

Sedinta din data de 11 Martie 2009 a Comisiei Tehnice de Urbanism a Capitalei. Membrii Comisiei au fost: Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Dan Marin, Casandra Rosu, Dan Serban, Dorin Stefan. Presedintele Comisiei: Sorin Gabrea. A participat la sedinta Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Din partea Serviciului Rutier si a serviciului Coordonare Retele au fost prezenti Elena Boghina, respectiv Andrei Zaharescu.

S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

1. PUZ Penetratie Splaiul Independentei – Ciurel – Autostrada Bucuresti-Pitesti

Fata de proiectele prezentate anterior, s-a trecut la un prospect al drumului de 3 benzi/sens, care vor fi astfel consemnate in noile reglementari. Se doreste stabilirea unor retrageri, a stfel incat propunerea de fata sa devina posibila, cerinta la care Andrei Zaharescu o adauga pe cea a stabilirii spatiilor verzi din zona. Bogdan Bogoescu observa ca artera Splai este foarte importanta pentru oras si ar dori sa stie cum anume a fost gandita finalizarea acestui spatiu; raspunsul este ca acest spatiu este in devenire, asteptandu-si intentiile si investitorii, pentru ca SemaPark, de pilda, nu a dorit sa se implice investitional in PUZ Sectorului 6. Dpdv al Splaiului, ar fi de asteptat ca in PUZ sa apara o serie de prevederi suplimentare. Andrei Zaharescu crede ca ar exista posibilitatea ca si in acest caz proiectul sa fie preluat de catre AND. Sorin Gabrea se intereseaza de starea si de ponderea instalatiilor in zona – se raspunde ca sunt prevazute toate tipurile de instalatii necesare, dar nu pe ampriza drumului, ci in locale. Se mai face specificarea ca Primaria este proprietara zonei de protectie a canalului colector.

Constantin Enache este de parere ca sunt foarte necesare informatiile pentru S6; neaparat, PUZ existente trebuie corelate. Elena Boghina precizeaza ca in toate documentatiile de pana acum avizul s-a dat pe formula de strada cu 3 benzi. Arhitectul-sef intervine si cere sa fie trasata limita de constructibilitate, pozitie fata de care Presedintele Comisiei afirma ca si-ar dori un minim de 100m, gandind ca in PUZ trebuie cuprinse si realitatile care se vor expropria.

Rezolutie (Sorin Gabrea) - se va reveni cu urmatoarele piese importante: 1. inventarierea tuturor PUZ existente; 2. argumentarea cu demonstratie a necesitatii si posibilitatii celor 3 fire pe sens; 3. PUZ sa fie extins pana la malul lacului.

.....

2. PUZ Pasaj Subteran Pta Universitatii / proiectant DIRECTIA TRANSPORTURI

Se prezinta, de aceasta data, numai detalierea unui fragment din tronsonul Eroilor – Universitate, anume situatia statiilor din Universitate si din imediata apropiere si a celor din Parcul Cismigiu.

In prezentare, Constantin Eanche afirma inca o data ca modul de lucru in aceasta zona, tocmai pentru a nu stanjeni o circulatie care si asa este problematica, se va face cu scut de mare adancime si nu cu sant deschis; la Universitatea si la Teatrul National se vor folosi iesirile actuale, la care se mai adauga iesirile de la Libraria Eminescu, Pizza Hut, coltul opus libreriei Eminescu, fostul bloc Romarta si in dreapta Casei Armatei.

Bogdan Bogoescu intreaba daca la Universitate trotuarul se poate lega de nivelul accesului, cu bordura „trasa” – se raspunde afirmativ. Propune ca si in fata Teatrului Bulandra sa se poata face un lucru asemanator, poate inchegat intr-o piateta; se raspunde ca tunelul pietonal ramane, deocamdata, o oportunitate pentru viitor. Casandra Rosu cere ca accesele din Piata Universitatii sa nu fie acoperite. Sorin Gabrea face observatia ca, profitand de aceste lucrari, ar putea fi reamenajata si Piata Kogalniceanu.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Se avizeaza favorabil rezolvarile acceselor asa cum au fost propuse.

.....

3. PUZ Supralargire Str. Brasov – Sos. Alexandriei cu pasaj rutier la intersectia Str. Brasov – Bdul. Prelungirea Ghencea (revenire) / proiectant DIRECTIA

TRANSPORTURI

S-a incercat urmarirea recomandarilor Comisiei si au fost analizate ambele posibilitati – de subtraversare si de supratraversare a intersectiei – in alte PUZ existente este prezenta solutia de supratraversare; s-a micorat distanta de la locale si s-a redus ocuparea terenului cu 30%. Andrei Zaharescu atrage atentia proiectantilor ca pe traseu se vor intersecta cu un colector de 3m grosime, care le va crea probleme. Sorin Gabrea observa ca „suntem in situatia de a judeca un proiect fara documente.” – pentru ca nu toate actele solicitate sunt disponibile. Bogdan Bogoescu crede ca „sus, la Parc, ar fi necesar un pasaj pietonal”, iar Dorin Stefan isi exprima parerea ca „Bucurestiul este foarte sarac in spatii publice, asa ca la un PUZ foarte mare ar trebui sa identificam, mai intai, unele locuri care pot fi folosite ca spatii publice.” Elena Boghina doreste sa atraga atentia proiectantilor ca, asa cum este prezentata, intersectia de la Ghencea nu functioneaza.

Rezolutie (Sorin Gabrea): reveniti cu - extensie a zonei studiate spre N, cu rezolvarea unei piete urbane; o rezolvare mai apropiata de spiritul urbanismului, cu spatii publice bine conturate; un plan de preordonare retele; documentatiile de urbanism existente, pentru a li se putea judeca efectele; un studiu de circulatie cu masuratori.

.....

4. PUZ Str. Nerva Traian nr. 20 – Bdul. Mircea Voda nr. 43D, S.4 (revenire) si PUZ Calea Vacaresti – Bdul Gheorghe Sincai, S4 / proiectant WESTGROUP

In noua prezentare se arata ca inca exista probleme de ordin juridic; s-a intervenit,insa, la ordinul de inaltime al propunerii, care a scazut de la 160m la 110m; marile probleme locale ar fi prezenta bisericii, dar si o substatie necesara de rezolvat in subsol. Se mai arata ca, de

fapt, PUZ fost aprobat, dar acum se doreste sa se detalieze doua zone, iar Agentia de Mediu a avizat numai interiorul zonei Timpuri Noi, nu si noile realitati care se afla in afara acestui perimetru.

Bogdan Bogoescu: „Din punct de vedere juridic, planul director e aprobat?”

Daniel Caramida (arhitect-sef al S.4): „Nu e operational vizavi de Timpuri Noi.”

Ioana Balaurea intervine si prezinta situatia proiectantilor, care au revenit in Comisie cu unele imbunatatiri sperand sa-si rezolve macar partea de circulatie din proiect.

Bogdan Bogoescu: „Cum descarc, care este solutia sa descarc toata circulatia si aglomerarea propusa pe acest sistem de strazi?”

Constantin Enache: „Este bine ca avem o initiativa privata care poate dezvolta zona, aici, dar rezolvarea coltului cred ca trebuie sa apartina Primariei. Daja in acest loc se construieste foarte mult, iar problema principala care se pune este cum anume facem aceste interventii suportabile. Cred ca Primaria trebuie neaparat sa aibe propria ei pozitie, pentru ca locul este extrem de important, dar si de incalzit pentru oras.”

Sorin Gabrea: „Solutia nu poate fi discutata fara rezolvarea circulatiei si a spatiului public.”

Dorin Stefan: „Cred ca aici noi am avizat deja o solutie, dar care trebuia completata de un plan de circulatie. Sa existe un plan director, iar mai apoi PUZ-urile sa dezlege zona.”

Andrei Zaharescu: „E important de lamurit tema din punct de vedere urbanistic. Studiul de circulatie nu trateaza zona ca tema publica.”

Dan Marin: „Personal, am mari obiectii asupra propunerii concrete, pentru ca de fapt nu nise prezinta o gandire urbanistica, ci doar niste obiecte izolate si niste spatii care rezulta intamplator dupa plantarea acelor obiecte.”

Casandra Rosu: „Sunt de acord cu discutia pentru un PUZ mai cuprinzator care sa exprime initiativa Primariei. Ma pun, insa, in situatia pietonului si observ ca orasul care mi se

propune, aici, iese din scara. Eu cred ca mai curand proprietarul nu propune solutii, ci creeaza probleme.”

Andrei Zaharescu: „Nodurile mari presupun probleme foarte mari. Cum anume creez relationari – spatii pentru mutari de retele, spatii de contact samd?”

Elena Boghina: „Nodul a fost studiat, din punctul de vedere al circulatiei, in 3 variante. Acum, insa, in sensul giratoriu exista repuneri in posesie.”

Dan Serban: „Exista dala urbana si piata urbana, precum si niste variante de circulatie.

Compozitia urbana este evident dificila, asa incat sunt de parere ca este necesara o extindere a PUZ avizat.”

Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca „exista posibilitatea ca pe o anumita zona clar circumscrisa unele proiecte sa fie blocate pana la un PUZ general. Pentru ca daca asa ceva nu exista, noi putem face sau aviza un PUZ, dar intre timp acolo se construieste.”

Arhitectul-sef raspunde acestei ultime intrebari aratand ca „o anumita zona poate fi blocata printr-un amendament la PUZ.” Constantin Enache adauga acestei posibilitati o a doua:

„Conform Ordonantei de Urgenta 27, in cazul unei investitii in care CUT depaseste 20%, aceasta se realizeaza in asociere cu Primaria.”; in cazul de fata, este de parere d-sa, se poate realiza o colaborare a proiectantilor cu Primaria prin coordonarea proiectantului cu CPU.

Arhitectul-sef este de parere ca „se poate discuta propunerea, dar numai in cazul unui CUT rezonabil, de cel mult 4,5.” In acelasi sens, Bogdan Bogoescu precizeaza ca „trebuie sa se plece de la analiza spatiului urban si abia dupa aceea se poate avansa o anume inaltime a edificabilului.” Dorin Stefan aminteste ca trebuie obtinut si un aviz de la Circulatie, pentru ca altfel nu se poate trece la discutarea si avizarea propunerii.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se amana luarea unei decizii pentru o data viitoare; in noua prezentare si propunere se va tine cont de toate recomandarile si sugestiile Comisiei.

.....

5. PUZ Calea Victoriei nr. 107-109 / proiectant WETFOURTH ARCHITECTURE (revenire)

Proiectantul a revenit solicitand Comisiei o rezolutie care sa contina o decizie clara pe marginea propunerii sale, fiind de parere ca rezultatul acestor prezentari repetate – carora apreciaza ca le-a facut fata multumitor – este tergiversat fara motiv. Dorin Stefan explica proiectantului ca din punctul de vedere al Legii, avizul Comisiei este unul profesional si consultativ, dar ca raspunderea pentru aprobarea sau refuzarea unui proiect apartine in final arhitectului-sef. Arhitectul-sef arata ca pe plansa avizata de Comisie a cerut proiectantului unele modificari care nu au mai fost rectificate de acesta – ca atare, a amanat aprobarea proiectului din acest motiv; repeta inca o data care erau conditiile aprobarii, dupa avizare: inaltimea maxima sa fie de cel mult 40m; CUT sa fie redus de la 5,2 la 4,5; prima retragere sa fie la 27m. Dorin Stefan este de acord cu proiectul si cu un CUT de 4,5-5, dar face observatia nevoii unei reduceri a coltului. Dan Marin reconfirma, din punctul sau de vedere, observatiile anterioare: volumul inalt retras si redus ca inaltime; CUT maxim 4; spatiul plantat sa fie pastrat.

Cassandra Rosu cere „sa se respecte caracterul de zona protejata, pentru ca este in discutie cea mai importanta zona a Bucurestiului, iar aceasta trebuie sa se traduca in respectul fata de vecinatati, in diminuarea CUT si a POT, dar si in distantarea lamei hotelului fata de Palat.”

Dan Serban lasa CUT la aprecierea arhitectului-sef, dar atrage atentia asupra relatiei constructiilor noi cu Calea Victoriei.

Vlad Cavarnali este de parere ca aici CUT maxim poate fi de 4,5, dar se pronunta pentru mentinerea inaltimii frontului catre Calea Victoriei.

Constantin Enache: „Poate fi avizata asa cum este fatada spre Calea Victoriei, dar aripile laterale trebuie reduse ca pondere si inaltime; in fine, este foarte important ca locul sa fie promovat ca valoare de atractivitate pentru oras si in niciun caz sa nu devina loc inchis.”

Rezolutie (Constantin Enache): „Din cei 7 membri ai Comisiei, 4 dintre ei, plus arhitectul-sef, au cerut ca distanta dintre Palat si Corpul hotelului propus sa permita o degajare ca spatiu public; majoritatea membrilor Comisiei sunt de acord cu inaltimea fatadei dinspre Calea Victoriei de 49m – arhitectul-sef, Casandra Rosu si Dan Marin au cerut reducerea acesteia la 40m; CUT de 4,5 este admis, dar el nu se va realiza prin cresterea inaltimei. In aceste conditii, proiectul se avizeaza, dar aprobarea lui va ramane la latitudinea arhitectului-sef, care va urmari transpunerea in proiect a observatiilor de mai sus”.

.....

6. PUZ Calea Serban-voda, S4 / proiectant WESTFOURTH ARCHITECTURE

(revenire)

Proiectantul aminteste Comisiei ca initial pe aceasta locatie fusese propus un turn, dar el a fost stopat ca posibilitate de dezvoltare de un protest al Comisiei Revolutionarilor; arhitectul-sef conditioneaza aprobarea ultimei forme a proiectului (cu o inaltime redusa) de avizul Comisiei Revolutionarilor.

Dan Marin doreste sa stie daca cererea vine din partea unei Comisii sau daca e vorba de Oficiul National al Revolutionarilor pentru Cultul Eroilor, care este o institutie a Guvernului si care solicita avizul in scris; se raspunde ca este vorba de aceasta ultima varianta.

Proiectantul doreste sa mai stie daca e nevoie de un aviz al Comisiei inafara unui aviz oficial, considerand ca se produce, astfel, o avizare dublu conditionata.

Casandra Rosu: „Sunt neplacut surprinsa de lipsa Dvs. de sensibilitate si de reactia Dvs. vizavi de o institutie adresata cultului eroilor. Doresc o anumita conduita din partea Dvs.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Nu poate fi acceptata aceasta tentativa de desconsiderare a institutiei arhitectului-sef. Conditia solicitata de arhitectul-sef trebuie indeplinita.”

.....

7. PUZ Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 69L, S1 / proiectant AVIZ SPRINT

Se doreste marirea indicatorilor urbanistici ai zonei clasificate ca CB1 in PUG de la 50 la 60 pentru POT si de la 2,4 la 3; inaltimea ramane aceeasi – 35m; se intentioneaza construirea unui edificabil de 2S+P+9, intrerupt de un segment de 2S+P+2E. Constantin Enache aminteste Comisiei ca „pe acest loc exista in functiune PUZ Zonei de N si inca un PUZ pentru partea de S a amplasamentului cu o trama stradala propusa.” Sorin Gabrea confirma acest lucru, aratand ca exista pentru intreaga zona o trama stradala constituita, majora. Bogdan Bogoescu, inasa, nu este de acord cu plantarea de imobile P+9 in camp si solicita definirea relatiilor care se creeaza.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Reveniti cu planuri mai amanuntite, 1:2000, cu precizarea mai clara a acceselor, circulatiilor si mai ales cu corelarea propunerii Dvs. cu celelalte documentatii existente.”

.....

8. PUZ Str. Gral. Ernest Brosteanu nr. 19, S.1 / proiectant ATH. SORANA UNTANU

In zona Dorobanti, se doreste extinderea unei cladiri existente cu inca un etaj, de la P+4+5retras la P+4+5,6retras. Casandra Rosu se opune, pentru ca solutia initiala cerea deja un etaj in plus. Bogdan Bogoescu cere „o solutie de utilizare onorabila, care sa permita o buna vecinatate; P+6 extins la toata cladirea este opropunere inacceptabila – poate doar daca

s-ar gandii si un pasaj.” Constantin Enache nu e deranjat de frontul continuu P+6, dar il conditioneaza de reducerea „pe coada cladirii” la P+3; mai observa ca edificiul din stanga propunerii este monument istoric. Dan Marin cere o desfasurare a frontului, in lipsa careia nu doreste sa se pronunte.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Sa se revina cu desfasurarea frontului si cu o documentatie intregita, pentru a putea judeca proiectul pe baza informatiilor complete.”

.....

9. PUZ Sos. Chitilei – Str. Constantin Godeanu, S.1 / proiectant BIA ANTONELA

ROSU

Pe o zona care subintinde 3 zone functionale (V5, M3, M1A) se propun locuinte si servicii, odata cu cresterea semnificativa a indicatorilor, de la 25 la 55 pentru POT si de la 3 la 3,9 pentru CUT.

Cassandra Rosu ar dori sa vada in acelasi timp si documentatiile pentru supermarketul Colosseum, precum si modificarile importante pe care le va suferi circulatia in zona. Este nemultumita de faptul ca din nou se discuta un PUZ doar pe parcela, si nu in corelatie cu existentul sau cu alte propuneri. Constantin Enache: „A existat aici PUZ Colosseum, aprobat in 2005 si modificat acum 2 ani, cu pasaje supraterane sau denivelate. Intre timp, a aparut si Ord. 114, care prin noile prevederi a facut ca proiectul sa intampine probleme serioase la Comisia de Mediu.”

Sorin Gabrea: „Marea problema a acestui PUZ o constituie pasajul – traversarea CF implica inaltimea mult prea mare a podului superior; apar problemele localelor si ale protejarii zonei.” Bogdan Bogoescu repune din nou problema autoritatii Comisiei, care ar trebui sa poata bloca, in unele cazuri, documentatii improprii.

Andrei Zaharescu se mai intereseaza de distanta accesului fata de pasaj, la care se raspunde ca accesul poate fi facut din locala.

Rezolutie: Sorin Gabrea constata ca nu exista (si nu se pot impune) conditionari de construire in acest caz si, ca atare, propune avizarea favorabila a proiectului.

.....

10. PUZ Bdul Timisoara nr. 6A, S.6 / proiectant SC VELPLAN DESIGN

Pe o proprietate de 42.000mp, locata intre Bd.Iuliu Maniu – Bd. Timisoara – Str. Gral.

Vasile Milea - Drumul Taberei, se doreste „prelungirea” Cotroceni Park cu cladiri adpostind functiuni de hotel, locuinte si spatii comerciale; in prezent, zona e destructurata, fosta industrială.

Bogdan Bogoescu: „A existat aici un spatiu verde alocat transportului si functiunii de sport. Trebuie urmarita legarea malurilor acestui spatiu, dar si protejarea unei zone de respiro de minim 20m in raport cu vecinatatile.”

Constantin Enache: „Retragerea suplimentara este buna si se poate compensa cu un CUT si un POT ceva mai marit.”, insa Gheorghe Patrascu este de parere ca „CUT poate fi ceva mai redus, totusi.” Se mai face observatia ca frontul dinspre N ar putea fi retras mai evident.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In aceste conditii, se avizeaza favorabil.”

.....

11. PUZ Str. Alex Borneanu nr. 22-22A / proiectant ALTER EGO CONCEPT

(revenire)

S-a revenit cu o serie de date despre dezvoltarea de pe partea opusa (intre Carrefour Orhidea si Caminele studentesti Regie) – se vor construi imobile de P+9, P+11, P+13.

Volumul nou-propus este simetric cu o axa, iar trotuarul a fost largit la 5m. Se cere un CUT

de 9 si un POT de 60%. Andrei Zaharescu face observatia ca pe o anume zona nu e indicat sa se construiasca nimic, pentru ca respectiva arie e pe directia colectorului.

Dan Marin: „Daca informatiile sunt corecte, Facultatea de Urbanism si urbanismul de la Sectoare trebuie desfiintate – ma uit in aceste desene si incerc sa gasesc o intentie de dezvoltare, ceva, o forma urbana si constat ca nu e absolut nimic din toate acestea.”

Constantin Enache ar dori ca pana la existenta unui PUZ pentru Dambovita sa nu se mai construiasca nimic pe rau.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se avizeaza (numai reglementarea pe parcela) favorabil in urmatoarele conditii – fara a doua aripa spre Dambovita, front continuu, P+15 la prima cornisa.