

Sedinta Comisiei Tehnice si de Amenajare a Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 16 Octombrie 2013. Din Comisie au facut parte: Sorin Gabrea (presedinte), Doina Bubulete, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dorin Stefan (membri). Din partea Comisiilor de specialitate a fost prezent dl. ing. Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primariei, dl. arh. Stelian Constantinescu. A participat la discutii si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Au fost supuse discutiilor si avizarii urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Privighetorilor nr. 1A, S.1 / initiator SC ROMANIAN FINANCIAL CONSULTING GROUP SRL, elaborator SC WESTERN OUTDOOR SRL, aviz de oportunitate

Terenul, care se afla aproximativ la intersectia arterelor Privighetorilor cu Padina, este de cca 28.000mp si a rezultat din insumarea a 4 parcele. Documentatia a obtinut avizul de oportunitate, fata de prevederile caruia acum se prezinta serviciile, mai bine studiate si definitive. Ansamblul este multifunctional, dar ca motor al investitiei este gandit un centru de sanatate. Prevederile din reglementarea avuta in discutie la obtinerea avizului de oportunitate sunt aceleasi – indicativul zonei este de ZS1 (zone speciale), si fata de aceasta se solicita o derogare in sensul in care se permite unei utilitati civile sa „ia in posesie” terenul; in apropiere se mai afla o serie de realitati construite sau in curs de construire pentru care au fost obtinute avize favorabile. Fata de indicatorii pe care incadrarea amintita ii poate oferi (CUT intre 2,5 si 4,2, POT intre 30 si 60%), promotorii proiectului solicita un CUT de 3,2, un POT de 60% si o inaltime maximala, impusa de AAR de 44,5m. Si din punctul de vedere al circulatiei se poate estima ca proiectul este necesar, intrucat una din prevederile lui va viza realizarea unei artere de tip bretea, care sa

conduca la o facilitare a traficului local. Prin prezenta documentatie se prevede cedarea unei catimi din suprafata pentru realizarea acestei bretele.

Sorin Gabrea precizeaza ca Academia de Politie, care este vecina realitatii prezentate si care ar fi putut obtine o serie de avantaje in cazul unei colaborari, nu este interesata pentru moment de o astfel de actiune de tip urbanistic, astfel ca pentru moment vecinatatea trebuie considerata una fixa, fata de care nu pot fi prevazute evolutii in vreun fel.

Constantin Enache remarca faptul ca o anume arie pe care proiectul o atinge are indicativul V5 care in teorie nu poate fi modificat, dar realitatea arata ca deseori acest regim ar trebui nuanat, iar alte dati el a fost pur si simplu incalcat fara a fi urmat de vreo sanctiune, astfel incat este preferabil ca si fata de aceasta conditionare sa existe unele prevederi cel putin orientative.

Acelasi mai este de parere ca spre Aleea Priveghetorilor ar trebui sa existe un aliniament de vegetatie, care sa dea o regula de principiu dezvoltarii ulterioare a arterelor de circulatie si zonei, in general.

Andrei Zaharescu solicita ca si intersectia cu Padina sa fie reglementata, pentru ca o amanare a unei decizii va duce la situatii cel putin neplacute si pentru trafic, si pentru intreaga zona.

Sorin Gabrea mai doreste sa precizeze ca in zona supusa dezbaterii mai exista si o pasarela din beton, care afecteaza locala, dar si ca aici vor exista doua statii de metrou, ceea ce va alimenta zona cu un un trafic uman important. Casandra Rosu este de parere ca pasarela ar trebui sa dispara, pentru a face loc unei solutii mai realiste, mai coerente fata de starea actuala a lucrurilor.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Definiti mai bine arealul; propuneti o reglementare pentru Padina, ca aliniament de vegetatie – asigurati un prospect, un cadru vegetal bine studiat, cu reguli de amanajare, de plantare si intretinere. Propunem avizarea favorabila.”

.....

2. PUD Bdul Bucurestii Noi nr. 111, S.1 / initiator SC KAROM DRINKS SRL, elaborator SC SQUARE BAU SRL, URB RUR FLORENTINA IUGAN, aviz arhitect-sef

Pe un fost spatiu industrial (Fabrica de Bauturi Zarea), inca ocupat de spatii reziduale, in diferite stadii de degradare, se propune construirea unui supermagazin. Amplasarea tine, totusi de Parcelarea Bazilescu, iar locul ca situare concreta se afla pe directia culoarului de zbor Baneasa, ca si pe zona de protectie a Metroului. Conform prevederilor PUG, in astfel de spatii indicatorii sunt de 60% pentru POT, de 0,6 pentru CUT si prevad inaltime de tip parter. In cazul concret al implantarii acestei constructii, indicatorii care ar rezulta sunt de 25% pentru POT, cat priveste CUT cifra se incadreaza in prevederi, iar inaltimea maxima va fi de 7,57m. Accesele carosabile se vor face din Bd. Bucurestii Noi si din Str. Jimbolia, iar aprovizionarea numai din Str. Jimbolia. Conform HG 66 sunt necesare 80 de locuri de parcare, dar proiectantii incearca sa ofere o solutie pentru 85 de locuri. Au fost obtinute toate avizele, mai putin cel de Mediu, care este conditionat chiar de avizul Comisiei Tehnice.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca, afara de interesele beneficiarului si ale investitorilor, gandirea pentru acest proiect priveste o perioada de timp mai mare, in sensul in care tot locul poate fi privit ca o incinta valoroasa pentru viitor; un astfel de punct de vedere, considera domnia-sa, ar fi extrem de important pentru sustinerea proiectului.

Constantin Enache: „Fata de propunerea anterioara, care forta mult locul, in sensul in care aceasta incinta urma sa fie ocupata de o cladire P+14, ceea ce se doreste acum linisteste mult starea zonei. Cred ca este bine ca trama stradala sa ramana cu caracter directiv; mai pot fi prevzute si alte accese, poate chiar inca o strada, astfel incat zona sa fie bine permeata de trafic.” Si Dorin Stefan este de parere ca in acest punct circulatia mai poate fi mult imbunatatita.

Andrei Zaharescu observa ca in continuarea solutionarea capatului liniei de tramvai ramane indecisa.

Vlad Cavarnali: „Vreau, in acest proiect, o abordare mai globala a lucrurilor. Poate o viziune, mai ales ca accesibilitate. Putem crea, aici, o oferta urbana de buna calitate.”

Dorin Stefan: „Intr-o dezvoltare normala a orasului si a acestui loc, Supermarketul ar trebui asezat peste statia de metrou. Personal, nu sunt de acord cu strategia care ne-a fost expusa.

Rezolvarea propusa este una corecta, functionala, dar este prea saraca, e prea putin ca oferta urbana.”

Constantin Enache: „Eu, dimpotriva, cred ca peste tot in oras trebuie sa se construiasca, trebuie sa evoluam ca oras. Strada, insa, va trebui sa fie publica, astfel incat toata lumea sa aiba de castigat de pe urma ei.”

Andrei Zaharescu este de parere ca propunerea pentru circulatie trebuie studiata mult mai in detaliu, mai bine, pentru ca solutia pentru aprovizionare, de pilda, sa fie mult mai profitabila pentru toata lumea, pentru intreg proiectul.

Bogdan Bogoescu considera si el ca „este nevoie de o strada pentru partea din spate a lotului, nu se poate sa incheiem un astfel de proiect intr-un fund de gard.”

Cassandra Rosu ar dori sa fie realizat si un acces carosabil.

Sorin Gabrea doreste sa stie care este functiunea incintei verzi din partea de SV a lotului – se raspunde ca acolo sunt sere. „Zona este curata stradal, dar e nevoie de completarea ei. Ar fi nevoie si de o ilustrare de arhitectura, ca si de mai multa informatie cuprinsa – vrem sa stim mai exact ce este si ce se petrece pe acest teren si in vecinatati. As insista mai ales pe ideea unei coerente a strazilor.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o mai atenta studiere a intregii zone si cu o argumentatie superioara; asiugrati un necesar de accese mai bine demonstrat; trama stradala sa fie incadrata in structura zonei, iar ca mobilare efectiva, oferiti-ne imaginea unui obiect volumetric ceva mai atent conturat.”

.....

3. PUD Str. Cercelus nr. 1, S.3 / initiator DNA ROSCA ANDREEA RALUCA, elaborator SC ASTRAGAL SRL, URB RUR OANA RADULESCU, aviz arhitect-sef

Locul propunerii se afla in zona Dristor/Alba-Iulia, iar aceasta este generata de o locuinta mica, pentru care se doreste, din ratiuni de buna functiune, extinderea la etaj. Terenul a apartinut unei societati de locuinte ieftine, iar parcelarea dateaza din 1914; locuinta apartinea tipului de casa 100 (bucatarie+camera+baie mica), dupa unele documente ale vremii. Marea problema este ca extinderea care s-ar dori, la P+2, ar face ca imobilul sa fie singurul de acest fel din zona, in situatia in care toate celelalte realitati sunt de maxim P+1. Casandra Rosu exprima, fata de aceste conditii, ideea ca daca se vorbeste de o locuinta si de o zona care au o valoare istorica oarecare, ar fi bine ca extinderea sa se faca tot in acelasi regim, adica maxim P+1.

Constantin Enache este de parere ca se poate aviza pozitiv propunerea, in conditiile in care zona va fi salubrizata prin aceasta interventie.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „ Se avizeaza favorabil cererea, dar extinderea nu va depasi P+1”

.....

4. PUZ Str. Iacob Felix nr. 22, S.1 / initiator DL ENESCU GUNTHER ERICH, elaborator ARH DRAGOS MIHAIL, aviz de oportunitate

Obiectul documentatiei este realizarea unei concesiuni – pentru un teren de 300mp, exista o relgementare, dar PUZ anterior realizat nu mai are valabilitate. Frontul noii realitati va masura la strada 6,8m. Bogdan Bogoescu considera ca „la faza urmatoare, va fi nevoie de ilustrare de tema pentru observarea si constatarea integrarii propunerii in zona, ca si de prezentarea unor desfasurari, care sa sustina toate aceste cerinte necesare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil studiul, cu urmatoarele conditionari – la avizarea finala, se va prezenta o ilustrare de tema, ca si imaginea frontului la strada. Va fi nevoie de o volumetrie bine conturata, in virtutea vecinatatii cu biserica; este nevoie de prezentarea unui studiu istoric; dorim sa vedem o propunere atent studiata de circulatie.”

.....

5. PUZ Str. Constantin Caracas nr. 49-51, S.1 / initiator DL PRAJISTEANU C-TIN BOGDAN, elaborator SC ASTRAGAL SRL, URB RUR OANA RADULESCU, aviz arhitect-sef

Exista, pentru propunere, avizul de oportunitate, iar in zona au fost aprobate recent alte doua documentatii. Initial s-a propus integrarea loturilor in acelasi indicativ M2 prevazut de PUG, dar in urma restudierii propunerii, s-a ajuns la o alta varianta: edificarea a doua corpuri de P+5, articulate printr-un volum P+4 de legatura. Paralel, se prezinta si o formula cu doua volume nelegate. Loturile sunt foarte mici, dar in timp se poate propune o dezvoltare de tranzitie, astfel incat pe de o parte varianta poate „traii singura”, insa exista si posibilitatea racordarii cladirilor.

Bogdan Bogoescu isi exprima nedumerirea in fata aparitiei volumului P+2 – se raspunde ca majoritatea edificiilor din zona au aceasta inaltime, insa exista si alte „accidente” P+3.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu detalierea platoului de incadrare in vecinatate.”

.....

6. PUZ Str. Petre Ispirescu nr. 19, S.5 / initiator SC BEMOSA COM SRL, elaborator SC METROPOLIS PROIECT SRL, aviz de oportunitate

Terenul pe care se doreste interventia masoara cca 1200m, iar functiunea propusa este a locuirii rezidentiale de tip colectiv, la care se adauga anexele acestui program principal. Terenul se afla in spatele unui front de P+8, intr-o enclava de teren liber, neconstruit, intr-un UTR L3A. Zona permite POT de 45%, CUT de 1,3, inaltime maxima de P+4, iar solicitantii isi doresc POT de 60%, CUT de 3,5, h maxim de P+7. Nu exista alte documentatii aprobate in apropiere.

Aleea de acces are 4,5-5m, se propune pentru ea un sens unic, iar in imediata apropiere exista o scoala si o gradinita, in vecinatate cu un alt domeniu al Primariei.

Sorin Gabrea: „Data fiind calitatea zonei si gradul ei mare de intensitate, o constructie de inaltimea pe care o solicitati nu ar fi o mare problema, insa nu in acest fel realizata. Prezantati-ne macar o analiza pe intreaga zona hasurata, incercati o anume continuitate a strazilor, oferiti-ne cateva spatii de parcare decente.”

Dorin Stefan: „Rezolvati neaparat si situatia postului trafo din acel punct, pentru ca va fi mereu o problema pentru Dvs.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu studiul mai amanuntit al zonei din spate, cu o propunere de mai buna calitate pentru trama stradala, care are nevoie sa fie regandita si cu o ilustrare a casei care sa faca analiza proiectului mai usoara, mai clara.”

.....

7. PUZ Str. Jiului nr 6-8, 10-138, S.1 / initiator SC AVRIG 35 SRL, SC KOILADA SRL, SC PAJURA SA, elaborator SC KXL SRL, URB ADRIAN CONSTANTIN RADULESCU, consultare

A existat pentru aceasta realitate o documentatie, insa s-a revenit in Comisie pentru ca s-a modificat pozitionarea unei strazi.

Tiberiu Florescu este de parere ca schimbarea operata nu este corecta din punct de vedere tehnic.

Stelian Constantinescu precizeaza: „Dispar alte strazi din circulatie si din bilant. CUT mare fusese avizat tocmai pentru ca includea utilitatile, iar in situatia in care acestea dispar inregistram o crestere a indicativului M2 cu 161%. In plus, daca planșa de reglementari se modifica, orice avizari sunt sau devin caduce.”

Cassandra Rosu: „Daca se doreste modificarea reglementarilor, atunci procedura trebuie reluata de la zero.”

Gheorghe Patrascu: „Este o documentatie in procedura. Daca se retrage, se reia practic de la inceput intreg traseul de avizare. Certificatul poate fi obtinut, dar prin reluarea procedurii.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): ”Fie nu se intervine in continutul plansei de reglementari, fie, daca se doreste interventia in acest sens, se reia intreaga procedura de avizare.”

