

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 17 Iunie 2015.

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, presedinte; Bogdan Bogoescu, Constantin Enache, Dan Marin, Alexandru Panaitescu, ing. Cornel Panaitescu, Cristina Olga Gociman, Radu Petre Nastase. Rferenti si experti din partea Primariei, Stelian Constantinescu, Victor Manea. Servicii Retele, ing. Andrei Zaharescu. A fost prezent la dezbateri si arhitectul-sef al Capitalei, dl Gheorghe Patrascu.

Au fost discutate si avizate urmatoarele proiecte:

PUZ Str. Emanuil Porumbaru nr. 68, S. 1,

Initiator: **PERSOANE FIZICE**

Elaborator: **B.I.A. ANDREEA DALIMON – ARH. ANDREEA C. DALIMON**

aviz de oportunitate

Lotul vizat se afla in ZP 93, pe care exista o constructie parter. Se doreste construirea, pe aceasta parcela, a unei cladiri P+4/5. Retragerile prevazute sunt de cate 5m pe fata, respectiv cate 3m pentru spate si lateral. POT se majoreaza pana la 55%, iar CUT la 2,16. Bogdan Bogoescu nu este de acord cu aparitia unor retrageri de numai 3 m, in lateral cel putin, pentru o constructie care ar ajunge sa aiba o inaltime de 17,5m; este de parere ca acest parametru trebuie regandit si modificat, intrucat de buna lui functionare va tine confortul viitoruilor locatari, dar si cel al vecinilor.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu intentia de construire, dar va rugam sa tineti cont de observatia facuta. Si, in plus, va rugam sa probati motivatia acestei modificari solicitate printr-o argumentatie care sa cuprinda o ilustrare detaliata a situatiei de fapt si a volumului dorit de Dvs, propuneri pentru parcare, accese, desfasurari stradale.”

.....

PUZ Calea Calarasilor NR. 157, S. 3

Initiator: **PERSOANĂ FIZICĂ**

Elaborator: **B.I.A. RADU TĂNĂSESCU**

aviz de oportunitate

Victor Manea, referent al lucrării, arată că pentru această intenție de construire există o problemă de ordin juridic – în extrasul de carte funciara, la regimul juridic, clădirea este grevată de îndatoriri către banca și mai există și problema unei ipoteci legale.

Prezentator proiect: „Se propune ridicarea unei clădiri P+3/4 spre capatul dinspre Piața Muncii, în locul în care se termină tronsonul de blocuri noi – spre Piața, la dreapta față de Hala Traian. În PUZ-ul de zone protejate nu este trecută amplasarea între două calcane. Dar nu credem că am crea probleme, dacă ne gândim la un volum amplasat lângă un calcan pe 6 niveluri. Iar Calea Calarasilor are și ea o serie de probleme punctuale, dintre care amintim intenția de a scoate tramvaiul de pe această arteră; afara de aceasta, mai sunt prevăzute unele demolari. Am păstrat carosabilul și trotuarul prevăzut spre N.”

Constantin Enache: „În PUZ S. 3, avizat, nu și aprobat, pentru Calea Calarasilor se menține profilul străzii, pentru ca monumentele să fie refăcute, iar artera să lucreze, din punctul de vedere al circulației, în tandem cu Matei Basarab; ele s-ar fi întâlnit în punctul Delea Veche. Aici, dacă se goleşte amplasamentul, casa propusă ar putea fi făcută. Nu cred că se mai poate lua în calcul demolarea Căii Calarasilor, numai că între timp, din păcate, monumentele dispar.”

Bogdan Bogoescu confirmă că situația degradării monumentelor și a înlocuirii lor cu clădiri arbitrare nu e deloc singulară în Capitală: „Într-o situație asemănătoare, în locul fostului Cinematograf Milano, acum funcționează o hală de pâine.”

Constantin Enache: „Din punctul meu de vedere, propunerea este oportuna, insa largirea eventuala a Caili Calarasilor v-ar putea incurca foarte tare, pentru ca v-ar da peste cap intreg proiectul.”

Bogdan Bogoescu: „Largirea Caili Calarasilor presupune devieri si blocari si ea trebuie sa tina cumva cont si de realitatea strazii Matei Basarab, impreuna cu care ar trebui sa constituie, in cele din urma, un tandem, asa cum s-a spus. Intr-o situatie fericita de acest fel, pe Calea Calarasi s-ar putea mentine monumentele, s-ar putea restitui orasului diferitele prezente arhitecturale, azi denaturate. As propune sa pastram gabaritul de jos, iar pentru circulatie sa se reia studiul si sa se incerce realizarea acestui „parteneriat”.

Andrei Zaharescu tine sa reaminteasca faptul ca felul in care fusese gandita circulatia cu sensuri unice si cu intoarcere prin zona Udriste s-a complicat foarte tare intre timp si este putin probabil sa mai fie urmat.

Sorin Gabrea: „Pe o trama stradala neregulata ca a Bucurestiului, sistemul cu sensuri unice nu functioneaza. Trebuie sa gasim, in cazul acesta, o solutie, o varianta care sa conserve o retragere.”

Constantin Enache: „As fi de parere ca aceasta casa sa se faca pentru moment cu o retragere care sa functioneze „preventiv” pana la o prevedere legala pentru tot segmentul, iar PUZ pe care il discutam sa ia in considerare aceasta varianta de aliniament.”

Alexandru Panaitescu crede ca o solutie buna ar fi sa se faca un PUZ pana la Bis. Sf. Mina, cu scopul de a clarifica un aliniament de care sa se serveasca toate interventiile ulterioare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cladirea care va fi propusa sa aiba retragerea maximala, tinandu-se cont de gabaritul maxim al strazii. Tesutul de tip difuz poate fi o varianta

pentru autoturismele individuale, ca sa se mai elibereze Calea Calarasilor. As propune o revenire cu clarificarea situatiei urmandu-se Regulamentul Zonei Protejate.”

.....

PUZ Aleea Snagov 19, S. 1,

Inițiator: **D-NA CORRELO MIRELA și DNUL ZEGREAN CATALIN**

Elaborator: **SC ATRIUM CONSTRUCT SRL – URB/RUR OANA RADULESCU**

revenire, aviz de oportunitate

Victor Manea: „Pentru acest PUZ, a fost obtinuta o marire de procent pentru dezvoltarea zonei de 20%, dupa prevederile legale, pentru functiunea de locuire. Exista un aviz de oportunitate obtinut, insa pentru functiunea de hotel. Intre timp, s-a revenit la functiunea intiala, de locuire, si se poate construi o cladire P+2”.

Oana Radulescu: „S-a cerut, la prezentarea anterioara, o analiza pentru o mica insula, in care tesutul era rarefiat, iar loturile foarte mici. POT varia intre 32-si 54%. Aici erau si locuinte colective, desenate in documentatie cu portocaliu si exista chiar cateva locuinte de calitate. S-au mai cerut doua edificabile, in loc de unul singur, de marimea P+1+M. Au fost prevazute un demisol, parcare, mansarde. POT, CUT si retragerile, in acest caz, sunt modificate.”

Dan Marin: „Terenul atinge sau nu strada? Si nu inteleg de ce sta astfel fatada raportat la strada. Cred ca mi-as dori ca parcela sa fie ordonata intr-un fel, sa nu mai para totul intamplator.”

Sorin Gabrea: „Ca idee, as fi de acord cu propunerea, dar nu stiu ce se intampla in cazul in care deja exista acel aviz de oportunitate.”

Bogdan Bogoescu ar dori ca frontul sa fie orientat spre Str. Neajlov. Si mai solicita o viziune de mobilare a Str. Neajlov, pentru a fi motivata legatura dintre cele doua artere.

Radu Petre Nastase: „Cred ca trebuie largita nu numai strada, ci intreg ansamblul rutier pentru strazi de 4 benzi.”

Oana Radulescu: „Documentatiile de aici si-au produs deja efecte. Eu cred ca pentru ceea ce ofera zona, s-ar putea construi pana la P+4.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Eu v-as propune sa avizam favorabil propunerea si sa nu incarcam acest PUZ inutil, in conditiile in care, totusi, circulatiile vor fi prevazute la 4 fire si in care mai pot fi studiate si alte solutii, alte variante. Am mai dori, totusi, si o analiza de prospect stradal asa cum era prevazuta in PUG.”

.....

PUZ Str. Izvor nr 86, S. 5

Inițiatori: **PERSOANE FIZICE**

Elaborator: **S.C. BAUMARC PROIECT SRL**

aviz de oportunitate

Se intentioneaza construirea unui imobil destinat functiunii de hotel-apart cu inaltimea de P+7/8R; se afirma despre functiunea dorita ca aceasta s-ar incadra in zona. Pentru a motiva aceasta silueta, prezentatorul afirma ca in jurul proprietatii exista deja imobile de aceeasi inaltime sau chiar mai inalte, pana la 11 E. Retragerile vor fi de 5m dinspre Str. Izvor si 5m in spate, iar pe laterale doar de cate 3m. POT propus pentru noua realitate este mai mic decat cel acceptat in zona (50, fata de 70), in timp ce CUT se majoreaza cu 20% (de la 3 la 3,6). Ar fi posibile doua variante volumetrice – una care ar egala cornisa Hotelului Ibis, din apropiere, sau una care ar fi mai inalta.

Bogdan Bogoescu este de parere ca o retragere de numai 3m la o inaltime de peste 20m este cu totul inadecvata. Ar dori sa stie „de ce nu poate fi gasita o alta solutie, care ar atinge limitele de proprietate.”

Dan Marin: „Sunt de parere ca aici prioritatea ar trebui sa fie frontul, iar planul sa rezulte din front.”

Cristina Olga Gociman cere sa fie clarificat regimul juridic al proprietatii, dar si cel al restului de 2m cu statut imprecis, sa fie mai bine determinata configuratia parcelarului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord. Va rugam sa ne prezentati cateva variante de propunere, preferabil cu front continuu. Pastrati o aliniere la directia bulevardului, poate o varianta cu calcan.”

.....

PUZ Drumul Cooperativei nr. 20A, S. 5

Initiator: **PERSOANA JURIDICA**

Elaborator: **S.C. ARXTUDIO ARCHITECTURE S.R.L. – ARH. PAUL RAZVAN N. PUCHICI**
aviz preliminar

Lotul, de 1,5ha, a facut deja obiectul unei documentatii pentru edificarea unei constructii destinate locuirii colective, si are aviz de oportunitate. Dar exista in interiorul acestei realitati un alt teren mai mic ce va trece in domeniul public. Au fost diferite functiuni complexe, iar indicatorii urbanistici sunt cei prevazuti de PUG. A fost propusa si agreata o dezvoltare pe colt.

Sorin Gabrea: „Inchiderea pe care o propuneti prin incinta va presupune o strada publica sau una privata?” Se raspunde ca va fi un drum de incinta, privat. „Cum va fi rezolvat accesul pe parcela de NV?” – „Pe un drum de servitute, probabil.”

Victor Manea: „Este nevoie de o documentatie topo, care sa arate mult mai real cum anume arata un volum de P+7 printre case. Apoi, trebuie sa tinem cont ca ansamblul nu ar putea functiona fara o strada bine calibrata. E nevoie sa se cedeze spatiu pentru strada, nu sa li se ceara donatii celorlalti „colocatori”.

Sorin Gabrea: „Tot nu inteleg cum anume pot fi alimentate parcelele din NV. Vecinii care nu au acces cum se vor descurca? Strazile care sunt deja acolo pot functiona ca fundaturi sau nu? Avem nevoie de o ilustratie mai completa, cu propuneri mai clare”.

Victor Manea: „Daca zona vecina este L1E , atunci ei pot construi cel mult P+1, pentru ca zona nu are instalatii. Tarlaua fostei cooperative a fost impartita si asa au aparut loturile acestea.”

Cristina Olga Gociman observa ca intreg ansamblul sta pe un subsol general, conditii in care spatiul verde plantat major cu verde nu este posibil.

Bogdan Bogoescu: „Gradina centrala trebuie sa ramana fara parcare.”

Sorin Gabrea: „Configuratia acelor constructii, functiunea lor ar putea fi in regula, ca si a spatiilor dimprejur, dar totul presupune realizarea strazii. Este posibil si sa existe o servitute comuna.”

Radu Pete Nastase: „Din punctul meu de vedere, o astfel de propunere inseamna ghettoizarea unei margini de oras. Aici vor aparea aproape sigur comunitati inchise cu gradini individuale. Nu avem in propunere o gandire la scara teritoriului, care sa cuprinda o intentie pentru o zona mai mare. Tipologia de locuire este ieftina.”

Dan Marin: „Ce se intampla la parter?” Raspuns – „ Vor fi locuri de parcare si spatii pentru biciclete.”

Alexandru Panaitescu: „Cum veti rezolva spatiile sociale, comerciale?” Raspuns: „Vor functiona la parterul cladirii.” Acelasi cere sa fie precizat numarul de apartamente care vor fi obtinute in

final – 450. Este de parere ca daca propunerea va urma acelasi traseu ca alte documentatii de acest fel, vor fi obtinute avizele, dar va rezulta un spatiu trist, dalat, fara niciun fel de viata interioara, fara subsol sau cu un subsol care va genera permanent probleme.

Dan Marin solicita gandirea unei alte tipologii de locuire.

Bogdan Bogoescu ar dori „un model mai liber, mai jucat ca inaltime, poate cu o zona comunitara la mijloc – pe scurt, un alt concept. Iar strada laterala cred ca ar trebui sa fie publica.”

Cristina Olga Gociman doreste sa stie ce distanta este intre blocurile propuse – se raspunde ca vor fi maxim 23m.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Blocurile de la capete sa fie mai mari, cu inaltime jucate.

Suntem de acord cu urmarirea si imbunatatirea variantei I, ca avand un potential mai mare, iar la front puteti avea P+10. Reveniti cu un parcelar mai clarificat, cu alte variante de dezvoltare. Demonstrati cum vor functiona parcarile, cum vor fi definite spatiile verzi, care este posibila continuare a strazii. Va rugam sa ne prezentati si cateva partiuri.”

.....

Au mai fost discutate sumar subiectele PUZ Str. Padina nr. 2-10, 12-14, 16-20, 22, S. 1 si PUZ Bd. Iuliu Maniu nr. 197, S. 6, care au primit rezolutii de revenire.