

**Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 13 Oct. 2010.**

**Comisia a fost formata din: Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Presedinte: Sorin Gabrea. Din partea Comisiilor Tehnice ale Primariei a participat Andrei Zaharescu (Serviciul Retele). S-au analizat urmatoarele documentatii:**

**1. PUZ Calea Giulesti-Zona de Sud; Str. Calea Giulesti – Drum Expres – Drumul Coasta Magurii – Drum de Pamant F.N, S.6 / proiectant SC ATRIUM 8 SRL URB RUR ARH TEODORA DENIELA PLACINTESCU, revenire, aviz de urbanism**

Se prezinta, foarte pe scurt, felul in care au fost concretizate, in noua documentatie, cererile formulate de Comisie la ultima judecata: s-a schimbat locatia strazii de legatura, a fost extinsa zona verde, astfel ca in noua formula ea poate primi si functiuni recreative, de sport, incadrarile functionale au ramas neschimbate (zona CB1 in partea centrala a proprietatii, inconjurata de zone M3), s-a dat o interdictie temporara de construire pe zona Calciu, ca si pentru o distanta de 40m din axul Carii Giulesti, au fost propuse drumuri de halaj, in vreme ce reseaua de strazi a fost pastrata asa la conformatia actuala, ce corespunde celei din PUZ S.6.

Andrei Zaharescu observa, fata de cele prezentate, ca inca exista o problema foarte importanta nerezolvata, cea a intersectiei drumului principal cu apeductul. Constantin Eanche se arata de acord cu felul in care a revenit proiectul, pe considerentul ca “acesta va fi un cadru pentru investitiile ulterioare.”

Tot in sens favorabil se pronunta si Bogdan Bogoescu, interesandu-se, totusi, de ce anume exista, care este ratiunea separarii zonelor M2 de cele M3 si daca una din zonele M2 nu poate ajunge pana la limita superioara nordica a parcelelor. Recomanda sa fie pastrata cu orice pret functiunea de Gradina Zoologica prevazuta a fi inserata in aceasta zona, pentruca, in opinia d-sale, locul este poate unicul de calitate care poate fi alocat acestei destinatii in oras, pozitie sustinuta si de Constantin Enache.

Casandra Rosu doreste sa stie daca in regulament sunt prevazute dotarile sociale necesare acestei zone atat de largi, totusi, iar Sorin Gabrea cere in mod expres ca “dotarile sa fie obligatoriu mentionate in plansa de reglementari.” Dan Marin atrage atentia asupra nevoii de a se pastra fasia verde din lungul drumului expres.

Dorin Stefan atrage atentia asupra folosirii apelor pluviale, exprimandu-si opinia ca acestea pot conditiona aprobarea altor documentatii.

Andrei Zaharescu cere sa nu fie omisa problema expropriilor.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se avizeaza favorabil documentatia, cu mentionarea interdictiei temporare de construire pe Calea Giulesti, cu obligativitatea echiparii zonei si a prevederii spatiilor publice”.**

.....

**2. PUZ Str. Louis Pasteur nr. 57, S.5 / proiectant BIA ARH AMIR DOLBOZI,  
revenire, aviz de urbanism**

Terenul pe care se intentioneaza construirea se afla, asa cum deja s-a mentionat la precedenta infatisare, situat in Sectorul 5, in zona protejata 65. Cladirea va fi una destinata locuirii, S+P+3E (foarte asemanatoare, in opinia prezentatorului, uneia

apropiate), cu retrageri de 4m de la strada si 3m pentru partea din spate. Sorin Gabrea doreste sa fie prezentate fatadele si desfasurarea fronturilor, iar Dan Marin sugereaza ca volumetria, cel putin, sa faca trimitere la perioada interbelica. Casandra Rosu solicita si ea o desfasurare a fatadelor, pentru a putea fi observata inrudirea sau asemanarea cu alte tipuri de cladiri invecinate. Dorin Stefan este de parere ca volumetria este una pasabila, dar ar fi de dorit sa se revina cu o propunere arhitecturala cu mai multa prestanta.

Constantin Enache cere ca ultimul etaj sa fie retras cel putin cu 1,5m, pentru a fi subliniata astfel alinierea intentionata si cornisa.

Vlad Cavarnali ar dori ca zonei sa ii fie acordata o atentie mai mare, iar propunerea sa nu fie studiata in pripa; este de parere ca solutia prezentata nu este compatibila cu calitatea zonei.

Bogdan Bogoescu: “Fatadele sunt de o banalitate absoluta, nu pot fi asociate zonei Pasteur. Va rugam sa reveniti cu o alta propunere.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Fatadele nu sunt considerate reusite de catre membrii Comisiei, asa incat va vom ruga sa reveniti cu o alta propunere, cu pastrarea, daca este posibil, a gradinii spre strada si cu un partiou.”**

.....

### **3. PUZ Sala Palatului – Str. Ion Campineanu nr. 28, S.1 / proiectant SC DD**

**DESIGN STUDIO SRL, URB RUR ANGELICA IONELA STAN, revenire,**

**aviz de urbanism**

La ultima prezentare, se solicitase proiectantului diminuarea spatiilor comerciale la un maxim de 5000mp, eliberarea zonei Bisericii Cretulescu, coordonarea circulatiei.

Casandra Rosu cere lamuriri asupra modului in care interventia va afecta vegetatia inalta si doreste ca aceasta sa fie cat mai putin supusa alterarii. Constantin Enache nu are obiectiuni asupra modului in care proiectul a revenit, insa doreste ca artera majora a zonei, Calea Victoriei, sa fie redesenata pe plansa, astfel incat ea sa ofere orasului mai mult pietonal.

Vlad Cavarnali ar dori sa fie gasita o formula prin care colonada sa relationeze cu comertul (care va fi amplasat in subsol, in apropierea zonei Stirbei-voda) si cu subsolul; este de parere ca ar fi bine sa existe un pasaj pietonal intre Str. Brezoianu si parcaj.

Bogdan Bogoescu cere mai multa atentie in reglementarea porticului, formularea clara a unor restrictii si conditionari, iar Sorin Gabrea cere proiectantului, daca lucrul este posibil, sa realizeze si detalierea zonei Cretulescu in documentatie. Dan Marin se pronunta net impotriva celor 4 turnuri care ar trebui sa flancheze cele 4 colturi ale cladirii. Dan Serban tine sa arate, totusi, ca date fiind noile normative contra incendiilor, cladirea nu mai corespunde din punctul de vedere al asigurarii securitatii spectatorilor, pe de o parte, iar interventia este necesara si pentru a modifica in bine acustica deficitara a salii, insa Casandra Rosu nu este de acord cu prima parte a asertiunii: “Data fiind experienta negativa inregistrata in cazul Teatrului National, sunt impotriva interventiilor care propun mutilarea unor cladiri care sunt repere arhitecturale si istorice si, dealtfel, nu inteleg ce legatura directa poate exista intre normele pompierilor si distrugerea fatadei unei cladiri foarte importante a Capitalei – mai intreb de ce nu se depun mai multe eforturi spre a fi identificata o alta solutie, mai rezonabila”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Tinand cont de interventiile exprimate si, eventual, de prezentarea unor modificari in acest sens, care vor fi expuse arhitectului-sef, propunerea se avizeaza favorabil.”**

.....

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

Pe un teren foarte mic s-a dorit construirea unei cladiri P+4, dar s-a cerut reducerea acesteia cu un etaj, intrucat o serie de probleme nu mai puteau fi rezolvate decent. In noua propunere, retragerile sunt de 2,5m, CUT creste de la 1,3 la 3,5, iar POT de la 45 la 75 de procente; se mai arata ca in apropiere mai exista cladiri asemanatoare ca ocupare sau volumetrie. Dorin Stefan este, in principiu, de acord cu intentia de densificare a zonei, in ideea in care ea ar avantaja dezvoltarea strazii si atentioneaza autorul si membrii Comisiei ca propunerea astfel formulata duce la o modificare a paradigmei zonei, de la locuinta pe lot la densitate construita. Bogdan Bogoescu conditioneaza realizarea cladirii de obtinerea acordului vecinilor. Vlad Cavarnali este si el in principiu de acord cu intentia de dezvoltare, insa atrage atentia asupra problemei canalizarii, care in opinia d-sale este foarte importanta. Constantin Enache: “Avand in vedere ca volumul a mai scazut in amploare si in prezenta si ca pe de alta parte vecinatatea cu parcul justifica o crestere in intensitate a locuirii, sunt de acord cu propunerea.” Dan Marin: “Lotul este foarte mic, iar coeficientii mi se par foarte mari.” Casandra Rosu ar dori ca in analiza sa

se tina cont mai mult de existent, iar Dan Serban este de parere ca proiectul are certe calitati arhitecturale.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Suntem de acord cu avizarea favorabila a studiului de oportunitate; rugam sa se procedeze la o analiza atenta a existentului.”**

.....

**5. PUZ Str. Rotasului nr. 14, S.4 / proiectant SC M DESIGN A&U SRL; URB  
RUR FLORIN MACHEDON, aviz de oportunitate**

Terenul pe care se intentioneaza construirea are 27000mp si a primit in 2005 aprobare de transformare a indicativului A2 in zona rezidentiala; anterior, aceste teren fusese ocupat de hale; imprejurul sau se afla zone B3, M3, L1A. Terenul fusese si contaminat, iar actualmente este gol de constructii. S-a revenit in Comisie pentru prelungirea valabilitatii avizarii si aprobarii, intrucat perioada sa de valabilitate expira. Indicatorii sunt proprii zonei L1A – CUT de 3 si POT de 50%. Se doreste o construire modulara in terase, de inaltime P+5+6R, strabatute de o spina verde cu strada de 9m. Retragerile sunt de 8m de jur-imprejur, iar alinierea spre strada masoara 5m.

Dorin Stefan aminteste ca arhitectul-sef mentionase ca pentru locuire CUT sa nu depaseasca 2,5. Dan Marin este de parere ca “ansamblul este in regula, dar nu inconjurat de locuinte”, iar Casandra Rosu ridica problema dotarilor sociale. Dan Serban, Vlad Cavarnali si Constantin Enache sunt de acord cu proiectul in forma prezentata.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Suntem de acord cu prelungirea valabilitatii, dar atragem atentia asupra CUT, care poate fi prea mare pentru functiunea propusa si**

**asupra necesitatii dotarilor de cartier, insa aceste probleme vor fi prezentate spre aprobare arhitectului-sef.”**

.....

**6. PUZ Str. Berzei nr. 111-113 – Str. Cameliei nr. 38, S.1 / proiectant SC**

**LORA CONSTRUCT SRL; URB RUR OCTAVIAN VASILE BARBA, aviz  
de oportunitate**

La intersectia Str. Berzei cu Str. Cameliei se afla insirate 3 parcele, iar pe una dintre ele se afla un imobil cu caracter istoric. Zona este incadrata CA2, se doreste construirea unei caldiri P+M+6E, cu specificarea ca la primele doua niveluri se afla functiuni publice.

Cladirea istorica va fi inglobata intr-o anvelopa transparenta. Depasirea indicatorilor nu este mai mare de 20%, insa terenul este concesionat. Pe parcela de 377mp, indicatorii care se obtin sunt POT de 80% si CUT de 1,5.

Constantin Enache este de acord cu intentia de locuire si de distributie a spatiului public, dar solicita detalieri privind rezolvarea parterului si a acceselor pentru parcare.

Dan Marin: “Daca hala nu se afla in drum, nu inteleg ratiunea demolarii.”

Constantin Enache: “Se poate ingusta trotuarul, iar hala s-ar fi salvat.” Casandra

Rosu:”De ce continua Strada Garii cu o strada mult mai mica?”

Dan Serban cere sa fie adus planul la zi si observa ca va fi o mare problema cu asigurarea parcarilor; este de parere ca ar fi mai bine sa existe mai multe variante de acces.

Dorin Stefan este de acord cu avizarea favorabila a studierii propunerii.

Vlad Cavarnali cere sa fie prezentata o plansa care sa expuna o perspectiva la nivelul ochilor; studiul parterului sa explice interactiunea casei cu restul, poate sa fie propusa o compozitie de arhitectura mai personala.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Se avizeaza favorabil studierea parcelei si a zonei pentru argumentarea mai buna a motivatiei, dar se cer – prezentarea situatiei reale a zonei; analiza circulatiei pe toata zona pietei; precizarea acceselor; reevaluarea fatadei; verificarea continuitatii amprizei strazii pentru Str. Garii; extinderea zonei de studiu.”**

.....

**7. PUZ Str. Cuza-voda nr. 100, S.4 / proiectant SC ROCA’S**

**ARCHITECTURE7ENGINEERING SRL; URB RUR ROTARU IRINA, aviz de urbanism**

Strada este paralela cu Bd. Dimitrie Cantemir; se doreste extinderea constructiei scolii de arta cu un mic corp D+P+2E, astfel incat ea sa poata oferi elevilor spatii de repetitie suplimentare. CUT creste de la 1,3 la 1,55. Dan Marin cere fotografiile si alte elemente informationale care sa probeze propunerea. Casandra Rosu doreste sa fie precizata distanta fata de biserica catolica vecina.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Avand in vedere prezentarea lacunara a propunerii, va rugam sa reveniti cu documentatia completata.”**

.....



**8. PUZ Sos. Gheorghe Ionescu-Sisesti nr. 8A, S.1 / proiectant SC WESTERN  
OUTDOOR SRL, aviz de urbanism**

Zona studiata fusese domeniu regal, iar terenul este incadrat in zona CB1. Exista, in final, doua zone UTR, una cu POT de 60%, CUT de 3 si inaltime maxima de construire de 30m, destinata birourilor si altor functiuni administrative, iar cea de a doua cu POT 50% (ceilalti indicatori identici), pe care se vor afla functiuni mixte.

Dan Marin: "Inaltimea nu e deloc o problema, dar apropierea prea mare intre cladiri este."

Bogdan Bogoescu cere informatii legate de parcare si de modalitatea de utilizare si accesare a spatiului public din interiorul parcelei de locuit.

Constantin Enache: "Ilustrarea de arhitectura este doar ipotetica si utila numai intrucat ne permite sa discutam trama stradala, inaltimea, indicatorii, functiunea. Parametrii sunt in regula, dar iesirea spre Sisesti este foarte stransa. As dori si o alta rezolvare pentru circulatie, poate o pastila."

Dan Serban: "Ne este necesara circulatia la interior?" – Casandra Rosu raspunde afirmativ acestei intrebari, motivandu-l prin nevoia de acces a masinilor de urgenta si in acelasi timp observa ca edificiile sunt prea inghesuite.

Vlad Cavarnali cere ca intrarea sa fie mai studiata, in vreme ce Bogdan Bogoescu ar dori reformularea cladirii de birouri si a siluetei turnului.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): "Se avizeaza favorabil, cu introducerea indicatiilor exprimate."**

.....

**9. Bd. Basarabiei nr. 9-12, S.2 / proiectant BIA ARH FLORIN DORU**

**ANDREIU, aviz de urbanism**

Langa un imobil construit (magazin), existent si apartinand aceiiasi proprietar, se doreste construirea unui alt edificiu cu inaltimea de P+5+6R, cu POT de 45% si CUT de 2,85; la parter va exista comert.

Constantin Enache: “Cum se va construi pe parcela vecina, care este una foarte ingusta? Personal, nu doresc retrageri suplimentare sau alte lucruri si propun construirea intre limite la P+3.”

Dan Serban are obiectii fata de rezolvarea parcarilor si doreste o ilustrare de tema, dat fiind ca bulevardul este unul foarte circulat si prezinta inaltimei discontinue.

Dorin Stefan ar dori sa stie cum se realizeaza accesul in subsol, mentionand ca parcare trebuie rezolvata pe terenul propriu.

**Rezolutii (Bogdan Bogoescu): “Va rugam sa reveniti cu precizarea sistemului de organizare urbanistica, cu edificiile definite in functie de limite, cu accesele precizate si cu imaginea mai clara a cladirii; mariti zona de studiu si va rugam sa ne prezentati si o desfasurare a strazii.”**

.....

**10. PUZ Calea 13 Septembrie nr. 211, S.5 / proiectant SC EDIFICIA DESIGN SRL;**

**URB RUR ANDA RUXANDRA BALASA, aviz de urbanism**

Se doreste construirea unui centru de asistenta sociala in curtea si pe terenul bisericii.

Terenul este incadrat in zona CB3, dar zonele care vor defini realitatea finala sunt diferite ca indicatori: POT de 70 si CUT de 4,5, respectiv POT de 45 si CUT de 1,3. Acest centru

va cuprinde o cancelarie, o sala de protocol, spatii de asistenta propriu-zise si spatii/adaposturi pentru cei fara o locuinta stabila.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie ce distanta este intre cladiri – se raspunde ca ele sunt diferite, de 3m si de 7,5m, raspunzand conturului bisericii.

Cassandra Rosu este de parere ca propunerea, asa cum este prezentata in plan, este inadmisibila.

Dan Marin ar dori sa stie ce se va mai petrece in continuare, dupa avizare, chiar in ipoteza in care propunerea se avizeaza favorabil: “Daca aceasta cladire nu este facuta impecabil, ea, mai ales datorata resurselor de piata existente, va duce la realizarea unei gogomanii monstruoase. As dori, prin urmare, o arhitectura mai realista, mai aproape de ceea ce este in stare sa faca mesterul si muncitorul roman.”

Constantin Enache: “Situatia si terenul sunt impartite. O solutie ar fi o conventie intre Patriarhie si Primarie, care ar putea reglementa, intr-un fel sau altul, statutul zonei de langa postul trafo, pentru a favoriza o solutie mai buna si mai realista in acelasi timp.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Propun sa se incerce, macar, realizarea unei discutii intre institutii care sa permita extinderea terenului destinat constructiei, reconfigurarea acestuia. Incercati, va rugam, o solutie prin care Dvs. va retrageti cladirea si o lipiti de calcan.”**

.....

**11. PUZ Intr. Nicoresti nr. 6, S.1 / proiectant SC DITO CA COMIMPEX SRL;**

**COND ARH. URB DANIELA GLINISCHI**

Intr-o zona protejata, se doreste consolidarea si etajarea unei cladiri; terenul pe care se va realiza aceasta operatie este unul foarte mic, de cca. 70mp. Bogdan Bogoescu ar fi dorit sa vada cateva imagini finale ale propunerii, in vreme ce Constantin Enache este de parere ca o solutie mult mai simpla ar fi fost sa fie comasate parcelele, mai ales pentruca, in opinia d-sale si in conditiile date, accesul este imposibil.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Va rugam sa reveniti cu o imagine a propunerii si cu o volumetrie care sa nu depaseasca 10m inaltime.”**

.....

**12. PUZ Ansamblu rezidential Fundeni, S.2 / proiectant SC ROSTRADA SA;  
URB RUR CRISAN VICTOR POPESCU, consultare**

Se doreste construirea unei cladiri de h=70m, cu S+P+21E; in acest sens, au fost facute recomandările de a se diminua inaltimea cu 4 etaje, de la 25 la 21, ceea ce s-a realizat; scaderea CUT, ca si largirea zonei verzi catre lac de la 30 la 50m.

Disfunctionalitatile identificate actualmente sunt: prezenta unui depozit; rezolvarea frontului la lac; existenta unor retele pe zona Fundeni; prezenta posibila a unor vestigii arheologice. Se mai arata ca exista deja un studiu al arterelor, ca si un cablu de retea de 110KW.

Constantin Enache este de parere ca intensificarea zonei presupune modernizarea ei si tot ceea ce presupune aceasta, mai ales imbunatatirea retelelor; atrage atentia asupra reprezentarilor cu culoare verde, care pot cauza confuzii daunatoare viitorului proiect.

Dan Marin: “Nu inteleg foarte bine punctele inalte si mai ales observ niste distante intre ele extrem de mici. Partea superioara a propunerii pare mai aproape de normal.”

Casandra Rosu: “Indiferent ca ele nu se vor face sau vor fi realizate partial, cred ca e obligatoriu ca macar la nivel de propunere sa existe gradinite, scoli, dotari sociale, sa putem consulta un bilant teritorial care sa prevada toate acestea.”

Vlad Cavarnali este nemulțumit de distribuția punctelor înalte și cere un profil al terenului și o secțiune transversală.

Bogdan Bogoescu: “Esplanada poate deveni foarte bună pentru oraș, iar prin studiul mai atent al parcarilor s-ar putea procura și posibilitatea unei promenade; incinta de tip ecran să fie reformulată ca să fie transparentă către lac. Diferența dintre înalțimi să fie evidentă.”