

## **SEDINTA**

### **Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 28 Noiembrie 2007**

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta: membri – Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan; presedinte – Viorel Hurduc. A fost prezent la sedinta si dl. Adrian Bold, Arhitect-sef al Capitalei.

#### **1. Definirea regimului tehnic al terenurilor cu functiuni de spatiu verde, in scopul protejarii si ameliorarii conditiilor de mediu in Mun. Bucuresti**

O prezentare de acelasi tip s-a mai realizat in luna decembrie a anului trecut (2006) – 11 spatii majore, tratate diferit; acum, pentru unele dintre ele sunt oferite si detalieri – desfasurari si spatii plantate; toate parcurile prezentate au un regulament urbanistic scris.

Constantin Enache: “Lucrarea necesita discutii foarte ample. Scopul, evident, este protejarea spatiului verde, dar astfel gandit incat sa nu impiedice dezvoltarea locului in sine. De pilda, in Drumul Taberei vor fi parcuri, va fi metrou. Trebuie prevazute utilitati, si sa nu uitam ca mai exista solutia parcarilor care pot fi facute sub terenurile de sport ale scolilor. Intentia de linie rosie, de demarcare a zonelor definite, este foarte buna.”

Alexandru Beldiman arata ca pentru Calea Victoriei, acolo unde spatiul verde este unul cu conotatii culturale, a fost prevazuta o restaurare. Intrebarea d-sale se leaga de faptul daca informatia de pe panouri a fost actualizata, intrucat, de pilda, in ce priveste Calea Victoriei, este util studiul dnei. Chiliman. In ce priveste Parcul Plumbuita, de pilda, din informatiile pe care le detine, sunt in curs de executie unele lucrari care nu apar figurate pe plansele aduse.

Adrian Bold: “Din pacate, adeseori nu putem interveni la timp pentru a reglementa asa cum ne-am dori unele situatii. Primaria S. 2, de pilda, a aparut intr-o zona care trebuia avizata. Ne propunem, inasa, sa definim unitatea teritoriala de referinta. Nevoia studiului este una foarte urgenta, intrucat regimul juridic al terenurilor se modifica foarte rapid si apar situatii ale unor retrocedari care se petrec pe curtile scolilor sau in alte zone critice. Astfel incat ceea ce s-ar putea determina ar fi sa se opreasca intr-un mod legal oarecare folosirea sau exploatarea terenurilor. In acest moment, nu poate fi stopata legal intentia unor proprietari de construi, dar este evident ca spatii verzi, amenajate, trebuie pastrate ca resurse. In fine, in ce priveste aceasta prezentare, sa nu uitam ca avem ca obiect definirea, nu amenajarea

spatiilor. Florin Machidon aminteste Comisiei ca ceea ce i s-a cerut a fost sa se revina cu defalcarea spatiilor, pentru a putea fi create unele tipologii. Dorinta sa ar fi sa poata fi realizata incadrarea teritoriala, pentru ca astfel procedandu-se spatiul va avea destinatie publica, si nu va putea fi construit, deci va fi la adapost.

Adrian Bold: “Ulterior acestei faze, hotararea de consiliu poate afirma ca aceste parcuri vor avea fiecare studii de amenajare.”

Dan Marin este si el de aceeaasi parere: “Obiectul prezentului studiu este delimitarea spatiilor plantate, amenajarea lor in sine tinand de o alta discutie. Nu trebuie neaparat tinut cont de ceea ce este acum pe teren, pentru ca oricum interventiile trebuiau si ele avizate. In fata Muzeului Taranului, de pilda, s-au facut amenajari cu tot cu siluete plantate in spatiul public. Am cele mai mari dubii, personal, fata de felul incare administratiile locale permit sau favorizeaza interventii in zonele care le revin.”

Constantin Enache: “Scopul acestui PUZ cred ca este protejarea spatiilor plantate. Lucrul trebuie urgentat mai ales din punct de vedere juridic, pentru ca ordonantele care vor discuta ceaste zone vor veni, iar Primaria nu are instrumentul legal cu care sa reactioneze. Vom solicita ulterior intocmirea PUZ de detaliu intr-o ordine indicata de proiectul astazi prezentat.”

Viorel Hurduc: “Daca ne marginim numai sa indicam, ramanem la stadiul declaratiilor.”

Florin Machidon promite ca studiul pentru Calea Victoriei va fi armonizat cu lucrarea condusa de dl. Alexandru Beldiman.

Adrian Bold: “Ceea ce putem face in lipsa cadrului legal este sa introducem toate zonele studiate intre V1 si V8”.

Dan Marin: “Ar trebui sa ne refrim la spatiile care cum sunt nesatisfacatoare. In ce masura, dupa o interventie ulterioara, aceste spatii declarate sau stabilite vor mai fi ele posibile?”

Adrian Bold propune capana la sfarsitul anului toate aceste studii si proiecte sa fie coordonate si avizate, pentru ca astfel se ajunge la situatia ca anumite zone sa se modifice subit, fara a mai exista posibilitatea de reactie – “Acum un an stiam ca Bd. Kiseleff era protejat. Acum, aflam contrariul. Intr-o alta ordine de idei, Muzeul Antipa se afla pe aceeaasi locatie din 1911. Nu inteleg cum anume s-a putut constitui aici o proprietate privata, chiar daca legea permite prefecturii o posibilitate de compensare pentru unele terenuri. Ca studiu pregatitor, cred ca studiile pot fi avizate pe capitole.”

Viorel Hurduc este de parere ca in aceasta prezentare grija de a proteja se infrunta cu dorinta de a impiedica. Exista,insa, la nivelul planselor, unele confuzii rezultate din prezentare.

Constantin Enache: “Ca nevoie de judecare corecta si exacta, scrupuloasa, desigur ca fiecare plansa ar trebui supusa analizei si discutata. Evident, insa, ca din ratiuni de utilizare eficienta a timpului de lucru, este de preferat sa fie discutat si avizat principiul, urmand ca detaliile si amenajarile sa fie amanate pentru o data viitoare.”

Dan Marin: “Pe ansamblu, intentia este cat se poate de buna, insa realitatea nu corespunde, cel putin in cateva cazuri, cu ceea ce ni se prezinta.”

**Rezolutie: se propune spre avizare favorabila ca principiu, dar toate proiectele vor fi discutate in Comisie la nivel de detaliu (amenajare).**

.....

## **2. PUZ Str. Heliului (revenire)**

S-a cerut o extindere a PUZ Aerogarii, cu frontul la Str. Biharia. Frontul a fost redefinit ca zona M2M, iar edificabilele vor avea P+6+7 retras, in partea din fata, iar cele de front 2, P+4+5 retras. CUT propus este de 4,1.

Constantin Enache se intereseaza in legatura cu regimul de proprietate al terenurilor – cui anume apartin? Se raspunde ca nu au o proprietate bine definita. Viorel Hurduc: “Cred ca declararea CUT fara sustinere este neacoperita.”

Adrian Bold: “Aveti o parcela de 188mp pe care doriti sa construiti 5 niveluri. Nu e un regulament neadaptat sistemului parcelar?” Se raspunde ca in acest scop, s-ar dori comasarea proprietatilor, care sa faca edificiul posibil. In continuare, Adrian Bold observa ca apar mari probleme de circulatie, deocamdata rezolvate sumar: “Este necesar sa fie definite corect strazile, cu toate elementele cerute de tipul de strada care va rezulta – alinamente, trotuare, plantatii, retrageri samd.” In plus, “aceasta dezvoltare pe care o propuneti produce un regulament de conjunctura, pe cand solutia reala ar fi ca aici sa se nasca o decizie de organizare.”

Constantin Enache considera ca “cele doua parcele propun P+6 si sunt invecinate. Trebuie un front continuu cu cel mult P+4. In planul secund nu se poate construi inalt decat in cazuri foarte speciale.”

**Rezolutie: fie va fi reconfigurata zona pentru un regim de P+4, fie se va urmari numai o analiza punctuala a lotului si se va incerca demonstrarea, in fata Comisiei, a posibilitatii de ridicare a CUT. Se va reveni.**

.....

### **3. PUZ DN Bucuresti-Ploiesti nr. 107, proiectant DD Design**

Se doreste ridicarea in acesta locatie a unor cladiri de birouri cu incinta de P+5/P+6, ceea ce va conduce la stabilirea indicilor la 3 pentru CUT, respectiv la 46% pentru POT.

Parcajele necesare vor fi realizate pe doua niveluri, in bucla.

Constantin Enache atrage atentia arhitectului ca distanta finala dintre fronturi va trebui sa ajunga la 17m. Adrian Bold doreste sa stie de ce nu se intervine in aceasta locatie cu un singur PUZ. Ideea este sustinuta si de Viorel Hurduc: "Propun spre avizare proiectul, in sa ar fi bine ca ambele proiecte sa fie reunite pe o singura plansa."

Adrian Bold mai face urmatoarele observatii/recomandari: "Ar trebui si o precautie pentru DN1. Aparent, fatada ni se prezinta ca fiind una impenetrabila. O deschidere in U ar fi mai indicata. Cum o solutie pavilionara nu e de dorit, poate ca volumul ar putea fi descompus in 3 volume mai mici."

**Rezolutie: se avizeaza favorabil, cu introducerea observatiilor mentionate.**

.....

### **4. PUZ Drumul Pustnicului, proiectant DD Design (revenire)**

Pe o suprafata de cca. 17000mp, se propusese ridicarea unor imobile care ar fi dus CUT la 2,85. S-a revenit in Comisie pentru canu s-a putut intra in rezonanta cu firma IMPACT si s-a ajuns la solutia unui drum de inconjurare al parcelei, care sa rezolve satisfactor problemele de circulatie.

Constantin Enache se intereseaza de alura noii artere, care va fi un bulevard si emite posibilitatea alinierii cladirii la noul bulevard. Se poate crea o alveola utila, in sa accesul va trebui schimbat.

Viorel Hurduc constata ca "proprietatea este una cu gard – in sa poate ca municipalitatea nu vrea un gard aici. Un astfel de urbanism, care obliga la gard intr-o zona urbana, este unul feudal." Face echipei recomandarea ca, in masura in care alte PUZ nu sunt avizate, sa nu

intre in legatura cu intentiile declarate; mai mult, sa se riste chiar si cedarea unei parti de teren, daca astfel proprietatea se poate aseza mai bine, cu un maxim de utilitate.

Dorin Stefan considera ca in aceasta zona ar fi foarte utila aparitia unui Masterplan care sa stabileasca trama stradala, propunere la care Adrian Bold subscrie. Dorin Stefan mai propune sa se dea o restrictie de neconstruire de jur-imprejurul proprietatii pentru o distanta de 30m. Alexandru Beldiman considera ca ar fi bine sa existe deschidere a cladirii catre padure.

**Rezolutie: se propune spre avizare favorabila, cu urmarirea indicatiilor Comisiei. Se va reveni cu un Masterplan.**

.....

#### **5. PUZ Str. Constantin Coanda**

Pe un teren de 234mp se doreste demolarea unei constructii existente si ridicarea unui imobil P+2+3 retras. POT ajunge la 75%, CUT va fi 2.

Dan Marin solicita revenirea in Comisie cu o alta propunere de arhitectura si cu o solutie pentru circulatia auto mult mai bine controlata.

**Rezolutie: se va reface conceptul de arhitectura si cel functional si se va reveni.**

.....

**6,7. Au mai fost avizate favorabil, fara comentarii suplimentare, PUZ Prelungire Bd. Constantin Brancoveanu – Linia de Centura si PUZ CD Gherea.**