

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 30 Martie 2011. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea, presedinte; Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Casandra Rosu, Dan Marin, Dorin Stefan, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate au fost prezenti Elena Boghina, Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, Serviciul Retele.

A fost prezent la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

1. PUZ Sos. Nordului nr. 7-9, Parc Herastrau, S.1. / proiectant SC TWINS STUDIO SRL, URB RUR OCTAVIAN CARABELA, aviz de urbanism

Se doreste amplasarea unei terase-restaurant in parcul Herastrau, pe un loc in care acum exista pe amplasamentul dorit doar o fatada, a unei constructii mai vechi (se vizeaza schimbarea de functiune, din agrement si sport in alimentatie publica). Zona este una protejata, asa incat Sorin Gabrea doreste sa stie ce prevederi are PUZ-ul Parcului Herastrau pentru astfel de situatii, ce anume poate fi acceptat? Se raspunde, punctual, ca viitoarea constructie se va ridica pe fundatiile fostului atelier al parcului, care dispune deja de accese, asa cum se poate vedea din fotografiile luate la fata locului.

Casandra Rosu: „In acest moment, ce documentatie este valabila?” – raspunsul este ca toate interventiile in zona sunt judecate dupa prevederile PUZ de zona protejata.

Dan Marin aminteste ca aceasta forma legala ofera celor care ar dori sa construiasca posibilitatea de a ocupa prin cladiri 15% din totalul suprafetei zonei. In situatia de fata, problema este inca si mai complicata, pentruca terenul este concesionat, si numai constructia este vanduta.

Sorin Gabrea: „Titlul de concesiune ce specifica?” Raspuns: „Titlul de concesiune priveste strict suprafata construita”.

Vlad Cavarnali: „Trebuie incheiat un contract cu administratia parcului, iar acel document sa va ajute sa probati posibilitatea servitutilor.”

Sorin Gabrea: „Situatia reala a parcului este mult modificata fata de ceea ce se stie in general si fata de ceea ce ne prezentati Dvs.; problema majora ramane, insa, cea a accesului auto de care veti avea nevoie – si a celui particular, care e de dorit sa nu ajunga in parc, si a celui rezervat transportului alimentelor si marfurilor.”

Dan Marin: „In principiu, este in regula ca in parc sa existe cluburi sau restaurante, pentruca ele vin in completarea functiunii majore a Parcului; problema reala este cea a densitatilor. S-a prezentat recent un inventar al constructiilor din Parcul Herastrau si din punct de vedere al legalitatii, tot ce este construit recent este sau ilegal sau, in cel mai bun caz, „semi”-legal, iar noi, aproape intotdeauna, trebuie sa gasim argumente pentru a justifica abuzurile.”

Sorin Gabrea: „Fata de aceste solutii, sunt de parere ca lucrul cel mai bun care s-ar putea face este sa se gaseasca o posibilitate ca bilantul suprafetelor construite in parc sa nu depaseasca, inclusiv cu aceasta cladire nou-construita, cei 15% admisi.”

Cassandra Rosu: „Personal, ma socheaza lejeritatea cu care se discuta, inclusiv in momentul de fata, despre ilegalitatea constructiilor. Trebuie sa facem ceva ca abuzul sa inceteze. Sunt consternata de felul in care ajungem in situatii in care pare ca zambim infractiunii.”

Bogdan Bogoescu: „Ca de fiecare data, si aici e o situatie limita, in care suntem aproape somati sa gasim o portita. Ce cred ca putem face este sa clarificam servitutile si sa cerem ca toate documentele care ne vor fi aduse sa fie perfect legale, cel putin de aici incolo.”

Dorin Stefan: „Urbanistic si arhitectural vorbind, se propune inlocuirea unei cladiri proaste cu una mai buna, sa incat sunt de acord cu interventia, cu conditia ca legalitatea acestei interventii sa fie probata.”

Tiberiu Florescu: „As dori ca functiunea propusa sa deserveasca strict parcul, sa nu se extinda spre „regimul” de nunti, botezuri, cumetrii – categoria de functiune trebuie foarte clar specificata, si ea trebuie sa cuprinda obligatoriu numarul de locuri ale restaurantului, limitarea extinderii acestuia.”

Dorin Stefan este si el de acord cu pozitia exprimata de Tiberiu Florescu: „Activitatea curenta sa tina specific de numarul de locuri reale utile, prevazute si clar limitate.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu suntem de acord cu propunerea, insa documentatia trebuie sa mai cuprinda 1. completarea destinatiei specifice a cladirii si demonstrarea acesteia; 2. acte care sa probeze dreptul de acces si cel de servitute; 3. interzicerea parcarii in imediata apropiere a constructiei.”

.....

2. PUZ Str. Biserica Amzei nr. 21 – 33A, S.1 / proiectant SC WESTERN

OUTDOOR SRL, aviz de urbanism

Terenul pe care se va interveni este situat intre Bd. Dacia si Piata Amzei si cuprinde Casa Otetelesanu (ale carei anexe, de slaba calitate, vor fi desfiintate), pe mijloc. Parcela pe care se doreste ridicarea constructiei este detinuta cu titlu de proprietate, iar resturile de

terenuri pe care se face propunerea vor fi fie cumparate, fie concesionate. Accesul, in momentul actual, este conditionat de obtinerea legalitatii terenurilor necesare. Pe teren, in situatia de fapt, sunt structuri si morfologii diferite, asa incat propunerile de reglementare se vor face pe subzone. Pentru avizul de oportunitate este prezentat si planul pentru zona istorica cf. Ordonantei 562 din 20 Oct. 2003; in zona au fost aprobate documentatii care contin si propun mai multe tipuri de derogari. Analiza situatiei existente si a functiunilor este legata de accesibilitatea publica. Regimul de inaltime al cladirilor propuse este calculat diferit proportional pentru spatiile publice si diferit pentru cele private. Domeniul public va detine in final un procent de 25% din terenul afectat, la nivelul parterului si al primelor etaje; este prezentata si o analiza a utilizarii terenului. Exista in zona mai multe documentatii avizate sau aprobate, mai putin insa terenul afectat ambasadei franceze; se stie pentru moment ca Scoala Franceza va fi mutata, iar terenul din zona Amzei va fi refunctionalizat. Constructia inalta va fi putea fi vazuta, formal, din Piata Amzei; principiul de legatura este reprezentat de un traseu pietonal care va strabate intreaga zona. Solutia de arhitectura propune o cladire de P+7-8 E la cornisa, cu un accent care va atinge maxim 60m - pentru moment, insa, acest maxim se opreste la 37m.

Casandra Rosu se intereseaza de functiunea pe care o va detine viitoarea cladire (functiunea este, de fapt, multipla - galerie comerciala, birouri, spatii rezidentiale) – se raspunde ca va fi una predominant comerciala.

Sorin Gabrea: „PUZ de zone protejate e valabil pana se face o alta documentatie cu un PUZ specific”.

Constantin Eanche face urmatoarele observatii: ”Ar fi bine sa se regaseasca in plansa de reglementari marimile obligatorii pentru pietonal. Trebuie sa tinem cont si de faptul ca

zona nu are o cornisa si o volumetrie unitare. Sunt de acord in principiu cu propunerea, insa cred ca mai trebuie limpezita situatia acceselor carosabile si a accesibilitatii, auto si pietonale. Cat despre situatia traficului auto, cred ca ea trebuie sa fie corelata cu circulatia in zona, care ca idee ar trebui sa poata raspunde unei intrebari fundamentale – favorizam circulatia auto in zona si, implicit, spre centru orasului sau o defavorizam, incercam sa o inhibam?”

Tiberiu Florescu: „Suntem in fata unui proiect cu totul special, in care este apreciata si verificata toata zona, dar efectul pe parcela al studiului de zona anuleaza intreg PUZ-ul. Proiectul are acest defect major.”

Dorin Stefan: „In baza unei documentatii specifice se poate concesiona terenul de la N. Cred ca in zone de acest fel poate fi aplicat conceptul de zone poroase. Documentatia prezentata este un PUZ pentru o subzona dintr-o zona protejata. Din punct de vedere operational, ca lege urbanistica locala, nu se aplica decat asupra zonei.”

Sorin Gabrea: „In baza avizarii PUZ, se poate introduce interdictia de construire pe parcela invecinata, dar vreau sa mai adaug ca exista si functioneaza, in momentul de fata, chiar nereglementata, o cutuma a locului care ofera posibilitatea concesionarii directe a unei suprafete partii interesate de pana la 300mp.”

Vlad Cavarnali: „Zona are anumite particularitati. Sunt de acord cu proiectul, dar ar fi bine sa mai fie, cu aceasta ocazie, verificate si alte zone centrale care ar putea fi tratate asemanator. Cred ca prin aceasta interventie zona capata viata, se aduce un plus insemnat zonei protejate.”

Cassandra Rosu: „Studiul de vizibilitate din Piata Romana nu ma convinge, pe de o parte, iar pe de alta parte o cladire istorica are o zona de protectie care trebuie sa o puna in valoare. Interventia de aici este prea brutala; lipseste si studiul de circulatie.”

Constantin Enache: „In ce ma priveste, eu cred ca aici ar trebui sa se contruiasca intr-un anume fel, mai indraznet.”

Cassandra Rosu: „Eu sunt de parere ca zonei ii trebuie un set de propuneri elegante, rafinate, nu brutale. Personal imi doresc o alta cladire, o alta volumetrie, o alta posibilitate de legatura intre cladiri.”

Dan Marin: „Morfologia zonei este diversa. Legaturile intre aceste morfologii nu le-as face exaltand inaltimele, zona este de plan secund. Lucrurile, aici, par sa trebuiasca mai mult tesute intre ele. De vazut si cum functioneaza curtile.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Neaparat de rezolvat problema cesionarii terenului, pentruca altfel toate lucrurile vor fi foarte complicate. Trebuie realizat un studiu de circulatie, ca si un studiu de vizibilitate mai atent. De precizat ponderea si modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi si a traseelor pietonale, respectiv modul in care vor putea fi reglementate acestea din urma. Va rugam sa reveniti cu toate aceste cerinte rezolvate si introduse in documentatie.”

.....

**3. PUZ Str. Batistei nr. 26, S.2 / proiectant BOGOESCU ARHITECTURA
URBANISM (consultare)**

Indicatorii urbanistici ai propunerii nu se modifica, insa fata de dorinta de a alinia pur si simplu gardul pe o limita fireasca de proprietate, lucrul nu are cum fi reglementat, nu este permis si nici posibil din punct de vedere legal.

Tiberiu Florescu face observatia ca ar fi fost posibil ca retragerea anterioara sa fi fost realizata pentru a proteja un obiect valoros – ca atare ar trebui cercetata putin istoria locului. Sorin Gabrea este de parere, totusi, ca normal ar fi sa existe posibilitatea corectarii PUZ-ului, macar din punct de vedere administrativ.