

**Sedinta CTUAT din 29 sept. 2010 a Primariei Municipiului Bucuresti.**

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea (presedinte), Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Din partea Serviciului Circulatie a participat dna. Elena Boghina, iar din partea Serviciului Retele, Andrei Zaharescu. Au fost dezbatute urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Stroe Postelnicu nr. 3, S. 2 / proiectant SC AGORA PROIECT SRL  
&URB RUR IULIANA ANGHELESCU BENEDEK, aviz de oportunitate**

Pe un teren de numai 154mp, se doreste suprainaltarea sau mansardarea unei constructii de P+4, in conditiile in care CUT este de 4, iar POT atinge 70%. Constantin Enache declara ca este la curent cu starea zonei si a intentiilor de construire aici, mentionand ca prima propunere de edificiu pe acest loc a fost P+4, desi intr-o situatie normala nu ar fi trebuit sa se construiasca mai mult de P+2, eventual cu un etaj retras, mai ales ca date fiind conditiile zonei, apar mari dificultati la evacuarea apelor. Andrei Zaharescu afirma ca in zona exista, totusi, spatii de pompare, dar ca propunerea tebuie sa fie atenta la acest lucru, pentru a le putea folosi. Constantin Enache este de parere ca „solicitarea este excesiva, nu as fi de acord sa se construiasca aici o cladire care sa depaseasca P+3 cu 4R, in conditiile in care retragerea ar fi justificata de un studiu de insorire care sa sustina posibilitatea dorita.” Sorin Gabrea merge chiar mai departe, reomandand mai curand o constructie de P+2, la care poate fi adaugat sporul de CUT de 20%.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti, proband mult mai convingator  
posibilitatea de a construi aceasta parcela oricum foarte dificila.”**

.....

## **2. PUZ Str. Barlogeni nr. 32, s.1 / proiectant SC VIVALDI SRL&URB RUR**

### **VIOREL BOSOTEANU, aviz de oportunitate**

Proiectantul doreste modificarea functiunii unei cladiri construite la un moment dat in cartierul Bucurestii Noi, din fabrica de paine in policlinica, precizandu-se ca exista un aviz din partea serviciului de coordonare retele. Comisia observa, totusi, ca din punct de vedere legal, constructia „sta” numai pe o aprobare emisa de Primaria Sectorului 1, insuficienta. Constantin Eanche crede ca proiectul ar putea fi discutat daca s-ar avea in vedere evidenta imbunatatire a calitatii constructiei, insa Sorin Gabrea afirma ca „noua constructie a ocupat o zona libera fara o documentatie probatorie legala, iar ingrosarea ei cu o travee naste o formula arhitecturala bizara, fara nicio legatura cu profesiunea de arhitect sau urbanism. Nu se respecta nicio regula si se altereaza puternic imaginea bulevardului. Personal, sustin de-a dreptul desfiintarea cladirii si, eventual, reconstruirea unui alt edificiu”. Bogdan Bogoescu: „Daca se revine, va rog sa fie prezentata o argumentatie serioasa, bazata pe un studiu profesionist, pentru a evita senzatia de carpeala la carpeala pe care o transmite un astfel de proiect.” Constantin Enache: „Convingeti-ne ca aceasta noua functiune si cladirea care ar deservi-o sunt oportune; pentru moment, cladirea este ilegala, mai mult decat atat, propune ceva extrem de urat pe o artera principala a orasului, dandu-i un aspect de mahala. ”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): Reveniti cu o argumentatie serioasa, incercand sa probati si legalitatea constructiei.”**

.....

### **3. PUZ BD. Pierre de Coubertin nr. 3-5, S.2 / proiect SC ORO DESIGN**

#### **PROIECT SRL &URB RUR OANA RADULESCU, aviz de oportunitate**

Se propune construirea, in fosta incinta Electroaparataj de pe locatia Iancului/Pantelimon, a unor cladiri de birouri si a unui centru comercial. Zona, de cca. 70.200mp, este actualmente figurata ca industrie in PUZ si s-ar dori ca ea sa treaca, din punct de vedere al incadrarii UTR, in M (dealtfel, in PUZ Sectorului 2, fosta intreprindere este cuprinsa intr-o banda M). Problemele pe care le va rezolva proiectantul privesc: 1. functiunea macro-comerciala introdusa in zona; 2. atingerea unei inaltimi pentru cladirea principala de 60m si a unei alte inaltimi de 45m – se precizeaza, totusi, ca vizavi se afla constructii de 58m; CUT estimat va fi de 4.; 3. viitorul metrou care va traversa zona va trebui luat in calcul si ca dificultate de prevedere urbana (la definitivarea fundatiilor, daca traseul lui se intersecteaza cu cel al viitoarelor cladiri, dar si ca potentiala resursa, in conditiile in care, la un moment dat, el va fi activ, contribuind la irigarea zonei.)

Bogdan Bogoescu: „ In spatele zonei se afla un stadion care va fi cu siguranta folosit, iar relatia lui cu bulevardul ar putea fi amplificata printr-o spina verde”.

Tiberiu Florescu: „Terenul are un potential extraordinar si poate fi folosit mult mai bine. Sunt de acord cu functiunea si cu modficare UTR, dar nu cu ocuparea terenului la modul indiferent. Exista, aici, posibilitatea unei interventii si a unei arhitecturi deosebite. In forma in care ne este prezentat in acest moment, votez impotriva lui.”

Bogdan Bogoescu: „Pentru moment nu facem analiza solutiei, ci a solicitarii. Putem sugera urmarirea obtinerii unor restrictii prin obligativitatea catorva conditii: o conexiune mai ampla cu Parcul si legatura mai atent studiata cu Stadionul; absenta oricaror parcaje la sol.”

Dan Marin: „Perspectiva care se deschide spre Bd. Pantelimon este foarte buna, dar daca se urmareste acest aspect, atunci terenul se organizeaza altfel, iar perspectiva numita devine element structural.” Constantin Enache este de acord cu oportunitatea schimbarii incadrarii zonei si prevede ca aceasta va schimba toate relatiile locale, ca si pe cele de vecinatate imediata, acestea trebuind sa faca obiectul studiului.

Dan Serban: „Eu as dori sa vad doua variante, adica si una in care se pastreaza si zona bulevardului, nestructurat pe partea lui dreapta. Sunt de acord cu schimbarea functionala propusa si ma intreb daca, dat fiind locul, nu ar fi necesara densificarea inaltimii”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil studierea locului in sensul dorit, cerandu-se analiza tramei stradale, o atentie sporita fata de tratarea Bd. Pierre de Coubertin, mobilarea pietei urbane in triumphiul rezultat, relatia cu pasajul subteran, analiza a relatiei functionale si vizuale cu stadionul”.**

.....

#### **4. PUZ Str. Chitila Triaj nr. 2, S.6 / proiectant BIA ARH. BARBU VLAD, aviz de urbanism**

In locatia prezentata, s-a propus initial realizarea unei cladiri cu o inaltime de 90m, redusa ulterior la numai 45m; reducerea inaltimii pare aleatorie, mai ales data fiind importanta nodului pe care cladirea urma sa-l populeze. Zona supusa reglementarii este de cca. 5000mp, iar PUZ de Sector prevede pentru acest loc un regim de inaltime de P+6 pentru un centru urban cu functiuni mixte.

Sorin Gabrea cere ca documentatia sa cuprinda detalierea atenta a profilului transversal, ca si modalitatea in care se va face conexiunea cu centura prin Soseaua Sabareni. Andrei

Zaharescu tine sa atraga atentia ca „in acest loc fiind capatul zonei Giulesti, colectorul principal va trece pe aici.” Dan Serban afirma ca prezentarea foto si randata sustine mai putin proiectul si ca ar fi de dorit, poate, pentru argumentarea mai buna a propunerii, o macheta. Tiberiu Florescu propune sa se revina cu un PUZ mult mai atent studiat, pozitie declarata si de Bogdan Bogoescu; cel din urma solicita si indicatii cu privire la modul in care vor fi mobilate parcelele alaturate si atrage atentia asupra riscului ca prezenta turnului sa zdrobeasca zona.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Reveniti cu un studiu pe un teritoriu mai extins, cu cuprinderea reglementarilor importante deja existente, ca si cu configurarea spatiala pentru intersectia Calea Giulesti-Sabareni.”**

.....

**5. PUZ Str. Ienachita Vacarescu nr. 60, S.4 / proiectant BIA ARH. ADRIAN COSTESCU, aviz de urbanism**

PUZ apartine zonei protejate 87, iar pentru cladirea solicitata a se inalta (de la P la P+2+3R) se prevede alinierea la bulevard si obtinerea unui CUT de 1,8; functiunea administrativa se pastreaza. Parterul se retrage cu 1,5m de la strada, la S retragerea este de 3m, iar la N de 6m. Se mai arata de catre proiectant ca „PUZ Zone Protejate ne permite sa venim cu un accent in fatada.” Locurile de parcare sunt concesionate.

Dan Marin se intereseaza de a posibilitatea de fi realizate locuri de parcare in incinta – se raspunde ca aceasta posibilitate exista.

Tiberiu Florescu: „Nu sunt impotriva prezentarii si nici a solutiei, inasa as dori ca registrele sau macar unele elemente de fatada sa dialogheze cu contextul.” Bogdan Bogoescu arata ca este deranjat de golul din sensul arterei si solicita o consistenta mai

mare la frontul stradal, ca si, daca se poate, marcarea inaltimii de cornisa. Dan Marin:  
„Spatiul si constructia au o valoare oarecare, dar atrag atentia asupra problemei parcarii;  
ar fi, poate, de dorit, o mai mare atentie la intelegerea tipologica a zonei”. Vlad Cavarnali  
este de acord cu pozitia exprimata de Dan Marin.

Constantin Enache isi arata si el ingrijorarea fata de expedierea problemei parcarii, este  
de acord cu constructia, dar atrage atentia asupra dinamismului ei formal, strain zonei,  
care ar mai putea fi calmat; tine sa remarce faptul ca pe partea nordica a incintei se afla  
cativa stejari seculari. Dorin Stefan, insa, este de parere ca „arhitectura nu pare straina  
zonei, poate si pentru ca aici ideea de familiaritate e slaba.” Sorin Gabrea, in fine, se  
intereseaza de posibilitatea ca parcare sa afecteze, intr-o masura relativ mica, parcul  
scolii invecinate si sa se pastreze astfel strada si incinta cat mai putin modificate.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Intrucat marea majoritate a membrilor Comisiei este de  
acord cu proiectul, propunem avizarea lui favorabila, cu conditiile asigurarii  
locurilor de parcare, a pastrarii, pentru parterul cladirii, a unei functiuni  
comerciale care sa se deschida catre zona si cu revizuirea partiala a arhitecturii,  
tinand cont de cele sugerate de membrii Comisiei.”**

.....

## **6. PUZ extindere Muzeul National al Satului Dimitrie Gusti, , S.1 / proiectant**

### **UAUIM-CCPEC &URB RUR FLORIN MACHEDON**

Se doreste, ca urmare a intentiei Muzeului de a mai expune cateva din obiectele detinute,  
extinderea incintei acestuia catre partea de S, spre Arcul de Triumf si realizarea unei  
zonificari functionale mai adecvate. Spatiu verde nu va fi afectat, pastrandu-se integral

vegetatia majora. Se mai prezinta intentia conducerii Muzeului de a se „aseza” casele pe aceasta extindere, ca si dorinta, pentru moment doar cu titlu de indicatie, de a realiza, in coltul Sudic, cel dinspre Arcul de Triumf, o cladire de tip han care sa detina si o functiune comerciala afectata scopului muzeal. Se mai propune ca intreaga alee dinspre Bulevard (fosta Alee a Calaretilor) sa fie tratata ca spatiu de parcare, data fiind afluenta de vehicule in special mari care sosesc aici.

Referitor la problema prezentei hanului in cinita, Dan Marin se opune categoric: „Un han nu are ca cauta aici, spatiul muzeului este pentru expozitii traditionale, existente, realizate.”

Sorin Gabrea: „Parcarea in vecinatatea Muzeului este necesara, iar Arcul de Triumf trebuie pastrat cat mai degajat si mai vizibil in continuare. As dori sa stiu, insa, daca plantarea cladirilor in extindere e conforma unui plan muzeal studiat”. – ultimei intrebari i se raspune afirmativ.

Vlad Cavarnali: „Daca discutam numai aleile si functiunea muzeala, hanul nu mai are nicio noima in aceasta prezentare. Personal, sunt de acord cu parcare in lungul aleii, intr-un fel care trebuie inca studiat, cred.” Sorin Gabrea este de parere ca aleea trebuie re-amenajata potrivit acestui scop.

Dan Marin: „Ca de obicei, ne aflam in paradoxal romanesc: in N este foarte mult spatiu asfaltat, care ar fi util parcarii, dar extinderea muzeului se face spre S. Asa ca ne ramne parcare in lungul aleii.”

Constantin Enache: „Marea majoritate a lucrurilor aici expuse sunt deja facute, dar trebuie sa acceptam ca ele tin mai mult de o bucatarie interna a Muzeului. Sunt de acord cu avizarea aleilor asa cum ne sunt ele cerute, si personal, hanul nu ma deranjeaza, in

masura in care el s-ar integra in randul exponatelor si ar aduce o oarecare viata locului, pentruca majoritatea caselor expuse sunt mai mult niste mortaciuni, care indeamna vizitatorul prea putin sa le calce pragul, la modul real.”

Sorin Gabrea, insa, considera ca locul mult mai propriu hanului ar fi in vecinatatea Pavilionului de intrare si ca in niciun caz nu se pot realiza acele propuneri fantastice de poduri suspendate atunci cand niste discrete treceri subterane pot fi realizate cu cheltuieli si impact asupra spatiului mult mai mici.

Bogdan Bogoescu: „Hanul, daca se tine neaparat la realizarea lui, va face obiectul unui PUD separat.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil propunerea, cu urmatoarele recomandari – 1. parcare sa va face in lungul aleii, cu protejarea vegetatiei mari, si ea va fi extinsa la maxim 10 locuri de parcare; 2. e nevoie de un proiect de semnalizare a Muzeului, ca si de o dirijare a zonei in acest scop; 3. pasajele dorite se vor realiza la nivel inferior; 4. hanul va fi prezentat ulterior intr-o documentatie separata, care va fi avizata de Comisie”.**

.....

**7. PUZ Str. Grigore Alexandrescu nr. 77, S.1 / proiectant SC PROJECT TEAM  
ARCHITECTURE AND DESIGN SRL & URB. RUR GUTA SEBASTIAN,  
aviz de urbanism**

Pe un teren din spatele Bancii Allianz-Tiriac, incadrat in Zona Protejata 94, se doreste extinderea unei constructii existente, aratandu-se de catre proiectant ca vor fi atasate



documentatiei declaratii ale vecinilor prin care acestia isi vor exprima acordul fata de extinderea dorita. POT propus este de 50%, CUT de 2.

Dan Serban este de parere ca „deoarece locul se afla exact la confluenta zonei protejate cu cea normala, este util sa fie prezentata Comisie o propunere de continuare a reglementarilor dintr-o zona in cealalta.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu PUZ dupa corelarea cu documentatiile existente si avand in vedere sugestia Comisiei.”**

.....

**8. PUZ Calea Giulesti-Zona de Sus, Str. Calea giulesti-Drum Expres-Drumul  
Costa Magurii – Drum de Pamant F.N., S.6 / proiectant proiectant SC  
ATRIUM 8 SRL & URB RUR ARH. TEODORA DANIELA  
PLACINTESCU**

Pe o zona foarte mare, un investitor poseda o serie de parcele raspandite; intr-o expunere anterioara, s-a cerut ca viitorul centru urban sa fie mutat si geografic mai spre centrul parcelarii, sa fie redefinite durmurile si sa fie precizata, macar la nivel minimal si de intentie, mobilarea cu functiuni a zonelor. Se mai arata ca intre timp parcelele s-au reformat, iar geometriile lor au fost re-alcatuite. Principalele probleme care au aparut: lipsa de acces; echiparea utilitara; inundabilitate; modificarea CB1 in zona de centru de cartier. Exista realizata o sistematizare a cursului canalului de desecare si exista posibilitatea de canalizare a apei, ca si o cedare de teritoriu dinspre investitor spre Administratie de 4,8% din teritoriu pentru realizarea de drumuri.

Sorin Gabrea: „Ca solutie de canal, noi nu mizam pe aceasta zona.”

Andrei Zaharescu: „Teritoriul este excentric din punctul de vedere al echiparilor, dar daca functiunile sunt foarte puternice, echiparea poate fi incurajata in sensul dorit.”

Vlad Cavarnali: „A existat recent o sedinta despre zonele inundabile din Bucuresti, in care s-a aratat ca o serie de amenajari hidrotehnice din aceasta zona nu mai sunt valabile, unele fiind chiar de mult depasite. Cred ca trebuie rediscutata cu Regia Apelor Romane ideea de risc de inundabilitate aici.”

Sorin Gabrea: „Ca idee de principiu, va atrag atentia ca pamantul din aceasta zona este foarte dificil si foarte scump in acelasi timp pentru construire viabila. V-as propune un alt UTR pentru zona verde”.

Elena Boghina: „Drumul Expres este principala artera care strabate aceasta zona, si el este prevazut la un profil decent, insa vor aparea probleme de irigare a lui si de locale, ca si nevoia unui transport public care sa nu afecteze negativ aceasta artera. Calea Giulesti ramane in continuare, in acest loc, doar cu un profil de 7m. Str. Grindului va ajunge la 24m, iar Dumul Sabareni va asigura legatura cu Centura.”

Sorin Gabrea doeste sa stie de ce anume podul propus este atat de lung, pentru ca, aflandu-se in oras, conditiile lui de realizare si de prezenta ar trebui sa fie marcate de un accent urban mult mai puternic; solutia avansata i se pare fantezista, nerealista si in felul numit mai sus, diferita fata de necesitatea urbana reclamata.

Dan Marin observa studierea unilaterala a zonei – „indiferent de rezolvarea planului, va fi necesara, spre N, o retragere echivalenta de cealalta parte, si cred ca aceasta retragere ar trebui sa fie figurata pe plansa.”

Constantin Enache: „PUZ S. 6 nu a insistat in mod deosebit pe aceasta zona, iar modificarile care au aparut trebuie considerate ca „dictate de viata”. Sunt de acord cu

modificarile de indicatori, dar nici eu nu consider ca ar trebui intrat in zona inundabila – trama stradala sa fie mutata pe cornisa, iar zona sa ramana ca atare”.

Sorin Gabrea: „Daca zona a evoluat, Drumul Expres trebuie modificat ca solutie sau cel putin revizuit. Sunt necesare alte conexiuni cu strazile existente.” Constantin Enache adauga: „Iar daca drumul va fi la sol, atunci ne sunt necesare spatii pentru realizarea sensurilor giratorice.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „ Va propunem o amanare a prezentarii, pana la care va rugam sa completati documentatia cu urmatoarele – rolul arterelor majore care trebuiesc defintie sau redefinite cf. PUZ S.6; zona edificabila si trama stradala sa fie relocate pe cornisa, trebuie obtinut avizul Apelor Romane si, nu in ultimul rand, data fiind amploarea propunerii, ar trebui ca Municipalityatea sa fie atentionata cu privire la existenta ei, pentruca din punctul de vedere al infrastructurii, este vitala o colaborare intre cele doua parti.”**

.....

**9. PUZ Calea Floreasca nr. 242-246, S.1 / proiectant SC QUANTUM DESIGN SRL/URB RUR DAN TUDOR, aviz de urbanism, revenire**

A existat o problema de prea mare apropiere de vecinatati a amplasamentului constructiei, pe care Comisia a incercat sa o propuna spre rezolvare. Observand ca situatia nu a fost mult schimbata pozitiv, Bogdan Bogoescu sugereaza proiectantului sa se orienteze spre o constructie simpla de tip bara, data fiind limitarea fizica a conditiilor existente. Sorin Gabrea adauga fata de aceasta sugestie si nevoia de a fi obtinut acordul scris al vecinilor.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o plansa de reglementari care sa fie inteleasa si insusita si de vecini, acceptata printr-o declaratie notariala.”**

.....

**Au mai fost avizate, fara a fi ridicate probleme deosebite, PUZ Str. Comana nr. 7, S.1, proiectant SC CRISTEA ARHITECTURA SRL & URB RUR IULIUS CRISTEA, respectiv PUZ Str. Grigore Cerchez nr. 12, S.1 / proiectant SC IMOPLAN SRL &URB RUR MIHNEA VASILE MARCU**