

SEDINTA

Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 27 iunie 2007

Componenta Comisiei la aceasta sedinta: membri - Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan; presedinte - Viorel Hurduc. Lista de proiecte cuprinde un numar de 88 de PUZ.

Proiecte dezbatute:

1. PUZ Calea Floreasca (langa ITC).

Se doreste realizarea unor constructii de inaltime acuzata, fata de care dl. Constantin Enache face observatia prea marii apropieri intre edificii, nefinid posibil ca un bloc de P+24 sa se afle la doar 6 m distanta de limita de proprietate; atrage atentia asupra greutatii obtinerii de aviz de la mediu pentru aceasta propunere. Totodata, considera CUT excesiv (6,9).

Rezolutie: se va reveni cu o incercare de extindere a reglementarilor terenului vizat catre un alt teren care ar putea fi si el inclus in propunere; se va extinde limita PUZ.

.....

2. PUZ Calea Floreasca nr. 159

Se intentioneaza construirea unor cladiri cu functiuni complexe (hotel, cladiri de birouri, spatii comerciale) pe un teren de 2,7 ha apartinand altadata Fabricii Ford; acum, in zona se afla industrii poluante. Noul ansamblu de cladiri se poate defini ca fiind un cap de perspectiva dinspre Str. Glinca.

Se descrie, apoi, pe larg proiectul, opera echipei Squirre & Partners, care este prezentat ca fiind rezultatul unei atente expertizari a terenului si a datelor locului – aceasta analiza conducand si la formularea expresiei arhitecturale. Noul Ansamblu va fi inconjurat de o circulatie carosabila, va avea strazi interioare si va putea suporta bine traficul suplimentar de peste 1000 de noi vehicule care vor aparea in zona; cladirea cea mai mare a complexului va fi un P+38.

Viorel Hurduc pune doua intrebari reprezentantului echipei – daca propunerea nu este o completare la Parc? ce anume ofera proiectul orasului?

Dl Enache este de parere ca proiectul este unicul care a pastrat memoria locului, dar, in forma prezentata, este oarecum incarcat.

Rezolutie: se amana, data fiind complexitatea proiectului si anvergura propunerii, pentru o sedinta la care va fi prezenta Comisia in intregul ei si dl. primar General.

.....

3. Calea Mosilor 111 (revenire)

Cererea anterioara stipula obtinerea unui CUT de 8, apreciat de Comisie ca impropriu acestei zone. S-a revenit cu studierea mai atenta a acceselor si parcajelor; se ofera in plus un parter liber si o largire a troturarului Caili Mosilor in frontul cladirii.

Constantin Enache crede ca este greu de aprobat acest proiect, care apropie o cladire de P+11 la doar 3 m. de o alta proprietate.

Rezolutie: se va reveni cu propuneri noi pentru nivelul de subsol, cu propuneri concrete pentru spatiile publice si pentru o buna rezolvare a parcarii masinilor.

.....

4. PUZ Sos. Bucuresti-Ploiesti 23 (revenire)

Se doreste construirea unui parcaj destinat Antenei 1, dar care pune (Dorin Stefan) serioase probleme de trafic. Viorel Hurduc solicita proiectantilor realizarea unei coerente a circulatiei sporite dupa pasaj si alipirea cladirii existente la S. Ar fi fost de dorit, mai adauga d-sa, conceperea unor nise care sa permita o mai mare suptiune, mai puternice, ca si configurarea acestor nise ca apropiate ideii de Bulevard. Dan Marin observa ca exista diferente vizibile intre planul de reglementari si conceptul de arhitectura.

Rezolutie: planul de reglementari sa contina iesirea in bovindou a propunerii; sa existe o buna amenajare a pietonalului. Se avizeaza favorabil cu introducerea conditionarilor solicitate.

.....

5. PUZ Str. Polona 105-107, proiectant CRIBA DESIGN (revenire)

S-au introdus in proiect reglementarile Comisiei privitoare la construirea celor trei edificabile intre limite, cu treceri prin gang, creionarea celor doua curti interioare, cantonarea CUT si POT in limitele a 3,3 si 58%.

Viorel Hurduc crede ca ar trebui sa se mearga pe doua subsoluri pentru fiecare edificabil, pentru ca apartamentele se vor “duce” spre birouri. Dorin Stefan este de parere, ca in principiu, ar fi bine sa se stabileasca un CUT mai mare, care sa poata, eventual, anticipa evolutia zonei.

Rezolutie: se avizeaza favorabil.

.....

6. PUZ Moliere (revenire)

Se cerea, pentru acest nou-construit, un CUT DE 2,5 si un POT mai mare, care sa ajunga spre 38-40%.

Rezolutie: Dl. Enache cere sa se revina cu rezolvarea coborarii auto astfel incat sa nu existe rampe din trotuar, cu un plan de parter si subsol bine precizat; va fi prezent la discutie si proiectantul, pentru discutarea corelarii celor doua propuneri – de urbanism, cu cea de arhitectura.

.....

7. PUZ Banu Antonache (revenire)

S-a efectuat de catre proiectant un sondaj de opinie referitor la posibilitatea unor strapungeri operate in frontul la strada care sa permita si accesul rutier, dar rezultatul a fost nefavorabil. Beneficiarul, inasa, a fost de acord cu realizarea unui pietonal, care poate avea si o functiune comerciala.

Rezolutie: se propune spre avizare favorabila, cu introducerea acestei reglementari.

.....

8. PUZ Giuseppe Verdi (revenire)

Se doreste din partea beneficiarului construirea unei cladiri de agrement P+2; se vor realiza 22 de locuri de garare, la interior, inteligente. Se recomandase de catre Comisie, anterior, practicarea unei arhitecturi cat mai “absente”, cat mai discrete.

Dan Marin recapituleaza indicatorii solicitati fata de cei prevazuti, observa ca POT include si drumul de acces, si amenajarea, si se adreseaza Comisiei cu intrebarea “De ce parcul nu poate ramane pur si simplu parc?”

Dorin Stefan critica direct arhitectura: “cladirea este destul de urata” si aminteste Comisiei ca Primaria declarase anterior ca este interesata sa cumpere acest Parc.

Viorel Hurduc solicita proiectantului reglementarea, dovada legala privind accesul pe proprietate. Dna Balaurea apreciaza ca “s-a luat in calcul, la obtinerea indicatorilor mentionati, o suprafata care nu atinge indicatorii zonei decat prin abuz. POT de 15% este justificat numai prin calculul extins la intreaga zona, nu doar la cea pe care se va inalta constructia.”

Rezolutie: se va reveni cu o ridicare topo fidela, care va mentiona si diferenta de nivel reala existenta; se va prezenta Comisiei o reglementare prin PUZ pana la Str. Giuseppe Verdi; se va prezenta o forma posibila a arhitecturii care sa acopere justificat cei 15%.

.....

9. PUZ Toporasi (revenire)

S-a revenit, pentru construirea unei statii de alimentare pentru masini cu combustibil neconventional, cu aprobarea de la Mediu. Se face insa, observatia, ca nu Mediul poate da autorizatii in acest sens, ci ISCIR si ANRGM; autorizatia a fost obtinuta. Noul complex va avea o functiune combinata – spatii comerciale, hotel, birouri.

Se solicita, de catre Viorel Hurduc, realizarea unui PUZ care sa aibe ca baza de pornire existentul real, si sa nu includa si suprafata pasibila de expropriere. Constantin Enache adauga ca din PUZ prezentat ar trebui sa reiasa cum anume se va construi pe zonele invecinate; ce va deveni fundatura care va rezulta? Trebuie stabilit, pentru planul secund, unde anume vor putea construi vecinii, trebuie stabilite retragerile, alinierele. In aceste noi conditii, se solicita realizarea, pe existent, a unui PUZ extins; se va da un regulament pentru tot ceea ce exista in zona si pentru vecinatatea ei imediata.

Rezolutie: se va reveni cu un PUZ realizat in aceste conditii.

.....

10. PUZ Parfumului

Se dorește construirea unui imobil P+4+5 retras care se afla în zona de atingere dintre două zone cu caractere diferite. Din studiul de însorire realizat de autori rezulta că nu se aduc prejudicii vecinilor.

Viorel Hurduc chestionează autorii în legătură cu interdicțiile care sunt în zonă și pentru care proprietăți se aplică acestea. Ce metodologie va fi aplicată?

Constantin Enache pune accentul pe rezolvarea circulației auto, pe faptul că noua casă nu va trebui să depășească aliniamentul, iar înălțimea la cornișă poate fi P+2, maxim P+3, în care ultimul nivel este unul retras.

Rezoluție: trebuie respectată dorința proprietarului de a pune în valoare monumentul; se va reveni cu un PUZ extins, care va lua neapărat în considerare prezența casei-monument existente.