

Sedinta Comisiei de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 27 Nov. 2013. Presedintele Comisiei: Sorin Gabrea. Membri: Doina Bubulete, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Servicii Retele – ing. Andrei Zaharescu. Expert din partea primariei si referent – arh. Stelian Constantinescu. A fost prezent la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu.

Au fost analizate si supuse avizarii Comisiei urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Bd. Marasti nr. 26, S.1 / INITIATOR FEDERATIA ROMANA DE RUGBY,  
ELABORATOR SC URBE 2000 SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE, aviz de  
oportunitate**

Proiectul a mai fost prezentat in regim de documentatie pentru consultare; s-a revenit tinandu-se cont de recomandarile facute, dar si de situatia reala pe care beneficiarul, Federatia Romana de Rugby, si proiectantul au intampinat-o la fata locului, dat fiind faptul ca zona a evoluat in ultimii ani. Pe teritoriul de cca 3,7ha, care cuprinde baza sportiva propriu-zisa, ca si imprejurimile imediate, se intalnesc doua realitati cu functiuni diferite – cea de zona protejata 74 (Agronomiei), dar si cea de V1B, exprimand zonele verzi care pot primi functiuni publice. Indicatorii care pot fi acceptati, dupa calcularea lor diferentiata, sunt de CUT – 25, POT 1 si inaltime maxima, 30m. Se intentioneaza construirea unui centru sportiv de excelenta al Federatiei Romane de Rugby, ceea ce presupune construirea unui corp nou de cladire, dar si completarea dotarilor existente cu vestiare, sali de sport, mini-hotel, centru medical, teren de tenis, camin pentru sportivi. Inaltimea va creste catre Bd. Marasti, dar numai pana la 18m, echivalentul unui volum P+3. Centrul medical va avea numai 2 etaje si va atinge numai 8,5m h. Unul din punctele importante ale proiectului tinteste deschidere incintei catre spatiile publice, in principal prin desfiintarea gardului spre Bd. Marasti. Vor suferi modificari si carosabilul, si zona pietonala, cu scopul de a se infiinta o piata urbana de cca. 1200mp. Se mai doreste ca zona de

parcare (cca. 4700mp) necesara desfasurarii competitiei sa devina, atunci cand este pauza sportiva, una de parcare publica.

Constantin Enache face urmatoarele observatii: proiectul, prezentat anterior pentru consultare de catre arh. Adrian Spirescu, are deja studiu de fezabilitate; intentia de a folosi spatiul din spatele tribunelor, acum unul aproape rezidual, este pozitiva, dat fiind faptul ca se include in zona de folosinta publica peste 3700mp, motiv pentru care a fost recomandata modificarea formei carosabilului.

Sorin Gabrea este de parere ca in documentatie trebuie inclus ca reglementare si spatiul din jurul Bisericii Casin: „intreaga zona trebuie sa fie incheiata, rotunjita.”

Bogdan Bogoescu crede ca, pentru a nu se altera coerenta propunerii, trebuie privita cu atentie si zona Arcului de Triumf, dar si ca, din acelasi motiv, ar fi util de notat si de luat in considerare cel putin ce se va intampla spre partea de N a complexului. In ceea ce priveste zona din spatele tribunei, care trebuie redata orasului, domnia-sa este de parere ca situatia este foarte complicata datorita prezentei tramvaiului, astfel incat aici ar merita facuta o analiza mai atenta.

Dan Marin cere ca diferitele inaltimi ale viitoarelor caldiri sa nu mai fie prezentate in etaje sau niveluri, ci in metri efectivi; este de parere ca, data fiind situarea si vecinatatile, zona trebuie plantata intens, mai ales ca in acest moment imaginea care se ofera trecatorilor este una sparta si hotica.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile numite – studiu de design pentru intreaga zona, atentie la solutionarea intregului ansamblu, limitat de Biserica Casin si de Arcul de Triumf, atentie la calitatea spatiului public viitor si la elementul natural plantat, studierea atenta a spatelui tribunei dinspre linia de tramvai – propunem avizarea favorabila.”**

.....

**2. PUZ Bdul Basarabia nr. 169-171, S.2 / INITIATOR SC NOC PANORAMIC SRL , SC STITEH SA, ELABORATOR M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL, aviz de oportunitate**

PUZ aferent acestei zone – Parcul Sticlarilor/Bd. Basarabia – e expirat. Zona a evoluat, iar proprietatea initiala care a generat documentatia s-a frgmentat. Se solicita punctul de vedere al Comisiei, in conditiile in care pe unele zone de tip V din acest loc s-au construit deja case – cum poate fi definita o zona rezidentiala in limitele indicativului M2? Se doreste construirea unui ansamblu de locuinte pentru care ar fi nevoie de atingerea unui CUT de 3,6, cu un maxim de inaltime de P+14 la intersectia cu Str. Sahighian. Parcul din S.2 este concesionat, dar pana in acest moment aici nu s-a intervenit deloc, iar un document emis de Caile Ferate precizeaza ca „nu exista interes pentru capul de linie aflat in aceasta zona”, cu toate ca intregul areal este intr-o permanenta schimbare. CUT vechi obtinut, de 4, a fost scazut si au mai fost scazute si inaltimele cladirilor propuse.

Sorin Gabrea ar dori sa stie in ce scop este ceruta concesionarea terenului – se raspunde ca s-ar dori restaurarea intregii zone concesionate, pentru ca aceasta ar spori omogenitatea, atractivitatea zonei si a propunerii, punerea ei in valoare.

Andrei Zaharescu doreste sa precizeze ca in conditiile in care gara va fi pastrata, va fi necesar si un pod in debleu. Ar dori sa stie cum va tine cont proiectul de aceasta realitate.

Constantin Enache observa ca in general indicatorii urbanistici sunt egali in tot orasul, pentru zone cu o astfel de intensitate si este de parere ca a permite aparitia unui CUT de 3,6 in centrul Sectorului 3 ar fi o eroare; o astfel de incarcare ar fi posibil de acceptat numai in marginea parcului. Gara este util de pastrat poate in vederea includerii ei intr-un viitor trafic regional.

Vlad Cavarnali: „Calea Ferata este aici la nivel. O platforma intermodala ar fi de mare folos. Un CUT mare ar putea intra in discutie in conditiile in care se rezolva si problema transportului public.”

Andrei Zaharescu este, totusi, de parere ca „este foarte oneros sa dublam linia de tramvai sau pe cea de tren cu aceea de Metrou, si atunci ar fi preferabil sa se faca aici un nod intermodal. Nu putem si nici nu e bine sa facem doua tunele paralele.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): ”Va propun sa includem in perimetrul de studiu si Parcul Morarilor, ca posibil argument pentru un CUT mai ridicat. Reglementarile legate de transport cred ca ar trebui sa la pastram pentru PUG. Ar fi bine ca aici sa fie creat si un coridor verde. In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”**

.....

**3. PUZ Str. Dimitrie Onciu nr. 1-3, S.2 / INITIATOR DUSU NICOLAE, ELABORATOR SC MCF CONSTRUCT, INSTAL SRL URB RUR ADRIAN PANAIT, aviz de oportunitate**

Arealul care contine propunerea este situat la intersectia str. Dimitrie Onciul cu Str. Olari – Foisorul de Foc se afla in apropiere. Terenul, liber de constructii in acest moment, a functionat pe mai multe regulamente – unele parti ale sale tin de ZP 7 (POT 65, CUT maxim 4), in timp ce altele sunt de resortul PUZ S2. Comisia de Monumente a fost de acord cu solutia prezentata. Dan Marin cere sa fie prezentat avizul obtinut la Ministerul Culturii, cerere care nu a putut fi satisfacuta de prezentator. Casandra Rosu, pe de alta parte, ar dori sa stie cum anume terenul este acum viran, cata vreme in anul 2000 pe el figurau case construite – se raspunde ca intre timp a fost obtinuta o autorizatie de desfiintare pentru acele case, care nu aveau valoare istorica. Dan Marin ar dori sa stie daca, in conditiile in care si vecinii impumuta acelasi tip de ocupare ori de construire, zona se va putea dezvolta urban si omogen.

Vlad Cavarnali: „Solutia pe care o prezentati, personal nu ma convinge. Prezentati-ne o motivare mai consistenta, poate bazata pe analiza tipologica a parcelelor.”

Sorin Gabrea: „V-am ruga sa ne prezentati si un studiu istoric, care ar putea sa va sustina cumva intentia.”

Constantin Enache: „Locul este foarte delicat si cred ca are nevoie de o analiza urbana mai detaliata, poate chiar de o macheta la scara 1:500. Trebuie foarte bine lamurit cum se va contura, in cele din urma, bulevardul.”

Dan Serban ar dori sa stie cum va arata si spatele cladirii – se raspunde ca a fost gandita o suprafata vitrata.

Dan Marin este de parere ca „latura cladirii reprezinta limitele parcelei, iar forma este numai ceea ce a rezultat ca urmare a acestui decalc”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o documentatie mult mai bine argumentata si completata, din care nu vor lipsi urmatoarele urmatoarele: studiu de insorire; precizarea vizibilitatii cladirii fata de liceu; examinarea posibilitatii ca inaltimea cladirii sa fie mai mare, dar amprenta ei la sol sa fie mai redusa; legatura cu Bd. Ferdinand trebuie sa fie mai bine limpezita; e nevoie de o buna prezentare a calitatii spatiului public, mai ales ca in discutie intra si o intersectie; vor fi prezentate concluziile studiului istoric; o analiza volumetrica a intregului traseu acoperit; oferiti-ne o o racordare corecta cu parcela si cu volumul scolii”.**

.....

**4. PUZ Str. Mantuleasa nr. 7-9, S.3 / INITIATOR SC SD LEADER PROPERTIES SRL,  
ELABORATOR SC KXL SRL URB RUR ADRIAN CONSTANTIN RADULESCU, aviz de  
oportunitate**

Parcela are o suprafata de cca. 2700mp, apartine ZP23, are un POT de 65% si un CUT de 2. Functiunea principala propusa este de locuire, careia se adauga cea de activitati sociale, plus servicii si echipamente. Terenul este actualmente liber de constructii, dat fiind faptul ca a fost executata o demolare obtinuta prin decizie judecatoreasca. Se propune o cladire cu parter si 4 etaje, et. 5 si 6 retrase, cu un CUT care atinge 2,4.

Cum cladirile sunt din perioade diferite, s-a dorit incadrarea lor in zona; alinierea este cea prevazuta de regulamentul Zonelor protejate; retragerile sunt de 5m, iar spre N de 15m. Este prevazuta o parcare subterana. Parterul este comercial, deschis publicului; exista, insa, si doua calcane.

Doina Bubulete este nemultumita de absentia studiului istoric.

Dan Marin se intereseaza de calcanele blocului de pe colt si isi exprima si el nemultumirea fata de documentatie, care nu permite o citire si o analiza completa a vecinatatilor.

Constantin Enache doreste sa stie cum se va desfasura traficul auto care va functiona in cadrul propunerii – se raspunde ca ar fi vorba de prezenta permanenta a unui numar de cca. 70-80 de masini, de tipuri diferite.

Tiberiu Florescu cere un bilant al proiectului – se apreciaza ca vor fi minim 30% locuinte, in timp ce restul va fi ocupat de bioruri si servicii. Andrei Zaharescu se intereseaza de retragerea rampei fata de front – se raspunde ca aceasta masoara 5m.

Dorin Stefan observa, totusi, ca propunerea are un grad sporit de dificultate, intrucat frontul la Str. Mantuleasa este discontinuu, in timp ce cladirile au curti intre ele.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Perimetrul se studiu sa prinda intregul triunghi. Este nevoie de studiu istoric, care sa arate clar care sunt constrangerile pentru loc si cele urbanistice; vor fi aduse volumetrii, imagini, propuneri pentru intersectia Mantuleasa-Paleologu. Mai sutdiati inaltimea propusa, care pentru moment, in conditiile date, pare excesiva. In aceste conditii, avizam studiul favorabil.”**

**5. PUZ Str. Jandarmeriei nr. 2G, S.1 / INITIATOR TEODOR BOGDAN, ENACHE**

**ANDREEA, ELABORATOR BIA ENACHE LUCIAN, ARH. ENACHE LUCIAN, aviz de oportunitate**

Documentatia a mai fost avizata si aprobata, insa a fost abandonata, dintr-un dublu motiv: s-a ajuns la un blocaj pentru partea de circulatii, pentru ca zona este in continua schimbare, iar profilul drumului nu este cunoscut; 2. cadastrul nu era in regula, in sensul in care pentru aceeasi parcela existau doua propuneri care aveau nepotriviri intre ele. Din acest motiv, in acest moment intreaga zona este supusa unei verificari cadastrale. Zona este acum acoperita de mai multe UTR-uri, iar proprietatile sunt separate de circulatii, dar este nevoie ca volumetriile si functiunile sa fie reconfigurate.

S-au solicitat si incinte deschise spre zonele verzi. S-a configurat, ca atare, un ritm de constructii inalte in regim de P+3, cu vedere la padure. E nevoie de conexiune cu zonele de parter – sunt 11m pana la padure, dar cu totul 22m pana la zonele inalte. Pentru anuntarea ansamblului, se propune, totusi, o succesiune de accente de nivel P+6. Vor exista doua zone de dotari.

Bodan Bogoescu: „In ceea ce priveste relatia zonei cu DN1 si cu orasul, singura relatie posibila, in acest moment, este prin Sos. Jandarmeriei? Nu ar mai putea fi descoperit sau propus un alt punct de conexiune, in alta parte? Pentru ca in aceasta logica a evenimentelor si a propunerilor, in aceasta dezvoltare posibila, riscam ca intreg „sistemul” sa se incarce foarte tare, ceea ce in cele din urma va duce la blocarea lui”.

Sorin Gabrea este de parere ca „cea mai simpla posibilitate de avansare a starii lucrurilor este ca ambele propuneri sa fuzioneze si pentru ele sa se alcatuiasca si sa se sustina o singura documentatie.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila a propunerii, insa am dori ca si cea de a doua legatura posibila spre Jandameriei sa fie pastrata – sunt preferabile, totusi, doua intersectii unei mari fundaturi. Va rugam sa mai cercetati posibilitatea obtinerii unor alte legaturi ale zonei cu orasul.”**

.....

**6. Str. Maica Teofana nr. 17, S.1 / INITIATOR SC CODRUL IMOB SRL, ELABORATOR SC MM DESIGN INTERNATIONAL SRL, URB RUR SIMONA ELENA VALEANU**

Se propune lotizarea unei suprafete pentru a se obtine, intr-o zona din apropierea Sos. Chitila, spatii pentru 44 de case in regimul P+Et.1+M; POT 60% (scade la 40) CUT 1,2.

Andrei Zaharescu atrage atentia asupra faptului ca in zona exista un apeduct si este necesar sa se acorde atentie zonei de protectie.

Bogdan Bogoescu: „Partiul urban pe care il vad este un esec. Ganditi macar niste mici spatii ale comunitatii.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea, dar va rugam sa mai studiat propunerea, pentru a o sustine cu mai multe argumente. Tineti cont neaparat de nevoia de spatii comunitare.”**

.....

**7. Str. Jimbolia nr. 103, S.1 / INITIATOR IOAN FILIP, IOAN MARIA MADALINA, ELABORATOR SC KXL SRL, URB RUR ADRIAN CONSTANTIN RADULESCU**

Intr-o zona cu deschidere directa spre Parcul Bazilescu, dar la care accesul principal se face din Str. Jimboliei, se doreste ridicarea unui ansamblu cu functiuni mixte. Incadrarea conform PUG indica o apartenenta la UTR CB1, in conditiile in care POT atinge 50%, iar CUT este de 2,4.

Exista o documentatie in avizare pentru construirea unui camin de batrani.

Constantin Enache insista pe o cerere care a mai fost formulata intr-o alta prezentare a aceluiasi proiect, anume cea de se crea si a se defini cat se poate de bine o strada, mai mult decat necesara si propunerii, si intregii zone.

Bogdan Bogoescu: „As dori sa dezvoltati un punct de vedere si o propunere privind felul in care se leaga in prezent si se vor lega in viitor terenurile de aici cu Parcul Bazilescu”.



**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Sutinem avizarea favorabila a propunerii, in urmatoarele conditii: mariti perimetrul de studiu astfel incat limitele la care va referiti sa fie Bulevardul si Parcul Bazilescu; definiti o strada spre Parcul Bazilescu; analizati mai in detaliu legatura ansamblului cu parcul; prezentati o solutie unitara pentru accese; relationati inaltimea cladirii propuse cu existentul construit in zona.”**

.....

**8. PUZ Str. Garlei nr. 1C-1E, S.1 / INITIATORI DGUAT PMB, DGUAT P. SECTOR1, SC DRAGON MEDICAL COMPLEX SA, ELABORATOR M DESIGN**

Florin Machedon recapituleaza datele propunerii si puncteaza schimbarile fata de ultima prezentare: „Situl este unul cu date arheologice, dar descarcat. Exista un studiu de oportunitate prezentat si avizat pentru realitatile de la numerele 1C, 1E. Terenul are 94.000mp, conform PUG are indicativul B3A, cuprinde baze sportive si parcuri. Intre cei doi proprietari a existat un joint verbal pentru definirea accesului, iar intrarea, in acest moment, se face pe o anta. Exista si un drum de cca. 5m latime pe marginea lacului, de-a lungul lui. Noi propunem o solutie tehnica ce ia forma unei largiri a acestui drum la 7m, un trotuar de 3m, la linia de proprietate a lui Grivco. Dar loc de degajare a strazii nu exista. Dna Boghina a insistat, la ultima intrevedere, ca proiectantul sa introduca in PUZ Str. Garlei, al carei profil ar creste de la 9,5m la 14m, cu 5m de spatiu verde la mijloc. Nu am largit insa strada, pentru ca exista castani pe acest spatiu si ei ar trebui taiati. Intentionam realizarea unui parc si a unui club specializat. Am declarat spatiul semipublic, dar este nevoie de mai multe parcaje; in acest scop, am realizat si acel studiu cerut de dl. Bogoescu, necesar clarificarii modalitatii prin care se ajunge la parcaje si a felului in care se circula in Parc. Ar fi necesare, dupa calculele noastre, mai multe silozuri de parcare cu 1-2 etaje, care sa poata adaposti in jur de 300 de masini.” Constantin Enache reaminteste Comisiei ca in 1994 a fost construita, la limita, o casa neautorizata.

Dan Marin este de parere ca, in conditiile in care propunerea cuprinde terenuri de sport, masinile pot fi introduse in parcaje situate sub aceste terenuri. Sorin Gabrea se intereseaza de diferentele de cote existente pe terenul analizat si estimeaza ca eventual garajele se pot construi in acest spatiu cu altitudini diferite, estimand diferenta dintre cote la 4m. Acelasi mai solicita un relevu, insa prezentatorul raspunde ca pe teren nu exista plantatie, ci doar un aliniament de copaci.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): "Va rugam sa reveniti in urmatoarele conditii: prezentati-ne o detaliere de proiectului, cu reglementare pentru partea peisagistica; o noua solutie pentru parcare; o sectiune care sa ne ajute de intelegem felul in care veti defini accesul auto; oferiti-ne imagini ale existentului si propunerii; propuneti parcare tinand cont de dimensiunea clubului sportiv."**

.....

**9. PUZ Str. Justitiei nr. 56A, 58, 60, S.1 / INITIATOR SC TOP EDIL COMPANY SRL,  
ELABORATOR SC VAAL ARHITECTURA SRL, consultare**

Proiectul, care a mai fost prezentat si avizat, apartine arh. Viorel Hurduc. Intre timp, insa, beneficiarul nu mai este de acord cu conditia de concesiune a terenului. S-ar dori sa se afle parerea Comisiei privitoare la aceasta stare de lucruri.

Tiberiu Florescu sustine ca propunerea sa fie construita conform reglementarilor obtinute, la fel si Constantin Enache. Sorin Gabrea considera util sa fie reglementata detalierea cladirii, iar Vlad Cavarnali gaseste posibila si construirea intr-o formula volumetrica P+2.