

Sedinta CTUAT Primariei Generale a Mun. Bucuresti din data de 21 Apr. 2010.

Componenta Comisiei a fost urmatoarea: Sorin Gabrea, Presedinte; Bogdan Bogoescu, Dan Serban, Dan Marin, Tiberiu Florescu, Doina Bubulete, Casandra Rosu, Constantin Enache, Vlad Cavarnali – membri. Din partea serviciilor Retele a fost prezent la discutii dnul. Andrei Zaharescu, iar din partea Serviciului Retele, Elena Boghina. La sedinta a participat si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu.

S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Alea Mizil nr. 14-16-18, S.3 , studiu de oportunitate, revenire, proiectant URBAN AMBITION SRL**

Se doreste construirea unei cladiri cu destinatie de locuinta colectiva P+4+5, 6R, in conditiile in care s-a cerut extinderea zonei de studiu, pentru a permite o mai buna intelegere si argumentare a propunerii si pentru ca terenul se afla la limitele unor zone diferite. (3LA, L1C). In prezentare se arata ca exista, cel putin teoretic, o oportunitate de extindere a zonei de locuinte L3A; se mai arata ca terenul este impartit intre doua mari zone functionale, de locuinte colective, respectiv industriala, intre care se afla o zona de locuinte individuale.

Constantin Enache se declara interesat de relatiile propunerii cu vecinatatea si cu regimul de construire, de felul in care acestea s-au rezolvat. Se raspunde ca se doreste o diferentiere pe cat posibil mai clara intre tipurile de locuire. Sorin Gabrea mai aminteste ca se ceruse o noua concepere a amplasarii si o mai atenta studiere a inaltimei, ca si precizarea modului in care se va putea construi pe lotul vecin – se raspunde ca inaltimea noii cladiri este mai mica decat cea a propunerii anterioare, deci intr-o oarecare masura

legatura cu vecinatatea este intrucatva realizata; pe partea din spate a lotului se pastreaza distanta de 5m intre proprietati. Constantin Enache observa ca s-a realizat o mica reducere in ceea ce priveste spatiul dintre blocuri, dar ca in continuare problema nu este chiar rezolvata, pentruca apropierea dintre cladiri va face in continuare dificila construirea unui spatiu civilizat. “Nu cred ca se va putea construi fara cuplare la calcan, iar spre strada s-ar putea constitui un front continuu”. La acesta marime, CUT de 3 – indicatorul este in continuare prea mare pentru locuinte. POT este de 45%.

Bogdan Bogoescu este nemulțumit de calitatea prezentarii, planșa oferita spre judecare fiind confuza; ar fi de acord cu soluția unei construcții în T.

Dan Marin ar dori să știe ce anume se petrece pe parcela din dreapta și cum este prevăzută dezvoltarea întregii zone afectate de noua clădire.

**Sorin Gabrea (rezoluție): “Suntem, în principiu, de acord cu studierea atentă a locului și cu examinarea propunerii în sensul dorit de Dvs, dar vă rugăm să țineți cont de următoarele – s-ar putea realiza un edificabil compus din două corpuri; cuplarea la calcan spre strada poate fi și ea o soluție; înălțimea propusă poate fi chiar mai mare, dar în schimb trebuie urmărite cu atenție accesele în incintă. As mai dori, personal, demonstrația de posibilitate a realizării aceluși drum care delimitează parcelele spre E. Zona poate să nu fie atât de construită, deci CUT poate fi relativ; în fine, vă rugăm să aveți mare grijă la exprimarea planșei de reglementari. Vă așteptăm să reveniți cu PUZ.”**

.....

**2. PUZ Bdul Expozității nr. 22-30, S.1 / proiectant Westfourth Architecture**

Langa Spitalul CFR, pe Bd. Epozitiei, unul cu mare potential pentru dezvoltarea Bucurestiului in aceasta parte a sa, in zona aflata acum sub indicativul CB1, se doreste construirea unei cladiri de birouri. Studiul de oportunitate nu a pus in evidenta probleme deosebite, iar bulevardul este reconfigurat la 3benzi/sens cu banda separatoare pe mijloc. Constantin Enache atrage atentia asupra faptului ca pe acest loc aproximativ se va afla si un punct de acces la Metrou, deci cere sa se aibe in atentie si rezolvarea tuturor problemelor de ordin tehnic pe care aceasta prezenta le solicita. Tiberiu Florescu nu este deloc de acord cu discutarea zonei pe bucati, mai ales datorita faptului ca din tot Bucurestiul, aceasta pare a avea un potential enorm si reprezinta o oportunitate exceptionala pentru realizarea unui ansamblu urbanistic coerent, care reclama o abordare integrata. Vlad Cavarnali isi exprima nemulțumirea in fata faptului de a se confrunta din nou, sustine d-sa, cu acelasi proiect prea putin sau deloc modificat fata de prezentarea anterioara. Calin Irimescu, prezentatorul si autorul proiectului de urbanism, precizeaza din nou conditiile in care se propune dezvoltarea: “Am consultat documentatiile existente si este vorba de un singur PUZ, acum iesit din valabilitate, in sa. Din punctul de vedere al cerintelor reclamate de circulatie si al altor avize, acestea sunt indeplinite. Extinderea perimetrului de studiat se poate face, in sa fara a da reglementari pe parcelele studiate, ci doar indicatii ale unor posibile dezvoltari.” Dan Marin este de acord cu dl. Florescu, in sensul in care apreciaza “cele prezentate ca un PUD, iar Bd. Epozitiei reclama o cu totul altfel de tratare decat cea pe parcela.” Se raspunde astfel acestei observatii: “Frontul de la S este deja ocupat de cladiri existente, pe frontul de N situatia este diferita, dar situatia juridica a cladirilor este in sa in suspensie, terenurile Romexpo sunt dezmembrate, unele dintre ele deja retrocedate. In aceste conditii, cladirea ca obiect arhitectural se

“repliaza” asupra ei, este unicat pentruca este foarte posibil ca mult timp de cum incolo ea sa ramana astfel, pana la aparitia unor noi dezvoltari.”

Bogdan Bogoescu: “ Eu cred ca Bdul. Epozitiei e un exemplu tipic pentru Bucuresti de nevoie de implicare a Primariei in dezvoltarea orasului, in sensul ca aici ar trebui sa existe nu dezvoltari propuse de particulari, ci un proiect atent realizat de CPU, un PUZ al bulevardului condus administrativ de Primarie si care sa stabileasca unele trasaturi care sa fie respectate de catre toti actorii care vor aparea – aliniament, POT, CUT, capacitate, incarcare. In orice alta ipoteza, zona se va pierde pentru oras.”

Dan Serban: “Punctul stabileste o formula care nu se stie daca este cea corecta. Se va genera un regulament care sa il poata apara, respectiv un regim de aliniere, un scenariu pentru intrari si iesiri in acest loc, un raport bine stabilit intre zonele pietonale si cele publice samd.”

Casandra Rosu ar fi dorit ca “aceasta cladire sa fie prezentata Comisiei si din cateva puncte privilegiate, ca sa i se poata determina impactul asupra zonei, un studiu de vizibilitate dinspre piata fiind absolut necesar, in cel mai rau caz.” Vlad Cavarnali solicita si o expertiza asupra statutului juridic al zonei, singura care, in opinia d-sale, ar putea intemeia orice intentie de populare realista a zonei.

Sorin Gabrea: “S.1 a finantat un Masterplan de Trafic, in care arterele majore ale orasului care ii strabat teritoriul sunt in general preluate din PUG. Este o documentatie care va putea sta la baza unui plan de dezvoltare, dar care poate asigura, marca intr-o oarecare masura controlul evolutiei terenului. Ar fi de dorit, totusi, sa fie prevazute macar unele date – un profil stradal stabilit pentru tot bulevardul, sectiunile lui transversale plus unele paliere pentru inaltimi. Mai trebuie, apoi, prevazute cu necesitate unele intrari si iesiri in

zonele majore si reglementari clare pentru zona publica. Este obligatoriu sa fie continute si unele prevederi care privesc aparitia metroului, dar si sa existe un parcelar in zona cu indicatii pentru incinta spitalului.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se va reveni”.**

.....

### **3. PUZ Bdul Ion Mihalache nr. 14, S1 / proiectant STARH, revenire**

Se prezinta o noua solutie arhitecturala de populare a unui spatiu foarte mic, putin peste 100mp, aflat intr-o pozitie privilegiata, cu silueta vizibila din Piata Victoriei. Propunerea presupune, inasa, o afectare serioasa a indicatorilor urbani – Vlad Cavarnali crede ca aceasta cladire poate fi realizata, dar nu in termenii urbanistici indicati. Bogdan Bogoescu este de acord cu proiectul, dar ar dori unele garantii ca el se va si realiza in forma propusa si ar fi de acord chiar si cu un nivel de inaltime mai ridicat decat restul corpului BRD, tocmai pentru a continua vizual o posibila cornisa a bulevardului; in acelasi sens se pronunta si Dan Marin, care ar cere si o anume prevedere care sa nu permita constructorului modificarea materialului pentru fatada.

Sorin Gabrea se intereseaza de prevederile parcelarului la nivelul parterului. Dan Serban apreciaza calitatea prezentarii, dar este de parere ca pot aparea importante probleme juridice; si el este de acord cu ridicarea inaltimei propunerii cu un etaj sau cel putin cu o jumatate de etaj, care ar “inchide” astfel perspectiva oarecum inoportuna pe care corpul mic BRD pare sa o sugereze bulevardului.

Sorin Gabrea: “Putem stabili o interdictie de construire pentru vecinatate, dar se va pune problema legalitatii acesteia. Personal, acea parcela vecina mi se pare clar neconstruibila

sau posibila, eventual, printr-o comasare – caz in care ne putem intreba daca am putea permite aparitia unui “chiosc” aici. Spre S este obligatorie tratarea cladirii ca un calcan, fie el si calcan fals. Daca si ceilalti membri ai Comisiei sunt de acord, as propune avizarea favorabila a studiului de oportunitate, dar conditionata de rezolvarea problemelor juridice (comasare de proprietati si interdictia de a construi pe parcela); ar mai fi utila, ca posibilitate de a favoriza construirea in termeni cat mai apropiati de cei legali, o intelegere cu proprietarul.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “In aceste conditii, se avizeaza favorabil studiul de oportunitate.”**

.....

#### **4. PUZ Str. Sevastopol nr. 19A, S.1 / proiectant SC KXL (revenire)**

Se recapituleaza cerintele Comisiei fata de ultima prezentare: mai buna fundamentare a CUT, care ar fi dorit un spor pentru dezvoltare de la 3 la 3,6; urmarirea atenta a modalitatii de acces in si din incinta, atat pentru masini, cat si pentru pietoni; realizarea in bune conditii a parcajelor.

Casandra Rosu este in continuare impotriva creditarii inaltimii mari a cladirii, pe motivul apropierii excesive de vecinatate; cere respectarea unui minim de distanta de 5m intre cele doua propuneri. Dan Serban se intereseaza de casa vecina din fata si de prevederile care ar privi-o pe aceasta (se raspunde ca va fi un P+2), in vreme ce Bogdan Bogoescu este de parere ca noua cladire ar trebui sa fie P+5, pentru a se propune o ordine cat de cat “sistemica” in zona. Sorin Gabrea, totusi, crede ca este posibila si o mobilare cu un obiect mai inalt, care ar profila un fel de ecran pentru monument, iar corpul jos ar putea fi

extins. Dan Marin este de acord cu propunerea Presedintelui de realizare a unui corp jos, dar crede ca nu ar trebui sa se depaseasca P+5.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se va reveni, in conditiile in care documentatia va fi completata cu PUZ Pta Victoriei si se va prezenta si o simulare volumetrica pentru ambele propuneri”.**

.....

#### **5. PUZ Str. Luterana nr. 7-9, S.1 / proiectant HAX**

Viorel Hurduc, realizator si prezentator al proiectului, mentioneaza ca proiectul care va fi din nou discutat a fost avizat acum 3 ani, insa nu a fost aprobat nici pana astazi din cauza unor neintelegeri venite din partea SRI, care detine un sediu in zona. Proiectul afecteaza 5 UTR-uri, dar in liniile sale principale, el a fost pastrat ca solutie – se doreste construirea unei bare de bioruri, a unei alte bare destinata functiunii hoteliere si a unei galerii comerciale. Exista inaltimi mari la calcane, intre 18 si 29m, chiar, iar traseul pietonal prevazut, care ar fi permeat toata zona, nu s-a mai realizat; pentru calcanul din spate, catre Liceul Sava, s-a cerut avizul Ministerului Invatamantului. POT realizat este de 65, iar CUT mediu de 4,95 - Casandra Rosu considera acest din urma indicator prea mare pentru zona si, in pus, solicita obtinerea unui aviz de la Mediu. Vlad Cavarnali, insa, opineaza ca acest indicator ar putea fi redus prin reducerea inaltimii, insa fatada prezentata este foarte studiata si ar fi bine sa nu se intervina asupra ei.

Sorin Gabrea afirma, legat de problema fostelor limite ale zonelor protejate, ca tot prin PUZ ele pot fi restabilite. Bogdan Bogoescu este de acord cu propunerea, cu mica rezerva

a cresterii prin etajare a cladirilor, in vreme ce Dan Serban ar fi de acord doar cu reducerea unui singur nivel, dar care sa fie vizibila in sectiune.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Propun avizarea proiectului, dar in forma definitiva dupa primirea de la Minister a modalitatii de calcul a CUT pentru aceste zone complexe.”**

.....

**6. PUZ Biserica Amzei nr. 21-23-23A, S.1 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL, studiu de oportunitate**

Pentru realizarea unei cladiri in zona Biserica Amzei s-a realizat un studiu mai amplu al acestei zone istorice, care vizeaza intreaga refacere a zonei protejate si care, ca urmare a motivarii ce urmeaza acestui studiu, solicita un procent de dezvoltare de 20% pentru CUT.

Zona protejata contine, conform acestui studiu, module diferite de locuire, care alcatuiesc zonei o structura interna speciala; cum, in Bucuresti, zonele publice sunt mai mult sau mai putin “duplicitate” se doreste creionarea, aici, a unei zone distincte care sa delimiteze si mai clar tipurile de tesut. Se doreste construirea sau transformarea, de-a lungul acestei spine, a unor cladiri in gaerlii comerciale, birouri si locuinte, care sa permita in acelasi timp extinderea zonelor pietonale in incintele blocurilor adiacente. Se mai intentioneaza, de pilda, intre Bd. Dacia si Pta Amzei, configurarea unui pietonal important, tratat ca o succesiune de spatii publice deschise permanent. Zona, care ar readuce in circuitul pietonului si o serie de gradini sau spatii publice, este actualmente fara nicio regula, cu constructii asezate aleatoriu. Bogdan Branescu prezinta in continuare cateva caracteristici paradoxale ale zonei: - CUT si POT sunt differentiate foarte mult, chiar la cladiri



apropiate; exista inaltime mari si foarte mari la cladirile construite in anii 1930-1950; zona Piata Romana-Dacia este foarte putin modificata in timp, in vreme ce zona Enescu-Mendeleev a cunoscut schimbari esentiale. Zona de la N de Bd. Dacia ar putea pastra reglementarile actuale; zona legata de Pta Romana, in care se afla si cladirea principala, care a declansat studiul, are un CUT care depaseste 5; pentru zona dinspre Ateneu se doreste pastrarea CUT si POT existente. CUT propus pentru cladire este 3,8, in conditiile in care inaltimea va ajunge la P+11.

Vlad Cavarnali estimeaza propunerea ca fiind una curajoasa si afirma ca in logica propusa, CUT poate spori pana la marja propusa in virtutea mostenirii istorice: “Propunerea Dvs, analiza zonei trebuie facuta in sensul sustinerii procentului pe care il doriti”. Dan Marin, insa, este de parere ca “urbanismul indicativ, numeric, nu rezolva intodeauna problemele importante ale orasului, iar in aceasta zona pietonalul poate constitui un atu pentru oras. Cred, totusi, ca interventiile trebuie sa fie punctuale, modulate, nu plafonate. Personal, imi este inca dificil sa inteleg cum va functiona o cladire de dimensiunile celei propuse in aceasta zona imperfect constituita – functiunile ei par intensitive si solicitante.”

Cassandra Rosu: “Sunt de acord cu Dan Marin, in conditiile in care traseul pietonal este in regula, dar volumul e mult prea mare, prea tare pentru acest loc. Si, apropo de aceasta, mi-as dori sa vad volumul reprezentat dinspre Piata Romana si dinspre Bulevard. Si cum nu sunt nici adepta constructiilor metalice, nici a celor repetat-moderne, as dori realizarea unei cladiri cu un volum si cu o amploare mai redusa.”

Bogdan Bogoescu: “Cred ca pentru aceasta zona este foarte important de identificat in studiu parcursul pietonal si pietonizarea posibila a teitoriului analizat, dupa cum trebuie definite vocatiile diferitelor zone si ale spatiilor publice majore.”

La toate acestea, Sorin Gabrea mai adauga “nevoia de a preciza, de a numi lucrurile care nu se pot face in aceasta zona, elementele si relatiile pasibile de interdictie sau care nu se pot schimba.”

**Rezolutie (Dan Serban): “Suntem favorabili fata de studiul prezentat, calitatii, respectiv oportunitatii lui. Pentru revenirea in Comisie, se vor mai adauga urmatoarele elemente: o macheta care sa redea perspectiva la nivelul ochiului; desfasurari ale fronturilor afectate; o extindere a studiului in sensul in care vor fi precizate alte valori ale locului sau zonelor publice care pot fi urmarite si speculate; descoperirea acelor zone care pot fi polarizatoare ale interesului urban, si acestea prevazute cu indicatori speciali. Suntem de acord cu avizarea favorabila a studiului de oportunitate.”**