care va fi rezolvat Masterplanul de Circulatie, si data fiind punerea in acord a majoritatii documentatiilor, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Theodor Pallady nr. 49-51, S.3 / initiator SC INSTITUTUL DE CERCETARI PENTRU ACOPERIRI AVANSATE ICCA SA si SC POLICOLOR SA, elaborator SC ARHIMUS SRL, RUR ARH ADRIAN RADULESCU

Intersectia necesara a fost rezolvata, exista un aviz de circulatie valabil; a fost solutionata si conectarea acestei retele la strada din spatele Metro. Spre Victor Brauner, poate fi acceptata o pierdere de teren de cca. 10 m latime pentru marirea amprizei drumului, desi pentru moment precizarea tipului sau de categorie nu este posibila.

Sorin Gabrea: „Ar fi de dorit ca prevederea drumului prin incinta Metro sa nu fie orientativa, ci directoare. Masterplanul de circulatie trebuie sa fundamenteze propunerea.”

Constantin Enache: „Nu cred ca avem un motiv real pentru care sa amanam avizarea, pentru ca si METROU SA va trebui sa ia o pozitie oficiala fata de aceasta propunere.”

Vlad Cavarnali: „Doresc sa atrag atentia asupra necesitatii maririi dimensiunii giratiei prevazute, pentru ca zona s-a densificat destul de mult intre timp.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date si in acord cu solutia de Masterplan, propunem avizarea favorabila.”

.....

**PUZ Str. Bucuresti-Ploiesti nr. 107, S.1 / initiatori AUREL PATRASCU,
ANTONESCU ALEXANDRU POMPILIU, proiectant SC DD DESIGN STUDIO
SRL, ARH. DAN SERBAN , aviz de oportunitate**

Documentatia este foarte veche, dar inca valabila; intre timp, au mai aparut si alte interventii si PUZ-uri avizate in zona. Am incercat sa propunem o structura urbana de tip incinta cu dispunere perimetrala in cascada fata de zona centrala. POT este de 50%, CUT de 2,2, iar inaltimea variaza intre P+2 si P+6. Avem un ritm sustinut de cca. 20-25m intre cladiri; incinta este agreabila, inchiderile au „scapari” spre padure.

Sorin Gabrea: „Circulatia interioara este absolut necesara? Iar pe latura de E a ansamblului ar trebui gandita o strada cu 4 fire. E bine ca reglementarile sa fie facute cu caracter director, nu orientativ. Zona se va mari, din cate poate fi prevazut, asa incat densitatea de strazi va fi necesara.” Se raspunde afirmativ, pe motivul evolutiei posibile a zonei in viitorul apropiat; fata de cerinta secunda, se arata ca o posibilitate de drum ar exista, dar ca nu a fost luata in calcul pentru moment.

Vlad Cavarnali: „Poate fi incercata o relatie directa cu DN1.”

Bogdan Bogoescu: „Frontul de N ar fi bine sa fie mai spart, macar pentru a favoriza vederea spre padure.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, dar va fi prezentata Comisiei si formula de definire a unei locale paralele cu DN1, intrucat aceasta este necesara.”