

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 8 Decembrie 2010. Comisia a avut urmatoarea alcatuire: Sorin Gabrea – presedinte; Bogdan Bogoescu, Tiberiu Florescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Dorin Stefan, Dan Serban – membri. Din partea Comisiilor Tehnice de specialitate au participat Andrei Zaharescu (Retele) si Elena Boghina (Circulatie). A fost prezent la sedinta si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Calea Serban –voda nr. 206-208, S.4 / proiectant UAUIM Bucuresti,  
URB RUR FLORIN MACHEDON, aviz de urbanism**

S-a revenit in Comisie dupa introducerea sugestiilor si observatiilor Comisiei: refacerea ilustratiei de arhitectura si definirea mai buna in intreaga zona a sistemului de circulatie, inclusiv prin propunerea de infiintare a unei strazi pentru aria Candiano-Popescu/Serban-voda, al carei rol ar fi fost pozitiv, ca posibilitate de irigare suplimentara a intregului areal si in special a punctului de intensitate creat. Prezentarea solutiei de arhitectura a fost realizata de arh. Marian Moiceanu, autor al propunerii si ea a insistat asupra aparitiei unui pietonal care sa se lege de zona liceului, asupra turnului care va fi detasat de ansamblul de locuinte, asupra retragerii edificabilului la nivelul casei pastrate, ca si asupra unei compozitii arhitecturale care sa includa frontul liceului Sincai, aflat in imediata apropiere. Ing. Eugen Ionescu a completat, ulterior, aceste informatii cu alte date privitoare la evolutia sistemului de trafic din zona, cu un accent asupra circulatiei de la sol care, in opinia d-sale, trebuie descurajata, daca se poate introdusa cu totul in subsol.

Dan Serban: „Propunerea este in regula, va exista aici un pol care va permite pietei sa traiasca; din punct de vedere al volumetriei, si cladirile nou-propuse sunt in regula.

Personal, mi-as dori ca pozitia turnului sa mai fie modificata, poate cumva sa fie mai retras si sa afecteze cat mai putin vecinatatile.”

Dorin Stefan: „Solutia este in regula, dar ea ar fi fost poate mai bine prezentata intr-o simulare pe calculator pe axa Foisor-Nerva Traian, care ar fi aratat mai bine disturbarea in plan semantic pe care acest nou punct de interes o cauzeaza Capitalei.”

Constantin Enache: „Si turnul, si bara, si Piata sunt posibile in aceasta formula.”

Vald Cavarnali: „Fata de propunerea anterioara, solutia este mult imbunatatita. Varianta este avizabila, dar cred ca ar fi mai nimerit ca turnul sa fie luat in discutie cu tot cu Piata care va aparea.”

Tiberiu Florescu: „Sunt de acord.”

Bogdan Bogoescu: „Cred ca in stadiul actual noi trebuie sa avizam nu solutia pietei, ci amprenta casei, a cladirii. Pentru rezolvarea Pietei, cred ca este nevoie de un concurs.”

Sorin Gabrea: „In ce ma priveste, tin foarte mult cont de perspectivele lungi atasate unor propuneri. Cred ca aici turnul trebuie sa fie mai siluetat, si nu sa fie relationat cu bara, iar imaginile trebuie sa fie definite in jurul axelor principale.”

A avut o scurta interventie si dl. Daniel Cramida, arhitect-sef al S.4: „Nu inteleg de ce punctul inalt este locat tocmai aici si nu in alta parte si, pe de alta parte, asa cum se prefigureaza, trecatoarea dintre corpul inalt si bara va fi una cel putin insalubra. Corpul inalt ar trebui sa aibe o silueta mult mai zvelta, dar chiar si asa ramane problema locuitorilor din spatele acestui complex, care vor fi pusi cu totul in umbra de noile constructii.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu urmarirea si introducerea, pe cat posibil, a observatiilor membrilor Comisiei, proiectul se avizeaza favorabil.”**

.....

**2. PUZ Str. Aromei nr. 88, S.2 / proiectant SC CRIBA DESIGN SRL, URB**

**RUR CRISTINA GOCIMAN, consultare**

Proiectul a fost intocmit in anul 2005, se arata in prezentare, si s-a revenit in Comisie pentru pastrarea valabilitatii documentatiei, dar si pentru verificarea posibilitatii de inregistrare a acesteia ca PUZ (la momentul avizarii anterioare, toate documentele fusesera inregistrate ca PUD). Se arata, totusi, ca „toate avizele au in spate o plansa anexa de tip PUZ.”, si ca „datorita acestei situatii, s-a ajuns la un proces in instanta, intrucat Primaria de Sector nu putea elibera la data respectiva o avizare altfel decat prin PUD.”

Intre documentele atasate acestui proiect se afla inclusiv o declaratie de secretarului de stat de la acea data, Curteanu, din care se citeaza fragmentar: „Pentruca in zona respectiva exista exemple de constructii inalte, sa se faca un PUZ pentru modificarea reglementarii din zona M3B in zona care sa permita constructii de P+3 si 4.”

Vlad Cavarnali instiinteaza Comisia ca „instanta judecatoreasca a dispus anularea avizului si demolarea constructiei.”

Stelian Constantinescu, referent al lucrarii, mai arata ca „cetatenii de pe strada contesta autorizatia; ceea ce deranjeaza la aceasta constructie este inaltimea. PUD-urile eliberate de S.2 sunt vulnerabile si ca atare atacate in instanta.”

Dorin Stefan: „Exista posibilitatea ca un PUZ sa realizeze niste parametri diferiti? Pentruca ma gandesc ca imobilul ce exista s-ar putea conforma viitorului PUZ, daca Primaria S.2 ar sustine reglementarea modificarii pentru intreaga zona.”

Sorin Gabrea se intereseaza de latimea fronturilor catre strada – se raspunde ca acestea masoara cca. 9,5m.

Constantin Enache citeaza din raspunsul Secretarului de Stat din Ministerul Constructiilor: „La data elaborarii PUD, el putea sa modifice indicatorii urbanistici”. In 2006, inasa, documentatiei de tip PUD i s-a luat aceasta posibilitate. In ce ma priveste, pentru avizarea unei constructii P+3 in aceasta zona nu am nicio retinere.”

Sorin Gabrea: „Asa cum ne este prezentata starea constructiei, ea pare sa transfere sarcini pe curtea vecina. Dar aflu ca in zona exista multe loturi comasate, si pe care nu le vedem aici in noua lor configuratie.”

Bogdan Bogoescu: „Se pare ca aici mai toata lumea a facut un mic abuz.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Solutia ideala ar fi ca Primaria S2. sa-si asume realizarea unui PUZ pe intreaga zona, cu o cartare imobiliara si actualizare topo, astfel incat sa putem judeca teritoriul. Trebuie facuta curatenie in zona si descoperita o cale de intrare in legalitate”.**

.....

### **3. PUZ Str. Mantuleasa nr. 7-9, S.3 / proiectant SC KXL SRL, URB RUR**

#### **ADRIAN C-TIN RADULESCU, aviz de oportunitate**

Propunerea intervine in ZP 22, care permite un CUT de 2, cu precizarea ca punctual el cunoaste si maxime de 3,5, chiar si 4. Proiectantul solicita permisiunea de a atinge o inaltime superioara celei deja obtinute, de P+6, si ar dori ca ea sa ajunga la P+8 si 9R. Se mai arata in prezentare ca in zona mai exista si alte cladiri la fel de inalte ca si cea propusa, ca pe terenul pe care se intentioneaza construirea nu exista cladiri si ca zona este aproape nepopulata. Bogdan Bogoescu ar fi dorit ca planul de detaliu sa fi fost prezentat corespunzator, astfel incat sa fi permis o lecturare mult mai buna a conditiilor de

construire si este de parere ca desi propunerea s-ar incadra cumva tiparului zonei, incarcarea obtinuta este totusi prea mare.

Tiberiu Florescu: „Orasul nu este impartit aproape nicioadata in loturi perfect egale, astfel incat pentru pastrarea unei oarecare rationalitati a acestuia, lotul cel mai mare trebuie sa aibe CUT-ul cel mai mic. Aici, incarcarea propusa este mult prea mare. Si inca nu ati precizat care este natura functiunilor pe care doriti sa le propuneti”. Se raspunde ca la locatia dorita se doreste crearea unui centru cultural si a unor birouri.

Vlad Cavarnali: „Identificati scara urbana a locului, tipologia lui si propuneti o arhitectura posibila.”

Bogdan Bogoescu: „Pentru suprafata construita, ar trebui sa prezentati o analiza de trafic si o estimare a circulatiei auto viitoare. Functiunea si relatia ei cu orasul pot face zona atractiva.”

Constantin Enache: „In actualele conditii si date, se pot stabili – realizarea unei inaltime nu mai mari decat a celei existente; indicatorii ar mai putea fi cumva mariti daca la interior vor fi cu adevarat functiuni publice; poate ca un spatiu public alveolar ar fi de dorit. In aceste conditii, un CUT ceva mai mare ar putea fi justificat, dar P+8 aici este prea mult.”

Dorin Stefan: „Mai tineti cont si de faptul ca o interventie puternica in tesut se motiveaza mai ales prin excelenta arhitecturala.”

Dan Serban: „Este bine sa se urmareasca o definirea a proiectului in spiritul zonei – sa se pastreze acea penetratie posibila si sa se incerce o mai buna articulare a volumetriei, care pentru moment e prea masiva.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „ Extindeti, va rugam, zona de studiu si reduceti intensitatea de ocupare a terenului. Prezantati o analiza a ponderii functiunilor si o solutie arhitecturala mai bine studiata, vizibilitatea cladirii fiind acum mult prea mare. Atentie sporita la gabaritul volumului; precizati mai bine relatiile cu vecinatatile si, daca este posibil, prezentati-ne un scenariu de dezvoltare al intregii zone. Va rugam sa reveniti cu raspunsuri la toate aceste cerinte.”**

.....

**4. PUZ Calea 13 Septembrie nr. 233A-243-245 si nr. 235, S.5 / proiectant SC  
KXL, URB RUR ADRIAN C-TIN RADULESCU, aviz de urbanism**

Este vorba despre construirea unei parcele compuse din doua loturi, cu proprietari diferiti; se doreste edificarea a doua cladiri orientate spre bulevard.

Dorin Stefan observa cateva neconcordante in ceea ce priveste calcularea indicatorilor si constata intentia de marire a CUT de la 3 la 3,6, justificata de proiectant prin sporul de dezvoltare de 20%. Sorin Gabrea se intereseaza de distantele fata de vecini - se raspunde ca acestea sunt de 6 si de 4m., iar Vlad Cavarnali sugereaza echipei „crearea unui anume ritm al locului prin plantarea intr-o oarecare disciplina compositionala a cladirilor fata de bulevard.”

Constantin Enache este de acord cu propunerea, dar cere pastrarea distantelor laterale echivalenta pentru fiecare din cei doi vecini. Dan Serban si Bogdan Bogoescu fac observatia posibilitatii ca una dintre cladiri sa se poata intoarce care strada, ceea ce ar ajuta dinamica solutiei.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date, propunem avizarea favorabila.”**

.....

**5. PUZ Str. Marasesti nr. 22, S.4 / proiectant SC ERGO ARCHITECTURE**

**SRL, URB ARH. RADU SIMION, aviz de urbanism**

Pe un teren de cca. 600mp aflat in ZP 25 se doreste construirea unei cladiri cu P+4, 5 si 6R. Zona apartine CP1, care permite POT de 65, CUT 3,25. Retragerile care sunt asigurate in acest moment sunt de 3,5m in lateral si 4m pentru spate.

Dorin Stefan: „Cladirea e urata.”

Bogdan Bogoescu: „Cladirea dvs. sugereaza ca terenul este in panta. Daca nu este asa, atunci ceva este gresit.”

Constantin Enache este de parere ca propunerea trebuie sa pastreze un maxim la cornisa corespondent cladirilor de P+4 din apropiere, iar Dan Serban solicita o prezentare a propunerii de arhitectura cu ajutorul unei machete, intrucat desenele nu sunt concludente.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Reveniti cu planul de reglementari mai bine intocmit; propuneti ca realizare arhitecturala a cladirii etaje retrase pentru nivelurile superioare si nu mansarde. Va rugam sa ne prezentati si o desfasurare, pentru identificarea mai buna a vecinatatilor.”**

.....

**6. PUZ Aleea Mizil nr. 14-16-18, S.3 / proiectant SC URBAN AMBITION, URB**

**RUR AURORA BANCAU, aviz de urbanism**

Fusesera solicitate anterior – reconfigurarea tramei stradale; largirea Str. Mizil; prevederea de restrictii de constructie pentru anumite zone. Se dorea un CUT de 3 si un POT de 49%. Solutia propusa este cea de cuplare a celor 3 loturi, cu afectarea unor

inaltimi ale imobilului de P+3 si P+4 pentru Str. Mizil si de P+6 catre noua strada. Dan Serban este de parere ca o idee de aliniere exista, dar apreciaza ca imobilul de P+6 se afla pe o suprafata neconstruibila.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea in noile conditii, cu observatia ca gruparea la calcan a cladirilor este problematica – poate este bine sa studiatii posibilitatea unor curti interioare.”**

.....

#### **7. PUZ Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, S.2 / proiectant SC ORO DESIGN**

##### **PROIECT SRL, URB RUR OANA RADULESCU, aviz de urbanism**

S-a incercat rezolvarea circulatiei, care prezenta unele probleme de articulare; s-a urmarit deasemenea definirea unei artere carosabile pe limita de V; au fost executate studii de vizibilitate a Stadionului National.

Eugen Ionescu arata Comisiei ca s-au realizat o serie de masuratori de trafic si s-a ajuns la concluzia ca per ansamblu exista o rezerva de capacitate de transport de cca. 15%; traficul interior ar presupune cca. 550 de masini care vor aglomera zona suplimentar.

Sorin Gabrea reaminteste proiectantului ca o mare problema pentru intreaga propunere este cea de rezolvare a receptiei de marfuri corelata cu identificarea curtii de serviciu pentru Kaufland si pentru Mall. Andrei Zaharescu este de parere ca pentru intregul proiect o mare problema o constituie intrarea in liceu a elevilor si masinilor, ca si prezenta unor strazi foarte inguste pe latura de E.



Dorin Stefan declara ca nu are obiectii cu privire la cladiri si la functiunile acestora, pentruca „sunt constructii ieftine si care asigura rezerve importante de teren pentru oras.”;

Bogdan Bogoescu se raliaza acestei judecati.

Tiberiu Florescu: „Sunt de acord cu avizarea, in conditiile in care proiectul este unul corect, in folosul amplasamentului si in defavoarea orasului.”

Vlad Cavarnali: „Atata timp cat Primaria nu are o structura care sa gestioneze o astfel de propunere, solutia care ne este prezentata este cea mai buna.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „ In continuare, proiectul nu imi este deloc apropiat ca prezenta urbana si am convingerea ca este luat cu *cut & paste* din alta parte si plantat aici. Se avizeaza favorabil cu un vot impotriva si cu o abtinere.”**

.....

#### **8. PUZ Str. Comana nr. 19B, S.1 / SC RGIC IFN SA, URB RUR MIHAI**

##### **IUSTIN BURADA, aviz de urbanism**

Asa cum s-a aratat anterior, obiectul acestui PUZ este extinderea si consolidarea unei cladiri P+2. Se ceruse motivarea inaltimii nou-cerute si extinderea zonei de studiu.

Constantin Enache apreciaza astfel problema pe care casa a creat-o: „Solutia unei mai bune exploatare a terenului de care dispui pare sa fie aici de genul – faceti case urate si apoi reparati-le!”

Dorin Stefan: „Nu am aprobat in astfel de cazuri si in astfel de zone un CUT mai mare de 2,5, deci cred ca pentru consecventa nu trebuie sa depasim aceasta cifra.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va propun avizarea in aceste conditii a proiectului, cu specificarea ca va fi prezentata Comisiei Primariei modalitatea de rezolvare a**

**propunerii si modul in care a fost solutionata problema locurilor de acces, ca si alipirea de constructia vecina la etajele superioare.”**

.....

**9. PUZ Extindere ansamblu ANL „Henri Coanda” / proiectant SC BAUMARC PROIECT SRL, URB RUR MIHAI SORIN EUGEN EFTENIE, aviz de urbanism**

A fost propusa intr-o documentatie mai veche realizata de SEARCH o artera de circulatie de cca. 1700m, care in moment se doreste a fi executata, in conditiile in care lipseste o legatura auto principala cu orasul in intreaga zona. Terenul afectat de un PUZ care sa cuprinda aceasta artera ar cuprinde cca. 16ha. Exista o propunere ca Str. Nisipoasa sa ramana pentru moment la gabaritul existent, dar chiar si in aceasta situatie trebuie neaparat executat canalul de scurgere al apelor de-a lungul drumului.

Sorin Gabrea prezinta Comisiei problemele acestui proiect: „Drumul este o completare la DN1. Canalul trebuie sa poata prelua toata apa pana la Str. Odai. La zona de pasaj superior este necesara o locala, ceea ce reclama modificarea prevederilor documentatiilor anterioare. Circulatia in zona se va modifica substantial, ca si relatia zonei pe care o studiem cu orasul; s-ar putea sa mai fie necesar inca un nivel de pasaj.”

Constantin Enache: „Referitor la problema mutarii cladirilor din acea zona care va fi afectata de noua artera, proprietarul a declarat pe propria raspundere ca nu are nevoie de inca o cale de acces, astfel incat locala din apropierea proprietatii lui nu mai este necesara.”

Andrei Zaharescu observa ca „noul canal nu e proiectat si pentru a prelua apele pe distante mari, cu cota si nivel modificate. El ar trebui sa poata prelua apele pana la Centura, asa incat cred ca trebuie redimensionat.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea):** „Intrucat problema ridicata de aceasta utilitate cere o solutionare cat mai grabnica, va propun avizarea ei favorabila, in urmatoarele conditii – 1. se va redimensiona Canalul Spre N. la cota si capacitate crescuta; 2. se vor da restrictii de construire pentru cele doua noduri interioare de circulatie; 3. va fi analizata posibilitatea realizarii unor artere colectoare; 4. se va lua in calcul posibilitatea amplasarii unei linii de tramvai pentru intreaga artera”.

*Nota: Au mai fost avizate favorabil, dupa prezentari foarte scurte, la masa, proiectele PUZ Str. Rabat nr. 19 (realizarea unor celule auto la subsolul cladirii si extinderea subsolului) si PUZ Str. Stirbei-voda (revenire cu prezentarea panurilor de subsol si parter, ca si a unei propuneri de marire a strazii).*