

## **Sedinta Comisiei Tehnice si de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Capitalei din 2 iulie 2008**

Componenta Comisiei a fost urmatoarea: Dorin Stefan, Dan Marin, Doina Cristea, Constantin Enache – membri, Viorel Hurduc, presedinte. A participat la sedinta Adrian Bold, Arhitect-sef al Capitalei.

### **1. PUZ Str. Maior Alexandru Campeanu, S1, autor proiect Arhis Design**

Propunerea era de construire a unui imobil de locuinte, dar care propunea un CUT de 45.

Doina Cristea precizeaza solicitantilor ca nu poate fi acceptata aceasta marire de CUT propusa, pentru ca permitand aceasta sporire se ajunge in situatia de a nu mai putea fi respectate normele minime de igiena pentru locatari. Dorin Stefan mai adauga ca nu poate fi aplicata o grila identica de construire pentru intreaga strada, chiar daca in zona mai exista cladiri de gabarite asemanatoare. Iar in conditiile in care strada este omogena, propunerea avansata ar insemna inchiderea unei articulari posibile si necesare pentru strada. Rezultatul ar fi ca o crestere a regimului de inaltime pana la P+5, P+6 ar duce, practic, la o sufocare a strazii si a locatarilor. Dan Marin nu e de acord cu grosimea barei propuse, pentru ca ea sugereaza un culoar pe mijloc, ceea ce conduce la o serializare a locuintelor si la o depreciere a calitatii locuirii. Se intereseaza daca tipologia propusa nu ar putea fi inlocuita.

Doina Cristea aminteste ca tipologia propusa a fost, la un moment dat, foarte prezenta in arhitectura americana, insa ea nu e deloc recomandata pentru ca in timp consecintele ei au fost negative. Ar fi de preferat o solutie cu 3-4 apartamente pe scara, in caz contrar incinta este in pericol de insecurizare.

Viorel Hurduc, referindu-se la cererile proiectantilor, arata ca „exista norme care sunt specificate in metodologie – fundul de lot trebuie sa atinga jumatate din inaltimea cladirii vecine, pe cand Dvs. preluati 60% din distanta in teren; calcanul din teren trebuie acoperit; aliniamentul cladirii poate fi pastrat, iar cel din spate poate fi modificat respectand distanta minima specificata in regulament. In fine, PUZ –ul Dvs. trebuie sa intalneasca si cladirile vecine”.

**Rezolutie: se vor urmari toate aceste recomandari si se va reveni.**

.....

### **2. PUZ Bd. Metalurgiei 31-45, proiectant SC URBAN PLAN SRL**

In prezentare, se arata ca zona este una mixta, iar pe un teren de 6500mp se doreste construirea unor apartamente in cladiri al caror parter este destinat spatiilor comerciale. Indicatorii prevazuti in PUG sunt - zona M3, CUT 2,5, POT 60%, inaltime maxima permisa P+4.

Se solicita derogare de la indicatorii zonei M3 in sensul sporirii inaltimei permise si a CUT.

Un maxim care s-ar putea atinge ar fi de POT 55%, CUT 3,5. Pot fi asigurate 18-20 de locuri de parcare la sol, urmand ca restul de necesar sa fie asigurat sub cladire si sub extinderea acesteia. Cat priveste solutia arhitecturala, ea poate fi imaginata sub doua aspecte – fie o solutie de P+4, cu un accent de P+6, fie o bara continua de P+4 cu accente mici de P+7.

Viorel Hurduc chestioneaza proiectantii referitor la modalitatea de dezvoltare viitoare a Bd. Metalurgiei, mai ales pentru ca schema de dezvoltare ar trebui sa dezlege incidentele care vor aparea in PUZ – formularea spatiului public, circulatiile, incidentele spatiului public etc. Se declara de acord cu modificarea propusa ca indicatori, insa in schimbul unui proiect-strategie, mai ales pentru ca „propunerea Dvs. e prima dintr-o zona destructurata. Provocati zona la un raspuns posibil.” Se raspunde ca, cel putin in linii mari, strategia noului bulevard e deja definita – pe una din laturile lui vor fi cladiri noi sau birouri, in timp ce pe cealalta se vor afla, cel putin pentru o perioada, cladiri izolate si distantate.

Dan Marin doreste confirmarea functiunilor propuse – daca, anume acestea vor fi proiectate pentru a dura o perioada mai lunga si se intereseaza de modul in care vor functiona curtile interioare preconizate; propun acestea o densitate prea mare? Se raspunde ca acest parametru a fost atent verificat.

Adrian Bold: „Proiectul deriva dintr-o critica a regulamentului PUG pentru zona. Care sunt ideile care se presupune ca poate fi dezvoltat PUG intr-un sens?”

Viorel Hurduc mai observa ca, pentru moment cel putin, lipseste trama stradala, in lipsa careia nu poate fi stabilita calitatea zonelor.

Doina Cristea: „Lipsesc din propunerea Dvs. PUZ zonele care trebuie sa precizeze echipamentele, plantatiile, retelele samd. Propunerea Dvs. atinge o strategie a orasului, iar locul este foarte pretentios tocmai pentru ca are foarte mult potential. Trebuie luata o atitudine.”

Viorel Hurduc: „Tratati Dvs. subiectul recomandand masuri pentru alura Bulevardului propus. Definiti-va viziunea. Reveniti cu o plansa de reglementari cu celelalte PUZ existente si incercand sa urmariti efectele lor.”

**Rezolutie: reveniti cu includerea PUZ existente si cu evaluarea tuturor posibilitatilor identificate.**

.....

### **3. PUZ Str. Gherghitei nr. 7A, S2., proiectant BIA Doina Emilia Constantinescu**

Se solicita modificarea indicatorilor unei zone in care pentru moment se afla locuinte P+1, in locatia Colentina-Fundeni, in sensul in care POT va atinge 31,6, iar CUT 2,9. Se mai arata in prezentare ca in vecinatatea imediata exista un PUD care propune pur si simplu P+15, situatie confirmata de catre Dorin Stefan care atesta ca se poate atinge o inaltime de 50m pentru cladiri doar cu PUD. Constantin Enache explica mai vechea abordare a zonei, in care s-a estimat ca vechea caramidarie va deveni inutila si ca va fi prioritara deschiderea catre lac; CUT putea urca pana la 2,5 ca si compensatie pentru cei 50m de protectie necesari deschiderii catre lac.

Viorel Hurduc doreste sa stie daca in PUZ de sector a fost luata in considerare propunerea pentru bulevardul Mal de Lac. Se raspunde ca nu in PUZ de sector, dar ca toate documentatile prezentate au promovat aceasta prevedere. Viorel Hurduc este de parere ca „locurile trebuie sa primeasca un regim de promenada, iar pe limitele de proprietate se va defini trama stradala cu alee si cu un prospect bine definit”.

Doina Cristea chestioneaza proiectantul in legatura cu marja de certitudine pe care se poate miza ca propunerea se va dezvolta in sensul propus si ca nu va cunoaste corecturi dictate de promotor. Precizeaza ca PUG are anumite prevederi flexibile tocmai pentru a permite dezvoltarea.

Viorel Hurduc incheie analiza proiectului observand ca pentru realizarea tramei stradale limitele impun cedari in regim de egalitate – ½ din spatiu va fi oferit de catre promotori, cealalta ½ de vecini.

**Rezolutie: se va reveni dupa ce vor fi reformulate propunerile in acord cu observatiile Comisiei.**

.....

### **4. PUZ Str. Alexandru Borneanu nr. 22-22A, S.6, proiectant SC ALTER EGO**

#### **CONCEPT**

Intr-o zona definita in prezent ca M2 se doreste construirea unei cladiri de birouri cu parcaj subteran, cu un accent volumetric insemnat spre Splai. POT va atinge 70%, insa CUT va inregistra de-a dreptul o triplare, de la 3 la 9,4.

Dan Marin: „Propunerea Dvs. se afla chiar la marginea unei artere. V-ati gandit atent la care este imaginea pe care o veti vehicula? Iar alinierea Dvs. este la fundul de lot si ati intors astfel spatele zonei celei mai importante. Reluati studiul si intoarcati-va catre Splai.”

Viorel Hurduc solicita acelasi lucru – studiu la nivelul asezarii, deferent catre Splai.

Adrian Bold: „Reglementarile pe care le propuneti sunt absurde si vag motivate. Va cer reglementari in sensul zonei.”

**Rezolutie: aviz negativ pentru aceasta propunere; se va reveni cu o noua asezare la sol si cu noi indicatori.**

.....

#### **5. PUZ Str. Sevastopol nr. 16, proiectant ARHINTEX**

PUZ priveste o suprafata de 400m aflata intr-o zona protejata. S-a dorit o alta amenajare decat cea anterior propusa.

Dan Marin nu intelege de ce anume s-a solicitat stabilirea cornisei la inaltimea de 13m si de ce se pastreaza linia aceasta pentru cladirile noi.

Doina Cristea: „Un lucru e cat se poate de limpede: a alinia cornisa unei cladiri cu coama unui acoperis e absurd si nepotrivit. Retragerea cladirii, ca regula de urmat, da identitate zonei in situatii de acest fel.”

Adrian Bold aminteste ca Str. Sevastopol se afla intr-o zona istorica si ca strada are doar 12m. Crede ca tratamentul fatadelor in zone de acest fel trebuie sa evite de la inceput orice fel de vitrare masiva, importanta.

**Rezolutie: se va reveni**

.....

#### **6. PUZ Str. Occidentului nr. 53-55, proiectant MDESIGN**

In imediata apropiere a Pietii Sf. Voievozi si a Liceului de muzica George Enescu se doreste construirea unei cladiri de 10m inaltime; POT va fi de 50%, iar CUT este propus sa creasca de la 2 la 3,5.

Andrei Zaharescu se intereseaza daca prin studiu se poate propune si o amenajare a Pietii Sf. Voievozi.

Doina Cristea: „La ce distanta se va circula cu masina fata de ferestrele unei scoli de muzica?”

Adrian Bold propune sa se poata intra cu masina in parcare pe sub gang.

Dan Marin crede ca noul proiect va genera o noua cornisa a carei inaltime trebuie stabilita cu ocazia discutarii acestui proiect.

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

.....

#### **7. PUZ Str. Aleea Tomesti nr. 10 (revenire), proiectant BIA Andreea Florea**

S-a revenit, fata de prevederile anterioare, cu o crestere a POT la 35%. Se recomandase reconfigurarea volumetrica, precum si urmarirea mult mai atenta a configurarii unui spatiu public, o piata.

Adrian Bold aminteste ca exista o varianta ce rupea bara de jos pentru a mari piata. Ar mai fi dorit sa stie unde anume a fost disimulat etajul tehnic, care nu apare figurat pe documentatii.

Vlad Cavarnali este de acord cu marirea inaltimii, inasa cu conditia de a fi eliminata bara scurta.

**Rezolutie: se va reveni**

.....

#### **8. PUZ Bd. Turnu-Magurele nr. 2-10, proiectnat SC URBAN EFECT**

Pe o suprafata de 3240mp provenind dintr-o fosta zona industrială, afectata in prezent de circulatii ne-sistemizate, se propun spre construire doua cladiri de P+8, destinate majoritar locuirii, dar care pot primi si spatii pentru birouri. CUT propus este de 2,5. Andrei Zaharescu aminteste de obligatia proiectantului de a corela PUZ prezent cu PUZ Penetratie Brancoveanu. Ileana Boghina observa ca a aparut in prezenta propunere o diferenta vizibila de traectorie, care trebuie neaparat studiata si remediata.

Dan Marin nu este de acord cu prezentarea facuta, care nu spune, printre altele, ce anume se petrece intre constructii, care este destinatia acelor spatii; ar mai dori sa stie cat anume din proiect va fi ocupat de spatiile verzi. In sfarsit, intreaba daca exista prevazut un parcaj subteran, pentru ca suprafata dintre blocuri nu poate fi consumata de parcari, fiindca astfel s-ar crea probleme suplimentare oamenilor.

**Rezolutie: se va reveni cu introducerea recomandarilor**

.....

#### **9. PUZ Str. Gheorghe Patrascu nr. 67, S3, revenire / proiectant BIA Crisan Popescu**

Se reaminteste in prezentare ca se dorea construirea unui hotel de doua stele care sa cuprinda si o locuinta de serviciu; la parter se preconiza construirea unor spatii comerciale destinate nevoilor locatarilor hotelului, dar si locuitorilor zonei. Parcare urmasa sa se faca pe 3 niveluri.

Adrian Bold se intereseaza de distanta dintre hotel si cladirea de 14 etaje din imediata apropiere. Raspunsul indica 5m, iar arhitectul sef face observatia ca „tipul de raporturi volumetrice e intradevar dramatic, din pacate nu e aplicabil aici”.

Dan Marin observa ca nu exista niciuni nod de circulatie vital in parcare si, ca atare, nu crede ca structura parcajului e viabila, cel putin partial. Adrian Bold se impotrivieste si CUT propus – de

4,5, pentru ca motivatia cladirii cap-de-perspectiva nu e valabila, aici, intrucat strada care ar sfarsi in acest punct final este una neimportanta.

**Rezolutie: date fiind observatiile facute, se va reveni cu o noua documentare care sa tina cont de aceste precizari**

.....

**PUZ Str. Ion Garbea nr. 26, proiectant SC ENVISO SRL**

Se ceruse anterior reducerea inaltimii cladirii bara, pastrarea strazii secundare si pastrarea CUT intr-un maxim de 5, iar a POT de 40%.

**Rezolutie: Modificarile solicitate au fost introduse, ca atare, se avizeaza favorabil.**

.....

**PUZ Str. Mircea Vasilescu nr. 12-14, S4, proiectant SEVIM IMPEX**

Zona, se explica in prezenare, este una protejata, insa cladirile construite nu au o valoare speciala. Se doreste, pentru noul proiect, al unei cladiri de locuinta, atingerea unor indici de 2,8, la CUT, fata de 1,8 acceptat si a unui POT de 65, fata de 50.

Adrian Bold arata ca inaltimea la prima cornisa atinge 13m, iar trotuarele propuse sunt doar de 2m, in conditiile unei inaltimi maxime propuse de 18m. Precizeaza ca de regula retragerile sunt stabilite prin regulament la 4m, optim fiind 5; retragerea de doar 2m este acceptabila in cazul cladirilor de P+1.

**Rezolutie: se va reveni cu o noua volumetrie si cu studierea mai atenta a relatiilor de vecinatate**

.....

**PUZ Str. Heliului-Valiug, proiectant Atelier 3 AU DESIGN**

Se doreste construirea, in zona, pe doua loturi de 290mp, respectiv de 900mp, a doua cladiri destinate locuirii. Proiectantul afirma ca s-a incercat integrarea in zona prin circulatie.

Adrian Bold doreste sa stie de ce anume exista o lipitura a cladirilor pe calcan, in conditiile in care constructia vecina este neautorizata si ilegala, din moment ce a atins P+7. „Unii vecini au lumina doar pe doi dintre peretii caselor lor. Am dori sa putem analiza o viziune care nu afecteaza vecinatatile.”

Constantin Eanche este de parere ca, intrucat loturile sunt mici, singura solutie de a propune o inaltime mai mare ar fi ca fronturile sa fie continue.

**Rezolutie: se va reveni cu restudierea atenta a conditiilor de interventie**