

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Mun. Bucuresti din data de 18 Iulie 2012.

Au participat **Sorin Gabrea** (presedinte), **Doina Bubulete**, **Casandra Rosu**, **Bogdan Bogoescu**, **Vlad Cavarnali**, **Constantin Enache**, **Dan Marin**, **Dan Serban**, **Dorin Stefan**, (membri), **Elena Boghina** (Circulatie) si **Andrei Zaharescu** (Retele) din partea serviciilor de specialitate ale Primariei Capitalei, dl. **Gheorghe Patrascu**, arhitect-sef. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Aviatiei nr. 72, S.1 / initiator SC EMILIO MANSO INVEST SRL /
elaborator SC VERSATILIS ART STUDIO SRL, ARH. URB RUR FLORENTIN
GUDILA, aviz de oportunitate**

Amplasamentul ansamblului rezidential, se arata in prezentare, este situat pe o strada paralela cu Bd. Avionului. Pentru documentatie a fost obtinut un acrod din partea Serviciului Circulatie, prin care este prevazuta ca modalitate de rezolvare a problemelor suplimentare pe care prezenta propunere le aduce prezenta unei artere cu bretea, care sa permita conducatorilor auto accesul la loturile locale; este pastrata in continuare posibilitatea racordului acestei strazi cu drumul expres. Au fost modificate, prin propunere, modul de ocupare, relatiile cu vecinatatea, a aparut un portic care functioneaza ca spatiu intemediar pentru locatiile comerciale de la parter. POT propus este de 50%, CUT atinge 3,5, iar inaltimea maxima dorita pentru partea din fata a cladirii va fi de cca. 50m, iar daca se va putea, se doreste ca in partea din spate cladirile sa fie ceva mai inalte.

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie daca, dat fiind faptul ca proiectul se va intinde pe durata catorva ani, exista o anume etapizare propusa pentru realizarea arterei Avionului. Se raspunde afirmativ, in ideea in care au fost gandite accesele la lot chiar si pentru intervalul de timp in care artera suplimentara necesara nu va fi gata. Andrei Zaharescu detaliaza: „Exista o

ampriza a strazii propusa prin PUZ, dar din acesta propunere care ar fi fost foarte buna in forma ei initiala, extinsa, se vor realiza numai cate doua benzi pe sens. In plus, vor mai aparea doua poduri, intr-o prima faza numai cu cate o banda pe sens, care vor fi marite ulterior, de dorit cat mai rapid.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca „in conditiile date este absolut necesar de identificat o solutie viabila pentru alimentarea cu locuitori a zonei.”

Sorin Gabrea: „Propunerea pare numai una foarte simpla, dar in realitate ea comporta mai multe probleme, pana acum numai partial sau deloc rezolvate si care vor fi destul de greu de solutionat, cu atat mai mult cu cat unele dintre ele tin de legislatie. Exista, de pilda, in partea superioara a plansei, o pata din nefericire colorata cu verde, care sugereaza ca acolo ar fi un spatiu plantat, si care a fost preluata ca atare de PUG. Ulterior, a aparut un PUZ, insa el nu a dus deloc la capat lucrurile, iar ca urmare acestea s-au complicat. Alte documentatii, probabil eliberate si avizate local si-au produs efectele, in sensul in care s-a construit, iar realitatea existenta s-a modificat, exista chiar si o casa neterminata. Din pacate, se revine iarasi la starea initiala a propunerii: avem o casa „la rosu” intr-un spatiu verde. Aici as comenta spunand ca e aberanta o lege care limiteaza valabilitatea documentatiilor. In acelasi timp, exista avize consecutive care nu tin, ca substanta, unul de altul, ceea ce ma face sa spun ca inciuca tuturor acestor neclaritati si nereguli, o tentativa de corelare a lucrurilor trebuie sa existe.”

Elena Boghina insista asupra prevederilor de circulatie: „ Se poate gasi o alta solutie pentru inclocuirea buclei de aici cu sensuri unice, dar ne trebuie alte raze, cu colturi si deschideri mai mari.”

Se raspunde de catre prezentator ca „a fost luat in calcul un anume pas la care prevederile / panourile de semnalizare ar trebui sa fie amplasate si ca pentru moment lucrurile nu sunt deloc clare, cata vreme s-ar propune ca la 150 m de la o relatie sa se treaca la solutia cu doua benzi, iar mai apoi sa fii condus la o bucla care sa te duca in oras.”

Dan Marin isi exprima consternarea fata de numeroasele moduri de locuire care au fost propuse la un singur front stradal, pe o aceeaasi artera – raspunsul este ca loturile sunt de marimi si de categorii diferite, ceea ce a avut ca rezultat existentul.

Sorin Gabrea: „Nodul pe care il atacati prin propunerea Dvs este unul foarte important. Este situat intre doua artere de categoria zero si mai are si o legatura cu inelul median. Indicatorii propusi pentru aceasta locatie erau foarte mari, insa acum, din diferite motive, ei nu se mai pot aplica, iar peste toate acestea mai intervin si alte considerente pe care nimeni sau aproape nimeni nu le mai ia in calcul. In imediata apropiere a parcelei Dvs va trece un coridor european de CF de mare viteza – ceea ce ar tedermina o inaltime a construitului in zona, o alta marime a perimetrului rampelor, de pilda. Iarasi din pacate, singura metoda legala valabila astazi de a incerca o modificare a caracterului zonei ar fi cea de a acorda bonificatii proprietarilor in cazul in care ar accepta comasarile de proprietati, astfel putandu-seconstrui intr-un spirit urban mai accentuat. Din punctul de vedere al strazii, caracterul zonei este in regula, s-a pastrat trama stradala mai veche, functional care ar trebui doar marita ca ampriza in unele cazuri, insa lipsesc echipamentele publice. Va propun sa remediem propunerea in corelare cu toate aceste elemente si sa reveniti cu ea in comisie”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Se va reveni cu o propunere care sa tina cont de toate sugestiile membrilor Comisiei, dat fiind faptul ca prin solutionarea macar a uei parti a acestora s-ar constitui o legatura mai omogena a locului si zonei cu orasul.”

.....

2. PUZ Sos. Pipera nr. 79-81 / initiator BULATA ANGELA MARGARETA / elabroator SC TERESTRA DESIGN SRL, ARH URB NICOLETA TOMA, aviz de oportunitate

Pe locatia pe care se doreste amplasarea unui ansamblu rezidential au existat unitati productive de tip industrial. Sun necesare retrageri de 39m de la calea ferata, ca si un spatiu

care va fi afectat unui viitor nod verde ce va ajuta la definirea circulației auto și a zonei publice, astfel ca din suprafața totală de 14500mp ai proprietarului mai pot fi construiți numai 9000mp. Se intenționează realizarea unui ansamblu rezidențial de tip condominiu, cu o incintă semnificativă, care ar atinge ca POT 40%, un CUT maxim de 4, care va avea ca înălțimi trei repere – bare de P+3, respectiv P+14, un accent de P+28. Există aviz obținut de la CFR și preaviz de circulație.

Bogdan Bogoscu: „Cred că Dvs, în acest stadiu al lucrărilor, ar trebui să răspundeți cât mai argumentat la întrebarea „este posibilă o asemenea dezvoltare”? Pentru că la prima vedere ea pare o insulă într-un câmp, pe care Dvs ne-o prezentați ca posibilități, dar fără să luați în calcul modul în care propunerea Dvs se va lega, cumva, de vecinătăți și de oraș. V-aș propune să creșteți aria de analiză, să luați în considerare și „vizaviul” pasajului, iar pe o planșă mai mică, eventual, să vedem evoluția întregii zone din care faceți parte, de la Sediul Porsche, să zicem, până la una din străzile mari. În prezentarea pe care ne-o oferiți acum, din păcate pentru Dvs, imaginile sunt foarte încărcate și nu vă ajută, iar propunerea Dvs e percepută ca tocata, grea și deloc confortabilă pentru orașul de azi sau pentru cel viitor.” Dan Marin subscrie acestei poziții exprimate.

Vlad Cavarnali: „Eu mă gândesc puțin altfel și poate puțin mai departe – aș dori integrarea propunerii Dvs în acest context urban destructurat, poate să încercați o compoziție. Cred că ne-ar fi de ajutor detalii de compoziție volumetrică, studii mai aplicate de structură și volumetrie. La nivel de detaliu, accentul de înălțime pe care îl propuneți nu este prezent, poate îl studiați și îi faceți o susținere mai clară, care să propună o prezentă mai clară. Care este relația sitului Dvs cu infrastructura orașului? Vă întreb toate acestea pentru că locația poate fi una de referință pentru oraș; în fine, aș dori să știu cum ați conceput transportul public pentru zona pe care o afectați.”

Bogdan Bogoescu: „Ar fi bine sa avansati o propunere pentru intregul teritoriu, pe care mai apoi sa o comentati, astfel incat el sa poata fi inteles ca un teren oportun pentru anumite concluzii pe care doriti sa ni le sugerati.”

Sorin Gabrea: „Va mai aduc la cunostinta ca exista o detaliere a unui PUZ pentru inelul median care se refera la zona Dvs si care sugereaza, ca propunere volumetrica, mai curand prezenta aici a unei insiruii de lame verticale, modalitate de ocupare si de construire care ar avea si avantajul unei deschideri catre lac mai accentuate.”

Dan Serban: „La nivelul macro al intentiei, sunt de acord cu cererile cuprinse in documentatia Dvs, insa trebuie insistat mult mai mult asupra rezolvarii incintei si prezentate macar doua variante de concept.”

Constantin Enache: „In conditiile care inteleg ca v-au fost reclamate de Minister se numara si acelea privind aportul la rezolvarea interventiei a initiatorului, caruia i se cer o seama de concesi. Lotul Dvs e dificil si din aceasta cauza, dar si pentru ca aici se intalnesc, de fapt, administrativ vorbind, Bucurestiul cu Pipera, cu orasul Voluntari. Sunt obligatoriu de analizat toate dotarile zonei si de cunoscut in prevederile lor legale documentatiile existente.”

Dan Marin: „Pentru mine, un mare semn de intrebare il ridica relatia dintre structurarea acestei zone si scara propusa in ceea ce priveste cladirile. Inaltimea edificiilor propuse ajunge spre 100m, in conditiile in care zona are mult locuinte individuale mici.”

Gheorghe Patrascu: „Intr-un ansamblu rezidential, CUT de 4 nu exista.”

Cassandra Rosu: „In ce ma priveste, doresc sa fie rezolvate trei cereri – 1. Aria de studiu sa fie marita, astfel incat justificarea proiectului sa fie reala; 2 – reducerea inaltimilor propuse; 3 – reducerea intensitatii de locuire, care acum mi se pare exagerata.”

Doina Bubulete: „Im cer scuze, dar nu am fost deloc convinsa de argumentatie – toata mi se pare putin confuza, incoerenta, si ca atare nu inteleg multe lucruri. Sigur ca sunt de acord sa

se studieze zona si sa se faca ceva aici, insa lucrurile trebuie clarificate, iar imaginea finala sa fie mult mai bine studiata si argumentata, intrucat acum ea e inconsistenta si prematura.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu intentia dvs de a propune un ansamblu construit aici, insa va rugam sa prezentati la PUZ toate documentatiile avizate si aprobate din zona, cu care sa va relationati, sa tineti seama de marimea instalatiilor edilitare vecine si in niciun caz sa nu propuneti CUT de 4 pentru functiunea de locuire.”

.....

3. PUZ Magistrala M6 Gara de Nord – 1Mai – Otopeni / initiator SC METROREX SA, prin SC Metroul SA, elaborator Atelierul de Urbanism URBIS 90, consultare

Sorin Gabrea: ”PUZ pentru aceasta lucrare a fost avizat, insa nu a indeplinit procedura de consultare publica; cf. Legii255, el poate fi totusi, avizat si astfel, intrucat este lucrare de necesitate publica. Principala chestiune pentru care solicitasem revenirea in Comisie era legata de conceptul si de realizarea acceselor la statia Laromet.”

Prezentatorul raspunde ca modalitatea de solutionare va fi asemanatoare cu aceea practicata la Statia Bazilescu. Aduce, insa, complicatii rezolvarea partii de S a acestui acces, unde exista un punct de intalnire inca nerezolvat cu tramvaiul, care are aici capat de linie. Cabina exterioara ar trebui, intr-un mod oarecare, conectata cu volumetria spatiului de acces pentru Centrul Comercial. In fine, ultima intentie exprimata de Metrorex ar fi cea de a tipiza statiile de Metrou si iesirile de pe aceasta linie.

Bogdan Bogoescu este de acord cu ultima idee si mai ales cu nevoia de a fi creat un design, totusi, contemporan acestor statii: „Salut aceasta dorinta, pentru ca in momentul de fata, statiile arata ca niste gramezi de fiare care umplu orasul unde nu te astepti. Este clar nevoie de mai multe modele, dintre care sa putem alege.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Sunt de parere ca problema este prea complexa pentru a fi lasata sau avizata in aceasta formula expediata, mai ales ca sunt cateva alte chestiuni aproape grave care necesita raspunsuri punctuale – reglementarea pentru PUZ Comercial se suprapune cu proprietatea statului si lucrurile nu sunt deloc clare. Nu stim cum este autorizata constructia, daca PUZ este aprobat. Noua varianta a Centrului este reluata, e corelata cu toate celelalte documentatii? Preia avizul Metrorex sau tine cel putin cont de el? V-am ruga, asadar, sa reveniti, cu propuneri concrete pentru statie, dar si cu limpezirea regimurilor de proprietate.”

.....

4. PUZ Str. Buzoiu Theodoru nr. 3—5, S.2 / initiator SC BUZOIU RESIDENCE SRL, elaborator SC CRIBA DESIGN SRL – ARH/URB, aviz de oportunitate

Zona in care se doreste construirea este incadrata L2A, se afla intre panta si o alta zona L2A. Exista foarte multe documentatii care si-au facut sau isi fac efectul aici, toate tinand de schimbarea zonei din una cu profil rezidential in zona mixta, inaltimea la care ajung unele constructii fiind de P+6. Lotul cuprinde doua numere postale si insumeaza 750mp. Este propusa ridicarea unei cladiri mixte cu servicii la parter si apartamente la etaj. Se doresc, ca indicatori, POT de 50%, CUT de 3,8 si o inaltime de P+3/4R; retragerile sunt de 3m in lateral si pe fata si de 5m pe fundul de lot. Parcajele sunt distribuite pe lot, nivelul fundatiilor este mai ridicat decat in mod obisnuit, pentru a prelua partial diferenta de nivel existenta.

Dan Marin: „Mare atentie la retrageri, care cred ca ar trebui modificate – mi se pare ca unele distante dintre cladiri sunt, totusi, prea mici pentru a va sustine propunerea.”

Sorin Gabrea: „Cred ca as dori sa fie mai bine precizata relatia cladirilor cu spatiul public; si eu sunt de parere ca retragerile mai trebuie revazute.”

Constantin Enache: „Casele de pe Floreasca, din vecinatate, sunt foarte bune si alcatuiesc o strada de buna calitate. Inaltimea pe care o propuneti le va afecta daca propunerea Dvs se va apropia prea mult de ele – si eu sunt de parere ca ar mai trebui analizate retragerile, dupa cum cred ca va fi nevoie sa luati in serios obiectiile si dorintele vecinilor.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizul de oportunitate, in conditiile in care pentru avizul de urbanism veti lua in calcul si rezolva problemele sesizate astazi.”

.....

5. PUZ Magistrala M6 Gara de Nord – 1Mai – Otopeni / initiator SC METROREX SA, prin SC Metroul SA, elaborator Atelierul de Urbanism URBIS 90, consultare;

PUZ Magistrala de Metrou M5, Universitate-Pantelimon / initiator SC METROREX SA, prin SC Metroul SA, elaborator Atelierul de Urbanism URBIS 90, consultare

(Prezentare de Constantin Enache): „Una dintre cele mai mari probleme ale acestei linii este statia care atinge Soseaua de Centura, unde o jumatate din locatie este situata in Bucuresti, iar cealalta jumatate tine de Otopeni si va fi nevoie de discutii cu ambele administratii.

O alta problema ar fi cea a documentatiei, care se intinde pe cativa km si care in acest drum al ei intalneste tot felul de alte propuneri pentru construire, unele avizate, altele aprobate, altele expirate, unele incepute, altele in diferite stadii de executie. Daca vom dori sa modificam zonificarile, vom intra in litigii si este posibil sa blocam pentru o perioada de timp unele terenuri.

In fine, cred ca implicatia PUZ pentru Metrou ar trebui sa se reflecte in PUG, pentru ca este vorba de o operatie majora pentru Capitala si care va avea efecte din cele mai importante pentru oras.

In momentul de fata, acest plan poate institui servituti, adica zone de restrictii, unde se poate interveni cu avizul Metrorex si care tin de spatiile publice pe care se poate construi cu avizul

Metrorex, spatii necesare realizarii statiilor. Linia 1 a fost deja amendata – ea are statii pe 1 Mai, in cartierul Pajura, la Romexpo, pe Bd. Expozitiei (pe sub calea ferata), la Casa Scanteii, la Gara Baneasa, la Aeroportul Baneasca, in zona Ikea, apoi urmeaza Statia Washington, in apropierea Ambasadei americane. Mai exista statii la Padina, la Scoala Franceza si in fine pe Soseaua de Centura. Fata de aceasta desfasurare, chestiunea principala care se pune este cum realizam formula de PUZ – o idee ar fi sa se instituie servituti pentru cauza de utilitate publica. Sunt necesare statii si zone de statii, structurile dedicate acestora, accese si amenajari minimale, macar; credem ca vor mai fi in unele cazuri si alte constructii anexe (parcaje, pasaje pietonale).”

Andrei Zaharescu: „Statia poate fi presupusa in incinta, inchisa.”

Sorin Gabrea:”Acolo unde Metrorex presupune mutarea unor instalatii publice, ele vor fi reamplasate pe spatii publice?” Raspuns (Constantin Enache): ”Cred ca aceasta suprafata suplimentar reclamata poate fi cuprinsa in zona de servitute.”

.....

Se discuta, apoi, Linia de Metrou 5, partea de la Universitate spre Cora, care are urmatoarele statii: Pta Universitatii, Calea Mosilor, Pache Protopopescu, Sos. Iancului, Electro aparataj, Bd. Socului, zona Morarilor, Spital Pantelimon, Complex Cora.

Constantin Enache: „Au existat balbe in Piata Universitatii, finalul fiind ca s-a revenit la amplasarea iesirii la Universitate, renuntandu-se la solutia Ministerul Agriculturii. O parte din traseu, cea care va traversa Centrul Istoric, este revazuta, insa pe traseu mai apar si ale locatii ale caror rezolvari vor fi dificile.”

Dorin Stefan: „Statiile, asa cum sunt propuse, sunt in regula, dar ele sunt dese, ceea ce ma face sa cred ca la un anumit moment tramvaiul ar putea disparea de pe acest traseu. Iar la depou s-ar putea face un parcaj de transfer.”

Gheorghe Patrascu: „As dori sa fie gandite, acolo unde sunt posibile, conexiunile dintre statiile de Metrou si parcarile, chiar daca acum parcarile nu sunt corelate ca investitie cu traseul Metroului.”

Sorin Gabrea: „Lucrarile publice sunt, pe alocuri, declansate ori aproape de a fi declansate si ele vor intalni si problemele semnalate de dl. Enache – parcajele, nodurile rutiere samd. Trebuie propuse niste rezolvari coerente. De pilda, va trebui stabilita la ce adancime este statia din Socului, pentru a se verifica solutia unui parcaj posibil pentru statie – si astfel de probleme vor aparea in multe alte locuri. Va propun, pentru moment, sa fim de acord cu aceasta modalitate de atacare si sa asteptam documentatia pentru aviz, atunci cand vom discuta solutii propuse pentru numeroasele probleme ce vor trebui rezolvate.”

.....

6. PUZ Bd. Regiei nr. 2, S.6 / initiator SC INTERAGRO SA, elaborator SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL, arh. Urb. Florin Machedon, aviz de oportunitate

Terenul pe care se va construi are 6,2ha, apartine unei foste industrii (studiul istoric apartine dlui Nemteanu), iar in incinta se afla 9 monumente clasate. Din pacate, depozitul Bricostore a anulat sansa unei dezvoltari unitare a intregului teritoriu; pe teren mai exista o gradinita, pe care o demolam pentru a realiza o intrare mai adecvata in ansamblu. Zona poate fi incadrata CB2, POT propus este de 45%, iar CUT va fi sub 4. Se propune functiunea mixta de ansamblu rezidential, cu parc comercial si parc cultural. In zona centrala a incintei va fi un spatiu semi-inchis pentru spectacole si un vellum. O sala a unei foste centrale va fi prelucrata in stilul Art Nouveau. Din punct de vedere urbanistic, se propun concret urmatoarele: amplasarea celor doua cladiri inalte (30 etaje, situate in capul perspectivei dinspre Str.

Armata Poporului), realizarea unei constructii cu posibil caracter spitalicesc (clinica), respectiv, in planul secund, construirea unui ansamblu de locuinte cu 4-5 niveluri; s-a acordat atentie propunerii unei trame stradale cu accese carosabile de calitate.

Constantin Enache: „Sunt de acord, in principiu, cu propunerea – orasul poate si trebuie sa se dezvolte. As dori, in schimb, sa fie precizate retragerile si modalitatea de parcare.”

Elean Boghina: „Apropo de circulatie, as dori sa atrag atentia asupra faptului ca in documentatia de fata, planurile nu sunt corect desenate si linia de tramvai de la sol nu este figurata. Accesul prevazut corect este din mijlocul arterei.”

Doina Bubulete: „Nu cred ca trebuie uitat ca aici mai exista si fabrica de bere sau ce a mai ramas din ea. Solutia viabila pentru aceasta dezvoltare propusa mi se pare ca ar fi un mare proiect integrat, care sa ofere posibilitatea integrarii sau reintegrarii acestei realitati cu vecinatatile.”

Cassandra Rosu: „Ansamblul se afla pe lista monumentelor istorice. Care este pozitia Ministerului Culturii fata de propunere? Personal, ma intereseaza sa stiu ce se pastreaza si ce nu din monumente si pe baza carei motivatii. In sfarsit, nu cred ca putem vorbi despre cladiri de gabarite atat de mari cum sunt cele pe care le propuneti fara circulatie, parcaj, trasee pietonale, legaturi cu transportul public samd.”

Dan Marin: „De acord cu dna Rosu – suprafata pe care o afectati este foarte mare si are nevoie de o circulatie foarte bine reglata, cu o structura bine definita.”

Vlad Cavarnali: „Si eu am intrebari de acelasi fel – care este relatia sitului cu circulatia existenta, si asa intensa? Cum se definesc relatiile cu vecinatatile, avand in vedere ca propuneti zona de locuire spre N, iar la S se afla o alta forma de locuire, caminele din Grozavesti? Care sunt accesese principale, care cele secundare? Cum ati gandit spina compozitiei urbane, pentru ca ansamblul predispunea la o astfel de operatiune?”

Bogdan Bogoescu: „Subiectul este foarte spectaculos. Pentru etapa viitoare, vor trebui gandite si prezentate – studiul ierarhizarii spatiale; valorificarea prezentelor istorice (accesibilitate, punere in valoare, functiune si reintegrare); relationarea ansamblului cu pasajul si cu suprafetele joase de la N si de la S. Definiti cateva spatii sortite creativitatii, propuneti alte destinatii speciale in locul uzului simplu al acestui ansamblu.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): **„Cred ca teritoriul trebuie studiat impreuna cu tot pateul. E nevoie de studiu istoric si studiu istoric de urbanism, de analiza atenta a circulatiei (exterioare, interioare, spatiile si accesese publice, pietonale). Mai apoi, avand in vedere ca benzinaria Lukoil de acolo nu mai functioneaza , nu ar fi mai buna o propunere de insula? Incercati si o cooperare cu Bricostore la nivelul acceselor, mai ales ca si pe ei i-ar avantaja intr-o masura deschiderea. Aveti de infruntat, evident, si doua zone proaste: depozitul Bricostore si constructiile anapoda de pe Bd. Regiei, si cred ca ar trebui date niste reglementari si pentru aceasta zona, care sa priveasca in general majorarea si afectarea spatiului public. Ce este important sa retineti este ca proiectul trebuie sa exporte calitate, asa incat ideea principala trebuie sa fie, in cele din urma, conformarea sau reformarea Bd. Regiei, cel putin pe fragmentul care va priveste. Luati seama de toate aceste lucruri – consideram acest studiu de oportunitate realizat si va asteptam la PUZ.”**

**PUZ Str. Fabrica de Chibrituri nr. 17-21, S.5 / initiator SC VOLUMETRIC DF SRL,
elaborator SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL, arh. urb Florin
Machedon, aviz preliminar**

S-a cerut, urmare a prezentarii proiectului intr-o sedinta anterioara, analiza unei zone mai mari, care sa descrie si relatia cu Parcul Carol din apropiere, prezentarea unei ipoteze de irigare cu circulatie a unei arii mai mari. A fost adusa si o plansa care sa prezinte regimul juridic, ca si definirea unei zone de protectie a cladirii fata de vecinatati; sunt prezentate simulari foto ale existentului cu propunerea. S-a propus un CUT de 3,7 prin construirea unor volume care sa atinga P+6 in planul din fata si de P+10 in cel din spate. Prin simulare, au fost avansate propuneri de tipologii arhitecturale. Accesul in incinta se va face pe latura de N, dinspre Str. Fabrica de Chibrituri; va exista comert la parter. A fost dorita si o deviere a traseului din partea sudica a incintei, cea care pleaca de la Autogara Filaret spre Sos. Viilor, insa acest lucru nu se poate realiza pentru moment, el dovedindu-se practic, inutil, cata vreme in ultimii doi ani tocmai au fost reparate linia de tramvai si calea de acces, ceea ce arata ca se doreste o folosire mai indelungata a acestora in forma actuala.

Sorin Gabrea: „De ce ati considerat cele doua artere din apropiere ca fiind de importanta egala?” Se raspunde ca s-a operat aceasta egalizare pentru ca au lipsit informatii relevante cu privire la dezvoltarea zonei, si atunci s-a propus o nivelare a importantei acestora.

Elena Boghina: „Cred ca trebuie regandita circulatia, din moment ce inchiderea inelului median pe relatia Progresului-Viilor nu mai este de actualitate. Spatiul verde, asa cum este prezentat in aceste planse, este inutil; mai bine ar fi sa se inchida artera, ca acest spatiu sa fie recuperat intr-o alta formula.”

Constantin Enache: „Circulatia nu este legata de proiect, este numai informativa, cred.

Cerusem, personal, desene, ca sa vad relatia dintre ceea ce exista si ceea ce se propune. In

acest caz, insa, cred ca este foarte important avizul Ministerului Culturii, pentru ca aici este o zona, totusi, constituita, care are calitatile ei.”

Dan Marin: „Studiul, este adevarat, s-a extins, dar configuratia care ni se propune este exact aceeaasi de data trecuta, deci faptul ca aria a fost marita nu are absolut niciun fel de impact asupra solutiei finale, ceea ce nu cred ca este in regula. Distantele dintre cladiri sunt foarte mici, iar spatiile verzi sunt zero. In ceea ce ma priveste, consider ca densitatea este mult prea mare pentru acest loc.”

Cassandra Rosu: „Eu as pleca de la functiunea dorita, locuirea, motiv pentru care CUT propus este evident mult prea mare, pragul de 3 fiind maximul in care o locuire decenta poate fi realizata. Iar volumetria nu are absolut nicio legatura cu ceea ce se petrece in jur. Cazemata asta care ni se propune ca solutie nu poate sta in niciun caz alaturi de casutele modeste de alaturi. Ca solutie de arhitectura, si aici acest lucru s-ar cere, pentru ca este vorba de o noua realitate intr-o zona construita, cu un anume caracter, mi-as dori ceva care sa ne ofere volume mici, cuplate diferit.”

Bogdan Bogoescu: „Am retineri fata de configuratia spatiala propusa. Cred ca ar trebui sa invatam, sa preluam ceva din experienta de tip Copenhaga, pe care o cunoastem cu totii vizavi de situatii care, in ceea ce priveste volumetria, sunt absolut similare. Sa se plece de la un nivel de propunere „vila peste vila”, mai ales ca aici evident, trebuie sa discutam si solutia de arhitectura. Iar in ceea ce priveste CUT, cred ca pragul de 3 este maximul care poate fi atins.”

Dorin Stefan: „Aici avem practic de-a face cu o propunere de design urban, pentru ca numai asa propunerea ar putea fi cumva integrata in zona. CUT de 3 mise pare in regula, ca maxim, dar configuratia finala va fi hotaratoare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o ilustrare de arhitectura mai detaliata si mai bine motivata, cu precizarea acceselor, cu imagini de la frontul stradal

inainte si dupa interventie, pe scurt cu o propunere bine construita de design urban. Si tineti cont, va rugam, de cele sugerate de Bogdan Bogoescu si de Dorin Stefan. Iar in ceea ce priveste macheta adusa, fie o reconstruiti, fie nu o mai prezentati, pentru ca in acest moment nu ajuta cu nimic, ba va face chiar un deserviciu.”

.....

PUZ Str. Sos. Pantelimon nr. 111, S.2 / initiator SC LILDL ROMANIA SCS, elaborator SC BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM SRL, arh. urb. Bogdan Bogoescu, aviz de oportunitate

(Prezentare Bogdan Bogoescu): „Se propune transformarea unei foste zone industriale in spatiu comercial, data fiind slaba dotare a zonei cu cladiri functionale de calitate. E mare nevoie de magazine mici, inasa, nu de supermarketuri. Inaltimea maxima atinsa de aceste cladiri va fi de max. 10m, deci din punctul de vedere al ocuparii sau inaltimii nu este nicio problema, inasa exista un punct important greu de rezolvat al acestui spatiu, si acesta este parcajul. Lidl, promotorul, ar fi dorit o concesiune a unui spatiu suplimentar pentru accese, dar ceea ce le-am propus a fost o varianta ridicata a cladirii, cu spatii verzi”.

Sorin Gabrea atrage atentia, totusi, asupra unui fapt observat recent apropo de Magazinul Billa de pe Calea Dorobanti: „Daca este vorba despre un spatiu comercial de cartier, de utilitate imediata, cumparatorii nu vin de regula cu masina. La Dorobanti mai mereu parcajul este liber. Desi, daca se doreste, solutia unei parcarii subterane ar fi salvatoare”. Colegii de Comisie sunt de acord cu studierea acestei variante.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil propunerea, cu sugestia maririi spatiului verde si a realizarii parcarii ingropate, daca este posibil.”

.....

PUZ Sos. Orhideelor nr. 46, S.6 / initiator SC HEINEKEN SA, elaborator SC MINA – M – COM SRL, urb. rur. VALER CRISAN, aviz preliminar

Intrucat proiectul a mai fost prezentat, sunt recapitulate pe scurt punctele care au fost problematice si care au fost propuse pentru re-evaluare: - sa se tina cont de cele specificate de avizul primit de la Ministerul Culturii; sa se acorde atentie utilizarii mijloacelor de transport in comun, pentru ca zona este una aglomerata si este bine ca transportul sa fie cat mai diversificat; sa fie prezervate intr-o masura cat mai mare cele 3 monumente istorice; sa fie pastrate valorile urbanistice ale zonei, si mai ales structura stradala. Se propune o zona joasa de cladiri de P+2, secondata de un al doilea front, de inaltime P+8, la care se adauga cele doua turnuri destinate birourilor. POT propus este de 70%, iar CUT de 3. Piata de la S de cladiri a fost reconfigurata, si se doreste ca prin intermediul functiunilor publice, cele doua zone, de fata dinspre Gara Basarabi si de spate, dinspre Piata Elizeu, sa fie in final legate. A mai fost reprosata, si ca atare a fost restudiata, lipsa de pozitionare decisa a unor cladiri comerciale de pe Str. Fluviului. Punctele inalte sunt, ca orientare, paralele cu Bdul Basarabi. Sorin Gabrea se intereseaza in primul rand de legalitatea intregii intreprinderi, daca toate documentele care privesc regimul juridic sunt in ordine – se raspunde afirmativ. Ar mai dori sa stie care va fi functiunea afectata spatiilor restaurate – se raspunde ca in aceste incinte vor functiona berarii, comert, birouri si un restaurant. La primul etaj vor fi spatii comerciale, iar etajele superioare, dupa ce vor fi restaurate, vor fi alocate functiunilor mai sus-mentionate.

Dan Marin: „Aici, in acest loc, ar fi fost necesar un proiect urban integrat, nu o conserva de comert pentru centura. Singurul lucru bun e ca avem de-a face cu o importanta rezerva de pamant, care va fi ocupat cu o functiune reversibila.”

Cassandra Rosu: „Daca macar vor fi restaurate decent cladirile de valoare, ceva va fi salvat.”

Constantin Enache: „Sunt de acord cu decizia luata de Ministerul Culturii, dat fiind ca zona priveste in principal acest for.”

Bogdan Bogoescu: „Amenajarea parcelei nu trebuie expediata, iar in ce ma priveste, daca acoperisul acestei hale va fi realizat dupa modelul supermarketurilor, ma opun. Doresc un alt model de invelire, macar, si pentru ceea ce inseamna fatada, in tot cazul „nu” solutiilor ieftine de tip Rompan sau sandvis de tabla. Macar prin fatade exterioare de buna calitate sa fie semnalizat acest loc foarte important al orasului.”

Vlad Cavarnali: „Locatia este expusa vizual, deci in regulament cred ca ar trebui incluse toate elementele de design pe care ni le dorim. Volumul cred ca ar trebui sa fie foarte simplu.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Toti colegii au atras atentia supra calitatii spatiului public. Zona spre Bd. Dinicu Golescu trebuie tratata ca un acces pietonal, inclusiv ca arhitectura. Atentie la prezenta pasajului pietonal, care va va afecta solutiile gandite in proiect. Spre partea de S, as dori tot o intrare pietonala, mai ales ca aici este si un capat de linie de autobuze, cu care vin pietoni. Tot in prima etapa a proiectului as dori sa fie inclusa si restaurarea, pentru ca altfel ea va fi mereu expediata, iar cladirile se vor paragini. Mare atentie la finisajele propuse; mai trebuie adaugate, dupa ce vor fi bine studiate, un plan de spatii publice si accesele publice care vor fi restrictionate – pe anumite arii si directii. Date fiind toate acestea, suntem de acord, in masura in care ceea ce veti propune va corespunde si avizului Ministerului Culturii.”

.....

PUZ Sos. Odai nr. 241, 243, 243B, S.1 / initiator SC ROCAST SRL, elaborator BIA DONIA AURELIA HRISTESCU, aviz de oportunitate

Terenul pe care se doreste construirea este constituit in lungime, cu o proportie apromximativa intre laturi de 1/5 si are o suprafata totala de 10500mp. Se propune construirea unui depozit angro cu vanzare, pe parter si pe supanta.

Sorin Gabrea: „Propunerea se inscrie in PUZ Nord, ca functiune mixta? Ce parc auto aveti? Ce vecini aveti?” – Midocar, Dalli.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord, dar va rugam sa studiat zona pentru a argumenta mai bine faptul ca functiunea propusa este in acord cu zona.”

.....

Au mai fost avizate, in urma unor sumare prezentari la masa, proiectele PUZ Sos. Oltenitei nr 388, S.4 (initiator SC ROMPRIM SA, elaborator SC CAPITEL AVANGARDE SRL, aviz preliminar), respectiv PUD Str. Louis Pasteur nr. 46A, S. 5 / initiator ANGHEL BEGANU BOGDAN, elaborator SC VELPLAN DESIGN SRL, urb. rur. LIVIU VELUDA, aviz preliminar