

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Mun. Bucuresti din data de 14 Nov. 2012

Au participat Sorin Gabrea (presedinte), Gheorghe Patrascu (arhitect-sef), Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Serban, Dorin Stefan, membri ai serviciilor de specialitate ale Primariei (Andrei Zaharescu, Elena Boghina). Au fost prezentate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Pietei nr. 67, S.1, initiator SC PALADIUM COM SRL, elaborator SC OVO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR OANA RADULESCU, aviz de oportunitate**

Lotul, de ca. 240mp, se afla intre Chitila si Bucurestii Noi, este partial de tipul M3, iar o alta parte este indicata ca fiind zona rezidentiala in PUG. Insa, PUG nu coincide in multe privinte cu realitatea de pe teren. Se doreste concesionarea unei zone de cel putin inca 100mp, preferabil 150mp (Administratia Pietei este, pentru moment, proprietar intabulat pe teren) si desfiintarea magazinului actual, care ar urma sa fie inlocuit de o alta constructie. Sunt prezentate doua variante, prima cu atingerea unui POT de 80% si a unui CUT de 2,5, cea de a doua cu un POT de 60% si acelasi CUT. Una dintre propuneri tine frontul pe aliniament si vizeaza prelungirea polului comercial, cu parcare pe spate. Constantin Enache solicita precizarea functiunii – se arata ca aceasta va fi in principal una comerciala, dar la etajul prim vor putea fi organizate diferite evenimente; un al doilea etaj va servi de sediu administrativ. Zona ar putea trece, prin urmare, de la M2A la M3. Elena Boghina precizeaza ca exista o mare problema legata de dispunerea strazilor si a parcarilor, insa Constantin Enache este de parere ca „atata vreme cat indicatiile

Comisiei nu vor putea fi urmarite, in realitate se va parca la fel, pe trotuare si pe unde se va putea, iar toata lumea va trebui sa se descurce”. Pentru a remedia sau anticipa aceasta problema, dl. Enache propune amplificarea trotuarelor si, eventual retragerea spre spate a spatiilor pentru parcare.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”**

.....

**2. PUZ Str. Jandarmeriei nr. 13, S.1 / initiator FLOREA MADALINA IULIANA, elaborator GRAPH TRONIC XM, URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU, aviz de oportunitate**

Zona are indicativul CB1, care permite un POT maxim de 50% si un CUT de 2,2. Inaltimea posibila ar fi P+4. Ca date despre situatia existenta in apropiere, se afirma ca in imediata vecinatate se mai construieste un ansamblu rezidential de aceasta inaltime, dar mai sunt si alte PUZ-uri care si-au produs efecte. Se estimeaza ca va exista o marire a CUT la 2,4. Ca facilitate pentru circulatie, se va construi un rond, iar strada se va lati catre padure.

Elena Boghina: „In aceasta zona sunt aprobate 3 documentatii, dar in general ampriza strazii ajunge cam la 30m, cu tot cu spatiile verzi si separatoarele de sens. Difera numai „intrarile” in padure – care inseamna, desigur, si sacrificarea unor pomi. Un singur proiect nu sacrifica nimic, dar el reduce ampriza strazii la 21m”. Dna Boghina mai arata ca in avizele de mediu primite pana acum pentru aceasta documentatii si pentru altele din zona nu se face referire la intrarea in padure. „In aceste conditii, solutia fezabila si care va intampina cea mai mica rezistenta ar fi executarea unui proiect care sa afecteze cat mai putin padurea”. Prezentatorul are ideea retragerii

primei proprietati. Sorin Gabrea, inasa, este de parere ca „trebuie gasita o solutie corecta si pentru interesul public.”

Cassandra Rosu: „Padurea mai are o particularitate speciala - se afla in intravilan, asa incat cred ca o discutie serioasa cu cei de la Mediu este necesara. Personal inasa, as vrea sa stiu cum se cupleaza strazile, cum a fsot conceputa lotizarea, care sunt cuplarile prevazute, daca sunt?”

Tiberiu Florescu este de parere ca ceea ce s-a prezentat nu este un studiu urbansitic, ci o lotizare.

Constantin Enache: „Sunt de parere ca proprietarii trebuie sa colaboreze la modul real pentru gasirea unei solutii corecte, aici – si trebuie sa dea un raspuns comun la intrebari de tipul – cum se va face strada? Cum va fi fundatura?”

Vlad Cavarnali isi exprima convingerea ca, din punctul de vedere al retelei stradale, exista un plan al intregii zone si ar dori ca el sa fie revizitat, iar proiectul sa exprime legatura lui cu acel sistem de circulatie deja gandit.

Cassandra Rosu pune o alta problema: „Daca acea strada va deveni, la urma urmei, un bulevard urban, cum va fi el mobilat?”

Sorin Gabrea este de parere ca principala problema a racordarii circulatiilor este, in zona, pastrarea axului drumului principal intr-un raport bun, de continuitate, cu DN1.

Elena Boghina considera ca solutia cea mai buna in situatii de acest tip, aici inclusiv, este ca Serviciul Tehnic al Primariei sa faca un studiu si sa stabileasca reguli, aliniamente, alinieiri si toti cei care vor veni ulterior cu documentatii sa preia aceste prevederi.

Costatnin Enache: „Este nevoie sa existe o trama stradala cat mai reala, cu posibilitati certe de a propune ceva concret; apoi, va trebui gandita mobilarea acestei artere si profilul ei. Poate ca o diminuare a volumului propus initial ar fi o solutie mai buna, pentru ca ar mai scadea din intensitatea de utilizare a terenului, car epare sa fie prea mare.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu precizarea acceselor de serviciu si a parcarilor pentru vizitatori, cu indicarea spatiilor comunitare publice. Acordati atentie problemelor observate de membrii Comisiei.”**

.....

**3. PUZ Str. Arbanasi nr. 3, S5, initiator FUNDATIA ECOLOGICA GREEN, elaborator SCA ALFA DESIGN SRL – urb rur URB RUR IFTIMIE ILEAMARIANA, aviz de oportunitate**

Lotul pe care se doreste edificarea este situat in Prelungirea Ferentari, la intersectie cu Spatarul Preda, in spatele firului de blocuri si are cca. 180mp. Se afla intre doua constructii existente. Proiectantul propune ridicarea unui imobil de P+2 cu subsol, lipit la calcan, cu functiunea de locuire.

Constantin Enache: „S-a initiat proces pentru inchiderea golurilor pe limita de proprietate? Daca da, atunci este util sa asteptam decizia instantei.”

Casandra Rosu: Conform prevederilor legale, pe un astfel de lot nu poate fi promovat un PUZ.”

Dan Serban considera si el ca cea mai buna solutie ar fi ca proiectantul sa ramana la reglementarile actuale.

Dorin Stefan sugereaza realizarea unui PUZ pe doua terenuri, care ar permite o dezvoltare ceva mai consistenta, iar Sorin Gabrea considera ca in aceasta situatie Primaria Mare ar putea solicita Primariei S5 un punct de vedere asupra proprietatii de alaturi.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti dupa verificarea conditiilor de legalitate ale constructiei vecine.”**

#### **4. PUZ Bdul. Timisoara 101G, S.6, initiator ANCUTA MIHAI / elaborator SC ALTER EGO CONCEPT SRL, URB MARIUS GABUREANU**

Pe o suprafata de cca. 10.000mp se intentioneaza construirea de locuinte colective, in regim de S+P+8E. In aceasta unitate construita vor locui cca. 1300 de locuitori , iar la etajele inferioare vor fi prevazute spatii pentru comert si servicii. Se cere si schimbarea incadrarii zonei in M2. Problema esentiala care s-a pus in aceasta documentatie a fost cea a dotarilor de sanatate, a dotarilor publice si a transportului. Cum zona de studiu a fost extinsa spre N, s-a intentionat si eliminarea parcajelor la sol. A fost propusa o circulatie carosabila de utilitate publica si s-a incercat fragmentarea zonei, astfel incat functiunile sa isi raspunda cat mai bine si sa poata fi cat mai bine precizate. Pentru terenul aflat in partea de N a incintei a fost avansata o propunere de legatura cu cartierul Brancusi. Au fost identificate structurile de invatamant prescolar si ele vor fi asigurate, partial, de catre spatii de la parterele blocurilor sau etajelor I. Tot in locatii de acest fel vor fi prevazute si dispensare, insa exista si alte dotari asemanatoare in apropierea zonei care pot fi folosite de viitorii locatari. Cat priveste problema transportului in comun, legaturile cu orasul pot fi asigurate satisfactor daca in directia Prelungirea Ghencea –Bd. Timisoara vor fi extinse cateva trasee, eventual sa fie prevazute unele terminale.

Constantin Enache ar dori ca prezentatorul sa precizeze momentul in care s-au facut legaturile, racordurile de la 4 la 2 benzi, in zona, atunci cand necesarul, de fapt, ar reclama o alta solutie.

Elena Boghina isi exprima si ea neintelegerea fata de unele aspecte ale prezentarii care privesc circulatia: „Daca toate cladirile pe care le prezentati sunt existente, de ce nu incape strada, din moment ce plansa indica o posibilitate in acest sens?” Casandra Rosu cere sa fie precizata situatia documentatiilor valabile – se raspunde ca in acest moment valabile sunt PUZ S6 si PUG. Dna Rosu isi mai exprima nedumerirea fata de acest loc in care coexista 6-7 tipuri de volumetrii

diferite care nu fac parte dintr-un plan coerent. Este de parere ca in acest caz ar trebui sa existe si o ilustrare de arhitectura, data fiind fragmentarea, imbucatatirea zonei.

Sorin Gabrea observa ca si in cealalta extrema a locatiei lucrurile functioneaza la fel; considera obligatoriu existenta a cel putin 4 benzi de circulatie. Ar mai dori sa fie clar exprimata latimea edificabilelor – iar la raspunsul ca acesta masoara 20m, apreciaza ca raportul de marimi propuse nu este unul corect.

Constantin Enache se intereseaza de situarea celui mai apropiat spatiu verde – se raspunde ca in Parcul Brancusi exista cateva spatii verzi pietonale amenajate.

Vlad Cavarnali cere sa fie determinate relatiile de trafic, ca si parametrii necesari reclamati de functiunile propuse. Isi exprima dezacordul fata de posibilitatea ca unui numar de 1300 de locuitori sa-i fie oferita ca artera utila o strada de doar 7m latime si fata de imposibilitatea practica a identificarii unui loc de joaca de calitate pentru copii.

Dorein Stefan: „Parametrii pe care ii discutam nu sunt suficienti pentru a asigura o densitate controlabila propunerii si zonei. Ca sa existe o zona speciala de densitate, ea ar trebui corelata cu modificarea de impozit reclamata.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se vor urmari pentru realizarea unei documentatii ameliorate - ocuparea intregului teritoriu; un bilant teritorial mai echilibrat; o schema de teritoriu realista. Va rugam sa reveniti.”**

.....

**5. PUZ Calea Dorobantilor / Str. Mihai Eminescu / Str. Gen. Ernest Brosteanu, initiator  
Primaria Municipiului iBucuresti, SC RUBIN GOLD 2004 SRL / elaborator SC AVIS  
PRINT SRL, arh. DORIN STEFAN, consultare**

S-a revenit cu mai vechea propunere de realizare a unui turn in aceasta zona, turn care este locat intr-un spatiu de cca. 5000mp si care iese in consola peste doua monumente istorice. Se propuneau retrageri pentru inaltimei mai mari; s-a revenit cu planul de reglementari, intrucat a fost modificata inaltimea cladirii.

Se discuta motivatia revenirii – raspunsul este ca trebuiesc reconfirmate avizele vechi.

Dan Serban: „Solutia a fost avizata, dar nu a fost agreata de oficialitatile de la Ministerul Culturii”.

Dorin Stefan: „Date fiind toate limitarile, am acceptat ca proiectul nu va mai fi o inventie, un comentariu complex, ci o respectare a datelor diferitelor regulamente. Este acceptata o inaltime mai mare, dar care sa se departeze de monumentele istorice, asa incat este dificila revenirea la solutia etajelor superioare iesite in console.”

Vlad Cavarnali: „Exista proiecte speciale care au dat mari realizari ale arhitecturii, in general vorbind. Pana acum, la noi, monumentele istorice au fost tratate prost.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Reconfirmam pozitia initiala a Comisiei, in sensul in care suntem de acord cu proiectul in forma prezentata. Insa, din punct de vedere legal, Ministerul Culturii este cel care are ultimul cuvant in avizarea unei documentatii, asa incat vom astepta avizul din partea acestuia. Asteptam ca proiectul sa revina in Comisiei dupa obtinerea tuturor celorlalte avize.”**

.....

**6. PUZ Str. Sabinelor nr. 31, S.5, initiator SC TERRA MEDIA VISUAL SRL / elaborator SC KORAB DESIGN SRL, URB CORINA BRADATEANU, aviz de oportunitate**

Lotul se afla la intersectia Uranus / 1 Septembrie, in Sectorul 5, intr-o zona mixta, cu regim discontinuu. Are o suprafata de 480mp si o latime la strada de 12m. Proprietarii au o locuinta pe acea parcela, luata dupa Legea 112. Terenul este dat in folosinta, dar proprietarii doresc sa concesioneze terenul si sa construiasca o cladire de inaltime mai mare – P+3 / P+4. Zona este destructurata, dar are un mare potential de dezvoltare. Proprietarii ar dori sa stie ce anume trebuie intreprins pentru ca terenul sa le poata fi concesionat.

Casandra Rosu cere sa fie prezentat situatia existenta – se raspunde ca nu a fost expusa, dar ca prezinta cladiri care au inaltime de P+8.

Constantin Enache: „Parte din casa poate sa ramana in starea in care se afla acum si se poate construi in spate asa cum s-ar cuveni pentru potentialul zonei si asa cum se doreste, P+3, P+4.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu concesionarea, dar nu majorati indicatorii, incercati sa construiti ramanand sub maximul permis – un CUT maxim de 2,5 – 2,6. Avem nevoie si de opinie juridica avizata. Propuneti un front continuu spre strada.”**

.....

**7. PUZ Sos. Mihai Bravu nr. 102 A, S.2, initiator SC PITT STOP SRL / elaborator URB AURELIA AIONESEI, aviz de oportunitate**

Terenul se afla chiar pe bulevard, in apropiere de intersectia cu Bd. Ferdinand. Proprietarul, care are un spatiu destinat reparatiei masinilor, doreste sa extinda cladirea cu un etaj, care sa ii fie util pentru sustinerea functiunii principale si sa permita comercializarea pieselor auto. Din pacate, asa cum este prinsa documentatia in diferite acte, ea pare sa stea pe un teren verde, in zona M2A. Casandra Rosu: „ Conform legislatiei in vigoare, un proprietar nu poate initia un proiect de acest fel.”



Tiberiu Florescu: „La unul din bulevardele importante ale Capitalei ni se propune aparitia unei dughene de piese auto pe marginea trotuarului – asta e o propunere de India, nu una care sa apara intr-un oras care se doreste european. Asa nu se poate construi.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Consideram construirea acestei cladiri in locul solicitat ca inoportuna.”**

**A mai fost avizat PUD preliminar Str. Atanasie Demostene, cu observatia ca fatada ar trebui refacuta intr-o alta forma; au fost demarate discutiile pe marginea PUZ Inel Central - a fost prezentat un studiu comparativ de trafic pentru unele din zonele de mare circulatie din oras care pot justifica introducerea de sensuri unice pe anumite tronsoane.**