

Sedinta CTUAT A Primariei Municipiului Bucuresti din 5 Februarie 2011. Comisia a avut urmatoarea alcatuire: Sorin Gabrea, presedinte, Dorin Stefan, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Bogdan Bogoescu, Casandra Rosu, Dan Marin, Dan Serban – membri. Au mai participat la dezbateri Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Municipiului, Andrei Zaharescu (Serviciul Retele), Elena Boghina (Serviciul Circulatie)

Au fost discutate spre avizare urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Intrarea Cerceilor, S.1, proiectant SC ARUA CREATE DESIGN SRL, aviz de oportunitate

Terenul, de 436mp, este situat in apropierea intersectiei Str. Cerceilor cu Str. Aurel Vlaicu. Se propune realizarea unei constructii care sa poata atinge inaltimea de P+3 si 4R, insa acest lucru ar insemna depasirea marjei de dezvoltare permise, de 20%. Proiectantul considera ca, data fiind locatia, cladirea poate asuma rolul de mic accent local. Sorin Gabrea atrage atentia proiectantului ca plansa de reglementari trebuie completata cu prevederile deja existente in alte documentatii care privesc Metroul si Pasajul, prevazute a fi realizate tot in aceasta zona. Elena Boghina solicita ca in viitoarea plansa care va fi discutata sa fie precizata dimensionarea strazilor. Constantin Enache ajuta echipa, oferindu-i sugestia de a prelua din PUG circulatia auto, dar este de parere ca diminuarea cladirii cu un nivel ar fi benefica, pentruca altfel saltul realizat ar fi exagerat. Vlad Cavarnali atrage atentia asupra faptului ca in zona parcelele sunt foarte mici, iar strazile sunt foarte inguste si nu mai au, practic, cum anume sa fie sistematizate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Avizam favorabil intentia de studiere mai atenta a zonei si a propunerii si indemnăm proiectantul la o analiza mai curajoasa a zonei si a

evolutivei ei, pentruca sunt semne ca ea se va modifica substantial in viitorul apropiat. Atentie la studiul pasajului si la incidentele pe care le va aduce aici prezenta Metroului.”

.....

2. PUZ Str. Anton Pann nr. 33-35, Bogoescu Arhitectura Urbanism, consultare

Proiectantul intentioneaza sa construiasca un hotel la limita dintre tesutul vechi si cel nou al zonei Unirii; este de parere ca o constructie mai inalta, care sa dialogheze si sa semnalizeze importanta bulevardului, alaturi de o piata publica bine realizata, ar fi utila zonei. Intrebarea adresata Comisiei este daca o atare propunere, in conditiile in care ar trebui sa genereze un CUT de 4-4,5 este posibila. Sorin Gabrea este interesat de ce anume se petrece acum in acel loc si ce se va petrece, dupa implantarea propunerii, cu celelalte proiecte existente? Intreaba acest lucru deoarece proiectul prezentat de echipa HAX nu a fost aprobat, din cauza unei solutii tehnice foarte complicate. Ar mai dori sa stie cum anume se prezinta in zona parcelarul.

Bogdan Bogoescu: “Se doreste achizitionarea parcelei vecine pentru realizarea drumului necesar si actualmente partile negociaza, insa pentru cea de a treia parcela proprietarul nu este cunoscut”.

Constantin Enache: “Zona, cred eu, poate primi inaltimi mari, iar principala problema pe care o intrevad se leaga de corelarea acestei noi realitati cu imaginea de ansamblu a bulevardului; cred ca un instrument util de motivare a acestei propuneri ar fi realizarea unui plan director, care sa analizeze mai amanuntit toata zona.”

Sorin Gabrea, inasa, intervine si afirma ca indiferent de motivatia sustinuta, CUT de 4 nu poate fi depasit in aceasta zona. O modalitate de lucru utila, in conditiile date, ar fi, dupa d-sa, asamblarea intr-o prima faza a parcelelor, incercarea de a “opri”, de a ingheta intr-un mod oarecare zona cu probleme, astfel incat strada din spatele propunerii si vechiul tesut sa “iasa” cumva in zona centrala. Ar mai trebui studiate atent vecinatatea cu punctul termic din apropiere si regimul proprietatilor.

.....

3. PUZ Str. Paleologu nr. 18B, S.3 / proiectant SC ALFA DESIGN SRL

Intrucat este o revenire, se prezinta direct modul in care au fost solutionate cererile Comisiei de la precedenta prezentare. Astfel, se afirma ca problema accesului in zona a fost rezolvata, in sensul in care el poate fi solutionat pe un drum de serviciu, care are cca. 5m. S-a propus inchiderea calcanului cu P+1 si construirea unui garaj la parter, cu o zona verde adiacenta. POT ajunge in aceste conditii la 45%. Constantin Enache se declara de acord cu propunerea, deoarece cererile Comisiei au fost respectate. Sorin Gabrea ar mai dori sa stie si daca ceilalti vecini, proprietarii alaturati sunt de acord cu modificarile propuse – se raspunde ca pentru moment nu se cunoaste clar care este pozitia lor.

Cassandra Rosu este si ea de parere ca acordul vecinilor este foarte important, data fiind interventia de detaliu care va urma, care va afecta intr-un fel sau altul vecinii; mai mult, obtinerea acordului lor ar garanta ca formula de ocupare a spatiului e acceptata si este corecta.

(Rezolutie) Sorin Gabrea: “Avizam propunerea favorabil, dar aprobarea ei se va face numai in conditiile in care veti prezenta arhitectului-sef acordul scris al proprietarilor alaturati.”

.....

**4. Extinderea Spitalului Sf. Maria, Bd. Ion Mihalache nr. 37-39, S1, proiectant
SC VERTICALIA**

Proiectul propune extinderea incintei construite a spitalului Sf. Maria spre Bd. Banu Manta, in conditiile in care unitatea de sanatate publica are nevoie de sporirea spatiului pentru diferite alte utilitati si functiuni medicale, suplimentare. Extinderea s-ar realiza, volumetric, catre strada, la nivelul unui corp de inaltime P+7, putin peste 30m, completat spre spate cu o cladire de inaltime mai mica; la strada, va fi realizata o aliniere la frontul bulevardului si a cladirii la constructia existenta P+1; retragerile sunt de 3m spre calcan, 9m spre fundul de lot si 11,5m spre cladirea existenta.

Sorin Gabrea doreste sa stie cum anume este preconizat accesul de serviciu. Se raspunde ca pentru moment, intrarea se face prin Bd. Ion Mihalache si se iese prin Bd. Banu Manta, dar ca propunerea priveste accesul invers, direct din Bd. Banu Manta. La sol, mai sunt posibil de obtinut 37 de locuri de parcare. La chestionarea privind cresterea capacitatii efective de lucru a spitalului ca urmare a acestei extinderi se raspunde ca vor mai fi realizate o serie de cabinete si spatii cu destinatie medicala, dar in final numarul de paturi va fi suplimentat cu 40 de unitati. Presedintele Comisiei mai doreste sa stie cum anume va fi ocupat cu functiuni corpul inalt propus – se raspunde ca acesta este prevazut cu cabinete si alte spatii de tratament, iar etajul 3 va fi rezervat in intregime blocului operator.

Dan Marin se intereseaza de masura si de modalitatea in care se va interveni asupra cladirii existente – se raspunde ca la etajele 1,3 si 5 vor exista legaturi intre cele doua cladiri, dar Constantin Enache este de parere ca “extinderea ar trebui conditionata de revizuirea intregii cladiri, atat ca functiuni, cat si ca formula arhitecturala.”

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie cum se va lega cladirea de constructia P+1 din stanga, in ce mod s-a gandit vreo cuplare, cata vreme nu aceasta cladire de mici dimensiuni va influenta tinuta bulevardului.

Si Tiberiu Florescu este de acord ca acest mic edificiu de P+1 ridica o problema, devreme ce alinierea viitorului ansamblu se va face, firesc, la blocurile mari; este de parere ca acest PUZ ar trebui sa fie mai extins si sa priveasca o zona mai mare, nu doar propria parcela.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Sunt de parere ca propunerea trebuie mai bine studiata si mai in detaliu. Poate ca ar fi mai bine sa incercati realizarea unei cladiri chiar ceva mai inalte, insa conditionata de o alta organizare a incintei. Distaanta de 3m pe care o propuneti ca retragere este foarte mica pentru un bloc de P+6, iar organizarea pe detalii a incintei e clar ca trebuie sa fie alta. Este nevoie de o prezentare a schemelor de functionare pe interior ale cladirii, mai ales data fiind destinatia cu totul speciala a spatiului pe care il “atacati”. Va rugam sa reveniti dupa studierea acestor aspecte si insotiti de plansele pe care ele le reclama.”

.....

4. PUZ Chitila Triaj / proiectant BIA ARH BARBU VLAD

S-a revenit in Comisie cu o serie de documente cerute (PUZ-uri existente) si cu o incercare de detaliere a modului in care va fi afectata CF de propunere. Se avanseaza

propunerea unui front apropiat de CF, cu cladiri inalte si “sparte”, pentru a permite si constructiilor din spate sa aibe acces vizual la acest spatiu deschis. Proiectantul este de parere ca inaltimea cladirii care face obiectul acestui PUZ trebuie pastrata mare in orice caz: “A propune aici o cladire care sa aibe mai putin de 125m la cornisa ar insemna sa facem o gafa.” Andrei Zaharescu prezinta situatia utilitatilor in acest loc: “Exista un SF realizat de S6 pentru acest loc, zona face fata la consumul de apa, dar are nevoie de o modalitate de a prelua apele pluviale. Ar mai fi mare nevoie de o statie electrica.”

Elena Boghina atrage atentia asupra nevoii ca propunerea sa relationeze eficient, la nivelul circulatiei rutiere, cu arterele prevazute in PUZ S.6.

Dan Serban: “Se creeaza o structura care rezolva parcelarul, dar solutiile mi se par grosiere. Nu cred ca putem prevedea, pentru aceasta zona, o dezvoltare atat de puternica.”

Sorin Gabrea este si el de acord, in principiu, ca pentru moment caracterul zonei este semi-rural, dar crede ca este posibila o dezvoltare a intregii zone care ar fi datorata inchiderii inelului median pe la N de Calea Giulesti.

Bogdan Bogoescu: “Zona, in intregul ei, are o vocatie exceptionala. Cred, totusi, ca a bate niste cuie foarte solide astazi, aici, inainte de a cunoaste pervederile strategiei sau ale PUG-ului, este prematur.”

Constantin Enache: “Spre deosebire de dl. Bogoescu, am o parere opusa – fara o initiativa privata, zona nu se poate misca. Coltul propunerii nu va impiedica zona sa se dezvolte.”

Vlad Cavarnali este de parere ca “tipul de proiect care s-ar potrivi cel mai bine in acest loc ar fi unul de regenerare urbana; trebuiesc prevazute modalitatile de transport public, gandit cu siguranta un nod intermodal, iar in aceasta privinta cred ca zona este favorizata de prezenta in apropiere a inelului median.”

Dorin Stefan: “Cred ca unul dintre cele mai interesante aspecte ale acestei propuneri ar trebui sa priveasca designul urban al zonei dintre CF si Giulesti, care in niciun caz nu trebuie sa fie lipsit de elemente de identitate. Personal, cred ca este nevoie aici de un alt tip de croiala urbana, care sa permita o citire secventiala a realitatii. Turnul ar trebui sa copieze ceva din tiparul morfologic al locului.”

Dan Marin: “Acum, in acest loc se afla un sat si noi dorim ca el sa devina un oras. Ce se va petrece mai departe, cine si cum va face trecerea, pentruca in acest moment nu exista niciun mecanism care sa asigure dezvoltarea unui sistem care sa faca viabila o astfel de intentie? Din nou spun ca lipseste cadrul legal pentru operatiunile urbane mari.”

Tiberiu Florescu: “Planul de reglementari nu este operational in forma in care ni-l prezentati acum. El trebuie sa fie foarte explicit, sa cuprinda retrageri, accese, functiuni si ponderi de functiuni, bilant teritorial, atat in ceea ce priveste propria parcela, cat si pe cele invecinate.”

Casandra Rosu: “Neaparat proiectul trebuie pus in relatie cu documentatiile majore care privesc zona, iar corelarea cu inelul median, de pilda, mi se pare extrem, extrem de importanta. Ca obiect arhitectural, cred ca este in regula, dar relatia lui cu vecinatatile se cere mai mult studiata.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Zona poate avea probleme de cadastru foarte mari, alaturi de care vor aparea si cele legate de o anume cultura si educatie, care vor ingreuna mai mult ca sigur mersul proiectului. Corelati neaparat propunerea Dvs. cu toate planurile majore si documentatiile avizate ori aprobate din zona, in special cu PUZ S6 si PUZ Lacul Morii si cuprindeti aceste documente, ca si suprafata de teren data de dezafectarea CF intr-o singura plansa finala, pe care sa o putem

judeca si analiza. Reveniti cu detalierea reglementarii atat pentru propria parcela, cat si pentru cele invecinate.”

.....

5. PUZ Str. Tudor Stefan nr. 31A, 33, 33A, 35, proiectant SC ALTER EGO

CONCEPT SRL, aviz de oportunitate

Pe un teren actualmente ocupat cu locuinte colective, care masoara 328mp, se doreste ridicarea unei cladiri D+P+4E+Etaj Tehnic, ceea ce ar presupune o modificare semnificativa de POT, de la 45 la 67%. Se arata ca pot fi asigurate 8 locuri de parcare la sol, alaturi de alte 6 la demisol. Una din retrageri, in aceste conditii, ar fi de numai 2m.

Dan Marin nu intelege care pot fi argumentele unei propuneri care sa permita un salt de CUT de la 0,9 la 4. Tiberiu Florescu este de parere ca se poate construi cel mult P+2 si atrage atentia asupra faptului ca o retragere de sub 4 m contravine prevederilor Codului Civil. Constantin Enache: “Nu cred nici eu ca in zona se poate trece de bariera unui P+2, in cel mai bun caz cu inca un etaj retras, dar acest lucru trebuie demonstrat. Cum vor fi facute accesese? Stationarile masinilor? Retragerile pe spate? Si in niciun caz nu cred ca veti primi aviz de la Mediu cu o retragere de 2m de la orice limita.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Va recomandam sa studiatii propunerea pentru o cladire de maxim P+2 cu 3R si pentru aceasta va rugam sa reveniti cu un plan mai inchegat care sa propuna o rezolvare coerenta a parterului, a retragerilor, acceselor, locurilor de parcare.”

.....

6. PUZ Bdul . Expozitiei nr. 22-30, S.1 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL

S-a revenit in Comisie cu un proiect care a mai fost supus analizei acesteia, dar desi reglementarile in cele doua documentatii sunt realizate, proprietarii nu au cazut de acord asupra unor aspecte, ceea ce a dus la rezultatul ca in momentul de fata, pentru o aceeaasi realitate sa existe doua documentatii: PUZ de extindere al Bd. Expozitiei si PUZ pentru Imobilele de la adresele 22 si 22A. Mai exista, pe una din aceste parcele, cladirea SNSPA, realizata. Ca si circulatie auto, problema cea mai importanta care s-ar cere rezolvata ar fi cea a intoarcerii pe acest bulevard, care sa poata fi realizata si in alta parte decat la bucla tehnica de tramvai. Se propune o noua dimensionare a cladirii/interventiei, astfel incat POT sa atinga 50%, CUT 4 si inaltimea maxima 60m, ca si realizarea unei pieti. Dan Marin: “Alaturarea de volume care ni se prezinta mi se pare ingrozitor de chinuita si nefericita. Uita, aici, ne-ar fi o reglementare care sa contina si sa priveasca toata zona, nu doar o parcela sau alta.”

Cassandra Rosu doreste sa vada plansa de reglementari, dar si plansa cu cladirile existente la modul concret, fizic, constatate in urma verificarii situatiei de pe teren. Apreciaza ca absentia acesteia din urma arata ca realitatile, de fapt, sunt ignorate. Dan Marin este de parere ca daca arhitectura cladirii este cea aratata, de 7 etaje cu acoperis rotund, atunci ea o exclude pe cealalta, care se doreste a fi ridicata. Dan Serban: “Documentatia lasa sa se intrevada mai multe probleme care nu par sa fie rezolvate, desi ideal ar fi ca plansele sa poata fi corelate intre ele. Nu inteleg, totusi, cum se poate alimenta interiorul acestor incinte” – se raspunde ca accesul in interiorul parcelelor se poate face de pe o strada dinspre N.

Constantin Enache aminteste ca “a existat o propunere de cladire foarte inalta in zona, dar ea nu a fost finalizata pentruca terenurile s-au mutat. Personal, nu as opri aici acest proiect punctual.”

Tiberiu Florescu: “Cred ca in aceasta situatie sunt de observat doua aspecte. Parcela in cauza nu are mari probleme, trebuie doar detaliate unele lucruri – conformarea si ponderea spatiilor publice, a spatiilor verzi, realizarea acceselor, bilanturile teritoriale. Relativ insa la intreaga zona, problema este una esentiala si de principiu – nu pot decupa pur si simplu un petec de teren de care ma ocup, neglijandu-le pe celelalte. Cum se integreaza aceasta parcela in restul teritoriului local si in oras?”

Casandra Rosu: “Cred ca cel mai bine ar fi sa se revina cu relationarea propunerilor intre ele. Vecinatatea este cea care naste probleme. Trebuie revenit cu o detaliere cat mai precisa a reglementarilor.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Nu cred ca ansamblul trebuie sa aibe un gard intre proprietati. Cum va functiona intreg ansamblul si spatiul public este marea problema a acestui proiect. Planurile Dvs. sa fie coordonate ca zone comune, unitare daca se poate ca functiune si imagine. Va rugam sa reveniti.”

.....

7. PUZ Calea Floreasca nr. 141-143, S.1 / proiectant GRAPH TRONIC

La adresa respectiva se afla o cladire de birouri relativ noua, care va fi folosita, insa a carei structura de rezistenta nu permite plasarea locurilor pentru masini. Ca atare, se doreste consolidarea acesteia, dar si modificarea ei spatiaa si volumetrica de la P+4 la P+7. POT se va diminua, de la 65 la 60%, insa CUT va creste de la 2,5 la 3,9. In jur mai

exista alte cladiri inalte de birouri, in general de P+5. Dan Marin se intereseaza de rezolvarea parcarilor necesare – se raspunde ca vor putea fi realizate multumitor, cu intrare din Str. Cornescu; propune folosirea deschiderii spre S. a parcelei. Casandra Rosu considera ca o inaltime de P+5 ar fi un maxim acceptabil, iar Sorin Gabrea insista pentru amenajarea pentru circulatie a strazii din spatele cladirii, care este necesara pentru intreaga zona, dar ea va trebui legata de acordul vecinului pentru construirea pe limita de proprietate. Tiberiu Florescu, insa, este sceptic privitor al existenta acestei strazi si ar propune mai curand o reglementare pentru o fundatura, care in opinia d-sale, are mai multe sanse de infiintare si functionare decat strada.

Bogdan Bogoescu apreciaza ca ar trebui sa se construiasca pe toata lungimea parcelei, cu acordul vecinilor, dar considera ca noua cladire nu ar trebui sa depaseasca un maxim de P+5, poate cu etajul 6 retras; Dan Serban este intrutotul de acord cu aceasta pozitie exprimata.

Constantin Enache: “Inaltimea este foarte mare si naste pe spate o sectiune inacceptabila, iar CUT de 3,9 este si el foarte mare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Va rugam sa reveniti cu o documentatie care sa cuprinda urmatoarele prevederi si elemente – reducerea inaltimii/ perspective stradale de la N la S / profilul strazii interioare cu retrageri echidistante / pastrarea ideii de trecere, dar si a fundaturii, astfel incat cel putin una dintre ele sa fie realizata, in cele din urma / conventia cu vecinul.”

.....

8. PUZ Str. Gazelei nr. 44, S4 / proiectant SC CUANTUM DESIGN SRL

Se dorește construirea intensiva a unei clădiri înalte, de P+7, într-un loc situat în imediata apropiere a parcelării Gramont, într-o zonă coerent constituită.

Dan Marin: “Dacă locația clădirii este în pantă, de ce ne propunem să facem P+7 într-o groapă?”

Vlad Cavarnali cere proiectantului să definească gradele și scenariile de intervenție în zonă.

Constantin Enache: “Nu poate fi admisă o astfel de cerere în acest loc, în această zonă – în partea de jos a cornisei se poate depăși un maxim de 20% față de ceea ce se permite, pentru că este vorba, totuși, de o zonă protejată cu înălțimea medie de P+2+3R.”

Dan Marin consideră că o atare propunere nu este nici măcar de discutat la modul serios, pentru că dacă o derogare de acest ordin ar fi permisă, ar coborî inacceptabil standardul oricărui nivel de urbanism în București.

Bogdan Bogoescu cere ca “studiul să respecte principiul de distribuție al construitului și modelul parcelar, care să fie conservat chiar și după intervenție.”

Rezoluție (Sorin Gabrea): “Se va reveni cu un studiu aprofundat al zonei și cu o propunere care să țină seama de cele exprimate, dar și de statutul de zonă protejată al ariei pentru care se propune intervenția.”