

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 13 Iulie 2011. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea, presedinte; **Bogdan Bogoescu, Doina Bubulete, Vlad Cavarnali, Casandra Rosu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan**, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate au fost prezenti Elena Boghina, Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, Serviciul Retele.

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

S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

1. PUD Str. Fortunei nr. 92, S1 / proiectant URB RUR RALUCA EPIFAN, aviz de urbanism

Terenul pe care se intentioneaza construirea se afla in Parcelarea Bazilescu; curtea este amenajata, se doreste realizarea unei cladiri P+1, retragerile sunt de cate 2m plus o alipire la calcan; exista acorduri semnate cu vecinii pentru viitoarea cladire; POT va ajunge la 45%, iar CUT la 0,9.

Sorin Gabrea: „Ne dorim pe cat se poate, pentru aceasta zona si pentru altele de acelasi fel, sa nu modificam conformatia loturilor, iar conform statutului de zone protejate dezmembrarea proprietatilor nu este admisibila; din pacate, asa cum stim, nu exista prevederi legale clare care sa aibe ca obiect protejarea parcelarii, de aceea se pare ca va trebui sa acceptam in cele din urma propunerea Dvs.”

Bogdan Bogoescu: „Parcelarea Bazilescu are resurse extraordinare. Ea are, in acest moment, o configurare urbana, dar ca si modalitate de construire este practic un sat. Cred ca aici ar trebui data o regula de construire care sa confere parcelarului urbanitate – am putea astfel pune parcelarul in valoare si intr-un fel sa il protejam.”

Cassandra Rosu: „Ceeace ni se propune pare foarte inghesuit. Din pacate, solutia care ni se prezinta pare sa fie singura posibila, dar in mod normal ar trebui facut un regulament pentru toata zona. As dori, totusi, daca nu se poate proteja zona, macar sa fie gasita o alta modalitate de extindere a casei.”

Doina Bubulete: „Situatia este fara iesire si ea arata clar ca in momentul de fata zona nu este protejata in niciun fel impotriva oricarei agesiuni. S-a construit haotic, iar regula parcelarului, oricare ar fi fost ea, este aproape distrusa.”

Sorin Gabrea: „Personal, imi este greu sa inteleg cum anume este declarata aceasta arie protejata, din moment ce nu este trecuta nici pe lista monumentelor istorice.”

Dan Marin: „Teoretic, zona se protejeaza prin regulamentul dat de PUG.”

Dorin Stefan: „In ce ma priveste, sunt de parere ca ceea ce ni se prezinta nu poate fi avizat – este o propunere aproape de promiscuitate urbana si nu cred ca ea poate reclama sau conditiona avizarea din partea unei comisii de expertiza.” Vlad Cavarnali este de aceeaasi parere.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o alta varianta, daca este posibil cu alipire la constructia existenta. Nu ocupati limita catre vecin si va rugam sa incercati o solutie de supraetajare. In fine, va vom ruga sa ne mai prezentati o varianta coerenta de ocupare a intregii parcele, inainte si dupa extinderea casei Dvs.”

.....

- 2. PUZ Bd. Alexandru Obregia nr. 19A, S.4 / proiectant SC MB STUDIO SRL,
URB RUR CARABELA OCTAVIAN, aviz de oportunitate**

Proiectul - o enclava de loturi intre doua blocuri de P+10 pe care acum este construit provizoriu si in cea mai mare parte ilegal, pe sub care doua magistrale de retele - are deja avizul de oportunitate. Se incearca sustinerea ideii de schimbare de functiune de la zona de locuit la zona mixta; sunt vizate activitati comerciale, dar va fi construit si un imobil de locuinte de P+10, similar ca pondere celui existent. CUT va ajunge la 3,9, iar POT la 55%.

Casandra Rosu este de parere ca distanta care separa zona construitului P+1 de cea P+10 este prea mica, iar Dan Marin considera propunerea ca prea inghesuita si lacoma in a consuma ocuparea solului; constructia mica este in plus fata de ceea ce urban ar fi acceptabil. Sorin Gabrea, insa, observand ca de fapt propunerea ocupa mai multe loturi, se intereseaza de acordul dintre proprietari – daca toti sunt de acord cu aceasta varianta de construire, pentruca in caz contrar se va jure la o imbucatatire a suprafetei fara nicio logica si prezenta urbanistica. Doina Bubulete si Bogdan Bogoescu sunt de acord, date fiind conditiile, cu cladirea inalta, preferabila oricarei alte solutii.

Vlad Cavarnali: „Solutia mi se pare cumva rezultata, dictata, fara cap si fara coada, fara a fi gandita la modul real pentru loc.”

Dorin Stefan apreciaza ca „axonometria care ni se prezinta pare sa contina o anume regula si cred ca daca terasele ar putea fi realizate cumva dintr-o bucata, propunerea ar putea fi coerenta.”

Sorin Gabrea: „Cum se face parcare? Unde vor putea pune masinile vizitatorii pentru zona comerciala? Pentru locuinte necesarul pare sa poata fi cumva asigurat, insa va voi ruga sa luati in calcul toate strazile care va inconjoara. Aici, calitatea solutiei ar fi fost data de spatiul verde dintre blocuri. Cred ca merita facut un efort in acest sens si ca este

de dorit ca spatiul verde sa fie pastrat, iar strazile sa fie umplute de „bucataria” spatiilor comerciale.” Dan Serban atentioneaza Comisia, in sa, ca in aceasta varianta vor aparea probleme suplimentare si servituti dificile.

Bogdan Bogoescu apreciaza si el ca „strada nu trebui construita si in niciun caz nu in detrimentul viitorului parc; spatiul verde ar trebui statuat. Poate ca „tava” de activitati comerciale ar putea fi ridicata la etaj.”

Dan Serban: „Propunerea este posibila, in sa edificabilul din zona turnului inalt mai poate fi redus. Mai vreau sa adaug ca neaparat constructia trebuie gandita unitar.”

Doina Bubulete doreste o regula mai clara pentru parcare si spatii verzi. Este de parere ca densitatea propusa este prea mare. Casandra Rosu cere ca fatada de la cladirea de jos sa fie unitara, daca va fi pastrata.

Elena Boghina: „Realizarea unui parcaj la S va duce la ocuparea acestuia de catre proprietarii din zona si sunt de parere ca parcare ar trebui rezolvata pe loc sau sa nu fie permisa activitatea de comert.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu functiunea de locuire pentru caldiera inalta, dar va rugam sa tineti cont in realizarea proiectului de: - protejarea zonei verzi dinte blocuri si sa aveti in vedere amenajarea ei; nevoia unei conventii de asociere intre proprietari, altfel putandu-se ivi probleme juridice majore; nevoia de realizare a unei solutii de parcare pentru vizitatori si pentru spatiile comerciale; artera carosabila, pe care va rugam sa o analizati mai atent; necesitatea diminuarii suprafetei rezervate activitatilor comerciale de la Parter. Va rugam sa reveniti .”

.....

**3. PUZ Str. Intrarea Cerceilor / proiectant SC ARUA CREATE DESIGN SRL,
URB RUR RADU TANASESCU (revenire)**

Sunt recapitulate pe scurt conditiile date de locatie – situarea lotului este langa Pasajul Pipera, in zona L2A care permite un CUT de 1,3 , un POT de 45% si un regim de inaltime P+2. Se cere sporirea acestora astfel: inaltimea va fi de P+2/3R, CUT de 1,6, POT de 46,73.

Sorin Gabrea reaminteste proiectantului ca s-a solicitat preluarea solutiei de circulatie, legaturile si incidentele pe care le creeaza pasajul, constructiile deja existente pe planse sau pe alte documentatii legale. Observa unele cladiri nou-aparute catre cimitir si se intereseaza de statutul acestora.

Elena Boghina este de parere – fata de solutia de circulatie – ca nu este bine si nici de dorit ca toate cele trei strazi sa se deschida catre Pipera.

Dan Marin: „Documentele pe care ni le prezentati nu ne lasa sa vedem, sa ne dam seama de o situatie clara a locului si a casei Dvs. Personal, nu inteleg nimic, nici macar cum arata casa care exista.”

Sorin Gabrea solicita lamuriri legate de felul in care sunt configurate loturile dinspre artera publica majora, iar Bogdan Bogoescu observa ca, asa cum este prezentat, bulevardul este incongruent si doreste sa afle ce anume se petrece in fasia de protectie a metroului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa consultati parcelarul pentru o mai buna documentare a situatiei lotului Dvs. Desenati strada care va este necesara si cuplati cladirile la ea. Detaliati parcela si oferiti-ne o solutie pentru a mobila fronturile parcelelor vizibile din artera majora de circulatie. Reveniti.”

.....

4. **PUZ Str. Dambului nr. 74, S4 / proiectant SC ARTTEK SRL, URB RUR**

CRISTINA ENACHE

Terenul pe care se intentioneaza construirea este de 46000mp si se afla pe inelul de inchidere al zonei mediane, care se inchidea prin Parcul Tineretului, inel acum reformulat si care nu mai taie zona. La avizul de oportunitate s-a solicitat studierea unei arii mai extinse; se arata ca limitele zonei studiate cuprind inchiderea parcului si cornisa construabila a zonei; terenul este inafara zonei intabulate a Parcului, iar solutia a fost gandita sa aduca o atingere minimala Parcului; se propun doua solutii – una cu trei turnuri de P+14, care sa exploateze caderea de cornisa, legate intre ele de o bara de P+2 si inca o propunere ca propune 5 cladiri mai putin inalte, grupate aproximativ dupa acelasi principiu. Se mai arata ca se poate construi cu retrageri de 5 m la stanga si la dreapta si ca pe teren exista o retea de mare tensiune, dar care ar putea fi mutata. POT atinge 70%, CUT va fi de 3,6, iar inaltimea maxima de P+14. Reprezentantul Ministerului mediului face precizarea ca defrisarea de arbori propusa si presupusa de viitorul ansamblu nu se poate realiza in acest moment, cu atat mai mult cu cat conform legislatiei inca in vigoare care afecteaza zona, intreaga propunere se afla pe spatiu verde (cuprins in vechea documentatie ca zona de Parc).

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va propun sa amanam luarea unei decizii pana la o intrevedere viitoare, in care va fi prezent si Arhitectul-Sef al Sectorului si pana la obtinerea unei pozitii clare din partea Ministerului Mediului; optiunea noastra merge catre propunerea cu 3 imobile, pe care va solicitam sa o definitivati”.

.....

**5. PUZ Accent vertical Nod Razoare (Sos. Panduri nr. 105-115), S.6 / proiectant
ASIX DESIGN SRL**

Pe unul din terenurile cele mai importante ale Capitalei, in prezent un teren viran obtinut prin retrocedari dupa demolari, se doreste construirea unui accent vertical, accent despre care se afirma in prezentare ca este posibil intrucat pe de o parte suprafata propusa a fi alocata acestei constructii depaseste 5000mp, iar pe alta parte PUZ Razoare prezentat in 2008 prevedea in aceasta locatie V1A plantarea unei cladiri de mare inaltime. Regimul de inaltime al zonei este unul preponderent de P+2/P+3, dar pentru zona studiata nu exista documente care sa protejeze in vreun fel special monumentele din apropiere. Se solicita CUT 5, POT 27%, inaltimea de P+20 in conditiile in care aria construita la sol va ocupa 15% din totalul parcelei; aliniamentele le respecta pe cele prevazute in PUZ Nod Intermodal Razoare. Stelian Constantinescu intervine facand observatia ca pentru moment nu se cunosc intentiile celorlalti proprietari vecini si ca indicatorii prevazuti de PUZ Razoare sunt proprii obiectelor de utilitate publica, pentru fiecare teren definit fiind necesar un PUZ separat.

Dan Marin: „In PUG exista indicatii clare referitoare la zone de acest fel – nu se poate pune o singura cladire pe intreaga zona. Fie construim toata parcela, fie o lasam verde pana la posibilitatea unei actiuni urbane coerente. Si daca-mi aduc bine aminte, in documentatia anterioara era prevazuta si o extindere a Aleii Panduri.”

Prezentatorul (Alexandru Beldiman) arata, insa, ca „artera care se propune si in actualul proiect a fost votata in unanimitate de toti membrii fostei Comisii Tehnice.”

Cassandra Rosu pune problema aparitiei unor alti proprietari si a felului in care acestora li se poate acorda un drept similar de construire.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Intrucat problema este una foarte complexa, propun amanarea discutiei cu o saptamana pana la acumularea tuturor documentelor necesare si discutarea lor, daca va fi posibil, in prezenta Arhitectului-Sef.”

.....

6. PUZ Str. Iancului 90 / proiectant BOGOESCU ARHITECTURA

URBANISM

Proiectul a fost avizat ca studiu de oportunitate. Ca prezenta fata de o zona care are mari disfunctii analizate la prezentarea anterioara (aberatii si improvizatii la nivel comercial, locatie pe un sit industrial dezafectat, lipsa de spatii verzi s.a), noua propunere doreste sa existe ca si centru comunitar de cartier cu functiuni mixte (comercial, parc, loisir), cu un parc la zona superioara, accesibil permanent, si cu o inaltime care nu o depaseste pe cea a zonei. Asezat in fatada dinspre bulevard a viitoarei cladiri, accesul se va face prin intermediul unor rampe. Exista posibilitati importante la nivelul transportului public. Parcajele au fost concepute in acord cu cerintele normativelor de circulatie, dar aproape cert ele vor ramane neocupate, astfel incat s-a optat pentru solutia proiectarii lor ca parcare reversibile. S-a solicitat un POT de 70% si un CUT de 1,9, indicatori care pot parea mari, insa ei sunt comparabili cu cei consumati acum de fabrica dezafectata. Andrei Zaharescu sugereaza, in vederea relatiei ansamblului cu publicul, sa fie prevazut un acces catre viitoarea constructie direct din statia de metrou.

Rezolutie (Dorin Stefan): „Se avizeaza favorabil, in formula prezentata.”

.....

7. PUZ Str. Sabelor nr. 31-33, S.5 / proiectant SC KORAB SRL

PUZ este realizat pentru doua parcele foarte alungite (cca. 50m fiecare), cu o situatie juridica complexa (partial proprietate, drept de folosinta, la care se adauga o concesiune de teren de 5m). Se doreste construirea de locuinte colective P+4, dar exista mari probleme de constructibilitate.

Dorin Stefan doreste sa stie cum se poate ajunge la parcele – se raspunde: prin folosirea servitutilor, cel putin pentru moment.

Casandra Rosu: „Este o zona pe care s-a construit mult. Cred ca este necesara o ridicare topo.” Bogdan Bogoescu atrage atentia asupra nevoii ca, pentru a face obiectul unui aviz, „documentele care ne vor fi prezentate sa aibe un grad de valabilitate cert.”

Dan Marin: „Pe aceste parcele si in zone de acest fel nu se pot genera lucruri coerente. E necesara o agentie sau un intreprinzator privat care sa conduca sau sa gestioneze o operatiune mai larga. Referitor la ce se poate face aici si acum si nu la ce ne dorim sau la ce ar fi normal, cred ca cel mai bine ar fi sa se construiasca doar in front catre strada, iar mijlocul parcelei sa fie liber, ca sa fi asigurate locuirii macar conditii igienice.”

Rezolutie (Dorin Stefan): „Dati, daca se poate, un regulament pe tot ilotul pana la 25m adancime. Suntem de acord cu avizarea studiului de oportunitate, dar va rugam sa studiatii cu atentie lungul frontului Str. Sabinelor, in ideea in care veti putea propune un front continuu coerent si chiar o varianta de strada urbana.”

.....

8. PUZ Icoanei/Caragiale (consultare), S.1 / proiectant SC AVANGARDA SRL

Subiectul studiului il vor forma 5 loturi in zona Icoanei, care tin de doua zone protejate diferite, iar vecinatatea acestora este data de Scoala Centrala de Fete si de gradinile

existente in spate. Sunt aplicate prevederile aferente zonelor protejate, indicatorii nu se modifica. Propunem pastrarea calitatii de discontinuitate a fronturilor care vor fi reunite intr-o singura fatada; acest front va fi divizat intr-un mod oarecum desprins din repertoriul clasic, in 3 registre; iar pentruca functiunea cladirilor va fi de locuire (sunt propuse apartamente de lux, data fiind locatia speciala), o atentie deosebita a fost rezervata detaliilor care vor fi utilizate. Se propun mici inserturi de spatii comerciale, plantatii; intrarea catre locuinte se va face prin intermediul unui spatiu interior.

Bogdan Bogoescu apreciaza propunerea, dar este de parere ca limbajul arhitectural este prea aglomerat si sugereaza o diminuare a prezentei acestuia, optiune care ar avea ca rezultat faptul ca „Scoala va trai mult mai bine pe acest fond simplificat”. Casandra Rosu este si ea de acord cu acest punct de vedere, mai ales pentruca Scoala Centrala de Fete este si trebuie sa ramana elementul arhitectural major al zonei. Dan Marin sugereaza o simplificare a elementelor prin crearea unui soclu unitar din etaje, peste care sa pluteasca acoperisul, in vreme ce Dorin Stefan avanseaza ideea unitatii de tratare a etajelor, dar a separarii lor clare de parter si de acoperis.