

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Mun. Bucuresti din data de 19 Septembrie 2012.

Au participat Sorin Gabrea (presedinte), Gheorghe Patrascu (arhitect-sef), Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Dorin Stefan, membri ai serviciilor de specialitate ale Primariei (Andrei Zaharescu – Retele, Elena Boghina – circulatie). Au fost dezbatute urmatoarele propuneri:

**1. PUZ Aleea Meteorologiei nr. 26-28, S1 / initiator IORDACHE CATALIN, elaborator BIA ANCA MANDROVICEANU aviz de oportunitate**

Obiectul discutiei il reprezinta un total de 10 parcele, un lot comun de 3020mp, proprietatea unui investitor. Zona este incadrata conform PUG in CB1, exista doua constructii noi pe acest lot, exista si o aprobare pentru PUD. Se doreste construirea unui edificabil care sa aibe P+1+M, se arata ca vor exista doua servituti pentru parcare ce dau in Str. Meteorologiei. Profilul stradal a fost mentinut; se va ajunge in final la un POT de 45% si la un CUT de 1-1,3.

Sorin Gabrea: „De ce reduceti indicatorii? Nimeni nu va impiedica sa construiti mai putin, pentru ca indicatorii obtinuti sunt un maxim, dar inca nu stiti cum va evolua zona – poate ca intr-un timp oarecare veti dori sa construiti mai mult si daca va dam indicatorii ceruti, nu veti putea reveni la marire decat peste un timp.” Proiectantul raspunde ca aceasta este dorinta beneficiarului.

Casandra Rosu: „Daca limitati CUT, limitati si dezvoltarea ulterioara.” Dna Rosu cere in continuare sa fie prezentata mai detaliat circulatia, se intereseaza daca aceasta este refacuta pe existent si de modalitatea in care se poate realiza accesul auto si cel pietonal pe proprietate – se

raspunde ca se folosesc servitutile. Dna Rosu este de parere ca „pentru o suprafata de numai 3020mp nu este necesara o circulatie perimetrala”.

Bogdan Bogoescu: „In ce stare se afla PUZ-ul in curs de aprobare? Cred ca este nevoie sa avem niste referinte, care ne pot lamuri asupra a ceea ce se petrece aici; vila ca propunere de locuire ar fi adecvata? V-as propune sa analizati situatia in asnamblu, ca sa ne prezentati o solutie, o opinie mai justificate. S-ar putea chiar sa apara o noua propunere de locuire, care sa reclame un alt mod de ocupare.”

Sorin Gabrea: „In zona au fost operate o serie de modificari, care tebuie luate in calcul. In principiu, sunt de acord cu propunerea, mai ales pentru ca pare sa sugereze o gradare a intensitatii de locuire, dinspre N spre S. Va sugerez, totusi, sa mentineti indicatorii deja obtinuti si sa aveti in vedere posibile formule de locuire pe lot”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se vor modifica documentele existente, cu titlu mai curand informativ. Va rugam sa acordati atentie sporita racordarii circulatiilor propuse la cele existente. Se avizeaza favorabil.”**

.....

## **2. PUZ Bd. Timisoara nr. 101G, S6 / initiator ANCTUA MIHAI, elaborator SC ALTER**

### **EGO CONCEPT, aviz de oportunitate**

Suprafata care face obiectul propunerii este de cca. 10.000mp, cu o deschidere la frontul principal de 60m. Se intentioneaza mobilarea acestei suprafete cu cladiri de P+10 si cu un accent de P+14, ceea ce va avea ca rezultat atingerea unui CUT de 3,5 si a unui POT de 50%.

Elena Boghina doreste sa precizeze, inainte de inceperea oricaror discutii, ca reglementarile care exista la momentul actual in documentatia PUZ de Sector 6 nu mai permit marirea profilului

stradal la mai mult de doua benzi pe sens, pentru ca au fost aprobate si avizate documentatii care si-au produs efecte, astfel ca mai multe case au fost construite pana la limita profilului amintit.

Sorin Gabrea se intereseaza daca exista vreun pasaj superior in zona, Elena Boghina raspunde negativ – pasajul a fost transformat in intersectie la sol.

Cassandra Rosu: „Daca se propun locuinte, 3,5 ca densitate este prea mult. Cred ca strada ar trebui sa aibe un profil unic, si nu inteleg deloc de ce acest profil se ingusteaza exact acolo unde circulatia incepe sa se intensifice. Si mai am o teama legata de reactia vecinilor de vizavi – daca si ei vor face la fel, va rezulta un fel de canion. ”

Bogdan Bogoescu doreste sa afle care este lungimea frontului – se raspunde ca aceasta este de cca. 200m. Si domnia-sa exprima o temere: „Daca vecinul de alaturi va face la fel, vom avea un oras de parcele lungi, fara conexiuni intre ele. Nu cred ca doresc un front unic de 200m, cu atat mai mult cu cat se presupune si o orientare numai spre N, ceea ce nu este deloc in ordine. Ca atare, mi-as dori sa vad apropo de acest proiect cu multe posibilitati o alta formula de organizare a mobilariei, un spatiu deschis, un spatiu public util, pentru ca in lipsa acestora poate rezulta o zona de ghetou.”

Elena Boghina doreste sa stie care este latimea alocata trotuarelor – considera, dupa raspunsul primit, ca 1,5m la 14m inaltime este prea putin.

Cassandra Rosu solicita prezentarea unor alveole si spatii publice pe aceasta parcela.

Dorin Stefan se intereseaza de ratiunea retelei stradale din partea superioara a proiectului – se raspunde ca aceasta este preluata din PUG. Ar dori o ilustrare de tema mai dezvoltata.

Vlad Cavarnali: „Solutia pe care o propuneti este exagerata. Evodent ca sunt si eu de acord cu dl. Bogoescu – trebuie gandit, apropo de acest front, un pas al deschiderilor prin care sa pot trece si sa pot vedea ce se petrece in spatele blocului. Altfel se realizeaza un zid care nu cadreaza cu

nimic nici din oras, nici din zona. V-a ruga sa extindeti suprafata de studiu si sa va ganditi la inca o strada, pentru ca traseul de serviciu si strada trebuie mentinute; parcare in lungul strazii este inacceptabila. Va rog sa ganditi o solutie mai bine conturata si in care sa nu depasiti in niciun caz CUT de 3. Cum definiti spatiile publice? Cum sunt spatiile verzi?”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o silueta urbana care sa sparga frontul spre N, cu un calcul al necesarului de echipamente publice, raportat la numarul de locuinte si de locatari posibili – cresele, gradinitele, spatiile publice, scoala. Apartamentele ar trebui sa detina ponderea, nu garsonierele. Va rugam sa reveniti cu solutii la problemele ridicate de membrii Comisiei.”**

.....

**3. PUZ Bd. Orhideelor nr. 27-29, S1 / initiator SC IMS PROPRIETATI SRL, elaborator SC ALTER EGO CONCEPT SRL, URB MARIUS GABUREANU, aviz de oportunitate**

Suprafata pe care se doreste construirea are 7720mp, e vecina cu IBM si Autogara; deschiderea la strada este de cca. 100m. Se propun functiunile de comert, locuire, servicii. Se doreste POT de 60%, CUT de 3,92, locuire in cladiri de la P+2 la P+10, cu un accent de P+17. Parterul va fi ocupat de un complex comercial. La etajele superioare vor fi partial locuinte, partial servicii. Vor exista doua rampe pentru masini, la N si la S de lot. La NV va fi situata zona de aprovizionare pentru spatiile comerciale. Pe teren, in acest moment, exista cateva constructii care vor fi desfiintate, dar si unele care se vor pastra.

Dorin Stefan se doreste sa fie prezentat mai pe larg terenul din vecinatate, din Giulesti – se raspunde ca acolo este locata Autogara, si ea se pastreaza. „Zona va fi una foarte interesanta, nu

cred ca o configurare din resturi a ei este cea mai buna solutie. Atacati o zona mai mare si faceti o propunere coerenta in ea insasi.”

Cassandra Rosu cere sa fie marita zona de studiu, un studiu de vizibilitate; este de parere ca un CUT de 3,9 e foarte mare, chiar daca pentru moment nu e posibila construirea de locuinte. Un PUZ coordonator al intregii parcele ar fi cea mai buna solutie.

Vlad Cavarnali: „De vazut si zona Kaufland , deja analizata si avizata. Zona tinde sa se transforme in pol comercial, ceea ce ar face necesar un transport integrat. Din pacate, ambiental si urbanistic Dvs nu propuneti nimic. Ce se petrece in spate? Daca traficul din zona se va mari, si date fiind premisele pe care le enuntati, el va spori cu siguranta, cum realizati traficul pentru intreaga zona, care este propunerea Dvs? Cum va fi acest pol urban de mare greutate al orasului?”

Dorin Stefan: „Vreau sa mai spun ca daca, asa cum se preconizeaza, va disparea si triajul si acest spatiu va deveni zona locuibila, traficul va fi intr-adevar o foarte mare problema.”

Sorin Gabrea: „In PUZ Inel Median se prevedea ca Str. Schitu Magureanu sa fie mult prelungita spre N si ea sa devina o limita intre zona de case si cea de blocuri. Din pacate, cred ca problema este mult prea complexa si o rezolvare „adevarata” in acest caz ar trebui incredintata Primariei.”

Bogdan Bogoescu: „Cum se integreaza cele doua semisfere despartite de pod? As dori sa incercati sa propuneti niste programe de functionalitate corelate. E nevoie de integrare urbana, aici mai mult decat in alta parte.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa extineti zona de studiu de ambele parti ale Carii Ferate. Spre NE definiti spatii publice ample, in acord cu functiunile propuse. Precizati mai bine circulatiile, serviciul public, zonele de aprovizionare, calculul echipamentelor publice, bilantul de suprafete, parcarile. Cladirile inalte si functiunile pot fi, daca raspundeti**

**acestor intrebari, in regula. Realizati si un bilant al Autogarii, care va fi important pentru calculul traficului zonei.”**

.....

**4. PUZ Str. Maliuc nr. 5-15, S2 / initiator SC BIL MALIUC PROPRIETATI SRL,  
elaborator SC ALTER EGO CONCEPT SRL, URB MARIUS GABUREANU**

Terenul se afla intr-o zona rezidentiala partial destructurata. „Dorim sa recorectam, odata cu propunerea noastra, configuratia spatiala existenta. Acum, pe teren sunt constructii de depozitare, iar ceea ce ne propunem este realizarea unor locuinte colective cu inaltimea maxima de 5 niveluri (20m). Retragerile variaza intre 5 m cea minima si 9m, la NV. In intersectie se va contrui P+5 si un P+4 retras, iar la interior P+2. Va exista si un scuar. Cea mai mare inaltime pe care o propunem este de P+8. POT va fi 56, CUT 2,7.”

Bogdan Bogoescu: „Va rog sa nu construiti o enclava de P+2 –P+5 intr-o structura rurala.

Definiti o zona clara al carei caracter doriti sa il schimbati. Aveti argumente pentru a sustine modificarea strazii si a structurilor urbane existente? Exista o cadenta de relationare posibila?

Fragmentarea lotului si a volumelor ar putea fi o posibilitate. In situatia de fata, metoda va fi importanta – cum faceti aceasta convertire?”

Cassandra Rosu cere sa fie bine precizate retragerile.

Vlad Cavarnali: „As dori ca aici sa se creeze o noua structura urbana, nu sa discutam o propunere care transforma nemotivat o structura existenta.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Problema majora in aceasta documentatie este parcelarul. CUT estimez ca va trebui redus pana la 2,5. Vor fi necesare retrageri suplimentare pentru strazi, pentru realizarea acceselor pe lot. Propuneti mai multe variante de ocupare a incintei, un**

**partiu, precizati accesele, spatiile publice, spatiile verzi, parcare pentru vizitatori, cum solutionati accesibilitatea in incinta. Reveniti.”**

.....

**5. PUZ Str. Drumul Gura Solcii nr. 4-18, S3 / initiator SC ISL ROMINVEST SRL,  
elaborator SC VERSATILIS ART STUDIO SRL / SC DESENATURA ATELIER DE  
PROIECTARE SRL, URB FLORENTIN GUDILA**

Amplasamentul analizat se afla in prelungirea Bdului Pallady, in vecinatatea intravilanului. Incadrările sunt de tipul T2, D5, T15. Acum, operational si functional fata de aceasta realitate este doar PUG; apare si o zona V5, ca zona de protectie – nici Transgaz, cladirea de aici nu are o zona de protectie clar constituita. Este figurat un semi-triaj care in realitate nu exista. Drumul Bratarii care este figurat prelungeste, in realitate, Bd. Rebreanu. Este posibila aparitia unor strazi la un pas de cca. 200m. Terenul este de forma 85-90m x 200m (17000mp) si este inregistrat pe adresa Gura Solcii.

Vlad Cavarnali: „Exista aici mari suprapuneri de cadastre, probleme la fel de mari. Sunt strazi de 4m cu apa si gaz si cam atat. Exista un studiu pentru infrastructura, dar intre timp toata zona s-a construit, chiar lipsita fiind de canal, de apa, de orice.”

Sorin Gabrea: „Care este configuratia realista a inelului median aici? In ce stare se afla conducta de gaz?” (se raspunde ca este luata in calcul si se afla in zona de protectie).

Andrei Zaharescu este de parere ca inelul median solicita sau impune demolari masive.

Sorin Gabrea: „Am putea pastra partiul general. O configuratie a zonei ar fi posibila in lungul arterei de gaz. Dar in orice caz trebuie propusa o trama urbana, e mare nevoie de strazi de calitate aici. Exista posibilitatea ca acestei artere in lungul conductei de gaz sa i se adapteze insulele

laterale. O alta solutie ar propune demolari. E nevoie ca trama de circulatie de categoria a treia sa fie viabilizata”.

Andrei Zaharescu: „Exista o solutie pentru mutarea statiei de reglare, dar daca i-am da curs s-ar reduce foarte mult zona de protectie.”

Vlad Cavarnali: „Restrictiile sunt diferite – va fi un fel de bulevard care va acoperi conducta, dotat cu spatii verzi. Se poate iriga astfel si zona. S-ar mai putea stabili un plan de comun acord cu Primaria S.3”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „O solutie reala cred ca va veni pentru aceasta zona numai dupa avizarea PUG; dar ca sa nu asteptam pana atunci, incercati o propunere in sensul dorit si analizati zona, pentru a obtine si a argumenta mai multe variante de mobilare.”**