

Sedinta CTATU Primariei Generale a Mun. Bucuresti din data de 12 Mai 2010.

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

S-au prezentat si analizat urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Modernizarea centurii rutiere a Mun. Bucuresti intre A1 – DN7 si DN2 – A2 si largirea la 4 benzi a Centurii Bucuresti Sud intre A1 si A2 (km. 23+600 – km. 55+520) / proiectant SEARCH CORPORATION**

Sorin Gabrea solicita, dintru inceput, ca din toate informatiile care ar trebui prezentate pentru intregul proiect sa fie detaliate Comisiei doar cele care privesc Bucurestiul.

Punctual, ar dori sa stie de ce a fost modificata intersectia de la Ghencea – se raspunde ca prin noua propunere s-a imbunatatit situatia circulatiei auto in zona.

Bogdan Bogoescu intreaba, pe urma acestei precizari, de ce anume nu s-a venit prima oara in Comisie cu aceasta rezolvare mai buna – se raspunde ca si prima solutie era buna, dar ca ar fi implicat cheltuieli financiare evident mai mari. Sorin Gabrea ar dori sa fie prezentata Comisiei o argumentare temeinica a solutiei propuse si sa fie foarte bine precizate reglementarile de construire care vor trebui urmate.

Apropo de solutia prezentata pentru punctul de trafic care face legatura cu Domnesti, Bogdan Bogoescu doreste sa stie de ce nu este rezolvata aceasta conexiune prin giratie,

daca exista sau nu exista rampe prevazute pentru toate relatiile si daca sunt realmente necesare bretelele prevazute.

Dan Marin doreste si el sa stie la ce foloseste breteaua interioara prevazuta – se raspunde ca exista case la interiorul parcelei si ca legatura este necesara pentru rezolvarea accesului la acele cladiri.

Constantin Enache se intereseaza de felul in care vor fi rezolvate problemele ce apar din partea orasului Bragadiru si cum va fi afectat de propunere Cimitirul Ghencea.

Sorin Gabrea cere lamuriri asupra felului in care au fost gandite si organizate dotarile obligatorii prevazute de un astfel de punct de intrare in oras – parkingul de descurajare, statia de metrou si accesul la ea, statiile pentru transportul in comun care duc spre Bucuresti s.a.

Vlad Cavarnali este de parere ca ar fi de dorit ca “lucrurile sa fie prevazute, prevenite, nu facute intr-un fel si mai apoi rectificate.”

Sorin Gabrea: “Daca va trece pe aici si metrourul, asa cum este preconizat, va trebui sa fie gandit un sistem de legaturi al acestuia cu nodul intermodal de trafic.”

Constantin Enache, inasa, este de parere ca proiectul este foarte complex si ca nu poate fi dezbatut si avizat cu totul intr-o singura infatisare si, prin urmare, sugereaza ca judecata

Comisiei sa fie “operationala”, pentru a ajuta la avansarea proiectului si nu a-l bloca:

“Sunt sceptic cu privire la urmarea proiectului, la felul in care acesta se va dezvolta ca lucrare, cu atat mai mult cu cat conditiile reale cu care propunerea va trebui sa se confrunte sunt altele decat cele care ne sunt prezentate. Propun, ca atare, sa nu stam pe loc si sa sugeram urmarea unor pasi cu aproximare, mai ales ca odata trecut de noi, acest

proiect cu toate complicatiile lui va mai trebui sa aibe, sa astepte si girul celor de la Mediu.”

Andrei Zaharescu solicita lamuriri privitoare la modul in care vor fi accesate relatiile din jurul Centurii, cele simple de stanga-dreapta. Vlad Cavarnali si Sorin Gabrea sunt de parere ca “profilul stradal propus trebuie dublat de locale.”; ultimul atrage atentia asupra nevoii de detalieri majora a nodului, intr-un sistem de planse mai complex, diferit fundamental de orice studiu de tip SF.

Tiberiu Florescu cere ca toata documentatia sa fie mult mai bine intregita si prezentata: “Speram sa ni se prezinte o analiza comparativa intre mai multe variante de abordare a acestui punct important al orasului. Care sunt corelarile cu PUG-ul a documentatiei prezentate? Care sunt efectele pe care aceste propuneri le vor avea ca necesitate de expropriari? Daca nu pot judeca efectele si nu pot defini prioritatile unei propuneri, efortul de a intelege aceasta documentatie este inutil.”

Gheorghe Patrascu este de acord cu pozitia expriamta: “Ceeace ne trebuie cu adevarat si cat mai repede, aici, este un inventar clar al problemelor.”

Vlad Cavarnali precizeaza ca, din punctul sau de vedere, prima etapa obligatorie a studiului ar fi cea a rezolvarii nodurilor de circulatie.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Este greu sa judecam propunerea daca nu sunt atinse cateva standarde minimale. As propune, ca atare, sa se revina cu o completare semnificativa a documentatiei, cu precizarea relatiilor sistemului rutier cu existentul real al Centurii, cu precizarea coridorului rutier din lungul CF, a legaturilor cu sistemul rutier al pasajului, cu alcatuirea unei calitati a imaginii urbane determinate de asezarea soselei langa CF, cu o gandire a soselei de centura care sa permita si**

**transportul de persoane, nu doar cel al marfurilor, cu definirea impactului Metroului asupra zonei, cu observarea efectelor CF. Ar mai fi utila de solicitat o discutie cu CNADR, in vederea corelarii documentatiilor. Va rugam sa reveniti cu extinderea studiului in sensul celor aratate si cu precizarea restrictiilor de construire.”**

.....

## **2. PUZ Str. Maior Gheorghe Sontu nr. 13A, S.1 / proiectant SC ALPHA STUDIO SRL (revenire)**

Pe un teren de dimensiuni relativ medii (S – 1000mp, A. desf. – 2800mp) se doreste construirea unui imobil de colt P+5/6, la intersectia strazii cu Bd. Prezan.

Sorin Gabrea se intereseaza daca nu cumva propunerea anterioara prezenta o alta silueta si o fatada in consola spre strada. Precizand ca se creeaza un coridor foarte ingust, este de parere ca edificiul se poate amplifica la ultimul nivel, dar cu o retragere din consola.

Dan Marin: “Tot ce s-a construit in aceasta zona e la marginea jafului, asa incat ii rog pe prezentatori sa nu invoce ca model de preluat niciuna din constructiile nou-aparute.

Personal, as dori ca daca se marcheaza o limita de interventie, aceasta sa se simta evident; ocuparea la sol propusa nu ma deranjeaza, in sine.” Dan Serban nu este de acord cu conturarea unei imagini arhitecturale, pentru aceasta zona, similara celei a zonei Drumul Taberei, oarbe la parter si doreste o simplificare a frontului.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se avizeaza favorabil, cu urmarirea retragerii spre Str. Sontu si incadrarea in limitele CUT, chiar daca POT ar fi usor marit”.**

.....

### **3. PUZ Soseaua Vitan-Barzesti nr. 9, S.4 / proiectant SC M DESIGN SRL**

Pozitia terenului de cca. 14.000mp este in S.4, la S. de Dambovita, peste serele Vitan. Cu acordul vecinilor, s-a propus largirea strazii si se doreste marirea CUT de la 2,5, specific zonelor M3, la 3, prin asumarea sporului de dezvoltare de 20%. Ca propunere arhitecturala, “va aparea aici o anfilada de blocuri si cateva turnuri de o conformatie speciala”; prezentatorul mai precizeaza ca se poate realiza, data fiind amploarea zonei, si o sosea de platou, necesara viitoarei locuiri. Dorin Stefan doreste sa stie natura functiunii propuse – se raspunde ca va fi cea de locuire, iar CUT va atinge 3.

Andrei Zaharescu: “Trebuie neaparat realizata o strada pentru colectarea apelor, spre Calea Vitan.”

Sorin Gabrea ar dori extinderea perimetrului PUZ pe cornisa, pana la drum, pentru definirea zonelor non-edificandi. Casandra Rosu solicita sa i se raspunda privitor la prevederile altor documentatii existente si atrage atentia asupra problemelor litigioase care pot aparea – se arata ca PUZ aprobat in vecinatate prevede locuinte intr-un edificiu de P+23.

Constantin Enache: “Sunt pentru avizare, fara obiectii, dat fiind ca zona se dezvolta, dar tin sa spun ca acea cornisa nu poate fi construita, tehnic vorbind, pentru ca e constituita din gunoaie si din daramaturi. Se poate conditiona echiparea pe cheltuiala investitorului.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “In conditiile aratate, se avizeaza favorabil.”**

.....

**4. PUZ Ziduri intre Vii nr. 22, Str. Heliade intre Vii – Str. Paharnicul Turturea – Str. Baicului – Sos. Electronicii – Str. Garii Obor, S.2 / proiectant SC ALPHA STUDIO, aviz de oportunitate**

Proiectul (ansamblu rezidential) se intentioneaza a fi construit cu un partener arhitect german, data fiind complexitatea sa.

Bogdan Bogoescu se intereseaza daca zona pe care se va construi este una industrială; îi raspunde Vlad Cavarnali, aratand ca “la origine ea este astfel, dar din punctul de vedere al proprietatii, ea este acum un conglomerat de suprafete mai mici, dintre care unele implica litigii. Exista o tendinta de conversie in vederea dezvoltarii, iar pe unele proprietati de aici s-a avizat si construit deja. Cadastrul a trebuit corelat spre a se stabili unele limite comune; infrastructura propune, conform PUZ S2., o legatura intre Bd. Ferdinand si Str. Dna. Ghica/Delfinului. Se propune o structura de strazi si un pasaj subteran, dar si un parking spre gara, tot subteran, iar stilul arhitecturii va fi unul permeat, care sa asigure transparenta cladirilor. Exista si cateva zone ce presupun acumulari de apa, care vor deveni spatii destinate loisirului. Este foarte important ca toata zona sa fie reglementata astfel incat sa se poata dezvolta, aici, proiecte public-privat.”

Constantin Enache: “Zona supusa judecatii noastre se misca foarte rapid. Strapungerea propusa este foarte importanta pentruca scoate din izolare toata aceasta parte semnificativa din Bucuresti. Ansamblul are si o calitate interioara, prin urmare sunt de acord cu oportunitatea, dar trebuie studiata si eficienta economica a propunerii, ca si participarea ei la evolutia orasului.”

Sorin Gabrea este de parere ca “proiectul se conditioneaza de acces si invers.”

Bogdan Bogoescu: “Din cate stiu, exista unele prevederi functionale in zona, asa incat cred ca se poate face o evaluare a Planului Director de amenajare a spatiului public al CF. Cred ca trebuie calculate unele capacitati pentru zona industrială si pentru spatiul public.”

Vlad Cavarnali este de parere ca “proiectul poate fi una din cele mai grele pete din oras, mai ales ca densitate, si mai ales pentru ca presupune reabilitarea CF, dar si existenta unor zone verzi si a unui numar important de parcuri.”

Dan Marin: “As fi de parere ca este necesara, in acest loc, o operatie de tip Paris, ca si o concertare a CF. Din pacate, toate aceste zone foste industriale sunt exploatate, dar fara o corelare cu interesele reale ale orasului. Ma intreb daca inaltimele locuintelor sunt reale si daca orasul trebuie intr-adevar sa se dezvolte pe calea aceasta, a unui urbanism de tip sud-american.”

Sorin Gabrea propune, fata de complexitatea evidenta a proiectului, sa se incerce intr-un fel oarecare, legal, “consemnarea unei schite de program” referitoare la dezvoltarea intregii zone afectate.

Tiberiu Florescu este de parere ca “proiectul este foarte bine argumentat si stapanit, dar as propune si ca prin PUZ sa se studieze impactul asupra zonei si sa se propuna o etapizare a lucrarilor.”

Dorin Stefan: “Sunt de acord de pe acum cu proiectul in forma prezentata. Personal, nu cred ca Bucurestiul se va dezvolta pe baza unor planuri rationaliste. Daca proiectul acesta s-ar face maine, cel mai probabil este ca masa lui critica va declansa si obligativitatea acomodarilor infrastructurii.”

Dan Serban este de parere ca “rezolvarea propusa este superioara chiar si celei propuse de Bofill pentru Lacul Morii. Dar as propune si aici urmarirea acelorasi pasi de urmat din punct de vedere administrativ, etapizarea proiectului.”

Vlad Cavarnali arata ca mai pot fi propuse dotari.

Doina Bubulete, in schimb, nu este convinsa de propunere, astfel prezentata, si isi prezinta intrebarile la care apreciaza ca nu s-a raspuns pertinent: “De ce trebuie acolo si numai acolo acea dezvoltare propusa? Este proprie functiunea propusa zonei si orasului in acel loc? Care este relatia acestei propuneri cu PUG-ul si cu logica lui?”

Constantin Enache adauga ultimei sale interventii observatia ca “zona trebuie strapunsa de cat mai mult de artere pe directia N-S.”

Gheorghe Patrascu afirma ca are in continuare de facut unele observatii cu privire la densitatea propusa si este in favoarea unei reduceri a CUT, data fiind functiunea; nu crede ca ansamblul trebuie sa fie inconjurat.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Suntem de acord cu studierea zonei, dar atragem atentia ca exista unele costuri care pot afecta aceasta forma a proiectului. Dezvoltarea propusa este una de tinuta, dar am dori un studiu de circulatii cu mai multe variante, mai ales ca zona Garii Obor are calitati pentru a deveni o zona urbana foarte buna. CUT va avea, desigur, mai multe modalitati de exprimare si va fi discutat functie de propunerea definitiva pe care o veti prezenta”.**

.....

**5. PUZ Str. Garlei nr. 24, S.1 / proiectant SC CRIBA DESIGN SRL, aviz de oportunitate**



Situatia existenta prevede indicatori urbani de valorile 20% pentru POT si CUT de 0,6, iar peninsula din apropiere este incadrata CB1. Exista in zona, ca prevedere, PUZ Bd. Mal de Lac, dar si cladiri avizate de P+10. Pe tronsonul aferent “peninsulei”, circulatia propusa este de 4 benzi/sens. Alte PUZ-uri existente sunt punctuale, dar nu au afectat planul de ansamblu. In imediata vecinatate mai exista un hotel P+4, iar ca propunere concreta s-a optat pentru crearea unui front urban.

Doin Bubulete: “Zona, asa cum se prezinta, e semi-rurala, iar constructia propusa este intensiva. Sustinerea mi se pare neconvingatoare.”

Dan Serban propune realizarea frontului continuu, dar si scaderea inaltimii la nivelul cladirilor din spate: “Ca principiu, sunt de acord cu intentia, dar as vrea sa stiu ce se petrece in spatele viitoarei cladiri”. Dorin Stefan este de parere ca “o astfel de dezvoltare rurala solicita realizarea in primul rand a unei strazi, ca premisa pentru orice tip de interventie ce va avea urmari.”

Tiberiu Florescu: “Un PUZ pe parcela nu este oportun decat daca aduce o regula semnificativa zonei. Altfel, se naste o dezvoltare haotica, pentruca o viziune limitata nu ne asigura coerenta zonei.”

Sorin Gabrea este de parere ca “este greu de impus o regula omogena intr-un tesut de acest fel.”

Bogdan Bogoescu: “Personal, simt nevoia unei strazi paralele cu Dobrogeanu-Gherea, a unei locale de dimensiuni mici, pentruca altfel toata inima parcelei este inutilizabila. As fi de acord cu un front la Str. Garlei de 4E si 5R, iar la interior cu 2E si 3R.”

Dan Marin: “In astfel de situatii, unicul lucru posibil este un regim de constructii continue, un ecran, un front continuu. Pentru planul secund, inaltimea va fi mai scazuta.”

Vlad Cavarnali: “Parcelele sunt lungi, asa ca ar fi nevoie de strazi, de o retea de strazi, dar pentru o astfel de actiune cred ca startul este pierdut. Sunt de parere ca se poate construi P+4.”

Constantin Enache: “Recomand o constructie cu front la strada, dar de inaltime mai mica, P+4, iar in spate de maxim P+2/3R. Accesul va fi o fundatura, asa incat cred de cuviinta sa atrag atentia asupra rezolvarii acesteia, pentruca orice masina sa poata intra si iesi usor de aici.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Solicitam figurarea zonei de interdictie de construire pe fundul de parcela. Se avizeaza favorabil propunerea, dar in conditiile aratate – P+4 spre strada, P+2/3 la interior.”**

.....

## **6. PUZ Bd. Expozitiei nr. 1, S.1 / proiectant WESTFOURTH ARCHITECTURE (revenire)**

S-a largit mult aria de studiu (asa cum se solicitase la ultima prezentare) si s-a remarcat faptul ca zona cuprinde toate functiunile posibile. Se propune o strada publica in interiorul Romexpo pentru a lega cele doua brate deschise din Piata Expozitiei. Cladirea P+15 pare acum in regula, dar este de urmarit “evolutia” acestei siluete si a functiunii odata cu aparitia celorlalte edificii. Constantin Enache aminteste prezentatorului ca “Pavilionul Romexpo trebuie sa ramana vizibil din Bulevard, asa incat strada propusa devine oarecum obligatorie.”

Doina Bubulete se arata sceptica fata de prezenta cladirii: “Nu cred, in principiu, ca aceasta cladire va fi punctul de plecare al unui progres urban al zonei.”

Dan Serban ar dori sa fie prezentata mai explicit tratarea spatiilor pietonale.

Dan Marin este de parere ca fotografiile inserate in documentatie “dovedesc extrem de limpede anti-urbansimul care se face la ora actuala in Bucuresti, mai ales prin cladiri inalte si foarte inalte, dar care sunt absolut autonome fata de zona si fata de oras.”

Constantin Enache se arata de acord cu prezenta cladirilor de scara, cu conditia ca acestea sa exprime o dezvoltare reala a orasului.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “In conditiile aratate (studierea pietonalelor, a acceselor, a strazilor posibile) se avizeaza favorabil”.**

.....

## **7. PUZ Intrarea Popisteanu, S.1, Sala Omnia a Teatrului National de Opereta Ion Dacian / proiectant SC DD DESIGN STUDIO SRL**

PUZ priveste reconfigurarea Salii Omnia, care va adaposti Teatrul National de Opereta, intrucat cladirea Teatrului National se renoveaza. Amplasamentul se largeste cu 6m, dar problemele mari ale cladirii sunt mai ales la nivelul subsolului, doar partial. Pentru moment, deschiderea spre Magheru este compromisa. POT propus este 66%, CUT este 4,5, iar inaltimea maxima a cladirii dupa renovare va atinge 33m. Prezentatorul (Dan Serban) propune desfiintarea oricarui loc de parcare din paropierea Salii, avand in vedere ca pentru spectacole, seara, pot fi folosite spatiile existente, aferente Ministerului.

Constantin Enache insista mai ales pe configurarea Pietei care va aparea in fata salii, careia doreste sa i se confere o anume tinuta demna si considera obligatorie deschiderea generoasa a acesteia catre Bulevard. Bogdan Bogoescu solicita si corectarea Pietei, pentru a o aduce la o urbanitate eleganta.

Sorin Gabrea si-ar dori ca suprafata pietonala sa fie extinsa pana spre intrarea in Minister si sugereaza ca, spre bulevard, edificiul poate descrie un punct chiar mai inalt.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “In conditiile precizate, se avizeaza favorabil. Se va conferi o mare atentie realizarii pietei.”**

.....

**8. PUZ Str. Dem Teodorescu nr. 29, S.3 / proiectant SC CRIBA DESIGN SRL, aviz de oportunitate**

Parcela se afla in zona Decebal-Alba Iulia, la intersectia a 3 tipuri de UTR. S-a dorit, initial, pentruca intreaga zona are nevoie de interventii masive de ordin administrativ-urbanistic, o colaborare cu Primaria S.3, dar s-a renuntat la aceasta intentie datorata lipsei fondurilor.

Ca atare, s-a optat pentru o construire in sistem compact (P+6, CU 7/8R) cu acces in centru, pentru o incinta controlata, pentruca nivelul de civilizatie al zonei este unul extrem de redus. POT dorit este de 50%, CUT de 3.

Bogdan Bogoescu este de parere ca acele doua corpuri propuse se pot reuni, pentru a face loc unei strazi interioare. Dan Marin ar dori “un obiect mai coerent realizat, chiar daca e oarecum autonom, pentruca in zona dezastrul va continua”.

Constantin Enache ste de parere ca “daca se refuza relatia cu mediu, in acest moment din conditii cat se poate de obiective, totul trebuie rezolvat ca o alveola cu deschidere la Str. Dem. Dobrescu. Inaltimea, inasa, as dori a nu fie atat de mare, poate un P+4 maxim, dar cu POT mai mare”. In acelasi sens se pronunta si Tiberiu Florescu, si Dan Serban.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se va reveni cu o alta configuratie volumetrica, cu precizarea unei legaturi interioare stradale intre cele doua limite ale parcelei, cu o formula cu un POT mai mare, dar care nu va depasi ca inaltime P+4.”**