

## **SEDINTA**

### **Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 26 septembrie 2007**

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta a fost urmatoarea: presedinte – Viorel Hurduc; membri – Doina Cristea, Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan, Serban Sturdza. Au participat la sedinta Primarul General al Capitalei, Adriean Videanu, arhitectul-sef al Capitalei, Adrian Bold si Gheorghe Udriste, Director Directia Drumuri, Transporturi si Siguranta Circulatiei. Pe lista Comisiei a figurat un numar de 27 de proiecte.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

#### **1. PUZ Pta. Eudoxiu Hurmuzachi (revenire)**

Motivul revenirii a constat in prezentarea unei solutii pentru rezolvarea circulatiei pietonale. Presedintele Comisei recapituleaza si celelalte cerinte anterioare: realizarea unui pasaj pietonal de jur-imprejurul pietei; subtierea dalei care separa subsolul de suprafata care ar fi trebuit sa aibe ca efect realizarea unui amplu pietonal la subsol; cuplarea acestor pasaje subterane cu spatii comerciale. Dan Marin insista asupra ultimului punct, cel al galeriilor comerciale, care au rolul fundamental de a invita pietonii la traversare intr-un spatiu pe care acestia il vor resimti ca fiind prietenos.

Adrian Bold se intereseaza asupra ratiunii care conduce la dublarea trecerilor la sol pe directia Mihai Bravu, intrucat aceasta solutie blocheaza sau chiar anuleaza locurile de inmagazinare pentru vehicule. Gheorghe Udriste accepta ca se poate anula una din traversarile prezentate. Doina Cristea aminteste proiectantilor una din cerintele anterioare ale Comisiei, anume cea de a fi fost realizate planuri exclusiv pentru traversari si incarcările fluxurilor, pentru ca acestea puteau solutiona principala problema a locului – traversarea in diagonala a intersectiei de catre pieton fara ca acesta sa se intersecteze cu fluxul auto de la suprafata. Cerinta este reconfirmata de catre dl. Viorel Hurduc: “Daca pietonul ramane la suprafata, circulatia in acest loc foarte important nu este rezolvata.” Constantin Enache se adreseaza proiectantilor si le propune sa realizeze ilustrari tridimensionale ale circulatiilor si constrangerilor ridicate de aceasta. Se intereseaza, deasemenea, daca pe relatia Decebal nu poate aparea o galerie comerciala sau daca aceasta

nu ar putea fi plasata cel puțin la nodurile de circulație ; “poate ca s-ar putea amplifica galeria, în toate cele 4 puncte, pentru a se realiza un spațiu onorabil, cu toate facilitățile.” Adrian Bold dorește să știe dacă a fost cel puțin preconizată o alternativă de traversare subterană prin locuri care să nu interfereze cu utilitățile, chiar dacă acestea ar fi ceva mai departate de intersecție.

Serban Sturdza, însă, este de părere că soluțiile echipei nu avansează pentru că în componența celor însărcinați cu rezolvarea problemei acestei traversări, accentul s-a pus întotdeauna pe rezolvarea tehnică și nu pe o soluție globală, care să includă și punctul de vedere al arhitectului, care să se ocupe de corelarea din punct de vedere al urbanismului între soluția inginerască și rezolvarea urbană, arhitecturală și md. În opinia d-sale, “nodurile rezolvate ar fi un mare câștig pentru oraș.”

Viore Hurduc avansează, pentru compararea acestei situații care pare fără ieșire exemplul Liverpool, a cărui întreaga galerie subterană putea fi alocată unui beneficiar, doar pentru a dezvolta acel subspațiu într-un element de viață urbană. Este de părere că, mai puțin metroul, orice element din acest loc poate fi modificat, dacă această acțiune se va face în interesul orașului.

Gheorghe Udris este de acord să apără recomandarea expresă de a fi introdus în echipă care va studia noile soluții un arhitect care să ofere problemelor soluții valabile din punct de vedere al urbanității lor.

În fine, Doina Cristea rezumă direcția sugerată de Comisie în formula: “oferiți oamenilor pe care îi aduceți aici ceva.”

**Rezoluție: se va reveni.**

.....

## **2. PUZ Calea Grivitei – Str. Buzesti (revenire)**

Rodica Eftenie precizează că s-a revenit cu proiectul restudiat care nu mai este, în mare, decât o punere în operă de concluziilor discuțiilor anterioare și, desigur, o bază pentru concursul de arhitectură și urbanism care va urma. Primarul General al Capitalei, dl. Adriean Videanu, sugerează ca documentațiile existente să fie din mers integrate noilor propuneri. Dan Marin se interesează de beneficiile pe care orașul le poate obține din propunerea avansată și întreabă dacă suprautilizarea preconizată se motivează. Adrian Bold

atrage atentia asupra conditionarilor pe indicatori – cele care fac, de pilda, ca pentru Bd. Buzesti sa fie respectata distanta dintre fronturi.

Doina Cristea este de parere ca in adancimea insulei se poate merge pe P+1 cu utilitati publice, conditii in care frontul continuu poate fi inalt. Ar fi bine sa fie prevazute doua niveluri pentru functii publice, precum si accese prin ganguri la fiecare 30 m. Adrian Bold liciteaza mai mult si spune ca, datarita conditiilor dificile ale zonei, ar fi incurajator sa fie oferit un bonus promotorilor ideii: “exista sansa de a da un exemplu pozitiv, in sensul in care poate fi corelata infrastructura cu interesul privat”. Dorin Stefan, inasa, crede ca ceea ce se petrece in propunerea de fata este definit de doar doua schimbari – una urbanistica, cealalta de functiuni.

Adriean Videanu intervine afirmand ca lucrurile trebuie urgentate, pentru a fi incepute operatiile efective pe Str. Buzesti, dar “acest lucru este conditionat de crearea unei structuri de actiune, poate corelata cu OAR, care sa promoveze o gandire integrata. Ca idee generala, ar fi bine sa se poata stabili o politica urbana inclusiv pentru parcelele deocamdata aflate in litigiu sau in situatii nedeterminate, carora sa li se stabileasca de la bun inceput indicii de ocupare, care nu vor mai putea fi modificati.”

Violorle Hurduc sintetizeaza din nou motivatiile proiectului:

- propunerea de fata se va realiza in completarea PUZ avizat cu trama stradala pentru Buzesti, dar nu se vor da indici pentru zonele invecinate, acest PUZ urmand a avea rolul de a stabili premisele unui concurs;
- mai important decat solutionarea arhitecturala a acestui pol urban ar fi primul tronson conceput pentru o “cale a Bucurestiului” care urmeaza a fi integrata traseelor de circulatie existente;
- trebuie precizat, prin acest PUZ, inclusiv statutul de bulevard al actualei strazi Buzesti, prin realizarea infrastructurii, respectiv prin conturarea unor spatii publice sub si deasupra nivelului solului pentru 3-4 nivele in ambele directii; CUT ul zonei va reflecta aceste conditii;
- vor fi realizate fronturi continue sparte, care vor debusa in scuaruri.

La aceste conditionari se va aduga crearea unui regulament de circulatie pentru Bulevardul Buzesti, iar partea de urbanism se va rezolva in urma concursului.

Serban Sturdza se intereseaza asupra relatiei intersectiilor cu miezul insulei si asupra modului de definire a temei de concurs; totodata ar, fi de dorit sa se conceapa macar o

strada de legatura care sa uneasca malurile insulei, cel putin la nivel pietonal daca nu se poate si la nivelul circualtiei auto; se raspunde ca ar fi o posibilitate de traversare a insulei si cu auto, dar si la subsol. Adriean Videnau, atrage astentia Comisiei ca nevoia de a crea o strada care sa taie insula pentru a asigura comunicarea intre Calea Givitei si Str.Dr. Felix s-a lovit de refuzul unui proprietar, care a actionat in justitie Primaria. Fata de aceasta situatie, Rodica Eftenie mentioneaza ca restrictiile vor fi inserate in tema de concurs.

Doina Cristea adauga, in directia precizarii temei de concurs, ca mai trebuie avuta in vedere constrangerea de discretie fata de spital, care prevede interzicerea oricarui acces vizual catre spital.

Dorin Stefan crede ca in vederea concursului POT si CUT vor fi suficiente, lasandu-se astfel participantilor marja de inaltime pe care o vor propune. Alexandru Beldiman doreste sa stie daca acest concurs va fi unul de idei sau unul cu tema, raspunsul fiind ca se va urmari un concurs cu tema, care sa dea posibilitatea castigatorului sa urmareasca executarea efectiva a constructiei.

Adrian Bold rezuma afirmand ca o propunere de etapizare a lucrarilor in tot perimetrul este necesara, insa alinierea, asa cum poate fi gandita acum, pentru Bulevard, nu respecta normele in vigoare; regulamentul de inaltime pentru Str. Polizu este necesar, dar in vederea concursului este de acord cu propunerea lui Dorin Stefan ca inaltimea sa fie reglementata de POT si CUT.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil, in vederea intocmirii documentatiei pentru concurs.**

.....

### **3. PUZ Str. Drumul Padurea Pustnicului, Aleea Teisani (revenire)**

Se afla in discutie o suprafata de peste 17.000mp, organizata intr-un sistem de condominiu, care se confrunta cu o noua situatie juridica. Se doreste construirea unor edificabile de P+4, frontul la strada fiind de P+5; POT ar fi 47, iar CUT 2,2. Propunerea IMPACT contrazice PUZ de fata, pentru ca anumite date nu sunt conforme cu realitatea.

Adrian Bold intervine amintind norma juridica ce stabileste ca daca datele unui proiect sunt false, PUZ e socotit nul de drept. Solutia "de avarie" a unui astfel de caz ar fi ca promotorii sa puna documentatiile de acord si sa elaboreze un singur PUZ, care sa fie avizat si respectat de ambii parteneri.

Dorin Stefan ofera, in plus, si solutia de a se “reveni in amorsa” cu un PUZ anterior, cu derogarile incluse, cu conditia ca parametrii sa nu fie modificati.

**Rezolutie: se va reveni cu modificarile introduse din partea IMPACT.**

.....

#### **4. PUZ Calea Vitan 210-212 (revenire)**

Conditile ultimei prezentari fusesera : 1. sa se reduca accentul de P+14 la P+12;  
2. tronsonul din spate sa fie P+4; 3. sa fie realizat un front continuu de P+4 catre bulevard cu accent de P+6.

Fata de modalitatea socotita neconvingatoare de realizare a numarului de parcare necesar si de realtia insuficient precizata a ansamblului cu contextul, Viorel Hurduc solicita proiectantilor urmatoarele:

- sa se prezinte Comisiei o ridicare 3D pentru primele 3 niveluri ale cladirii, care sa prezinte convingator contactul volumetriei propuse cu solul;
- sa fie realizata o plansa ce sa prezinte relatia dintre spatiu public-spatiu privat la nivelul strazii;
- sa fie prezentata asezarea curtii si a cladirii pe sol;
- sa se ia in considerare nevoia de prezenta, aici, a unei cladiri/siluite orientate cu fata catre parc;

Alexandru Beldiman observa ca asa cum este gandita parcare subterana, ea nu este posibila si atrage atentia solicitantilor si proiectantilor ca va fi necesara realizarea unei casete care sa rezolve acesta problema.

**Rezolutie: se va reveni cu introducerea in prezentare a tuturor acestor solicitari.**

.....

#### **5. Calea Mosilor 111 (revenire)**

S-a propus sa se construiasca, cu acordul vecinului, pe limita de proprietate; se cerusera primele 3 nivele pentru activitati publice, spatii comerciale. Doina Cristea, insa, nu este de acord cu edificarea, in acest loc, a unui accent, cata vreme exista posibilitatea inchiderii insulei la nivelul de inaltime existent.

Adrian Bold se intereseaza daca nu se poate realiza, aici, o inchidere de colt care sa genereze si un scuar. In final, s-ar putea reformula si intersectia.

**Rezolutie: se va incerca un schimb de terenuri astfel incat acest scuar sa fie realizabil; se va reveni dupa discutarea acestei posibilitati cu proprietarul terenului respectiv.**

.....

#### **6. PUZ Bd. Ion Mihalache**

Pe o suprafata de 232 mp se propune realizarea unei cladiri de P+8, care sa se alinieze la cornisa cladirii mici de langa turnul BRD. POT propus ar fi de 39%; CUT estimat – 3,5. Doina Cristea observa ca exista o contradictie majora intre volumul propus si suprafata parcelei, iar Viorel Hurduc adauga ca acest tip de propunere este una care mizeaza pe o participativitate nejustificata.

Dan Marin atrage atentia asupra faptului ca documentatia prezentata este una insuficienta, care nu permite judecarea in cunostinta de cauza a proiectului si solicita arhitectei planurile de parter si etaj, respectiv o precizare concreta a volumetriei obiectului.

In final, Viorel Hurduc concluzioneaza ca materialul prezentat nu este inchegat in sensul definirii unui PUZ, lipsindu-i precizarea relatiei cu vecinatatile.

**Rezolutie: se va reveni, in masura in care vor fi luate in calcul si incluse in proiect toate aceste cerinte.**

.....

#### **7. PUZ Soseaua Alexandriei**

Se doreste edificarea, cu unul din fronturi la Soseaua Alexandria, a unui hipermarket initiat de Real Metro, situat in apropierea imediata a Depoului de Tramvaie si a Autogarii Rahova; se propune trecerea zonei in M3. Dorin Stefan se pronunta impotriva ideii de a fi amplasat un hipermarket sub forma de cutie mai mult sau mai putin oarba in interiorul orasului. Mai mult, in opinia d-sale exista si pericolul aglomeratiei, care ar rezulta din dispunerea liniara a obiectului pe artera.

Serban Sturdza isi exprima nelinistea in legatura cu ceea ce se va petrece sau s-ar putea petrece in viitorul apropiat daca initiativelor de acest fel nu li se va pune stavila. Adauga acestei observatii pe aceea referitoare la economisirea spatiilor si pe acelea privind raporturile de semnificatii necesare intre obiect si mediul sau inconjurator.

Referitor la acest proiect, Doina Cristea crede ca sistemul de circulatii publice trebuie sa fie foarte clar delimitat de functiunea comerciala.

Adrian Bold propune sa se dezvolte aici un pol urban care sa adaposteasca constructii semnificative si care sa genereze dezvoltare sau revitalizare urbana. Viorel Hurduc precizeaza, la randul lui, ca exista potential in zona pentru dezvoltarea unui pol urban, dar in nici un caz acesta nu va putea fi initiat de simpla prezenta a unui hipermarket. Pentru a dezvolta aceasta cerinta, insa, sunt necesare unele functiuni care pot genera acest pol urban. Ca atare, indica solicitantilor o regandire a functiunii cu scopul de a sustine si genera un pol urban.

**Rezolutie: se va reveni cu determinarea unui alt cadru pentru un spatiu comercial.**