

Sedinta Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Municipiului Bucuresti din data de 4 Iunie 2014.

Comisia a fost alcatuita din: **Sorin Gabrea**, Presedinte; **Constantin Enache**, **Vlad Cavarnali**, **Cristina Olga Gociman**, **Dan Marin**, **Tiberiu Florescu**, **Dorin Stefan**, **Alexandru Panaitescu**, **ing. Cornel Panaitescu**, **Marian Moiceanu**, **Dan Serban**, **Radu Petre Nastase**, **Bogdan Bogoescu**, **Catalina Preda**, membri. Din partea Serviciilor Tehnice au fost prezenti dna Elena Boghina (Circulatie) si dl. Andrei Zaharescu (Rețele). Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor, Victor Manea si Stelian Constantinescu. A fost prezent la sedinta si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Bucurestiului.

S-au analizat urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Bd. Tudor Vladimirescu nr. 29 / Str. Axente Sever nr. 7, S.5 / initiatori**

**GEORGESCU ROBERTINO, DRAGULIN DANIEL ION, elaborator SC ADEST**

**ARCHITECTURE SRL, URB RUR RADU PETRE NASTASE, aviz de oportunitate**

Prezentatorul (prof. Florin Machedon) arata, de la inceputul prezentarii, ca propunerea a trebuit sa cunoasca o alta abordare datorita aparitiei unei noi strazi in zona studiata, Calea 13 Septembrie, Bdul. Tudor Vladimirescu, Calea Rahovei. Zona V1A, in care se incadreaza aria pe care s-a solicitat interventia, a mai fost analizata, dar statutul ei este unul nemodificabil, care nu permite constructiile. Proiectul, care a avut la un moment dat toate avizele, nu a avut aprobarea Consiliului General. In propunerea prezentata este vorba de doua loturi diferite care ocupa o aceeași parcela, de cca. 20000mp, pe care se dorește ridicarea unui complex de birouri si servicii. La propunerea de circulatie inca se lucreaza, intrucat exista unele situatii complicate, care au nevoie de o analiza mai aprofundata – unul dintre loturi presupune o servitute care sa ajute la

accesarea celui de-al doilea lot. CUT care se dorește, în final ar fi de 3,6, iar POT de 45%.

Prezentatorul solicită un răspuns din partea Comisiei în legătură cu posibilitatea de construire a acestei propuneri.

Elena Boghina atrage atenția asupra incidentei ariei cu Inelul Central, ca și asupra faptului că relația de stangă, necesară pentru accesul în zonă, ar reclama prezenta unei semaforizări. O altă problemă ridicată de dna Boghina este cea a parcajelor, care nu pot fi soluționate conform propunerii, în forma prezentată.

Sorin Gabrea consideră de asemenea că problema circulației este de cea mai mare importanță pentru zonă, așa încât d-se cere să fie prezentate legăturile majore, să fie precizate sensurile unice și mai clar definit perimetrul de studiu.

Elena Boghina arată că în niciun caz nu poate fi introdus un sens unic pe Bdul Tudor Vladimirescu, întrucât acesta este o arteră majoră a orașului, cu un trafic intens, careia i s-ar anula, practic, funcționarea. Este de părere că pentru toată zona definită perimetral e nevoie de conceptul viabil al unei circulații, al unei trame stradale majore; mai aminteste de prezenta, în alte documentații, a unei linii de tramvai, apariție care ar presupune, desigur, o altă soluție de trafic.

Bogdan Bogoescu accentuează importanța nevoii de a fi definită o arie de studiu optimă, care să permită zonei bune legături cu orașul și este de părere că studiul de oportunitate ar trebui să atingă bulevardul, pentru a fi mai bine formulată o propunere de racordare a zonelor.

Constantin Enache se declară, în principiu, de acord cu propunerea, dar subliniază și el nevoia ca între Bdul Vladimirescu și Str. Progresului să existe, funcțională, o legătură fluentă, o stradă urbană cu toate atributele necesare. Aceasta ar putea fi plasată într-o proporție de 50/50 pe două proprietăți învecinate.

Dan Marin isi exprima, totusi, ingrijorarea fata de viitorul Bdului Vladimirescu, mai ales fata de calitatea frontului acestuia, in conditiile in care s-ar putea ca terenul destinat construirii sa avanseze, practic, foarte mult fata de bulevard.

Andrei Zaharescu este de parere ca interventia anuntata este, de fapt, o mare operatiune care ar fi util sa fie sectionata in pasi, insa scenariul trebuie gandit inca de la inceput, pentru a putea fi pastrata o coerenta de principiu.

Stelian Constantinescu, pe de alta parte, atrage atentia asupra faptului ca este foarte posibil ca PUZ-urile din zona sa fie atacate in instanta, deoarece volumele inalte care sunt propuse stau alturi de case foarte mici si inevitabil vor genera probleme de insorire, in cel mai bun caz.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Este bine ca, in ceea ce priveste modalitatea de amplasare a cladirilor pe teren, ca si pentru abordarea problemelor de circulatie, sa fie pastrat un spatiu suplimentar de rezerva pentru o solutionare definitiva ulterioara. Este nevoie vitala de un studiu de trafic si de o solutie in acest sens.”**

.....

**2. PUZ Str. Ciocanesti nr. 20 si nr. 36, S.4 / initiatori GEORGESCU ROBERTINO, DRAGULIN DANIEL ION, elaborator SC SILPA N 2000 SRL, URB RUR RA BOGDAN, aviz de urbanism preliminar**

Terenul studiat se afla in S Bucurestiului, la intersectia zonelor definite de Sos. Berceni si Sos. Oltenitei. Se doreste edificarea unor constructii de locuinte colective cu dotarile necesare aferente. La avizul de oportunitate au fost prezentate doua variante, fiind preferata cea cu orientare N-S, dar a fost ceruta si o reducere a inaltimii volumelor propuse spre zona de locuinte vecina, care nu trece de P+2, ca si racordarea constructiilor propuse cu existentul. Se afirma ca

aceste cerinte si-au gasit o rezolvare in noua propunere, iar circulatia propusa se va desfasura pe sensuri unice, dinspre E spre V.

Dan Marin solicita sa fie mai bine precizata distanta dintre cele doua bare, dat fiind faptul ca la o inaltime de 16m aceasta ar trebui sa atinga minim 8,5m.

Tiberiu Florescu: „Imi amintesc ca la prezentarea anterioara am cerut sa fragmentati volumul astfel incat propunerea dvs de edificare sa conduca spre o cladire de tip pavilionar, iar dvs reveniti acum tot cu o cladire de locuire colectiva P+3 . Morfologia pe care o sustineti este una de parcelar individual, asa incat, din pacate pentru Dvs, eu consider aceasta morfologie inoportuna aici”.

Sorin Gabrea adauga si el: „La precedenta prezentare, in final, v-am cerut ca propunerea de reglementare sa fie pentru cladiri individuale.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o noua propunere, tinand cont de toate solicitarile anterioare si actuale ale Comisiei.”**

.....

**3. PUZ Str. Victor Brauner nr. 34-38, S.3 / initiator GEORGESCU ROBERTINO,  
DRAGULIN DANIEL ION, elaborator SC SILPA N 2000 SRL, URB RUR RA BOGDAN,  
aviz de urbanism preliminar**

Lotul analizat se afla in E Capitalei, in zona Policolor, o zona in schimbare; in partea de N a lotului sunt locuinte colective, in vreme ce spre S exista spatii comerciale. Avizul de oportunitate presupunea verificarea unor solutii de tip incinta si ca atare se solicita diferentierea zonei in doua UTR-uri distincte, pe de o parte sustinand propunerea de servicii si Comert, pe de alta pe cea de locuire. S-a mai cerut, la ultima prezentare, orientarea cladirii fata de axul principal – ceea ce s-a

realizat; punctarea intersectiei care se modifica prin aceasta noua prezenta urbana s-ar face prin ridicarea unui volum P+9.

Sorin Gabrea este de parere ca deschiderea incintei ar putea fi orientata spre S.

Dan Marin: „Nu stiu cat de permisiva si urbana va fi aceasta situatie care presupune doua bare P+7 cu numai 13m intre ele”.

Bogdan Bogoescu cere ca, data fiind natura spatiilor, destinate locuirii, CUT sa nu treaca de 2,5, pentru ca altfel conditiile generate pot fi improprii.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil propunerea, insa cerem ca distanta dintre fronturi sa fie marita, iar CUT sa fie diminuat la 2,5.”**

.....

**4. PUZ Bd. Dacia nr. 121, S.1 / initiator SC HEXI PHARMA Co SRL, elaborator SC CRIBA DESIGN SRL, URB RUR CRISTINA OLGA GOCIMAN, aiz de urbansim preliminar**

Propunerea priveste o cladire care se va afla in vecinatatea Liceului Cantemir, in apropiere de Str. Eminescu, intr-o zona destructurata, dar protejata. Functiunea dorita este de birouri si servicii; cladirea a fost asezata oblic fata de artera principala, ca un corp inalt pe o bisectoare a pietei. CUTul zonei este de 3, POT este de 40%, iar folosindu-se sporul de 20% permis de lege se poate ajunge la un CUT de 3,6. Se arata ca volumul a fost lipit la calcan, pentru a compensa pierderea din inaltime. Ca solutie alternativa, se propune un al doilea volum, mai prezent pe Eminescu si mai neutru ca prezenta spre Str. Toamnei, in terase retrase. Alte doua variante volumetrice avanseaza ideea unei cladiri cu trecere prin incinta, respectiv o alta cu spatiu verde, cu alipire la calcan.

Marian Moiceanu doreste sa stie modalitatea in care vor fi segregate functiunile, daca acest lucru a fost dorit – se raspunde ca aceasta diviziune se va face prin „specializarea” volumelor.

Bogdan Bogoescu se declara de acord cu varianta terta a propunerii, careia solicita sa i se inlature sarpanta, si cere si el ca lectura volumelor sa fie diferentiata pe functiuni.

Catalina Preda considera ca spre Str. Toamnei volumul este excesiv.

Tiberiu Florescu: „Sunt de acord cu varianta secunda, inaltimea se poate ridica la P+3/4R”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Majoritatea membrilor Comisiei prefera cea de a treia solutie, in conditiile in care ar mai putea fi diminuata, vizual cel putin, prezenta sarpantei.”**

.....

**5. PUZ Splaiul Unirii nr. 165, S.3 / initiator SC INTERPRIME SRL, elaborator SC KXL SRL, URB RUR ADRIAN RADULESCU, aviz de oportunitate**

Zona pe care se intentioneaza construirea, de cca. 53.000mp, se afla la intersectia Splaiului Unirii cu Bd. Nerva Traian, pe locul fostei intreprinderi Timpuri Noi. A mai existat, pentru acelasi domeniu, un alt PUZ, care prevedea o cladire de 110m inaltime, nerealizata, dar documentatia si-a produs, in timp, efectele partiale asupra acestei realitati.

Dan Marin, totusi, face observatia ca nu pare sa existe o legatura intre vechea reglementare si ceea ce s-a construit, mai ales data fiind geometria cu totul aleatorie a cladirilor care sunt acum prezente la aceasta adresa. Se afirma ca acestea au fost ridicate pe baza unor autorizatii emise de Primaria Sectorului 2. Dan Marin mai arata ca orice ordine spatiala a locului s-a pierdut, in acest moment, iar recuperarea ei ar fi posibila numai daca edificiile nou-construite ar putea fi inlaturate. „In plus, mi-e greu sa inteleg care a fost logica interventiei Primariei de Sector, date fiind aceste consecinte.”

Sorin Gabrea cere, pentru inceput, sa fie cat mai clar prezentat Comisiei ce anume exista, ce este aprobat si, in ultimul rand, ce modificari vor fi aduse prin reglementare acestei situatii.

Prezentatorul precizeaza ca noul indicator al CUT este de 4, iar inaltimea maxima a cladirii celei mai inalte nu va depasi 70m.

Alexandru Panaitescu observa ca noua trama stradala propusa nu are nicio legatura cu cea veche.

Sorin Gabrea ar dori sa stie care este situatia celor cateva cladiri de patrimoniu - se raspunde ca acum nu mai exista nimic cu acest statut in zona. Acelasi ar mai dori sa stie daca vechile conditionari mai sunt mentinute si, daca nu, din ce motive.

Bogdan Bogoescu afirma ca acest loc era marcat de prezenta pasajului, care acum nu se mai regaseste in propunere – fata de aceasta noua situatie, cere sa se precizeze daca acel pasaj mai este oportun sau nu.

Constantin Enache ar dori sa stie daca ceea ce s-ar propune spre bulevard este o fatada sau un calcan. Vlad Cavarnali: „Mi se pare evident ca Dvs nu ati cercetat deloc, inaintea propunerii Dvs, istoria locului. Personal, cred ca o astfel de abordare nu este posibila.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu urmatoarele clarificari – 1. cum si de ce se diminueaza reglementarea initiala; 2. care sunt modificarile care se aduc tramei stradale; 3. cum si de ce se modifica ponderea prezentei spatiului public in acest loc; 4. cum ati gandit proiectele de interes public. Perimetrul definit trebuie studiat in totalitate, nu doar pe fragmente, aleatoriu. Va mai rugam sa ne clarificati asupra prezentei ori disparitiei monumentelor istorice despre care stim din documentatiile anterioare ca se aflau pe acest loc. In niciun caz nu ne dorim sa validam, din lipsa informatiilor, lucruri sau situatii incorecte.”**

.....

**6. PUZ Str. Nerva Traian 27-33, S.3 / initiator SC ELEGANCE CONSTRUCT SRL, elaborator SC DUAL DESIGN SRL, URB RUR ALURENTIUN GUSIANU, aviz de urbanism preliminar**

La adresa indicata, se preconizeaza ridicarea a 3 cladiri de birouri, cu spatii comerciale si locuinte, in conditiile in care POT va atinge 39, iar CUT 3; inaltimea estimata a viitoarei cladiri va fi de 18E. Solutia, se mai precizeaza, este influentata de prezenta pasajului.

Tiberiu Florescu: „Dat fiind ca locul este important ca prezenta, cum anume garantati identitatea de constructie a cladirilor? Pe de alta parte, nu mi se ofera nimic, nicio informatie concreta despre cum va fi accesata zona – unde sunt intrarile, unde sunt accesele auto, cum se realizeaza legaturile cu orasul? Vad aici numai un triunghi mare, in care Dvs puteti face orice. Reegret sa va spun, dar nu ne puteti pacali chiar in halul acesta.”

Vlad Cavarnali: „Pentru acest loc au fost si alte documentatii prezentate. Cum s-au finalizat ele? Cum s-au modificat? Ce anume s-a facut si ce nu din propunerile anterioare? Aici se inchide inelul, este un nod intermodal care trebuie solutionat intr-un fel particular – ce propunere aveti fata de el? Este nevoie de toate aceste date ca sa va putem judeca propunerea.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pentru moment, avizam negativ propunerea. Se va reveni precizandu-se raportul dintre PUZ-ul modificador si documentatia solicitata. Pentru moment, putem constata neincadrarea in regulamentele existente; necorelarea documentatiei cu alte PUZ-uri; lipsa motivarii modificarilor de functionalitate. Tuturor acestor observatii trebuie sa li se raspunda de o maniera bine argumentata si coerenta.”**

.....



**7. PUZ Str. Maica Domnului nr. 61-63, S.2 / initiator SC DOMINO ROMINVEST SRL, elaborator SC TERESTRA DESIGN SRL, URB RUR NICOLETA DOINA TOMA, aviz de oportunitate**

Pe terenul studiat, de cca. 6050mp si care apartine Administratiei Strazilor, exista o constructie cu un etaj, comerciala, careia i se doreste inaltarea cu un al doilea nivel.

Alexandu Panaitescu: „Din prezentare observ ca s-a luat terenul gradinitei, s-a afectat spatiul trotuarului, s-a stricat, prin aceasta prezenta, toata intersectia si ar mai fi si altele, dar aceste neajunsuri mi se par importante, cel putin la prima vedere.”

Constantin Enache: „Nu stiu cum este definita in acest caz linia de proprietate, dat fiind faptul ca gradinita este si ea in aceeasi proprietate.”

Sorin Gabrea: „Util ar fi sa ne intrebam, cred, fata de aceasta situatie care inteleg ca este mai veche, cum si in cel fel sunt respectate normele legate de invatamant.”

Dan Marin: „Ma intreb daca cineva din administratie ne-ar putea lamuri care e mesajul acestei intreprinderi de functiuni. In cel mai bun caz putem afirma ca functiunea preconizata este inoportuna, pentru ca nu pot fi respectate in aceste conditii niciun fel de norme sanitare sau de functionare.”

Elena Boghina: „Ar mai fi nevoie si de justificarea numarului de locuri de parcare pe terenul propriu.”

Bogdan Bogoescu: „Nu cred ca putem vorbi despre o prezentare serioasa sau despre un raspuns pana cand nu avem o analiza completa a zonei cu tot ceea ce ea presupune, in conditiile in care ni s-ar prezenta si un act de dezmembrare a terenului.”

Alexandru Panaitescu: „Cred ca zona trebuie redata functiunii scolare.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Date fiind toate opiniile membrilor Comisiei, consideram ca propunerea prezentata este inoportuna.”**

.....

**8. PUZ Str. Vanatori nr. 8, S.5 / initiator SC GCM PROFESIONAL MANAGEMENT SRL, elaborator SC PLAN CONSULT SRL, URB RUR MARIUS TURCU, aviz de urbanism preliminar**

Documentatia, care privea edificarea unei cladiri pe un lot de 900mp, a mai fost prezentata; s-au urmarit recomandarile Comisiei, in sensul ca a fost studiata intreaga insula, s-a realizat o propunere de inchidere a unui front continuu. S-ar dori, in principiu, si realizarea unei zone publice intre cele doua cladiri concurente, ca si o descrestere a inaltimii lor; astfel zona ar putea capata un spor de atractivitate. Intr-o alta varianta, a fost inchisa toata fatada si s-a incercat o cuplare la calcan, dar solutia a parut sa prezinte mai multe dezavantaje. Elena Boghina cere revizuirea trotuarului si a intersectiei pe locul coltului, in vreme ce Cristina Gociman aduce in discutie posibilitatea ca acel teren de pe colt sa fie concesionat, pentru a deveni parte dintr-o propunere mai ampla si mai coerenta.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil cea de a doua varianta, care propune cuplarea cladirilor la calcan.”**

.....

**9. PUZ Str. Virgil Plesoianu nr. 118, S.1 / initiator IORDAN ALINA, elaborator SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM SRL, aviz de urbanism preliminar**

Propunerea priveste un teren aflat in zona M2, care se doreste a fi „transferat” intr-una L2A.

Inaltimea cladirii se va reduce, iar indicatorii nu sunt depasiti. Amplasarea viitoarei constructii se va face urmand aliniamentul.

Cristina Gociman se intereseaza de modalitatea rezolvarii parcarii – se raspunde ca va fi folosita o rampa.

Constantin Enache arata ca parcela de alaturi ar reclama o cuplare la calcan; se raspunde ca s-a tinut cont de aceasta posibilitate, iar propunerea a fost rezolvata in acest sens.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila.”**