

Sedinta Comisiei de Urbanism si Amenjarea Teritoriului din data de 22 Mai 2013. Comisia a fost alcatuita din Bogdan Bogoescu (presedinte), Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Constantin Enache, Dan Marin, Doina Bubulete. Din partea Comisiilor tehnice de specialitate au fost prezenti Andrei Zaharescu (Rețele) si Elena Boghina (Trafic). Au fost analizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Garlei 1C-1E, S.1 / initiator SC DRAGON MEDICAL COMPLEX SA, elaborator SC MDESIGN ARHITECTURA SI URBANISM, aviz de oportunitate

In prezentare se afirma ca in zona au fost initiate si propuse, incepand cu 1993, mai multe documentatii, dintre care unele au fost sistate, altele avizate, altele puse in practica, astfel incat starea zonei s-a modificat sensibil. Punctul de interes principal al documentatii fusese un Centru de Congrese, dar propunerea a evoluat in timp, asa ca pentru moment se intentionzeaza realizarea unei cladiri de birouri, o destinatie mai neutra, care, eventual, ar putea fi adaptata unor nevoi ulterioare mai precis definite. In 1998 a fost demarata o lotizare mai bine pusa la punct, dar rezultatul ei a fost constatarea faptului ca terenul are un acces foarte slab de la domeniul public, deschiderea posibila variind ca latime intre 2,8m si 5m. Din intreaga arie, cca. 9ha apartin Tutunului Romanesc, devenit intre timp „Dragonul Medical”.

Constantin Enache observa ca la aceasta suprafata, data fiind destinatia de cladiri de birouri (cu functiunea precizata de club si spatii administrative) ar fi nevoie de un necesar de cca 300 de masini, care se cer aduse in incinta si parcate, de aici decurgand problema importanta a acceselor si spatiilor de parcare, eventual a unor edificabile destinate parcarii. Totodata, dl. Enache atrage atentia asupra faptului ca incinta se afla doua case de buna calitate, dintre care una posibil de patrimoniu, fiind proiectata de Petre Antonescu. Se mai arata ca din punctul de vedere al

indicatorilor urbani, atat POT , cat si CUT se situeaza sub plafonul admis de reglementarile locale in vigoare. Se mai precizeaza, in fine, ca peninsula este sit arheologic, drept pentru care exista un contract cu Muzeul National de Istorie; a fost incercata si varianta unui pod, pentru a proteja situl, insa din diferite motive ea a fost abandonata. Structurarea Parcului se face urmand un model Art Nouveau; parcul va fi pietonal, accidental carosabil, si va avea o zona sportiva insemnata.

Cassandra Rosu se intereseaza de situatia „silozurilor de parcare” pentru masini. Se raspunde ca vor fi realizate si executate instalatii de parcare pe verticala, intr-o constructie P+2, inverzita.

Bogdan Bogoescu este de parere ca „functiunea zonei ar trebui definita printr-un alt atribut mai precis, care sa nu duca la confuzii, cum ar putea-o face caracterul de „parc”, care de regula la noi este asimilat cu centrul de distractii.

Constantiun Enache: „Parametrii din avizul de oportunitate trebuie pastrati si e bine sa fim cat mai atenti la noi rectificari si precizari, deoarece ele pot duce la amanarea avizarii. Sunt de acord cu functiunea asociata spatiilor verzi si atrag atentia inca o data asupra unui risc major pe care il intrevad apropo de acest proiect, departarea lui sensibil de o zona puternic locuita.”

Bogdan Bogoescu: „Este neaparat nevoie, cred, de o analiza a transportului public, asta pentru a sustine punctul de vedere exprimat de dl. Enache, cu care sunt de acord. Iar studiul de accesibilitate trebuie legat de aceasta oferta a transportului public, pentru ca daca un aflus de vizitatori va putea fi legat de transportul public, vor putea fi reduse si numarul, si ponderile silozurilor pentru masini.”

Cassandra Rosu mai doreste sa stie cine este initiatorul acestei documentatii – se raspunde ca este un privat, si tocmai de aceea s-a dorit atribuirea functiunii de parc cultural proiectului.

Elena Boghina solicita echipei atentie mare la definirea limitelor PUZ, pentru ca ele se leaga de reglementari de profiluri de artera, care in documentatiile existente sunt diferite si imprecise, ca atare sunt greu de corelat intre ele. Mai tine sa sublinieze faptul ca Sos. Madrigalului ar trebui sa fie principala artera a zonei, astfel incat toate caracteristicile i-ar trebui bine calculate si reglementate.

Ahitectul-sef solicita proiectantilor deferenta sporita fata de nevoia drumului de halaj, important pentru zona.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „ Cu o cerere suplimentara privind precizarea cuantumului si a calitatii spatiului public si a felului in care el este afectat de proeict, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUD Str. Dimitrie Marinescu nr. 40, S.2 / initiator Constantin Elena, elaborator SC ALFA INVEST SRL, arh. Ionut CONstantin, aviz de urbanism preliminar

Este supus atentiei Comisiei un lot aflat in parcelarea Vatra Luminoasa, ZP 46. Motivul pentru care aceasta documentatie se prezinta este intentia proprietarilor de a extinde locuinta actuala catre spatele proprietatii; nu se intervenin peste imobilul existent. Solutia propusa se incadreaza in POT (40%) si nici CUT-ul zonei nu este depasit (1,8). Extinderea inseamna, in acest caz, continuarea etajului de sus, dar incude si posibilitatea de a incorpora in solutia finala si podul casei, care este deasemenea locuibil. Inaltimea zonei se pastreaza, iar alinierea are ca reper calacantul vecin. Vor fi asigurate doua locuri de parcare, iar spatiul verde se pastreaza.

Dan Marin chestioneaza prezentatorul asupra modificarilor pe care le va suferi fatada in urma actiunii dorite – se raspunde ca se va incerca urmarirea principiului integrarii.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „In conditiile specificate, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Ventilatorul (Str. Progresului, Str. Nutu Ion)/ initiator SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL, SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL, elaborator SC URBIS '90

ATELIERUL DE URBANISM SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE, aviz preliminar

Intrucat documentatia revine, se pune accent mai ales pe prezentarea modificarilor fata de situatia cunoscuta si fata de recomandarile anterioare ale Comisiei. Constantin Enache face o prezentare rezumativa a datelor proiectului: solutia de trafic este preluata din PUZ Intermodal Razoare, si ea propunea inchiderea inelului central pe Drumul Sarii, dar din diferite motive aceasta directiune a mai fost urmata; Cum, intre timp, inchiderea inelului central a fost reformulata, zona de incadrare a locului s-a schimbat si ea, astfel incat acum ea apartine CB3, care permite POT de 70%, CUT de 4,5 si o inaltime maxima fara plafon clar stabilit. Cum s-a facut observatia ca este de dorit ca viitoarea constructie sa nu depaseasca, in perspectiva dinspre Centru, Academia Militara, s-a scazut inaltimea viitoarei cladiri astfel ca aceasta situatie sa nu apara. Alte conditionari ale proiectului sunt lucrarile in desfasurare de la linia de Metrou si viitoarea prezenta a unui pasaj subteran, pietonal si rutier. Problemele care sunt intampinate privesc Str. Progresului, care sufera permanente refaceri, prezenta caii ferate industriale (care nu a beneficiat pana acum de o analiza mai aprofundata), precum si Str. Serg. Nutu Ion, respectiv a Str. 1 Mai, care se cer racordate la intregul sistem rutier existent in zona. Astfel, pentru strazile din acest punct se propun urmatoarele: Str. Compozitorilor /1 Mai va avea un prospect de 36 m, din care 14 m va fi carosabilul; Str. Progresului va pastra prospectul actual, iar terenul pentru pasajul rutier va fi rezervat din acla ocupat actualmente de calea ferata industrială; va fi

definitivat un front continuu spre strazile principale, inaltimea urmarind cladirea Academiei; la P vor fi spatii deschise, care vor permite treceri spre planul secund, tinand cont si de denivelarea de 8 m aflata aici; spre Str. Compozitorilor, vor aparea doua cladiri de P+14, dar atat POT, cat si CUT afectat lor nu va duce la depasirea limitelor permise de PUG (PUZ-ul de detaliere a fost de altfel o cerinta a PUG).

Vlad Cavarnali cere ca transportul public sa fie mai bine exprimat in documentatie, ceva mai bine studiat; e necesara coordonarea liniei ferate cu Metroul si incercarea de a contura o statie in apropierea imediata a zonei.

Cassandra Rosu insista asupra nevoii de a se acorda maxima atentie inaltimei noii cladiri, car in niciun caz nu trebuie sa fie vizibila de pe Bd. Eroilor in dauna Academiei Militare; ar dori sa fie mai precis stabilita modalitatea de ocupare a teritoriului – daca teritoriul ocupat va tine de caracterul condominiului sau daca solutia priveste mai mult un spatiu comun creat intre blocuri. Constantin Enache mai precizeaza, din partea echipei realizatoare, ca data fiind vecinatatea cu cladirea Academiei, s-a redus inaltimea unei cladiri, pentru a nu afecta silueta cladirii vechi; strada care rezulta este privata, dar deschisa circulatiei publice.

Andrei Zaharescu este de parere ca intersectia dintre strazi din imediata apropiere a proiectului ar fi fost mai util de rezolvat in sensul unui inel cu giratie.

Dan Marin ii exprima nemulțumirea fata de faptul de a nu fi fost precizate pe plansa inaltimele cladirilor in metri, deoarece simpla indicare a numarului de etaje poate fi inselatoare si poate duce la dezacorduri suparatoare in eventualitatea unei compozitii, „chiar daca pe plansa raporturile si echivalentele de inaltime par a se pastra.” Se mai intereseaza de istoricul gropii – se raspunde ca a existat pe acel loc o caramidarie.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Este nevoie de asigurarea unui acces public in spatiul central al incintei. Inaltimile tuturor cladirilor se vor preciza pe plansa de reglementari in metri. Este nevoie de un spatiu natural pentru vegetatie mare de minim 30%. Cu aceste indicatii, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Sabinelor nr. 31-33, S.5 / initiatori SC TERRA MEDIA VISUAL SRL, elaborator SC KORAB DESIGN SRL, ARH RUR ANDREEA DALIMON, aviz de urbanism preliminar

Un proprietar detine o casa, dar terenul de sub aceasta casa este dat in folosinta; proprietarul vrea sa concesioneze intreg terenul si propune in acest sens si o solutie constructiva care sa faca propunerea rentabila, P+4.

Cassandra Rosu este impotriva propunerii, care i se pare exagerata, mai ales atunci cand toate celelalte case din zona au doar P+1.

Dan Marin se intereseaza de situatia casei existente si fata de dorinta proprietarilor de a construi in fata si in spatele casei existente, ar dori sa stie ce anume prevede regulamentul zonei si de unde ar rezulta o asemenea inaltime ca aceea propusa. Se raspunde ca PUG ar permite ridicarea unui astfel de gabarit, insa Dan Marin precizeaza ca o solutie de acest fel ar fi posibila si de acceptat numai in cazul in care aici ar exista o actiune conserata, nu doar o simpla interventie punctuala.

Bogdan Bogoescu sustine aceeasi pozitie: „PUG stabileste o incadrare, nu defineste o obligatie. Contextul este unul traditional, astfel incat intrebarea care se ridica in acest caz ar fi daca se doreste ca acesta sa fie ras si inlocuit cu unul de tip locuire colectiva P+4.”

Constantin Enache este de parere ca din pacate pentru zona, modalitatea de a construi aici tine de „specula si de ruralizare. Suntem la doi pasi de Parlament si de viitoare Catedrala a Neamului si creditam solutii de construire pe lot, un lot care nu pare sa aibe acum vreo regula de constituire in vederea schimbarii. Regulamentul de la 1939 impunea cel putin in aceasta zona asezarea cladirilor pe limite. Pe de alta parte, proprietarul nu poate concesiona terenul in lipsa unei documentatii de urbanism.”

Vlad Cavarnali opineaza ca in acest caz se pune problema politicii publice si a unei decizii mai curand de ordin politic decat strict de profesieune.

Tiberiu Florescu: „Pentru un singur obiect si un singur caz, P+4 este exagerat. Daca ar fi fost vorba despre o operatiune urbana, intentia de ridica intreaga zona la un altfel de ocupare ar fi fost, probabil, in regula.”

Dan Marin: „In mod normal, aceasta parcela este neconstruibila, ceea ce imi ofera prilejul de a spune ca in unele situatii, CUT si POT ar trebui sa prevada si limite minimale, nu numai maximale.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „In situatia data, putem aviza un maxim de P+2/3R, pentru ca lucrurile sa poata prinde contur, sa se poata propune pe viitor o eventuala actiune colectiva care sa favorizeze dezvoltarea zonei.”

.....

PUZ Str. Stanislav Cihoski nr. 15, S.1 / initiatori ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR SI UNITATILOR SANITAR PUBLICE, elaborator SC MC GENERAL CONSTRUCT SRL, consultare

Pe structura unei scoli existente, se doreste supraetajarea cladirii si extinderea ei cu un nou corp, alaturat, pentru realizarea unui spatiu afectat functiunii de afterschool; vor mai fi realizate, cu aceeasi ocazie, o noua sala de mese si o sala de sport la subsol.

Casandra Rosu cere specificarea tuturor prevederilor de zona protejata care sunt respectate, precum si pe a celor care vor fi modificate.

Constantin Enache: „Gradinita este la cornisa scolii? De ce nu ati facut sala de sport la aceeasi inaltime?”

Bogdan Bogoescu: „Personal, nu cred ca este nevoie de mansardare, pentru ca inaltimea cladirii, asa cum ne este prezenta in documentare, este de 10 m; daca la aceasta adaugati cei 3 m ai unui etaj normal, nu veti mai avea nevoie de mansardare, iar solutia va putea urma un tipar normal, care ar constitui o solutie optima.”

Tiberiu Florescu atrage atentia asupra faptului ca POT este, fata de solutia prezentata, calculat gresit si cere revizuirea acestuia.

Bogdan Bogoescu solicita ca mansarda sa fie inlaturata din propunere si sa se contruiasca un etaj normal; cere mai mare atentie la densitatea finala a terenului, date fiind noile functiuni aparute.

Constantin Enache va fi de acord cu solutia, in masura in care ea va primi avizul Inspectoratului scolar si al Inspectoratului Sanitar.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Avizam favorabil propunerea si intentia de extindere a necesarului de spatiu, cu conditia renuntarii la mansardare si a „intoarcerii fatadei” pe corpul nou-construit. Revedeti, va rugam, cifra POT.”

.....

PUZ Str. Maxim Gorki nr. 28-30, S.1 / initiator PRIMARIA MUNICIPIULUI

BUCURESTI, SC ASTALROM SA, elaborator DMBI ARHITECTURA, aviz de urbanism preliminar

PUZ s-a facut doar pentru modificarile pe care ar fi trebuit sa le „sufere” casa, initial; proprietatea se afla pe o suprafata, pe un lot privat de cca. 700mp. Exista o conventie cu Primaria, , dar nu au fost respectate prevederile aferente Zonelor Protejate. Actualmente, retragerile sunt conform normelor prevazute de reglamentul ZP, iar POT, cut si inaltimea sunt maxime. Parcajul a fost organizat in incinta, iar coeficientul penru spatii verzi se pastreaza. IN aceste conditii, functiunea de „cetrnu de afaceri” pare sustinuta doar in parte de datele propunerii, mai potrivita fiind denumirea de spatiu pentru porofesiuni i liberale.

Vlad Cavarnali sfatuiește autorii sa solicite un alt cerificat de urnbanism in care sa solicite o alta funciune.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Va recomandam, date fiind complicatiile pe care prezenta documentatie le poate ridica, sa obtineti un nou ceritificat de urbansim, poate mai facil de obtinut in cazul unei autorizari directe, daca respectati majoritates conditiilor prevazute de zona protejata.”

.....

PUZ Intr. Straulesti nr. 17-35, S.1 / initiatori SC ANTREPRIZA CONSTRUCTII

MONTAJ NR 4 BUCURESTI, SC RC EXCLUSIV EXPERT SRL, elaborator SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RUR MINA GABRIELA POPESCU

Anterior, Comisia a solicitat mai multe autorilor variante volumetrice, care sa ofere o fragmentare unui corp care, intr-o solutie compacta, ar fi fost mult prea masiv si ar fi ridicat

foarte multe probleme. Se propune acum o solutie cu cladiri de P+8 legate cu P+6; CUT permis este de 2,5. Constantin Enache cere precizarea parametrilor care s-ar obtine urmand o asemenea solutie – se raspunde ca POT ar ajunge la 33.

Andrei Zaharescu doreste sa stie pe ce parte anume va fi largita Intrarea Straulesti – se raspunde ca operatia se va face simetric, din axul drumului.

Tiberiu Florescu este de parere ca in sustinerea proiectului a fost avansata o documentatie slab sustinuta si cere ca autorii sa revina dupa ce vor regandi mai atent datele problemei. Constantin Enache este si el de parere ca solutia nu este unitara, ci propune mai degraba un sir de 3 cladiri punctuale, slab legate intre ele.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Se va reveni cu o o solutie concentrata, mai bine redactata, cu mai multe informatii pentru lotul dat si pentru propunerea avansata.”

.....

PUZ COORDONATOR S.6, initiator PRIMARIA S.6, elaborator SC ALTER EGO

CONCEPT SRL, URB RUR GABUREANU MARIUS

Se discuta o solutie de ordin general, valabila ca regulament director pana la finalizarea noului PUG, pentru a descoperi, inventaria si stabili zonele de interdictie de construire, astfel incat pentru viitor, proiectele importante sa nu intampine greutatile datorate avizarii punctuale a unor documentatii haotice, necorelate.

Cassandra Rosu saluta initiativa, dar este de parere ca intr-un astfel de caz, ar trebui prezentate in Comisie planse diferite, cu scopul obtinerii unei analize multicriteriale cat mai omogene.

Bogdan Bogoescu este de parere ca este obligatoriu necesara o intalnire intre elaboratorii PUG si Administratia S. 6, cu scopul de a se purta o discutie tehnica specializata si crede ca in acest scop este nevoie de puncte de vedere bine argumentate din ambele parti.

Tiberiu Florescu: „PUG doreste sa sprijine toate documentatiile in curs, dar el va fi foarte diferit de toate documentatiile elaborate pana acum. UTR-urile vor fi redefinite si interpretate, asa incat atunci cand se intalnesc doua realitati mari este nevoie de discutii pe paliere. PUG care este in curs va incuraja investitiile si el are un grad mare de dezvoltare, de evolutie. Vor trebui definite fluctuatiile, institutiile, punctele de explozie ale viitorului oras; mai sunt probleme speciale cauzate de zonele foarte dificile, iar toate acestea usnt operate folosind un algoritm cu totul nou, mai adaptat dinamicii orasului. Asta in timp ce documentatia oferita de Administratia de Sector ne propune o analiza dezvoltata pe aceleasi criterii ca si pana acum, asa incat punctele de intalnire posibile sunt extrem de putine. Avizul s-ar putea da, dupa o eventuala intlanire, dar numai cu foarte multe conditionari, atat pentru cei care vor dori sa contruiasca, cat si pentru Administratie.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Recomandam o cat mai grabnica intalnire intre grupul elaborator al noului PUG si Administratia de Sector, cu scopul identificarii de comun acord a zonelor vulnerabile. O decizie va putea fi luata numai dupa aceasta operatiune comuna.”