

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 23 Iulie 2014

Comisia a avut urmatoarea componenta: Sorin Gabrea, presedinte; Bogdan Bogoescu, Radu Petre Nastase, Dan Marin, Dorin Stefan, Alexandru Panaitescu, Cristina Olga Gociman, Constantin Enache, Catalina Preda, Vlad Cavarnali, Doina Bubulete, Tiberiu Florescu, membri; expert din partea Primariei, Stelian Constantinescu; consultant retele, Andrei Zaharescu, consultant trafic Elena Boghina. Au fost dezbatute, in prezenta arhitectului-sef, dl. Gheorghe Patrascu, urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Mihail Sebastian nr. 88, S.5

**inițiator : SC ZIRCON PROPERTIESS SRL / elaborator: SC LEF PROIECT SRL – ARH
RUR CATRINEL SILVIA LEFTER si CRISTIAN LEFTER , aviz de oportunitate**

Se intentioneaza construirea unui imobil de locuit, a unui complex comercial, ca si a unui spatiu complementar acestei functiuni, spatiu cu doua constructii-restaurante de tip de fast-food, in vecinatatea Str. Progresului, in imediata apropiere a fostei fabrici Vulcan. Se creeaza, apreciaza echipa angrenata, o noua functiune pentru zona; edificabilul este gandit la parametri care ating maximele permise de zona, dar indicatorii conveniti prevazuti de PUG nu se modifica; serviciile necesare pot fi asigurate fara probleme. Accesul pe proprietate se poate face direct din strada (a mai fost avizat, anterior).

Dan Marin cere lamuriri despre oferta vecinatatii – se raspunde ca aceasta este constituita din complexul Kaufland si din spatii foste sau actual-industriale.

Dan Serban cere sa fie explicata necesitatea de a fi realizat un PUZ, aici, daca indicatorii afectati nu se modifica. Sorin Gabrea, pentru a completa intrebarea colegului, mai cere sa fie lamurita, in

raspuns, chestiunea vechiului PUZ, cu care prezenta documentatie nu s-a corelat; ar dori sa stie daca lotul a fost afectat de evenimente majore si, daca da, care au fost acestea si cum au modificat ele caracterul zonei; ar mai dori, in fine, sa stie care este PUZ-ul aprobat. Se raspunde ca „accesul autorizat este cel prevazut de noul PUZ, de ultima documentatie avizata si ca parcarea, accesele si cele 3 cladiri sunt autorizate si se construiesc conform PUZvechi.”

Radu Petre Nastase atrage atentia asupra faptului ca vechiul PUZ continea cel putin o eroare semnificativa – anume ca extinderea suprafetei afectate in final s-ar fi putut face pe ambele maluri ale Str. Progresului; in noua documentatie, aceasta extindere afecteaza numai partea de S a arterei.

Constantin Enache : „In toata zona, lipseste orice incercare de clarificare, macar ca structura stradala. In PUZ vechi au disparut chiar unele puncte nodale, importante. Personal, cred ca aici se pregateste construirea unui nou labirint. Nu vad niciun motiv pentru care, aici, unele strazi ar putea disparea.”

Cristina Olga Gociman constata ca plansele nu sunt prezentate la aceeasi scara, fapt care complica receptarea corecta a propunerii, si mai ales ca intentia de edificare cuprinde 3 cladiri diferite volumetric si intre ele, si fata de restul zonei, lucru care ar trebui corectat, intr-un fel. Ar dori ca prezentatorii sa revina cu alte planuri, realizate toate la o aceeasi scara si mai ales cu o intentie de clarificare a problemelor observate de membrii Comisiei, in special a celor legate de reseaua stradala si de traficul din zona.

Dan Marin este, totusi, de parere ca PUZ-ul anterior este legal, indiferent de avizele date de Circulatie.

Andrei Zaharescu : „Ar trebui sa se prevada faptul ca la arterele importante, largirile vor fi executate in doua etape. Si mai trebuie sa se tina cont de o realitate, anume ca intotdeauna

construcțiile sunt finalizate mai rapid decât drumurile. Așa încât sunt de părere că ar trebui stabilit încă de pe acum felul în care vor fi repartizate accesesele, pentru că altfel vor apărea mari complicații.”

Sorin Gabrea: „În ce mă privește, am o singură nelămurire, generală: ce se păstrează, ce se modifică, în baza căror argumente și acte ?”

Dorin Stefan: „Problema de bază, cred eu, este că Dvs. mai construiți ceva, mai adăugați o funcțiune sau chiar două zone. Nu cred că v-ar deranja, ba chiar dimpotrivă, o stradă de legătură între cele două bulevarde – așa cum văd eu situația, această absență e marea Dvs problemă. Cred că ar fi bine ca noua documentație să prevadă această arteră de legătură foarte clar.”

Alexandru Panaitescu, însă, observă că odată cu această aprobare, ar mai exista și alte consecințe asupra efectelor unor documentații care nu ar fi chiar în regulă, în opinia d-sale : „Pentru a da viața unui soricel, trecem în legalitate un elefant.”

Vlad Cavarnali este de părere că documentația trebuie să se bazeze pe planul de regim juridic vechi.

Rezoluție (Sorin Gabrea) : „Prezentarea și-a făcut singură un dezavantaj. Se va reveni cu clarificarea situației existente, legale și juridice; va fi prezentată o propunere care să ilustreze concret conformitatea situației prezentate cu existentul; perimetrul de reglementare va fi definit de propunere, chiar dacă zona de studiu va fi, firește, mai amplă. E nevoie de o configurare clară a tramei stradale.”

.....

2. PUZ Str. Jiului nr. 8, nr. 10-48; nr. 50-118; nr. 120-138, SECTOR 1,

inițiator : SC PAJURA SA / Elaborator: SC B.I.P. REAL INVEST SRL –

URB RUR ILEANA TUREANU , aviz de oportunitate

Bogdan Bogoescu roaga prezentatorul sa prezinte, pe scurt, o sintetica poveste a proiectului, dat fiind faptul ca exista membri ai Comisiei care nu sunt la curent cu datele acestei documentatii.

Prezentare : ”Exista doua PUZ-uri care se doresc a fi avizate si apoi realizate in tandem. A fost obtinuta o avizare pentru construire, insa la un moment dat, o parte din teren a fost vanduta, asa incat a fost nevoie de o noua solutie. Pe zona frontala a proprietatii, care masoara cca. 1000mp, exista o locala la Str. Jiului, de 7 m latime. Am eliminat strada, pastrand detenta de 12m. Pe fundul loturilor am prevazut o circulatie de categoria a III-a, drumuri care in prezenta documentatie sunt orientative. Majoritatea cladirilor nu depasesc 21m inaltime, cu exceptia accentelor, care se vor situa in jurul cifrei de 60m ; a fost obtinut avizul autoritatii aeronautice. Fata de media existenta pentru casele individuale, de 60-70 locuitori/ha, si pentru locuintele colective, care permit o cifrare a acestui parametru undeva in zona a 450-700 loc/ha, noi propunem, avand in vedere toate dotarile de care zona beneficiaza, o ridicare a acestei densitati la 800-900loc/ha.

In fine, delimitarea spre N a lotului afectat se face, spre Pajura, cu ajutorul unei artere de 14m latime.”

Dan Marin: „De ce ati renuntat la locale ? Pentru ca nu inteleg cum vor putea fi facute legaturile, in zona, in absenta acestora.”

Se raspunde ca spre S de terenul in cauza va fi o bariera pentru cele doua zone, care vor desparti in principal Parcul Pajura de Liceul Brancoveanu, dar si de scoala generala din apropiere.

Sorin Gabrea : „Beneficiarul refuza sa faca un drum public. Dar sigur ca ne dorim macar o artera mica, ce ar ajuta o circulatie obligatorie comunitara. Traseul va fi stabilit ulterior, prin PUD. Ca

istoric, cartierul are o foarte buna echipare, care permite preluarea noilor propuneri. In acelasi timp, Cartierul Pajura imbatraneste, si, cumva, ar trebui activat. Cartierul este, totusi, foarte dens, iar trama stradala va putea fi foarte greu modificabila, daca nu imposibil. Tot prin aceasta zona vor mai trece si magistralele de Metrou M6, ca si M4, pana la punctul Straulesti. Exista premise pentru functionalizarea zonei, punct de vedere pentru care accesele pietonale, circulatia acestora sunt foarte importante, pentru care va trebui descoperita cea mai buna formula de transparenta aplicabila spatiului. Ilustrarea urbanistica oferita arata cam ceea ce in genere se va petrece in zona, unde exista planuri si intentii de afaceri deja manifestate.”

Bogdan Bogoescu : „In atari conditii, zona de analiza mai trebuie extinsa.”

Catalina Preda : „As dori mai multa atentie acordata legaturilor pietonale, care vor trebui trecute si pe plansa de reglementari. Ma intreb si daca nu cumva blocurile inalte sunt prea excesive ca inaltime; pe ansamblu, insa, cred ca teritoriul respectiv suporta aceasta incercare.”

Sorin Gabrea explica: „Inaltimele sunt prevazute la maxim in ideea in care vor putea fi construite la o atare marime, ceea ce in acest moment este putin probabil. Dar reglementarea ofera posibilitate propunerii unui maxim.”

Cristina Olga Gociman: „Frontul de pe Str. Jiului este construit si verificat pentru un balans ceva mai bun, posibil indicatorii ar mai putea creste.”

Dan Marin : „Cred ca ar fi bine sa dam dovada de consecventa in decizii si in opinii. La prezentarea anterioara a fost luata o alta hotarare. Acum si aici, elementul major este absent formei urbane. Nu cred ca in acest loc ideea de forma urbana trebuie ignorata.”

Constantin Enache : „Cred ca in discutie ar trebui sa luam nu doar propunerea in sine, ci si scara, dar si faza discutiei. Un teritoriu amplu ce se dezvolta intr-un numar de ani are nevoie de stabilirea cat mai urgenta si cat mai motivata a unui set de principii.”

Bogdan Bogoescu : „Cred ca parcelele trebuie definite cat mai exact prin regulament.”

Alexandru Panaitescu: “Si propunerea, si solutia mi se par oportune, dar cred ca desenul informativ pentru PUZ-uri ar trebui sa fie obligatoriu, ca parte a documentatiei. Cred ca ar trebui acordata atentie urmatoarelor aspecte: definirea tipului de parcela propus; planul de mobilare urbana care va duce la reglementare; aparitia sau existenta unei strazi locale, care ar fi una de interior; e nevoie de amenajarea in lung a zonei de margine, pentru ca in caz contrar ar aparea pericolul enorm al unei dale de margine, izolatoare.”

Vlad Cavarnali : „Cred ca politica financiara care tine de aceasta investitie poate fi aplicata si prin regulament. Dar toate aceste lucruri, mai sus aratate si considerate necesare, vor trebui inscrise mai apoi in cartea funciara.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu) : „La faza urmatore, planul de reglementare sa precizeze ca toate informatiile vor deveni propuneri obligatorii. Va trebui gandita mobilarea zonei; vor trebui definite dimensiunile de parcela ce vor fi ulterior detaliate ; mare atentie la relatia frontului nou cu cel existent. In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Tuzla nr. 50, S.2

/ inițiator : SC TEI REZIDENTIAL S.R.L.

elaborator: S.C. ALFA DESIGN SRL , ARH/URB. MARIANA IFTIMIE

ILEA, aviz de oportunitate

Pe o suprafata de 8600mp, langa Lacul Tei, in zona V4, se doreste crearea unui nou complex de sanatate, destinat revigorarii si reactivarii zonei. A fost obtinut deja un aviz de la Apele Romane, in care se stabileste ca zona de protectie necesara va cuprinde 5m de la luciul de apa. Vegetatia

acum existenta este sporadica. Se doreste inaltarea unei cladiri 2S+P+1E, care sa recupereze cumva diferenta de nivel de 12m dintre Str. Tuzla si lac.

Constantin Enache : „S-a studiat felul in care amenajarea ar putea fi camuflata in taluz, astfel incat de pe Str. Tuzla lacul sa fie vazut in continuare.”

Dan Marin ar dori sa poata consulta si plansele care contin sectiunile. Sorin Gabrea este de acord cu ideea ca proiectul sa speculeze diferentele de nivel. Cristina Olga Gociman cere transparenta catre lac, lucru care poate aparea din fragmentarea sau din retragerea frontului. La intrebarea privind parcarile, se raspunde ca acestea au fost asezate la subsol, unde se intra pe o rampa.

Bogdan Bogoescu : „Malul de lac este foarte important, astfel incat cred ca ar trebui descoperita o solutie asa incat el sa permita circulatia libera a oamenilor.”

Dan Marin doreste sa stie care vor fi modificarile de indicatori – se raspunde ca POT va fi de 30% si ca zona va deveni V3B.

Bogdan Bogoescu : „Toata solutia trebuie sa „intre” in doar 11m latime. Mi-as dori o esplanada pentru partea de S si grija maxima pentru lac.”

Rezolutie (Sorin Gabrea) : „Cladirea sa fie inserata in panta terenului. E nevoie si de o atenta cercetare prealabila care sa conduca si la descarcarea obligatorie de sarcina arheologica.”

.....

PUZ Calea Victoriei nr. 12 D, S.3.

inițiator: PAROHIA „ZLĂTARI”

elaborator: BIA CIOCĂNEA MARILENA DOINA, aviz preliminar de urbanism

Se prezinta un proiect de amenajare a intregii incinte care cuprinde acum biserica Zlatari. Se incearca o curatare in primul rand a zonei, care sa fie eliberata de tot surplusul de materii si materiale care in acest moment strica aspectul monumentului. Se doreste realizarea unei foarte mici cladiri care ar fi necesara desfasurarii nevilor de cult. Cristina Gociman face observatia apropierii prea mari dintre noua cladire si biserica, in vreme ce Bogdan Bogoescu exprima parerea dupa care „arhitectura care ni se propune nu e chiar cel mai mare succes, dar, in masura in care macar se a dovedi utila si va ajuta la asanarea locului, poate fi indreptata, astfel incat propunerea sa isi urmeze cursul.”

Rezolutie (Sorin Gabrea) : „Suntem in principiu de acord cu propunerea Dvs, dar la faza viitoare va rugam sa reveniti cu o ilustrare de arhitectura mai bine studiata.”

.....

Consultare PUG Jilava

Un intreg teritoriu, de peste 700ha, ar dori sa se extinda ca zona de locuire, peste o fosta zona industrială, de-a lungul Soselei de Centura. Este afectat, astfel, viitorul Drum Expres care asigura legatura de principiu cu Bucurestiul prin Sos. Giurgiului. Este o zona care, in momentul de fata, cuprinde preponderent functiunile de industrie si pe cele de locuire. Se propune, ca intentie, dezvoltarea traseelor actuale si transferarea lor (sau macar a unora dintre ele) in strazi comunale.

Sorin Gabrea : „Exista cateva obiective care privesc extinderea Bucurestiului in teritoriu. Cred ca este nevoie de un spatiu de rezerva pentru oras. In plus, nu stiu cum si daca s-a definit iesirea spre Autostrada Giurgiu. Exista, cel putin ca principiu, o corelare a documentatiei pe care ne-o prezentati cu PUZ pentru Centura si Calea Ferata? Vorbim despre traseul de cale ferata spre Giurgiu, ca si despre traseul auto de mare viteza. O alta intrebare, pe care sper ca ati luat-o in

calcul, ar fi daca echiparea edilitara a zonei despre care discutam este in concordanta cu oferta Bucurestiului (din cate cunosc, sudul Bucurestiului are in continuare mari probleme de infrastructura). Exista, asadar, mari probleme care tin de legislatia mediului, de infrastructura si de echipamente publice. Cred ca acesta este terenul pe care trebuie sa il abordam impreuna.”

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie daca s-a analizat la modul serios, cu argumente si cifre exacte, gradul de dependenta economica al locuitorilor din Jilava fata de Bucuresti, pentru ca acesta, odata stabilit, ar putea sustine sau, dimpotriva, infirma utilitatea unei abordari sau alta si ar putea justifica economic solutiile propuse.

Raspuns (arhitect-sef Jilava) : „In Jilava, avem peste 400 de societati comerciale.”

Vlad Cavarnali: „Nu cred ca o simpla contabilizare a acestora este suficienta. Iar problema acestei relationari cred ca este mult mai complexa decat simpla bucata de teren care face acum obiectul discutiei. Avem in primul rand o problema de litigii administrative, tratate partial de protocoale, care trebuie luate in considerare. Mai cred apoi ca intravilanul Dvs. nu e suficient de clar definit. Nu exista o gestiune coerenta a lui azi, si nici macar o propunere in privinta gestionarii lui viitoare. Aveti peste 1000 de ha in intravilan, din care alocati 400ha pentru constructii – dar pentru aceasta transformare este nevoie de prevazut bugete alocate, taxe, bugete locale, niveluri de impozitare, care nu cred ca sunt clar cunoscute, macar ca linie de abordare. In al treilea rand, mi-as dori sa-mi comunicati si sa inteleg care sunt obiectivele PUG pe care tocmai il elaborati – care sunt ele?”

Raspuns : „S-a constatat o extindere a populatiei pe teritoriul pe care dorim sa-l reglementam.”

Vald Cavarnali : „Ar trebui sa studiat, cred, care sunt motivele pentru care aceasta extindere a avut loc.”

Constantin Enache: “Din pacate pentru Dvs, va aflati in preajma poate celui mai mare centru urban al tarii, deci macar ca abordare de principiu, ar trebui sa acceptati ca relatia Dv cu Bucurestiul este primordiala pentru majoritatea obiectivelor pe care doriti sa le atingeti la nivel urban.”

Vlad Cavarnali : „Legatura prin Soseaua de Centura poate fi foarte buna pentru dezvoltarea Jilavei. Mai exista si o strategie a Dunarii, de care tocmai s-a vorbit in intalniri politice de inalt nivel, iar acestea trebuie si ele indicate. Vorbeati de societati comerciale – cae este cifra lor globala de afaceri ? – este o intrebare la care ar trebui sa cunoasteti un raspuns precis si azi, dar mai ales ca estimare de dezvoltare pentru viitor. Pentru ca in eventualitatea aparitiei unui nod intermodal de transport care sa condica spre Giurgiu, aceasta cifra va cunoaste modificari majore. In fine, o ultima sugestie de intrebare care ar mai clarifica lucrurile – cum tratati permeabilitatea asezarii Dvs fata de Bucuresti ?”

Raspuns : „Acum, avem o buna relatie cu S.5 si suntem in discutii cu Adminsitratia S.4 „

Elena Boghina : „Ce largime ati prevazut pentru aceasta artera care va traversa cele 400 de ha ?”

Raspuns : „Circa 24-25m.”

Arhitectul–sef al S4. dl. Caramida, afirma ca prin aceasta documentatie este contestata limita Bucurestiului data de PUG.

Vlad Cavarnali : „Mai vreau sa va atrag atentia asupra faptului ca Jilava se extinde atat spre N, cat si spre S, trebuie luate in considerare ambele tendinte.”

Sorin Gabrea : „In ce ma priveste, mi-as dori ca legatura dintre Bucuresti si Jilava sa nu ramana singulara – cred ca este nevoie de o intreaga retea de artere care sa lege mult mai coerent cele doua realitati.”

Tiberiu Florescu : „Dumneavoastra propuneti o noua organizare viitoare a comunei, pentru care in acest moment nu aveti utilitati functionale. Evident ca, din acest motiv, dar si din altele, pe care acum nici macar nu le-am discutat, aceasta propunere nu va functiona pentru ca lipseste orice coordonare intre doua realitati vecine, realitati care oriunde in lume se influenteaza una pe celalalta.”

Sorin Gabrea : „Cred ca ar mai fi utila cel putin o intrevvedere, la care ar fi bine sa reveniti macar cu raspunsuri de intentie la problemele ridicate de membrii Comisiei, astazi. Un punct de vedere din partea noastra este conditionat de discutia pe materiale de lucru concrete, care sa tina cont de aceste perspective profesionale care nu au alt interes decat acela de a va ajuta sa concepeti o realitate urbana inchezata si care sa functioneze.”

.....

PUZ Tudor Vladimirescu nr. 29/ Str. Axente Sever nr. 7, S. 5

inițiator: SC TULIP MANAGEMENT SRL / elaborator: SC ADEST ARCHITECTURE SRL, URB. /RUR RADU PETRE NĂSTASE, aviz preliminar de urbanism

S-a revenit dupa ce s-a raspuns recomandarilor membrilor Comisiei care au decurs din consultarea documentatiei. Se reaminteste ca parcela este compusa din doua proprietati, ca zona in care aceasta se incadreaza conform PUG este CB3 si ca pe proprietatile vecine exista propuneri care merg de la P+2 la P+7. Se doreste ca imobilul sa aiba functiunea de locuinte (locuire mixta), dar se accepta faptul ca aceste locuinte pot primi, ulterior, o conversie. Ca si conditie restrictiva aparuta, se mentioneaza faptul ca in PUZ-ul initial, extinderea Str. Progresului se facea catre S, lucru care astazi este putin probabil. Elena Boghina cere sa fie

precizat profilul strazii prevazute a asigura nevoia de trafic suplimentara – se raspunde ca aceasta va avea 6 benzi si o spatiu pentru tramvaie.

Andrei Zaharescu intreaba daca nu cumva, in situatia data, poate fi folosita posibilitatea de acces dinspre N.

Radu Petre Nastase precizeza ca interferenta principala inregistrata in ceea ce priveste circulatia este a arterei principale cu locala.

Elena Boghina : „De ce nu propuneti o locala pe zona tramvaiului ? Se poate propune chiar si o zona de interdictie, dar daca nu putem face aceste lucruri, atunci ar fi mai bine sa nu fie propus niciun acces si sa gasim impreuna o alta rezolvare. Ca idee, insa, se poate propune orice trecere peste zona de tramvai.”

Sorin Gabrea este de parere ca sunt cateva probleme dificile care ar mai trebui studiate si, ca atare, ar trebui sa se revina cu solutii ceva mai simple si mai adaptate situatiei, nu cu unele care sa creeze si ele probleme; se asteapta mai multe variante.

A mai fost avizata, in urma unei foarte scurte prezentari, documentatia **PUZ Str. Padurea**

Neagra nr. 18-20, S.1, inițiator: SC MANAT MAGNUM S.R.L. / elaborator: PZP

ARHITECTURA– URB/RUR CRISTINA MIHAELA ANA, aviz de urbanism preliminar.