

Sedinta CTUAT din data de 12 Martie 2014 a Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti. Comisia a fost prezenta in noua alcatuire, care include pe langa membrii titulari un numar de membri supleanti (notati mai jos cu MS) care ii pot, inlocui, in caz de indisponibilitate, pe membrii titulari. Arh. Sorin Gabrea a fost reconfirmat in functia de Presedinte al Comisiei. Au participat la discutii: Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Sergiu Luchin (MS), Dan Marin, Radu Nastase (MS), Alexandru Panaitescu (MS), Marian Moiceanu (MS), ing. Cornel Panaitescu (MS), Dan Serban, Dorin Stefan, Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Expert din partea Primariei, arh. Stelian Constantinescu. Experti retele: ing. Elena Boghina (Circulatie), Andrei Zaharescu (Retele).

Au fost analizate, avizate si inaintate spre aprobare arhitectului-sef urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Tuzla nr. 50, S.2 / initiator SC TEI REZIDENTIAL, elaborator SCA ALFA DESIGN SRL, ARH URB MARIANA IFTIMIE ILEA, aviz de oportunitate

Parcela, de cca. 8600mp, ocupa un teritoriu intr-o zona V4 conform PUG, insa in PUZ-ul Sectorului 2 zona este inregistrata ca B3B. IN acest moment, pe ea se afla o jungla de vegetatie, in sensul de element natural necontrolat si neorganizat de vreo interventie si doua cladiri vechi, care nu sunt de valoare. Intr-o latura a acestei parcele se afla zona rezidentiala Tei. Se propune amenajarea unei zone de agrement si constuirea unei cladiri cu regim P+2, care ar include servicii pentru fitness, spa, gimnastica, un club pentru

copii, alte zone de agrement si socializare, o piscina acoperita; la parter va fi organizata o parcare si va exista un spatiu de circulatie pentru pietoni. O mare problema intampinata este prezenta unei declivitati care intre sosea si nivelul apei masoara cca. 12m. Constantin Enache doreste sa precizeze, inainte de orice alte discutii, faptul ca propunerea pentru amenajare a fost sustinuta de domnia-sa personal, atunci cand, la vremea elaborarii PUZ pentru S. 2, (juridic valabil, conform conditiilor de avizare de la data prezentarii) a participat la definitivarea acestei documentatii, tocmai pentru a crea conditiile unei bune utilizari a zonei, care in afara folosirii risca sa ramana abandonata si cotropita de vegetatie necontrolata, asa cum dealtfel se dovedeste ca s-a si petrecut. „In masura in care contine functiuni, zona va fi interesanta si utilizata. Evident, s-a exagerat in directia POT, dar referitor la proiect, cred ca ar trebui discutate mai putin formele cladirii, care mai pot fi imbunatatite, cat mai ales principiile de organizare.”

Prezentatorul arata ca in dorinta de a realiza un acces facil si coerent al oamenilor spre si inspre aceasta destinatie, se propune alaturi de spatiul rezervat cladirii si ocuparea un procent de alei, astfel ca in final se ajunge la un POT de 50%, indicator apreciat ca foarte mare de catre toti membrii Comisiei. Alexandru Panaitescu doreste sa stie daca parterul va fi liber – se raspunde afirmativ.

Vlad Cavarnali ar dori sa afle daca terenul nu este inregistrat, cumva, ca zona verde, „clasare” care ar face ca toate intentiile sa fie mult ingreunate si ca atare ar face mai dificila realizarea proiectului – pentru moment, nu se cunoaste foarte clar incadrarea terenului din acest punct de vedere.

Tiberiu Florescu se declara, insa, nemulțumit de calitatea documentatiei prezentate si exprima ideea conforma careia, chiar daca se discuta despre un aviz de oportunitate,

aceasta oportunitate trebuie foarte bine sustinuta de o acoperire concreta, data de studierea unor posibilitati reale de fezabilitate a proiectului si nu doar de o idee.

Elementele nu trebuie pur si simplu schitate, studiul de oportunitate insemnand, in realitate, definirea unor elemente importante de principiu – accese, functiuni, precizarea unui raport argumentat intre spatiu verde si functiuni, studiul de coordonare retele care sustine posibilitatea ca proiectul sa prinda viata concret. Toate acestea pot dovedi, in cazul in care sunt bine argumentate, oportunitatea unei propuneri si a unui studiu, nu doar simpla intentie.

Sergiu Luchin este in asentiment cu opinia exprimata – nu sunt prezentate, pentru moment, date complete care pot fi analizate.

Sorin Gabrea este si el de acord cu precaritatea sustinerii, dar este de parere ca sensul acestei documentatii este unul pozitiv.

Victor Manea, referent al proiectului, face urmatoarele precizari: „Amplasarea in PUG aseaza zona in V4. In PUZ al S.2, nerecunoscut oficial, insa valabil, pentru ca au fost eliberate, acolo unde a fost cazul, autorizatii de la Sector, care si-au produs efecte, sunt prevazute baze sportive. Data fiind aceasta situatie, inainte de eliberarea avizului de oportunitate ar trebui obtinute avize de la Directia de Mediu, de la Agentia de Mediu si verificata situatia zonei in Registrul Spatiilor Verzi si vazut modul in care parcela face sau nu face obiectul aplicarii Legii 70 a Mediului. Eu, ca administratie, nu pot da un aviz in situatii de acest fel, cand Legea interzice expres modificarea statutului zonei.”

Sorin Gabrea este de parere ca, totusi, amenajarea este posibila, dar ca trebuie definite cu suficienta claritate modelul si modul de raportare la un existent.

Vlad Cavarnali: „Nu avem, in cazul dat, o analiza a ceea ce este numit spatiu verde. Dar, oricum, prima data trebuie neaparat rezolvate problemele de ordin legal.”

Radu Nastase: ”In zona exista cladiri inalte. Dar in afara de acestea, eu mi-as dori sa stiu cum arata perspectiva cladirilor propuse dinspre lac. Daca luam ca exemplu, de pilda, Bamboo, Dvs. trebuie sa fiti, dinspre lac, „la fel”, „egali”. Apoi, cred ca ar mai trebui gandit, in acest caz, un landscape urban si, bineinteles, trebuie precizate cu mare atentie reperatele pe care le aveti pentru malul de lac.”

Bogdan Bogoescu: ”Cred ca este nevoie si de o inventariere a situatiei existente. Cine administreaza terenul in acest moment? Ce anume inregistram ca spatiu verde? Ar fi nevoie de inventarierea tipurilor de vegetatie, si este de dorit ca judecata pe care o operati asupra existentului sa aiba o finalitate mai mare, mai ampla. Nu se poate judeca suprafata propusa independent, ci in integralitate, dupa cum sigur ca este nevoie si de precizarea siluetei dinspre lac. Daca reusim sa valorificam cornisa, am reusi un lucru interesant.”

Alexandru Panaitescu: „Ca intentie, oportunitatea unui astfel de proiect nu poate fi pusa in discutie, dar nu este sustinuta ideea. Priviti lucrurile mai general, dar mare atentie la cornisa, pe care unele studii chiar ceva mai vechi, din perioada interbelica, au analizat-o. Coeficientii sunt prea mari – ar fi bine sa mai reduceti din ei, mai mult de 30% de spatiu mineralizat intr-o zona verde este greu de acceptat. In continuare, nu inteleg foarte limpede care sunt tintele acestei lucrari, ar fi bine sa le precizati mai clar. La PUZ sper ca veti aduce si profilele cladirii.”

Segiu Luchin: „Privind mai cu atentie situarea zonei, devine evident ca operati intr-un sit arheologic clasat monument, asa ca pentru intregirea PUZ-ului va trebui sa obtineti si o descarcare arheologica, si un punct de vedere al muzeografilor.”

Dan Marin: „Eu cred ca ar trebui sa ne intereseze in primul rand realitatea reglementata, nu cea fizica. In PUG, spatiul este V4. Mie mi se pare evident ca existenta vechilor baze sportive ar trebui sustinuta si nu intervenit cand evident ca aceste baze au fost lasate pur si simplu sa se demoleze fara ca nimeni sa intervina.”

Bogdan Bogoescu: „Cred ca ar mai trebui analizata accesibilitatea publica pe malul lacului, pentru ca altminteri ne vom trezi iarasi cu o inchidere a zonei intr-un perimetru inaccesibil.”

Gheorghe Patrascu: „Inchiderea pe malul lacului nu este normala – accesul publicului trebuie permis, gratuit.”

Ing. Cornel Panaitescu se intereseaza de starea utilitatilor existente, mai ales de cea a retelelor electrice, extrem de importanta date fiind facilitatile ce vor trebui asigurate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu studiul de oportunitate realizat dupa structura sa legala. Includeti in studiu si terenurile adiacente dinspre E, pentru ca si acolo veti avea nevoie de accese. Propuneti o solutie la nivel director. Personal, subscriu la o solutie pentru malul de lac. Aduceti mai multe argumente in favoarea functionalizarii zonei. Definiti caracterul proiectului - este public? este privat? Asigurati prin reglementari accesul public si functiunea publica. PUZ S.2, prelungit discutabil, este valabil si prin efectele produse, multe dintre ele avizate legal.”

.....

**PUZ Str. Arbanasi nr. 3, S.5 / initiator FUNDATIA ECOLOGICA GREEN,
elaborator SC ALFA DESIGN SRL, URB RUR MARIANA IFTIMIE ILEA, aviz de
oportunitate**

Interventia propusa nu este una foarte complexa, insa S.5 a sesizat lipsa unei autorizatii de construire. Sarpanta este peste teren, sunt geamuri indreptate catre terenul pe care se propune construirea. Se doreste realizarea unei cladiri P+2E. Vlad Cavarnali este de parere ca regulamentul zonei se respecta, dar indicatorii sunt prea mari.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se vor cere masurile legale pentru constructiile ridicate fara autorizare.”

.....

**PUZ instalatie de transport pe cablu (tip telegondola) si constructii aferente,
initiator PRIMARIA S. 2, elaborator SC ALTRIX SERVICE SRL, SC KASOL
GROUP SRL**

Traseul a fost in parte amendat, se pare datorata unor conditii care pentru moment fac imposibila demararea traseului de la fostul punct initial, Casa Presei – dar posibilitatea nu a fost inca abandonata. Noua propunere de traseu leaga, in principal, zona Barbu Vacarescu de Cora Pantelimon, zona hipermarketului. Accesele se fac prin spatii special amenajate, iar studiile de insertie privesc in mod special punctele de contact cu solul ale traseului.

Stelian Constantinescu, referent al proiectului: „Consultarea populatiei nu ne-a adus inca un punct de vedere pe care sa il luam in calcul. Fata de precedenta infatisare si sustinere a

proiectului, observam cresterea in volum a documentatiei, insa nu am constatat ca s-a raspuns obiectiilor formulate de catre membrii Comisiei. Doua probleme majore par sa stea in continuarea in calea evolutiei proiectului – unele dintre statii par asezate in cuva lacului; punctele de structura nu sunt desenate sau definite in mod corect. Mai adaug ca daca nu se precizeaza cauza de utilitate publica a proiectului, va fi nevoie de acordul scris al fiecaruia dintre proprietarii ai caror domenii vor fi survolate. Servitutea de trecere la inaltime trebuie si ea precizata, ca si traversarea spatiilor verzi.”

Dan Marin: „Ce inaltime propuneti pentru desfasurarea traseului? - raspuns, cca. 85m.

Tiberiu Florescu precizeaza inaltimea unui stalp, 96,5m.

Bogdan Bogoescu: „In esenta, vorbim despre un parcurs care nu se putea face de la o inaltime mai mica, despre o viziune care nu putea fi inregistrata de la 15m, sa zicem. Dar daca mergem din ce in ce mai sus, de ce anume mai este nevoie de detalii de siluetare?

Intrebarea pe care as dori sa o pun, si daca se poate, evident, sa primesc si un raspuns, ar fi „de la ce inaltime este eficient sa propun sau sa gandesc un astfel de traseu?”

Prezentatorul afirma ca inaltimea ideala a unui astfel de proiect, care sa asigure vizitatorului cele mai bune conditii de vizionare a peisajului, ar fi de 35-40m.

Vlad Cavarnali ar dori sa stie, fata de aceasta precizare, de ce anume inaltimea propusa in Parcul Herastrau este atat de mare.

Dan Marin: „Daca acest proiect se va face, intr-un fel sau altul, vom fi – dupa stiinta mea - singurul stat din lume care va poseda o telegondola care va trece pe deasupra locuintei sefului statului”.

Alexandru Panaitescu: „Care este utilitatea acestei documentatii? Poate de transport si de exploatare eventuala a spatiilor verzi, din punctul de vedere al peisajului; traseul ar fi

justificat daca am avea unele zone foarte interesante si ofertante din punct de vedere turistic. Dupa mine, acesti bani ar trebui bagati mai curand in infrastructura zonelor pe care o traverseaza acest traseu, pentru ca strazile si zonele Petricani, Fundeni, Pantelimon sunt, in marea lor majoritate, mahalale care arata sordid. Iar tehnic vorbind, distantele dintre punctele de interes sunt atat de mari, incat aceste puncte in sine devin in cele din urma inutile, nefunctionale. Pentru agrement, zona nu are atuuri.”

Vlad Cavarnali: „Cred ca intentia ar trebui redefinita ca proiect de agrement integrat. Motivatia poate fi negociata daca orientam acest proiect spre agrement urban.

Traversarea peste Herastrau este o problema; poate ca ar putea fi luata in calcul o oprire in zona Bordei. Este de analizat si posibilitatea ca intregul traseu sa fie prins numai pe teritoriul S.2.”

Dan Marin: „Nu cred ca sunt de acord sa propun sau sa sustin o cota de 60m inaltime pentru un stalp, cu tot ceea ce aceasta presupune, ca sa traversez blocurile din Baicului, unde pot vedea ce?” Prezentatorul raspunde ca „peste tot in lume se fac astfel de investitii in infrastructura.”

Sorin Gabrea: „Proiectul are o sustinere foarte puternica, dar din pacate se pare ca nu avem pentru el nici o motivare economica, nici una turistica. Din cate reiese, inteleg ca este nevoie de o baza juridica puternica pentru a justifica servitutea de folosire. Studiul de trafic, din pacate, este unul fals – nu acopera o realitate, nu reprezinta o oportunitate reala, ci vrea sa fundamenteze utilitatea prin cauza. Ca mijloc de transport public, cu utilizarea si efectele lui, propunerea trebuie comparata real cu existentul. Ar mai fi trebuit sa existe un studiu de marketing prin care sa sustineti componenta de agrement si turistica a proiectului.”

Bogdan Bogoescu: „O astfel de interventie trebuie argumentata, pentru ca ea ar fi una foarte importanta pentru oras: care sunt efectele ei? O cercetarea de marketing turistic ar trebui sa existe neaparat, fiindca unele studii recente au aratat ca pentru Bucuresti turismul cel mai eficient in ultima vreme este cel de afaceri, care insa este unul foarte clar gestionat, cu o durata de maxim 48h, in care majoritatea zdrobitoare a preocuparilor clientului nu se petrece in alt loc decat in centru si la sediul firmei.”

Sergiu Luchin: „Imaginea pentru spatiul public pe care acest proiect o aduce orasului este una negativa – ma simt indemnata ca din acest punct de vedere sa nu fiu de acord cu propunerea.”

Constantin Enache: „Ma simt obligat sa repet ceea ce am spus de fiecare data atunci cand m-am intalnit cu acest proiect - din punct de vedere tehnic el este posibil, insa decizia este una politica si ea priveste modul in care sunt cheltuiti banii publici.” Dorin Stefan se raliaza acestei pozitii exprimate.

Alexandru Panaitescu: „Interventia este una inutila, dupa mine, si sustin ca nu cu telegondola se poate valoriza zona Colentina.”

Dan Marin: „Consider proiectul inoportun, si in plus atrag atentia asupra unor zone foarte sensibile, gen Parcul Herastrau, plus spatiile speciale care ar trebui traversate si nu imi explic cel fel de logica ar permite asa ceva. Mai adaug ca nu sunt multumit de inconsecventa punctelor de vedere din care se incearca sustinerea proiectului - atunci cand pare convenabil, el vrea sa treaca de proiect turistic; atunci cand acest punct de vedere nu mai poate fi sustinut, el devine un proiect de transport public.”

Bogdan Bogoescu: „Problema fundamentala a proiectului mi se pare una de oportunitate si de efect.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rog sa obtineti si sa ne prezentati puncte de vedere de la Circulatie si de la RATB – de la cei din urma un punct de vedere cel putin despre modalitatea in care transportul Dvs poate fi corelat cu cel public. Definiti clar din punct de vedere juridic caracterul instalatiei. Studiul de trafic sa certifice faptul ca instalatia Dvs pote face parte din transportul public de persoane. Va rugam sa reveniti cu toate acestea.”

.....

**REGULAMENTUL LOCAL PENTRU AUTORIZAREA, CONSTRUIREA ȘI
AMPLASAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE, PMB, DIRECTIA
URBANISM, DIRECTIA CONTROL, aviz preliminar**

In introducerea discutiei, se arata faptul ca Legea 185, in afara de Lega 50, permite administratiilor eliberarea de avize provizorii pentru piese de publicitate. Se prevede, totusi, ca o Comisie alcatuita din 12 membri sa aprobe, prin Consiliu, aceste regulamente. Sunt definite 98 de zone care permit afisajul in Capitala, cu prevederi speciale privind Monumentele de for public si zonele naturale.

Zonele de publicitate restransa sunt cele care impun restrictii speciale promotorilor. In zonele cu publicitate restransa dimensiunile si mijloacele publicitare se limiteaza, cantitativ, de pilda este interzis sa acoperi fatadele cladirilor cu meshuri. Aceste prevederi, totusi, trebuie analizate fiecare in parte, pentru ca, de pilda, Magazinul Victoria, monument, a avut dintotdeauna suprafete folosite pentru reclama, dat fiind caracterul evident comercial al imobilului.

Prin lege se stabilesc dimensiunile maxime ale panourilor, care in oras nu mai pot depasi, ca regula, 2,5x3,5m.

Gheorghe Patrascu: „De cand a aparut legea, au existat deja mai multe conflicte, cu toate ca ea preia multe puncte de vedere sustinute de regulamentul vechi; daca, insa, ar trebui sa respectam regulamentul de amplasare si conditionarile inca in vigoare, ar trebui sa acceptam faptul ca peste 80% din publicitatea care se afla azi pe strazile si zidurile orasului este ilegala. Multe contracte sunt insa legale si au fost prelungite, deci pentru a interveni pe de o parte trebuie sa lasam aceste contracte sa expire, iar pe de alta trebuie sa asiguram cadrul legal prin care aceasta activitate sa poate fi controlata. Este nevoie sa promovam prin Comisie acest proiect-cadru, iar ulterior sa facem pentru toate zonele sau toate punctele pentru care vor exista propuneri de studii de amplasare. Studiile vor intra in detalii; regulamentul va da criterii exacte, va stabili punctual unde anume se poate si unde nu se poate face un anumit tip de reclama. Dupa studii, sa va organiza o re-licitare si vor exista operatori pentru zone.”

Prezentatorul arata ca se propune expres, in vederea reinnoirii sau renegocierii contractelor, „notificarea in termen de 30 de zile a detinatorilor de spatii publicitare in baza regulamentelor locale”, atunci cand acestea vor expira. Maximum de panou comercial permis va fi de 4x3, in zone sau conditii extrem de speciale si bine reglementate, dar va fi interzisa aparitia panourilor mari in parcuri, scuaruri, gradini publice. In zonele protejate, reclamele vor fi interzise (Aviatorilor, Kiseleff).

Bogdan Bogoescu solicita adaugarea pe lista a Bd. Catargiu, din doua motive – 1. nu exista pondere semnificativa a spatiilor comerciale pe acest bulevard; 2. prezenta panourilor mari blocheaza vizual zone urbane care sunt semnificative pentru oras.

Constantin Enache este de acord cu sustinerea proiectului, dar roaga ca in zonele protejate sa fie inclusa si zona pe care va aparea viitoarea Catedrala a Neamului, anume zona Marriot, Ministerul Apararii Nationale, Calea 13 Septembrie.

Bogdan Bogoescu mai aduce in discutie problema cazinourilor sau a unor spatii care capata aparente stridente – ar dori sa ca si aceste aspecte sa fie controlate. Dorin Stefan se intereseaza inclusiv de protejarea dreptului de autor de proiect de arhitectura in fata unor astfel de modificari care distrug si altereaza arhitectura.

Gheorghe Patrascu precizeaza ca Legea 50 are trecuta in anexe astfel de situatii, iar Sorin Gabrea este de parere ca subiectul este foarte important si trebuie discutat de organismele profesionale – OAR si UAR.

Dan Marin: „Lucrurile esentiale, si aici ma gandesc la cele profesionale, trebuie definite clar prin lege si prin regulament. Nu este definit clar nici macar in acest regulament ce anume este un calcan, ba este chiar confundat cu fatada. Acest lucru - art. 7, punctul 4A - trebuie neaparat clarificat.”

Prezentator: „Din pacate, suprapunerea si haosul se datoreaza unei situatii pe care va fi ceva mai greu sa o remediem – zona de afaceri se suprapune peste zona centrala. Si atunci solutiile sunt doua – ori faci comert fara reclama, ori ai un haos, cum avem astazi.”

Sergiu Luchin: „In orice situatie, reclama trebuie sa se subordoneze cladirii.” Dorin Stefan mai crede ca reclama trebuie corelata si cu inaltimea cladirii. Dan Marin, inasa atrage atentia asupra posibilitatii de „subiectivizare” acestui acord si este de parere ca la fatade, in afara de cornisa si de parter, orice alta forma de reclama trebuie interzisa. Gheorghe Patrascu atrage atentia asupra reclamelor pentru evenimente, care va trebui gandita si ea intr-o forma oarecare.

Sorin Gabrea: „Va propun sa dam, totusi, credit initiatorilor acestui proiect si sa-i urmarim dezvoltarea. Sunt cu totul de acord, in plus, cu interzicerea reclamelor audio in oras.”

Dorin Stefan ar dori ca pe cladirile mai mici de 20m inaltime sa nu existe reclame. Dan Marin propune solutia acoperisurilor ca spatiu destinat promovarii.

Sorin Gabrea: „In zona cladirilor de birouri sau de servicii, ar fi bine ca odata cu PUZ-urile sa fie avizate si zonele de reclama. Ar fi necesar, daca s-ar putea, ca pana se avizeaza aceasta propunere de regulament, sa fie suspendata avizarea reclamelor.”

Radu Nastase propune si el ca zona de santiere sa fie una de reclama. Dan Marin mai aminteste ca reclama in Paris are un singur autorizator, cu situatii extrem de clare de interdictie.

Prezentatorul arata ca pentru fatada Dalles, de pilda, meshurile au fost autorizate de Primaria S. 1. Pentru zonele de sector, este posibil ca autorizatiile sa fie emise si controlate de Sectoare, insa pentru toate arterele din afara S, permisele trebuie sa fie eliberate de Primaria Generala.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va propun sa dam aviz favorabil acestui proiect, dar cu conditia de a fi in cunostinta cu orice modificari i se vor aduce. Avizele vor fi eliberate cu precizari din regulament.”