

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 30 Septembrie 2015.

Au participat la prezentarea si discutarea documentatiilor urmatoarii:

Sorin Gabrea, Presedinte Comisie, Bogdan Bogoescu, Constantin Enache, Cristina Olga Gociman, Doina Bubulete, Radu Petre Nastase, membri ai Comisiei, Gheorghe Patrascu, arhitect-sef, Andrei Zaharescu (servicii Retele), Stelian Constantinescu (expert din partea Primariei, referent al lucrarilor).

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Izvor nr. 86, S. 5

initiatori: **PERSOANE FIZICE**

elaborator: **SC BAUMARC PROIECT SRL**

aviz de oportunitate

Terenul se afla in zona CA2, destinata serviciilor. Se solicita un POT de 70% si un CUT de 3; ca functiune, va fi vorba despre un hotel-apart, care se va cupla, arhitectural vorbind, cu calcanul de la Hotel Ibis. Se mai precizeaza ca mai exista o zona invecinata, un fost acces in Facultatea de Medicina, care in prezent apartine Primariei, lata de 4m, aproximativ de toata lungimea parcelei. Sorin Gabrea doreste sa stie daca documentatia contine posibilitatea concesiunii acelu rest – se raspunde afirmativ.

Andrei Zaharescu atrage atentia asupra nevoii de clarificarea a lucrurilor care se vor petrece apropo de linia de tramvai – daca mai este prevazuta prelungirea ei sau nu. Constantin Enache: “S-a sperat, initial, ca dezvoltarea Str. Izvor sa se faca in acord cu profilul de pe Str. 13 Septembrie, dar dupa discutiile cu cei de la SRI a fost determinat un profil strans al strazii, fara tramvai.” Sorin Gabrea este, totusi, de parere ca “tramvaiul trebuie lasat in continuare pe Str.

Izvor, ca alternativa la Sos. 13 Septembrie. Se poate scoate din studiu, acum, dar ca posibilitate e bine sa fie rezervata, cumva.”

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie cum anume a fost negociat numarul de automobile necesare ca spatiu de parcare, cu cei de la circulatie, cata vreme functiunea de apart-hotel este mai speciala. Mai ales ca in zona posibilitatea unei parcare subterane este mica. Se raspunde ca se va incerca eliberarea parterului, unde pot fi asigurate cateva locuri de parcare.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “In conditiile date, propunem avizarea favorabila”. Andrei Zaharescu mai cere ca spatiul initial prevazut pentru tramvai sa fie lasat ca non-edificandi.”

.....

PUZ Bd Eroii Sanitari nr. 8, S. 5 (Universitatea de Medicina, Spital)

initiator: **UNIVERSITATEA DE MEDICINA SI FARMACIE “CAROL DAVILA”**

elaborator: **SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH FLORENTIN**

GUDILA, studiu istoric Dr. arh. Hanna Derer

aviz de oportunitate

Parcela studiata se afla in ZP 91, in care inaltimea minima a constructiilor este de 7-10m. Se reanalizeaza incinta Universitatii de Medicina, dorindu-se precizarea mai accentuata a calitatii ei de monument; se propune si rediscutarea anexelor, in scopul luarii unei decizii fata de acestea.

Hanna Derer, prezentator al propunerii si autor al studiului istoric, arata ca “intreg imobilul este monument istoric, in acest moment chiar si anexele avand acelasi statut. Evaluarea lui culturala s-a dorit sintetizata intr-un dosar de clasare partiala a monumentului. O a doua problema legata de acest ansamblu ar fi ca zona construita protejata este mai mica decat ceea ce s-a analizat. Daca

parcela se va elibera, va ramane un teritoriu mare, care va putea fi folosit mai eficient. Au fost propuse restrictii si permisivitati legate de resursa culturala. Vor putea fi demolate, ulterior incheierii studiului, cladirile parazitare, ca si acelea care dauneaza specificului cladirii si ale zonei, asa cum este piscina, care in acest moment a devenit un punct dificil al incintei.” Florentin Gudila mai adauga ca “au fost studiate cu atentie atat accesul pietonal, cat si acela specializat. In zona studiata pot fi dezvoltate edificabile. Suprafetele construibile au POT diferit – 34 si 40, ca si CUT-uri diferite, 0,8 si 1,5.”

Bogdan Bogoescu: “Inteleg ca exista corpuri parazitare construite, intr-o laterala a Facultatii de Medicina si ca totusi se doreste, in partea stanga, construirea unui alt corp. Nu inteleg cum se leaga acestea de eliberarea vizibilitatii laterale a cladirii.”

Hanna Derer: “Pe elevatia de V a Universitatii de Medicina se afla accesul profesorilor. A existat la un moment dat o amenajare in fata, inferioara ca punere in evidenta a intrarii de pe Bd. Eroilor Sanitari. Am acceptat ca accesul dinspre V nu poate fi dezvelit.”

Bogdan Bogoescu: “Aaug ca ar fi foarte interesant de propus pentru intreaga incinta o propunere de amenajare peisagistica, pentru ca aceasta a fost denaturata in timp. Ar fi nevoie si de o reglementare pentru spatiul verde.”

Hanna Derer: “Putem prevedea, din acest punct de vedere, o zona non-edificandi care sa lase loc pentru o eventuala amenajare, inasa nu avem documente care sa ne prezinte cum arata, de fapt, gradina. Numai intr-un document de dupa August 1944, rectorul Universitatii se plange ca trupele sovietice au distrus trandafirii din gradina.”

Sorin Gabrea ar fi dorit sa se puna mai mult accentul in prezentare pe relatiile functionale dintre Spital si Universitate. Se precizeaza ca in acest moment principala legatura este data de functionarea amfiteatrului din Spital. Sorin Gabrea mai adauga ca un studiu recent al

Ministerului arata ca ar trebui dublata capacitatea Universitatii, si in acest sens ar trebui sa se discute despre o maxima de dezvoltare a intensitatii de construire. Se raspunde ca “acum se elaboreaza o tema de cercetare in care se defineste functiunea cladirii ce urmeaza sa fie construita pe terenul disponibil.”

Hanna Derer: “Corpul care se doreste a fi construit ar fi o rezerva in acest sens. Ca argument suplimentar, as spune ca este nevoie de completarea cladirii cu aripa neconstruita, insa proiectul initial de construire a cladirii nu a fost descoperit. Pe de alta parte, nu putem copia un aspect trecut – va fi nevoie de o propunere moderna, va fi nevoie sa urmarim toate aspectele de integrare ale noii constructii in arhitectura veche. Cat despre piscina, aceasta este folosita de public, dar acum ea deranjeaza Universitatea. ”

Sorin Gabrea cere detalii despre parcare si gararea masinilor. Se raspunde ca acestea vor putea fi asigurate in infrastructura si in interiorul incintei. Acelasi ar mai dori o propunere si pentru regandirea situatiei si locului monumentului artileristului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Suntem de acord cu avizarea favorabila a studiului de oportunitate, dar va rugam sa reveniti la faza viitoare cu o documentatie si o propunere mult mai amanuntite. Trebuie tinut cont de faptul ca platforma medicala este foarte complexa si ca e nevoie de o propunere simbiotica, pentru ca din cate stiu legatura dintre Universitate si Spital este foarte puternica.”

.....

PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 287, S. 3

initiator: **PERSOANA JURIDICA**

elaborator: **SC TECON SRL**

aviz de oportunitate

Se dorește, pe un lot cu o adâncime de cca. 40m și o deschidere la strada de 80m, construirea unor clădiri multifuncționale, de locuire și comerț, care vor include și unele cabinete particulare.

Se dorește schimbarea încadrării, din A2 în M2 și obținerea următorilor indicatori: POT 65, CUT 4, o înălțime de până la 42m. Retragerile vor fi de aproximativ 6m.

Se propun mai multe tipuri de mobilări, cu parcuri subterane, dar și la nivel. CUT crește semnificativ deoarece, în opinia prezentatorului, artera de circulație vecină este foarte bine irigată.

La prezentarea anterioară, s-a cerut ca accesul în zona Nicolae Grigorescu-Teclu să se facă prin zona de Nord dinspre IOR. (IOR va deveni o mare zonă comercială, în apropiere există deja un supermarket Penny). Ca formulă arhitecturală, se propune alinierea cu blocurile din vecinătate, de P+5/6; se opinează că soluția cu două corpuri ar permite apariția unui spațiu de respirație, căta vreme o bară, în ciuda avantajelor ei, pare mai restrictivă.

Cristina Olga Gociman se interesează de ponderea spațiilor verzi – se răspunde că procentul cerut de Mediu este asigurat. Andrei Zaharescu atrage atenția asupra faptului că pasta de întoarcere nu apare pe panoul de reglementări.

Radu Petre Nastase se interesează de mărimea POT, într-un caz trecută la 65%, alteleori 70, subliniind că ultima cifră îi se pare foarte mare, chiar dacă zona este de reconversie funcțională.

Sorin Gabrea este de părere că documentația a fost prezentată confuz; este în principiu de acord cu construirea în zone de acest fel, dar documentația trebuie să revină ca documentație mai bine argumentată de urbanism. Cristina Olga Gociman este de părere că indicatorii solicitați sunt prea mari, și CUT, și POT. Victor Manea este de părere că acum, în acest stadiu, pot fi cerute reduceri de principiu, iar la avizul preliminar să fie stabilite precis care vor fi acestea.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Este foarte greu de depasit un CUT de 3, iar solutia ceruta e nevoie sa fie una hibrida, accentuand amestecul de functiuni, mai util zonei.”

.....

PUZ Str. Fizicienilor nr 28-32, Aleea Tandarei nr. 4, S. 3

initiator: **PERSOANA JURIDICA**

elaborator: **SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR**

aviz de oportunitate

Ca istoric, terenul pe care se intentioneaza construirea este o fosta enclava din Satul Cioplea, pe care in timp s-a ridicat un cartier de locuinte colective. Mai aproape de prezent, aici a fost o arie cu dotari industriale schimbata in zona de comert si servicii. Se doreste transformarea ei, ca UTR, din L1A (prima linie de la bulevard) in zona mixta de comert si servicii. Alinierea se va face la Str. Fizicienilor; in vecinatate se mai afla un magazin Penny si cateva imobile de locuinte colective. Ca relatie cu contextual, se mai precizeaza ca diferenta de nivel existent, de cca. 4m, va fi folosita in proiect ca posibilitate mai facila de construire a parcajelor. Se raspunde in acelasi sens si interpelarii dlui Bogoescu, precizandu-se ca “parcarile vor fi asigurate la sol”. Dl. Bogoescu cere sa se specifice mai clar felul in care conturul cladirii propuse se va raporta la zona. In opinia d-sale, solutia trebuie modificata spatial. Cristina Olga Gociman adauga, ca si conditionare, nevoia ca propunerea sa fie aliniata, volumetric cel putin, la existent. Sorin Gabrea nu este de acord cu solutiile tip market, nemodificate, importate si doar asezate pe loc – este de parere ca ar trebui sa fie discutata o solutie de arhitectura care sa propuna un magazin cu parcare partiala la parter, pentru a mai degaja imprejurimile, care altfel vor fi sufocate de autoturisme si circulatii auto. Doina Bubulete considera ca argumentatia este foarte saraca, nemotivata.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se va reveni cu o analiza mai atenta a zonei si conditionarilor ei. Suntem in principiu de acord cu studierea zonei si a posibilitatilor ei de dezvoltare, dar documentatia trebuie mult mai bine argumentata”.

.....

PUZ Bdul Basarabia nr. 256, S. 3

initiator: **SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**

elaborator: **CONSORTIU CU LIDER UAUIM, ARH. CONSTANTIN ENACHE**

aviz de oportunitate

Prezentarea proiectului incepe cu precizarea dlui Constantin Enache cum ca “pentru prima data, cu aceasta ocazie, Administratia publica incearca infiintarea unei Agentii care sa se ocupe de dezvoltarea coerenta a unei zone de oras.” Halele Republica sunt declarate monument. Primaria S. 3 a cumparat terenul si incearca sa recupereze halele care se afla intr-un stadiu avansat de degradare. Se incearca, pe cat posibil, fiabilizarea zonei. Trecerea de la oras la sat ar impune, in opinia prezentatorului, o utilizare mai eficienta si mai intensa a lotului. La parcela se poate ajunge de la Statia de Metrou Industriilor, data fiind existenta unui acces prin Piata Republica. Ca linie directoare, proiectul sustine intensificare locuirii in aceasta zona si, desigur, o densificare urbana. Se propun doua variante de abordare, una care pastreaza fatada halei si structura ei metalica, respectiv o a doua care “converteste fatadele cu valoare monumentala, iar ansamblul se dezvolta functionalist ca o anfilada de locuinte pavilionare”. Regulamentul ce urmeaza PUZ de Sector 3 prevedea aici un CUT de 0,63, dar propunerea ar dori ridicarea acestui indicator pana la 2, date fiind intentiile reale de sustinere a proiectului. Se pleaca de la situatia in care halele au zone puternic degradate, care vor trebui restaurate si integrate, spre a sustine si

vecinatatea, si atmosfera locului. Fundatiile, de o calitate tehnica extraordinara, vor trebui si ele abordate, insa nu in spiritual simplei restaurari functionale, ineficiente economic. In acest moment, aici exista o locuire de tip vernacular, slab conditionata.

Bogdan Bogoescu: “Cui anume apartine tema acestei interventii, cine a intocmit-o?” “ Se raspunde ca “a existat o tema prealabila care a urmat unui studiu de dezvoltare urbana intreprins in acest loc.”

Sorin Gabrea cere o precizare a statutului Agentiei care isi va asuma acest proiect, asupra felului in care aceasta este constituita, asupra modului in care lucreaza. Ar mai dori sa stie, referitor la proiect, daca perimetrul de studiu ar mai putea fi extins si pana unde si cum anume ar mai putea fi ajutat si dezvoltat acest pol urban care are déjà ca premise o buna relatie cu cartierul, date fiind circulatiile complexe care “descarca” aici.

Prezentator: “Societatea este asociata cu Consiliul General al Sectorului 3. Zona a fost mai intai curatata, apoi au fost cumparate 3 loturi, apoi monumental, cladirea istorica a fost vanduta, apoi rascumaparata. Imobilul este acum proprietatea SC Administrare Active a Consiliului Local al Sectorului 3.”

Sorin Gabrea: “Domeniul Privat al Sectorului 3? Este o societate de investitii cu activitate permanenta sau a fost constituita numai pentru acest proiect?” Se raspunde ca societatea se doreste a fi una cu activitate pe termen lung, dar ca, data fiind amploarea proiectului de fata, pentru moment toata atentia societatii s-a indreptat catre acesta.

Bogdan Bogoescu: “Cred ca este nevoie de o analiza mai larga, mai generoasa a propunerii, mai legata de oras in general. Ceea ce am in minte, acum, gandindu-ma la proiect ca la o mare posibilitate, la resursele lui colosale, este o interventie de tip La Villette. Numai ca daca Dvs va

propuneti un indice de locuire de 60%, ma tem ca blocati orice posibilitate a locului de a deveni ceva foarte important”.

Constantin Enache: “O solutionare optima a unei propuneri generate de un lot de 13ha nu poate fi realizata intr-un timp scurt sau foarte scurt. In documentatie vor trebui stabilite regulile jocului, procentele de ocupare, articularile proiectului la oras samd.”

Bogdan Bogoescu: “Aveti niste resurse de accesibilitate exceptionale, dar aveti nevoie de o viziune etapizata. Lotul nu va putea ramane in niciun caz izolat, independent, inchis. Modelul de populare trebuie pur si simplu angajat in mai multe variante, ca sa puteti calcula cat mai bine posibilitatile de dezvoltare reale ale propunerii.”

Prezentatorul afirma ca “initial s-a dorit un pol tehnologic, care sa angajeze Politehnica si firma Microsoft; exista si au existat cereri de locuinte ce pot fi rezolvate, iar locuintele pe care le putem oferi vor fi ieftine.”

Sorin Gabrea: “Cred ca cel mai intelept lucru pe care il putem face fata de acest proiect cu foarte mari resurse este sa-I dedicam integral o sesiune a Comisiei. Putem vorbi, putem aduce cel putin in discutie un model de dezvoltare. Anvergura proiectului necesita pasi, etapizare, o alta abordare decat cea care se adreseaza aunei parcele oarecare”.

Andrei Zaharescu este de parere ca intersectia din apropiere, tocmai pentru ca beneficiaza de mai multe tipuri de transport, trebuie tratata ca un nod intermodal, multifunctional.

Bogdan Bogoescu este de parere ca in acest caz, sistemul de reglementare al documentatiei in sesiune trebuie sa fie mult mai elastic ca de obicei; este nevoie sa fie analizata cu mare atentie intreaga zona si sa fie identificate pe cat posibil etapele de dezvoltare ale proiectului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Suntem de acord cu eliberarea avizului de oportunitate, dar in acest caz cu totul special este nevoie de o demonstratie si o argumentatie complete. Atrag

atentia asupra faptului ca daca ne blocam in ideea de a face, aici, numai locuinte sau chiar numai proponderent locuinte, nu mai putem lasa loc ideii de pol urban, de servicii ori pol cultural. Cred ca e bine ca aceasta tema sa fie definita ca oportunitate culturala si e bine ca propunerea sa fie impartita in module.”

.....

PUZ Sos. Gh. Ionescu Sisesti nr. 56-58, S. 1

initiator: **persoana juridica**

elaborator: **SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH FLORENTIN GUDILA**

aviz de oportunitate

Lotul studiat se afla in apropiere de Padurea Baneasa, iar trama stradala a zonei a fost definita in linii mari inca din 2002. Catre bulevard, indicativul UTR este M3, catre interior L1C. Se doreste revenirea la prevederile documentatiei anterioare, care permitea un POT defalcat de 60% pentru zona din fata si 45% pentru cea din spate, in vreme ce CUT ar fi fost in ambele cazuri de 2,5. Ca volumetrii propuse, vor exista 3 bare de locuinte spre bulevard.

Sorin Gabrea se intereseaza daca nu cumva sporul pentru dezvoltare de 20 de procente a fost acordat odata, asa incat acum inca o majorare a indicatorilor nu ar mai fi posibila, iar Stelian Constantinescu precizeaza ca, din pacate, arterele prevazute in documentatia anterioara nu au fost si realizate, ele exista in continuare doar pe hartie. Sorin Gabrea este de parere ca ar trebui gandite volume separate apropiate de morfologia vecinatatii. Arh. Oana Radulescu intervine si precizeaza ca “in aceasta zona au existat mai multe documentatii care si-au produs efecte, iar astazi se propun aici PUD-uri in baza tramei stradale. Dar acolo exista documentatii de detaliu ce

rezulta din parametrii prevazuti de PUG.” Doina Bubulete considera ca documentatia prezentata este insuficienta si nu permite judecarea, iar existentul trebuie mult mai bine cunoscut si determinat, pentru ca daca zona a fost una industriala, atunci e nevoie de mai multa informatie pentru a-i afla statutul si starea, dupa care s-ar putea decide ce si daca este oportun sa se cosntruiasca.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Ce a fost prezentat, in forma in care s-a prezentat, este inacceptabil. Nici macar nu s-a precizat faptul ca limita UTR-urilor nu coincide cu limitele de proprietate, ceea ce ingreuneaza destul de mult o decizie. E nevoie sa se revina cu o alta volumetrie, alti indicatori, e nevoie practic de o alta abordare.”