

Sedinta CTUAT din data de 10 Februarie 2016 a Primariei Municipiului Bucuresti. Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, Presedinte; Bogdan Bogoescu, Dorin Stefan, Alexandru Panaitescu, Constantin Enache, Cristina Olga Gociman, Radu Petre Nastase, Doina Bubulete, membri. A fost prezent al dezbateri si Arhitectul-sef al Capitalei, dnul Gheorghe Patrascu. Din partea Priamariei, experti si referenti ai lucrarilor, Stelian Constantinescu si Andrei Zaharescu (Serviciul Retele)

Documentatii analizate si avizate:

PUZ Comuna Mogosoia, jud. Ilfov

initiator: PRIMARIA COMUNEI MOGOSOAIA

elaborator: SC 360 INGINERIE, URBANISM, ARHITECTURA SRL

consultare

Prezentare: „Am plecat de la ideea ca intre Bucuresti si localitatile primei coroane urbane de langa acesta trebuie sa existe o conexiune permanenta si ne-am propus, ca atare, studierea acesteia, in ideea in care vom putea ameliora starea de lucruri existenta. Pentru moment, am stabilit trei directii de studiu si evolutie, in ceea ce priveste consolidarea unor legaturi urbanistice si legislative coerente intre Mogosoia si Bucuresti – 1. Integrarea documentatiilor de urbanism existente si corelarea lor; 2. Mentinerea caracterului si protejarea zonei Mogosoia, si ne referim aici mai ales la monumente de tip A si la definirea si resepectarea zonelor lor de protectie; 3. O intentie de dezvoltare, date fiind conditiile actuale si intentiile de evolutie, de inte-relationare ale celor doua entitati, precum si dorinta de a construi si definitiva centura a doua a Capitalei si penetratia Bucuresti-Ilfov. Mai ales legat de acest punct, suntem foarte interesati de definirea si constituirea unei trame stradale fluente. Centrul Mogosoiaiei, in acest moment, are ca functiuni predominante locuirea si comertul. In partile laterale ale localitatii se intentioneaza dezvoltarea

unor zone de birouri, de afaceri in scopul crearii unui centru functional de afaceri, complementar Bucurestiului, date fiind unele facilitati pe care Mogosoaia le poate oferi. In acest sens, vedem ca pe o foarte importanta relatie extinderea Magistralei 4 de Metrou pana in localitatea noastra, oportunitate inclusa in planul de mobilitate al orasului nostru”.

Sorin Gabrea: „Tot ceea ce ganditi pentru dezvoltarea proprie a localitatii Dvs. trebuie pastrat, ca principiu, cel putin, dar ma gandesc ca trebuie defnita, in primul rand, in ceea ce ne priveste pe toti acum, o relatie cu Bucurestiul. Cum ganditi ca va fi aceasta, de ce factori va fi modelata?”

Se raspunde ca spre Bucuresti va exista o zona ce va cuprinde inca functiuni industriale, combinata cu o zona vegetala de protectie de tip V4. La margine, ar exista un pasaj pentru Centura, lucrare deja aflata in stadiul de proiect, care ar trebui administat de Capitala. Desigur, zona industriala nu va fi una „grea”, ci una de tip logistic, eventual completata cu functiunea de depozitare.

Constantin Enache: „As dori in primul rand sa comunic Comisiei ca echipa de lucru, pe care o cunosc, este una graozava si ca deschidere, si ca implicare si capacitate de lucru. Exista o dorinta reala de cooperare intre Mogosoaia si Bucuresti, chiar daca ne gandim fie si numai la prima zona a acestui contact, Mogosoaia si Chitila. Din pacate, unele evenimente trecute au influentat si inca vor influenta mult timp bunele intentii comune – sub primarii primilor ani de dupa 1990, s-au dat oamenilor parcele din livada fostului IAS, dar si alte terenuri libere. La impartire, s-a incurajat construirea pe partea de S a lacului pana in buza acestuia, asa incat astazi vecinatatea este afectata, iar acum singura posibilitate de recuperare a unor importante parti din patrimoniul localitatii Mogosoaia implica obligatoriu diminuarea oglinzii de apa a lacului”.

Bogdan Bogoescu adreseaza Comisiei, ca si reprezentantilor comunei Mogosoia, intrebarea daca zona de protectie a monumentului (Palatul Mogosoia) permite sau a putut permite, legal, o interventie de acest fel.

Constantin Enache: „Apele Romane, in acest caz, nu sunt o solutie, ci mai mult o problema. Evident, lucrurile au fost scapate din mana, in sensul in care o relatie directa intre Palat si insula ar fi cerut din orice punct de vedere o legatura cuviincioasa. Echipa, pusa in fata faptului implinit, a recuperat ceea ce se mai putea. Exista, de pilda, o foarte buna zona industriala, ca resursa, cu tot cu cale ferata, si se poate gandi in acest sens o relatie cu partea de N a inelului Capitalei. Exista deja, de mai mult timp, o intentie de colaborare intre cei doi Primari in ceea ce priveste infiintarea unor piste de biciclete care sa permita un trafic turistic mai accentuat, deci o posibilitate reala de transport alternativ. Vorbim, aici, despre posibilitatea unro relatii de promenada consistente pentru bucuresteni.”

Bogdan Bogoescu: „Suntem in situatia de a cere o distanta fata de mal alta decat cea prevazuta de regulamentele Apelor Romane? Poate ca trebuie redefinita retragerea obligatorie a proprietatilor fata de luciul de apa.”

Alexandru Panaitescu: „In principiu si legal, exista rezervari care tin de aceasta protectie, numai ca acum exista, din pacate, tot felul de protectii. Si as mai vrea sa precizez, pentru ca se intampla sa cunosc foarte bine situatia de care s-a vorbit, ca nu IAS a fost cel deposedat de proprietate, ci Marta Bibescu, care cumparase proprietatea de aici.”

Sorin Gabrea precizeaza, la randul sau, ca „din punct de vedere legal si juridic, incinta Palatului este proprietate a Capitalei si este administrata de aceasta. Liziera, insa este a comunei. Daca se estimeaza ca localitatea va ajunge la 15-20000 de locuitori, cum anume vor fi dezvoltate legaturile cu Bucurestiul? Avem acum doar un drum national, Bucuresti-Trgoviste, si poate inca

o relatie, dar care pentru moment este mai mult ipotetica. Foarte bune cred ca sunt legaturile de cale ferata. Dar, pe langa acestea, cred ca mai trebuie rezolvate si necesitatile sau conexiunile necesare edilitar, ca si faptul ca localitatea se afla in amonte pe lac – tinandu-se cont de aceste caracteristici, trebuie gandita o integrare in sistemul bucurestean. Ar trebui, atunci, descoperita sau identificata o tema prin care sau in care localitatea Dvs. poate deveni un pol, cel mai probabil in relatie cu Bucurestiului. Dar trebuie sa fim foarte atenti ca aceasta transformare sa nu genereze trafic in plus. Cel mai probabil, din cate ne putem da seama astazi, Mogosoia va ajunge un mare cartier al Bucurestiului.” Prezentatorul raspunde ca in planurile de mobilitate au fost introduse trasee rutiere si pietonale suplimentare; relatia cu Chitila, de pilda, este prevazuta a cuprinde si doua pasaje pietonale, dar legaturile auto in aceasta zona sunt dificil de dezvoltat. Sorin Gabrea: „Raspunzand la aceasta din ultima precizare a Dvs, vreau sa spun ca nu stiu nici in ce masura ideea de a dezvolta aici un trafic este oportuna. Ceea ce insa trebuie neaparat sa se faca este precizam cat mai clar zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura pe care le aveti.”

Bogdan Bogoescu: „M-ar interesa sa stiu cum anume ganditi din punct de vedere economic dezvoltarea localitatii Dvs, ce previziuni sau strategii aveti? Este un lucru care va trebui foarte bine precizat, pentru ca probabil functie de el va veti orienta catre investitii.”

Constantin Enache: „Atunci cand ne referim la Mogosoia, in aceasta analiza si perspectiva, cred ca ar trebui sa fim constienti ca vorbim despre doua lucruri diferite – ceea ce ne dorim sa dezvoltam si ceea ce localitatea este, de fapt, adica, in acest moment, mai mult un loc de rezidenta pentru pensionari si pentru liber-profesionisti.”

Bogdan Bogoescu: „Exact in aceasta directie era formulata intrebarea – care este analiza economica si propunerea, in acest sens, de dezvoltare? Ce activitati estimati, preconizati ca se

vor desfasura aici?” Se raspunde ca a fost inceput studiul unui pol urban, pentru servicii, pentru birouri si pentru rezidenta si se spera ca va putea fi dezvoltat sectorul IT. Insa dl. Bogoescu ar dori ca prezentatorii, ca si proiectantii, sa poata raspunde mai concret la intrebarea „ce anume ar favoriza o dezvoltare de „industrie” IT in Mogosoaia si nu in Bucuresti, care sunt facilitatile sau oportunitatile care pot inclina balanta in favoarea Mogosoaiei; sunt necesare niste argumente pentru sustinerea unei strategii si a unei directii de dezvoltare.

Sorin Gabrea este de acord cu pozitia exprimata de dl. Bogoescu si cere precizarea mai exacta a strategiei de dezvoltare a orasului, in sensul precizarii unei tinte, a unor obiective.

Se raspunde ca s-a incercat, ca propunere, o dezvoltare a unor servicii care sa micsoreze fluxul catre Bucuresti. Mai sunt avute in vedere unele culoare de protectie, ca si o eventuala dezvoltare a Metroului pana in Mogosoaia. Se mai doreste o atragere a oamenilor si a unor activitati printr-o strategie de dezvoltare corecta, dat fiind mai ales faptul ca exista o anume rezerva de teren disponibila.

Dl. Bogoescu cere sa fie precizata situatia infrastructurii si a lucrarilor edilitare – din ce fonduri, prin ce investitii vor putea fi dezvoltate acestea. Se raspunde ca existentul functioneaza bine si ca la nivelul consumului prezent si viitor de apa potabila, localitatea este sustenabila, iar problema apelor pluviale, de pilda, este solutionata. Andrei Zaharescu, insa, doreste sa arate ca pentru unele zone exista de mult timp probleme, care vor fi si mai mari atunci cand comuna se va dezvolta – chiar apele pluviale, pentru anumite zone, vor cauza mari necazuri.

Sorin Gabrea: „Dar care va fi tema principala a conexiunii cu Bucurestiul? Trebuie atentie si ca zonele de productie pe care intentionati sa le dezvoltati sa nu devina un manson izolator, asa incat activitatile ar fi de dorit sa nu ceara sau sa nu presupuna insularizarea. Care va fi tipul de activitati dezvoltat? Vor fi servicii, poate. Dar in lungul caii ferate?” Se raspunde ultimei

intrebări cu indicarea unei zone de depozite. Bogdan Bogoescu mai adauga faptul ca logistica, chiar, ar putea crea ea o bariera.

Andrei Zaharescu: „Cand ma gandesc la resursele de care aveti nevoie sau pe care le puteti utiliza, imi amintesc ca aveti foarte aproape de Dvs apa termala. Gradientul de temperatura este catre Dvs. Ati facut o cercetare in acest sens, sau prospectiuni? Si mai aveti o problema foarte importanta de rezolvat, a gropii de gunoi.”

Sorin Gabrea: „Acestea, toate, sunt probleme fara de a caror rezolvare nu cred ca va puteti dezvolta corespunzator. Si eu as mai adauga si problema Centrului – ati gandit un nou centru civic? Pentru ca in actualul lui format, insirat pe marginea drumului, nu cred ca el exprima chiar ceea ce trebuie.” Se raspunde ca „Centrul va fi dus intr-o noua zona, aceea in care orasul va fi propus pentru dezvoltare. Padurea va deveni un parc-padure, pentru ca in vatra satului, a localitatii vechi, nu se mai poate face nimic.”

Bogdan Bogoescu cere precizarea statutului padurii – aceasta se afla in extravilan.

Sorin Gabrea: „Calitatea locuirii intr-un oras e data de calitatea spatiului public. Cum este, cum ganditi spatiul public?”

Raspuns: „Pentru noua parte a orasului, va exista o dezvoltare proprie, care va avea in atentie si acest aspect foarte important.” Se mai precizeaza ca noul PUG are deja avizul tehnic al

Consiliului Judetean.

Bogdan Bogoescu: „Mogosoia are o marca, un brand, sa-i zicem, care este dat de Palat. Pentru dezvoltarea noua, de la NE, v-ati gandit la o asumare a unui brand care sa pastreze, poate, localitatea in datele mostenirii ei istorice?” Se raspunde: „calitatea locuirii, a spatiului public, a investitiilor va tinde sa contrabalanseze ponderea zonei istorice.”

Dorin Stefan: „Pentru noul Centru Civic, terenurile exista?” Raspuns: „Primaria le va achizitiona.” Dorin Stefan: „Padurea da o anume identitate localitatii Dvs. Ar fi interesant de creat un punct important, semnificativ, un Muzeu de Arta Contemporana, prevazut inca de pe acum, care sa mentina cumva legatura cu Palatul. Investitia ar fi cumva logica, motivata, dar pentru un asemenea obiectiv ar trebui deja rezervat un teren, gandita o zona ce va fi pastrata in jurul lui, pentru activitatile si nevoile conexe. Ar fi bine sa nu pierdeti, acum, si terenul, si momentul.”

Sorin Gabrea: „Un muzeu, alaturi de Palat, ar putea sa fie, sa reprezinte vocatia orasului.”

Constantin Enache: „As dori sa mai adaug ca mai exista o propunere de un interes special, Gara pentru trenurile de mare viteza, gandita initial pentru Chitila, si care ar fi importanta si pentru Mogosoaia, dar din cate se stie pana in acest moment, inca nu a fost luata o hotarare definitiva si asteptam includerea acestui punct in Masterplan sau in PUG. Gara s-ar putea face pe locul vechiului triaj, dar trebuie avuta mare grija la realizarea ei, pentru ca se risca pierderea legaturii acestei importante cai de circulatie cu Centura; din pacate, deciziile referitoare la acest subiect se tot amana.”

Sorin Gabrea: „Sau se tot tergiverseaza pana se va consuma tot terenul, si pierdem, astfel, o oportunitate extraordinara de acces la contemporaneitate, la modern. Daca trenul de mare viteza e oprit la Chitila, nu am facut absolut nimic, pentru ca orice tren trebuie sa intre in Bucuresti, ca sa poata fi legat de alte posibilitati de circulatie. Iar decizia aceasta trebui luata si ea cat mai rapid.”

Stelian Constantinescu mai doreste sa aminteasca de o discutie mai veche legata de forturi – in sensul in care se discuta despre o importanta resursa turistica. Andrei Zaharescu tine sa spuna ca

intr-o anumita zona de vecinatate cu Bucurestiul, si nemarcata, exista locuinte care par sa fi fost promovate de Primaria S. 1.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Aceasta discutie ne spune simplu ca exista foarte multe probleme, dar si oportunitati. Cred ca ar fi bine sa urmariti, in principiu, macar trei obiective – conectivitatea cu Bucurestiul, spatiul public si infrastructura. Odata corect abordate si mai apoi urmarite consecvent acestea trei, exista posibilitatea reala a unei bune dezvoltari.”

.....

Calea Victoriei nr. 12, S. 3

initiator: MUZEUL NATIONAL DE ISTORIE AL ROMANIEI

elaborator: SEF. PR. DR. ARH. NICOLAE LASCU / SC 3 AD PUNCT SRL / AR. ARH.

LAURA ANDREEA BURLACU, RUR: D,E / STUDIU ISTORIC: DR. ARH. PETRU

MORTU, DR. ARH. ANAMARIA MORTU

aviz de oportunitate

Prezentare: „Proiectul vizeaza refacerea completa a Muzeului, intr-o forma care sa depaseasca starea anilor 1970, atunci cand cladirea a fost destinata functiunii de Muzeu. Se intentioneaza si acoperirea curtii interioare, cu scopul de a amplifica spatiile muzeale. A fost deja lansat si concurs cu aceasta tema, concurs care va implica o participare internationala. Anterior, a existat o intentie de acoperire a curtii, o intalnire in care au fost cerute limite pentru inaltimea acesteia, stabilindu-se de principiu ca propunerea nu va depasi ca inaltime cornisa interioara, un nivel superior maxim de 35m. Astfel, noul volum ar putea fi vizibil partial numai dinspre Biserica de Juramant. Totusi, din punctul de vedere al unei relatii vizuale mai consistente, noua interventie

nu va fi vizibila, nu va fi prezenta decat din Splai. Urmarind regulamentul zonelor protejate, indicatiile sunt date de statutul segmentului Caili Victoriei, care ar permite un POT de 80% si un CUT de 4,5. Insa, in acest moment, POT e deja depasit, atinge 85%. As dori sa mai precizam ca intentia de acoperire a curtii interioare nu e noua, ea a mai fost luata in discutie in perioada interbelica, pe vremea cand in cladire functiona Palatul Postelor. Iar in perioada 1970-1972, cand a avut loc reconversia, s-a discuta chiar de construirea efectiva a unei alte cladiri in perimetrul curtii interioare, cu destinatia posibila de a adaposti o copie a Columnei lui Traian.”

Constantin Enache: „Primaria a finantat proiectul Zonelor Protejate, iar in Consiliul General s-a stabilit o valabilitate de 5 ani pentru documentatii. In ce raport se gaseste propunerea Dvs cu acest regulament, al zonelor protejate? Un raspuns in sensul unui acord ne-ar oferi posibilitatea sa folosim un lucru deja gandit.” Se raspunde ca „pentru moment, exista un set de reguli care sunt aplicabile pentru orice noua cladire prinsa in zona.”

Dorin Stefan: „PUZ este strict pe teren?” Raspuns: „Da, insa zona de studiu este mult mai mare.”

Radu Petre Nastase: „Studiul de vizibilitate arata ca se depaseste cu 10 m conul de vizibilitate, asa ca ajungem in situatia in care odata e indicat criteriul, dar mai apoi nu e respectat. Asa ca, in ce ma priveste, eu a dori ca acest con de vizibilitate fie sa fie lasat liber, fie sa fie clar definit.

Mi-as dori ca intentia celor ce promoveaza concursul sa fie aceea de a le oferi cat mai multa libertate in actiune.”

Gheorghe Patrascu: „Sutem in situatia in care s-a dat un POT, dar prin acoperirea curtii acel POT va fi depasit, insa prin regulament el nu se poate modifica.”

Radu Petre Nastase: „Atunci de ce se mai face concurs? Solutia, dupa mine, poate ajunge si la 100%! Nu inteleg de ce oprim o gandire din cauza unor regulamente.”

Bogdan Bogoescu: „Nu cred ca trebuie sa reglementam nici macar inaltimea – poate ca plusvaloarea pe care o propunere o va aduce va depasi ca importanta si semnificatie inaltimea! Sa lasam concurentii sa isi exprime optiunile! Noi tot reglementam, iar aici chiar nu cred ca este cazul!”

Radu Petre Nastase: „Ori acel corp interior nu se va vedea, ori sa il lasam sa fie aparent si vizibil, cu cat mai putin restrictii.”

Gheorghe Patrascu: „In regulament, se poate merge orientativ catre un procent de suta la suta. Dar ar trebui vazuta, consultata si tema.”

Dorin Stefan: „Cred ca mai corect ar fi ca fiecare echipa, fiecare concurent sa isi faca propriul studiu de vizibilitate.”

Cristina Olga Gociman: „Eu cred ca este vorba si de un CUT variabil, mai ales daca vor mai fi introduse si alte functiuni. Problema mi se pare a fi integritatea, integralitatea Muzeului.”

Bogdan Bogoescu: „E sansa maxima a Romaniei in ultimii 25 de ani!”

Constantin Enache: „Trebuie sa ajutam juridic concursul. Sa se aprobe ocuparea de 100%, iar inaltimea si CUT vor fi stabilite in baza concursului.”

Doina Bubulete: „De aceeasi parere sunt si eu – sa existe libertate pentru CUT si inaltime. Iar participantii sa faca prezentari de vizibilitate, ca sa avem si noi o perspectiva asupra propunerilor lor.”

Alexandru Panaitescu: „Suntem, acum, la avizul de oportunitate. Pana la PUZ, se consuma concursul. Echipa care organizeaza acest concurs sa preia sau sa adauge aceste observatii, noile reglementarile, retusurile de tema. Aceasta cred ca este solutia la aceasta faza, iar PUZ ar trebui sa preia concursul. Avizul de oportunitate, totusi, ar trebui sa preceada PUZ.”

Radu Petre Nastase: „Muzeul trebuie sa fie un HUB public, iar la parter este nevoie sa fie functiuni publice. Zona de acces public sa fie mai mare.”

Dorin Stefan: „Este posibil sa se modifice ceva la fatada?” Raspuns: „Eventual, numai la fatada dinspre Bis. Stavropoleos, fatada care acum e moarta.”

Bogdan Bogoescu: „Concursul trebuie sa fie complet liber, iar POT si CUT sa se stabileasca dupa concurs. Mai importanta inca mi se pare viziunea modelului de muzeu, care mi-as dori sa tinda spre ideea de mall cultural. Iar accesul prin mai multe puncte mi se pare extrem de important, ca si relatia Muzeului cu strada.”

Sorin Gabrea: „Sunt usor contrariat, in ce ma priveste, de abordarea precara a unui astfel de subiect. Tema trebuia sa fi fost discutata, aici, in zona reabilitarii spatiului public. Sa nu uitam ca mai exista posibilitatea unei expuneri a obiectelor in chiar spatiul public. E nevoie si de o largire a conceptului de organizare de expozitii in spatiul public. Studiul de vizibilitate ar mai trebui sa defineasca si elementele care vor trebui pastrate, iar o constructie de buna calitate ar imbogati zona. Personal, nu sunt dumirit deloc ce anume vreti cu acest concurs. Oricum, dat fiind faptul ca se face un concurs, in niciun caz nu trebuie sa-l inghetam in mic: sa-l lasam sa fie proaspat si curat, atat cat se poate. Programul principal ar trebui sa fie cel de reabilitare a zonei, caci exista si o zona de influenta a Muzeului. E momentul ca impactul noii prezente sa fie atat de mare incat sa modifice tot cadrul cultural al zonei, al orasului; concursul sa se bucure de maxima libertate”.

Gheorghe Patrascu: „In zona Stavropoleos, sunt catacombe ale manastirii, in faza de SF pentru punerea in valoare.”

Sorin Gabrea: „Un aviz de oportunitate poate fi o buna indicatie pentru concurs. Reglementarea finala sa se faca pe solutia castigatoare. Dar cred ca mai trebuie avute in vedere unele chestiuni: cat va costa numai consolidarea? – se raspunde ca ar fi necesare cca. 110-116mil. E; ce se va

intampla cu Muzeul pe perioada reabilitarii si a consolidarii? - raspuns: „se va inchide”; se cere estimarea perioadei lucrarilor.

Dorin Stefan: „Cred ca, de fapt, este vorba despre integrarea unui obiect in tesut pe toate cele 4 laturi ale sale.”

Constantin Enache: „In ce ma priveste, sunt de acord cu ideea ca POT poate fi si de 100%, iar CUT si inaltimea sa rezulte, cu recomandarea sa fie judecate si relatiile cu vecinatatea. Accesul public sa fie incurajat la Parter. Iar statuia lui Traian sa ramana pe scari, in chiar locul in care se afla.”

Sorin Gabrea: „A existat un studiu de trafic pentru Calea Victoriei, ar trebui reluat. O intrebare mi se pare a fi cum am mai putea sa marim trotuarul la Muzeu, ca sa obtinem un acces mai generos. Tot in zona, mai sunt si alte urme ale unor constructii mai vechi. Asa incat cred ca trebuia prezentat si un studiu istoric, care sa comenteze solutia.”

Alexandru Panaitescu: „Studiul exista, dar este atat de dens, incat ar fi trebuit prezentat cu doua luni inainte, ca sa poata fi vazut in liniste si inteles.”

Sorin Gabrea: „Pe langa CUT, era nevoie si de studiul istoric, insa acest studiu istoric trebuia sa fie unul pentru cladire. Ar fi fost nevoie de detectarea potentialului urbanistic al Muzeului, pentru ca exista aici vecinatati semnificative.”

Cristina Olga Gociman: „Mai este si problema programului de Muzeu – ce vad, cum vad?”

Sorin Gabrea: „Mi se pare ca actul s-a facut formal si exprima, de fapt, reverenta catre Administratie. E o etapa care trebuie trecuta, formalizata, dar cred ca este nevoie de o mai atenta precizare a tuturor datelor concursului si urmarita relevanta cladirii pentru intreaga zona.”

.....

PUZ Bdul Marasti nr. 18-20 (26), S. 1

initiator: F. R. RUGBY

elaborator: SC URBE 2000 SRL - URB RUR CONSTANTIN ENACHE

aviz de oportunitate

Prezentare, Constantin Enache: „PUZ pentru stadionul de rugby a fost deja prezentat in aceasta Comisie, a si fost aprobat in Martie 2014. De atunci, a mai aparut, legat de aceasta investitie, interesul Comisiei Nationale de Investitii, care a conditionat participarea ei la bugetul necesar de mai marea coerenta a stadionului, a propunerii in ansamblu. Tribunele din partile de N si de E raman, iar Comisia a cerut modernizarea lor. Corpul de cladire destinat sanatatii sportivilor a fost rotit, in noua propunere. La obtinerea certificatului, constructorul a fost conditionat de modificarea de PUZ. Ilustratia de arhitectura este aceeaasi, doar acoperirile sunt diferite. POT, CUT si inaltimea raman neschimbate, exista doar o diferenta in bilantul teritorial”.

Radu Petre Nastase se intereseaza de starea parcarii. Se raspunde ca parcare a fost extinsa in subteran, pentru ca CNi a cerut ca aceasta sa cuprinda si locuri de parcare pentru autocare, aici. Castigul principal al acestui proiect, afara de unitatea lui, ar fi esplanada din fata Bis. Casin, care va deveni o prezenta importanta a locului.

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

.....

PUZ Str. Gherghitei nr. 5-7, Intrarea Gherghitei nr. 5A, Str. Fabrica de Gheata nr. 15, S. 2

initiator: ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDREANU ALEXANDRA, ANDRONIC MARIO PAUL

**elaborator: SC INGINERIE, URBANISM, ARHITECTURA SRL – URB NICOLAE ALIN
CHIRAN – D,E, G6, G7**

aviz de oportunitate

Amplasamentul se afla in partea de NE a Capitalei, in S. 2, in zona Colentina-Gherghitei, la o distanta de cca. 300m de nodul Colentina-Fundeni-Andronache. El masoara cca. 10000mp si cuprinde 3 loturi, cu suprafete aproximativ egale (3200, 3500, 3700mp). Vecinatatile sunt private, la S de Fabrica de Gheata, cu parcar; la V se afla Lacul Plumbuita, iar la E exista o deschidere spre Sos. Gherghitei. Acum, pe aceste terenuri sunt hale cu functiunea de servicii (depozitare, servicii auto, parcarii etc.). Se doreste, prin unificarea celor 3 loturi, sa se construiasca un magazin de retail Lidl, considerat benefic ca asezare, intrucat in zona mai sunt numai magazine mici.

Sorin Gabrea ar dori sa stie cum arata propunerea privita dinspre lac; cere o prezentare si a acestei perspective. Ar mai dori sa stie ce functiuni exista de jur-imprejuri. Se raspunde la ultima intrebare ca in apropiere exista zone diferite –L4A, V4. Se mai arata ca profilul transversal al Str. Gherghitei arata ca ea va deveni artera de categoria I. Amai existat, aproximativ pe acelasi loc, un PUZ mai amplu, cu functiuni mixte, dar care intre timp si-a pierdut valabilitatea. Pe „dreptunghiul” definit in final, POT va fi de 40%, CUT de 1, iar inaltimea maxima va atinge 10m (va exista un parter inalt, dar si o supanta pentru birouri). Parcarile sunt asigurate cf. HC66. Accesul se face dinspre Str. Gherghitei (artera va fi prevazuta cu spatiu verde median si cu trotuare de 5m). Vor mai exista si accese secundare, pe artera proprie. Este indeplinita si prevederea ce indica o cota de 30% spatiu verde.

Andrei Zaharescu ar dori sa fie mai bine aratat modul in care, dinspre oras, se face accesul, care este complicat de interdictia de spargere a spatiului verde; aceasta interdictie trebuie inclusa in regulament, rezolvarea acestei probleme este dificila.

Cristina Olga Gociman cere o definire a profilului de pe Str. Gherghitei – vor fi 2m spre numerele pare, 3 benzi de circulatie, 2 m pentru spatiu separator.

Stelian Constantinescu face observatia ca prin aceasta interventie, relieful local va fi modificat.

Cristina Olga Gociman cere sa fie urmarita atent relatia publica cu malul de lac; ar mai dori ca pentru zona parcajelor sa fie obligatorie plantarea de copaci. Sorin Gabrea: „Zona dinspre lac sa fie racordata la un parcurs public.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca trebuie cerut expres pentru portiunea de mal de lac amenajarea intregii suprafete aferente magazinului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu studiul si cu propunerea, insa pentru etapa viitoare se va reveni cu aviz de la circulatie pentru acel nod complicat, cu o propunere de sistematizare verticala, cu amenajarea malului de lac si cu o reglementare indicativa pentru vecinatati.”

.....

PUZ Str. Povestei nr. 15, nr. 15d, nr. 17a si nr. 19, S. 4

initiator: DNA MARIOARA MICSUNESCU

elaborator: SC DACRA STUDIO SRL – URB RUR DAN TUDOR

aviz de oportunitate

Zona care contine lotul destinat propunerii este marginita de Dambovita, de Parcul Vacaresti si de cornisa Parcului Tineretului, dar sunt elemente care nu actioneaza deloc asupra propunerii.

Unicul element major construit in apropiere este ansamblul Asmita, iar din punctul de vedere al documentatiilor, exista avizate si aprobate 3 realitati, de catre Primaria de S. 3. Problemele pe care le intampina propunerea sunt legate de parcelar, de locuirea individuala, de proprietati care trebuie retrocedate, de morfologiile loturilor, mici si alungite. Forma parcelarului, pe de alta parte, dicteaza tipul de construire. Parcela care va fi construita are o forma trapezoidala sectionata, neregulata, totusi. Ca propunere efectiva, proiectantii se gandesc la doua faze: cea care priveste strict realizarea cladirilor dorite, pe parcela; relatiile pe care noile cladiri le vor avea cu proprietatea libera invecinata. A fost propusa si o trama stradala pentru zona de N. Bogdan Bogoescu ar dori sa stie daca exista o relatie cu planul director existent – se raspunde afirmativ. Radu Petre Nastase ar dori sa fie identificati proprietarii spatiului vecin, pentru ca vederea directa a noii realitati construite va fi chiar catre ei.

Daniel Caramida, Primar S. 4: „La punerea in posesie a acestei parcele, retrocedarea nu s-a efectuat complet, pentru ca aici, in aceasta zona, proprietatile plutesc ca niste bucati de ulei pe apa. Proprietatile din Vacaresti nu s-au organizat, Administratia Centrala refuza sa se implice mai mult in aceast actiune. Un teren valoros ramane, astfel, nevalorificat. Credem, insa ca atunci cand se vor construi cladiri inalte, si proprietarii de parcele mai mici se vor alia. Punctele inalte vor merge pe un sistem peisager.”

Radu Petre Nastase: „Este nevoie, aici, inainte de orice, de un cadastru clar si spre bulevard, si spre lac.”

Sorin Gabrea: „Care este, pana la urma, suprafata de teren pe care se intinde lacul? Va intreb pentru ca stiu ca au existat si puneri de posesie in cuva lacului, iar aceasta situatie ar trebui rezolvata cat mai repede. Daca Lacul devine biosfera, digul nu isi mai are rostul, e nevoie de acces si de perceptie fata de el. Iar daca va exista o legatura intre spatiul verde de la Palatul

Copiilor si zona aceasta, amenajata in viitor, va fi nevoie de un punct de acces, de relationare a celor doua.”

Daniel Caramida: „Zona Vacaresti va fi un Centru urban care va degreva Centrul”.

Sorin Gabrea: „Mai e nevoie sa luati avize de la Apele Romane si de la Mediu. Digurile au un regim de protectie special.”

Andrei Zaharescu: „Mai este nevoie si de pozitionarea bine gandita a drenului.”

Bogdan Bogoescu: „Densitatea mi se pare, totusi, mare. Pur si simplu nu cred ca un CUT de 3,5 este posibil acolo. De vazut foarte bine modul in care cladirea incapa pe acel teren.”

Sorin Gabrea: „Atrag atentia, aici, asupra apei freatic, care are un debit extraordinar.”

Bogdan Bogoescu: „Si mai cred ca este nevoie si de un partiu pentru faza urmatoare.”

Crstina Olga Gociman adauga nevoia de a fi verificat regimul juridic al proprietatilor si al terenurilor vecinilor.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea, in conditia in care veti reduce indicatorii.”

.....

PUZ Str. Ilioara nr. 22A, S. 3

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: BIA ARH. LAURA ANDREEA BUZATU, RUR D, E

aviz de oportunitate

Comisia de Circulatie a stabilit ca profilul strazii Ilioara va fi de 14 m pentru carosabil plus 3 m pentru trotuare. Se cedeaza, prin urmare, o suprafata din parcela proprie pentru largirea strazii, asa incat suprafata initiala de 495mp se reduce la 478mp. Zona este A2B, se doreste schimbarea

functiunii in locuire; indicatorii propusi sunt 1,14 pentru CUT si 31,8 pentru POT. Exista si o declivitate care va trebui luata in calcul. Andrei Zaharescu ar dori sa stie cum se face accesul.

Sorin Gabrea: „Care sunt reglementarile pentru parcelele invecinate? Studiul ar trebui sa se desfasoare pentru o zona mai mare, poate pe intreg perimetrul marcat cu galben; regulile vor fi de principiu, insa viziunea ar trebui sa fie unitara.”

Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca zona figurata cu maro este zona industriala – se raspunde afirmativ; iar in zona galbena, sunt locuinte.

Alexandru Panaitescu: „Aici, unde va aflati Dvs, este un melanj nenorocit intre zona semi-rurala a Capitalei si aceea de oras de productie. Recomandam extinderea zonei de reglementare, dar trebuie avuta in vedere o suprafata mai mare, pentru ca maine se poate intampla altceva in zona. In ceea ce ma priveste, nu sunt de acord cu implantarea de locuinte aici.”

Bogdan Bogoescu: „Procedand astfel, fiind de acord cu interventii punctuale, mentinem zona in periferie.” Andrei Zaharescu atrage atentia asupra nevoii de asigurare a unor accese. Bogdan

Bogoescu: „Cred ca normal ar fi ca aici sa fie reglementata intai toata zona industriala, iar mai apoi sa fie integrata si enclava de locuire.” Sorin Gabrea: „Numai ca, in mod firesc, reglementarea zonei ar trebui sa fie o problema, o initiativa a conducerii Sectorului 3.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o analiza extinsa a zonei si cu o alta propunere.”

.....

PUZ Str. Actiunii nr. 2-4, S. 4

initiator: SC DEDEMAN SRL

elaborator: SC DACRA STUDIO SRL – URB RUR DAN TUDOR

aviz de oportunitate

Este vorba despre extinderea unei functiuni existente a magazinului Dedeman de pe Sos.

Giurgiului. Terenul 2B este destinat comertului, Sos Giurgiului se mareste. Accesul, acum, se face de pe arterele laterale. Bogdan Bogoescu: „Figurati, va rugam, o zona de spatiu public. In reglementari, sa se primeasca aceasta indicatie.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu aceasta conditie, avizam favorabil initiativa.”

.....

PUZ Str. Titu Maiorescu nr. 13-17 si 17B, Str. Vaselor 47-49, S. 2

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, URB MIHAI ANDREI SUARASAN, RUR:

D,E

aviz de oportunitate

Parcela pe care se intentioneaza construirea se afla in zona Obor – Vaselor. In acest moment, functiunea in exercitiu este cea industrială – se gasesc pe acel loc hale de mica capacitate, destinate fabricarii de otet. Cele 3 parcele se vor comasa in vederea obtinerii unui lot mai mare, pe care urmeaza a se construi un ansamblu de locuinte colective, de gabarit P+4/5R. S-ar dori, in acest scop, modificarea functiunii zonei si incadrarea in UTR L4A, cu un POT de 40%. Bogdan Bogoescu si Alexandru Panaitescu, dar si Stelian Constantinescu, ar fi dorit sa fie prezentat un montaj foto care sa descrie existentul. Ultimul se intereseaza de caracterul zonei – se raspunde ca acesta este dat predominant de case. Bogdan Bogoescu ar fi de acord cel mult cu o mobilare care sa dea o ilustrare de tranzitie dintre cele doua forme de ocupare a terenului. Radu Petre Nastase cere spargerea volumului unitar, prea masiv, in 3 unitati, in vreme ce Sorin Gabrea solicita

atentie la incadrarea in context. Presedintele Comisiei mai crede ca este nevoie de o analiza pentru intreg teritoriul delimitat de strazi, ca si de anumite indicatii asupra felului in care vor fi construite proprietatile. Alexandru Panaitescu cere sa nu fie rupt, formal, frontul stradal cu noua morfologie propusa. Constantin Enache: „Conversia si sensul propuse sunt folositoare, iar daca prin arhitectura s-ar putea ajunge la o formula mai putin rigida de ocupare, care sa includa poate si o alveola verde, ar fi foarte bine. Iar inaltimea, forma, chiar si indicatorii ar trebui sa fie mai modulati, mai atenti la datele locului.”

Doina Bubulete: „Ar fi bine sa existe mai multe documente, chiar si unele istorice, pentru ca nu vorbim despre o zona cu totul noua pentru oras.”

Cristina Olga Gociman: „Modificarea UTR are nevoie de suportul Primariei de Sector – trebuie negociat acest lucru cu o argumentatie arhitecturala, iar CUT sa rezulte ca o conditie a constructiei, indicatorii sa nu fie predeterminati.”

Radu Petre Nastase: „Revin asupra ideii ca ilustrarea de tema viitoare sa ne prezinte o divizare in 3 corpuri separate a propunerii.”

Constantin Enache mai adauga faptul ca pe Str. Vaselor exista o tipologie anume a fundaturilor, care nu ar fi rau de consultat, poate pentru ca propunerea sa se incadreze mai bine in context.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Analiza zonei delimitate de strazi este foarte oportuna, intrucat modificarea zonei trebuie intreprinsa. Trebuie, totusi, sa acordam foarte mare atentie modificarilor legale a reglementarilor din PUG.”

.....

PUZ Calea 13 Septembrie nr. 206B, S. 5

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: SC MASLAEV CONSULTING SRL, URB CONSTANTIN GALERIU, RUR:

D,E

aviz de oportunitate

Documentatia a mai fost prezentata – lotul este in zona Sebastian, au fost cerute locuinte colective, pe un teren liber de constructii, in conditiile in care POT si CUT nu cresc fata de ceea ce ofera incadrarea zonei.

Dorin Stefan: „Este o zona verde rezultata, care are o anume coerenta. Daca acum ne propunem sa construim numai in acel loc, spargem acea coerenta fara o justificare, fara o motivare reala.”

Constantin Enache: „Care este regimul juridic al proprietatii, al locului? Ati discutat cu cadastrul, cu Primaria? Mai exista si alte terenuri sau proprietati private care vor fi afectate de propunerea Dvs? Vecinii Dvs pot ramane, in cazul in care toate aceste lucruri nu sunt determinate, fara drept de construire.”

Cristina Olga Gociman: „Este nevoie, aici, cred eu, inainte de toate, de o mare calitate a gestului arhitectural. Mai cred si ca punerea in proprietate, aici, este o eroare, ca si construirea. Aici spatiul verde ar trebui sa ramana asa cum este, poate imbunatatit, iar perimetrul sa fie declarat neconstruibil”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Din datele prezentate, rezulta ca intentia de construire in acest loc este inoportuna.”