

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 12 Ianuarie 2011. Comisia a avut urmatoarea alcatuire: Sorin Gabrea – presedinte; Doina Bubulete, Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan – membri. Din partea Comisiilor Tehnice de specialitate au participat la discutii Andrei Zaharescu (Rețele) si Elena Boghina (Circulatie). A fost prezent la sedinta si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Au fost prezentate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Aeroportului nr. 4-6, S.1 / proiectant SC PZP ARHITECTURA SRL, URB RUR DAN TUDOR, aviz de urbanism**

S-au gasit solutii pentru cererile formulare de catre membrii Comisiei: strada de la lac a fost extinsa la doua benzi si a fost prevazuta si cu pista pentru biciclete, volumetria cladirii a fost modificata, Str. Aeroportului a fost gandita pentru o extindere la 4 benzi, iar centrul comercial a fost prevazut cu circulatii interioare. Ar mai ramane de rezolvat problema strazilor lungi, care ar fi de dorit sa fie articulate cumva intr-o trama mai coerenta.

Constantin Enache este de parere ca propunerea este una onorabila, care ar trebui avizata, din punctul sau de vedere, pentruca zona se misca chiar si acum, in perioada de criza – au aparut foarte aproape de zona mari centre comerciale si puncte de desfacere, care atrag dinamica si viata. A mai fost extinsa in zona si reseaua de apa si au fost incepute unele structuri, astfel ca rezervele de teren ar putea fi folosite pentru a impune o densitate potrivita cu cea a unui oras. Casandra Rosu ar dori sa stie daca, pentru cladire, a fost gandit un studiu de vizibilitate; ar mai fi dorit ca proiectul sa pastreze, chiar si pentru aceasta revenire, o anume tinuta – sa fie prezentate, adica, si plansele de descriere ale

cladirii, si volumetrille, pentruca si cei prezenti, si fostii membri care au absentat de la prezentarea anterioara sa poata tine cont de toti factorii intrati in ecuatie. Se mai intereseaza de felul in care au fost tratate problemele apropierei de lac cu zona de protectie necesara si ale zonei verzi.

Tiberiu Florescu este de acord cu intentia/necesitatea ca in propunere sa existe dorinta si posibilitatea de a corela toate documentatiile, dar cere sa fie prezentat mai clar si mai explicit planul de reglementari, pe care l-ar vrea insotit de un plan de cadastru care sa faca posibila citirea circulatiei terenurilor. Mai ridica si problema proprietatilor separate de calea ferata, legat de care considera ca este util sa stie ce anume se modifica in traseul acestei artere, chiar daca ea ramane domeniu public.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propun amanarea proiectului si revenirea lui in Comisie cu acte care sa dovedeasca limpezirea situatiei juridice si circulatia terenurilor. PUZ sa cuprinda profilele corespunzatoare definirii strazilor. Mai dorim planse care sa probeze regimul functional al terenurilor. Legatura intre strazi prin incinta centrului comercial sa fie pastrata. Dovediti fluenta arterei de mal de lac si probati retragerea fata de luciul de apa. ”**

.....

**2. PUZ Str. Paleologu nr. 18B, S.3 / proiectant SC ALPHA DESIGN SRL, URB  
RUR MARIANA IFTIMIE ILEA, aviz de urbanism**

Incinta este una cu drum de servitute si apartine zonei protejate 36 Negustori; este inchisa, are suprafata totala de 1019mp, din care construiti vor fi 187. Terenul este proprietate de stat. Se doreste concesionare lui pentru construirea unei locuinte, drept pentru care au fost avansate doua propuneri. Sorin Gabrea apreciaza ca trebuie clarificat,

inainte de orice discutie, regimul juridic al proprietatii, iar Tiberiu Florescu adauga ca intr-un caz de acest fel, acordul vecinilor este absolut obligatoriu.

Dan Serban este de parere ca este posibila construirea alaturi, cu acoperirea calcanului, iar cladirea poate inchide toate capetele. Administrarea ilot-ului, inasa, va fi un foarte grea, pentruca intrarea este sub-dimensionata.

Tiberiu Florescu atrage atentia asupra faptului ca popularea incintei cu constructii va aduce o multime de probleme greu de solutionat in realitate – cele legate de foc (cum se face accesul pompierilor?), de calitatea unor materiale care vor putea fi folosite samd.

Dorin Stefan: „Eu nu cred ca ar trebui sa se contruiasca aici prin concesionare, ci prin inaltare. Solutia aceasta este preferabila ocuparii unui teren care si asa are foarte multe probleme si care in mod sigur va face terenul sa evolueze prost”.

Constantin Enache: „Situatia este tipica pentru mai toata zona veche a Bucurestiului – exista in orice zona case frumoase, plus altele. Unele funduri de sac sunt rezolvate bine. Aici cred ca cel mai bine ar fi sa se incerce o curatire a incintei si o reconstruire, sau sa pastram particularitatea locala si sa incercam sa acomodam aceasta cerinta noua cu construitul. Curtea trebuie discutata, cred, ca grad de suportabilitate si pentru aceasta as vrea sa pot vedea toata insula”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa revenit cu analiza si reglementari pentru intreaga incinta, cu atribuirea unor drepturi egale tuturor locatarilor; propuneti o zona de acces care sa respecte conditiile legale si precizati care este zona de folosinta comuna”.**

.....

**3. PUZ Str. Pridvorului – Str. Gura Ocnitei, S.4 / proiectant SC ARTTEK CB  
SRL, URB RUR CRISTINA ENACHE**

Terenul este situat in Parcul Tineretului, in acea zona dedicata constructiilor din spatele inelului median, aproape de Calea Vacaresti si are 7500mp. Situatiile juridice sunt in desfasurare; documentatiile sunt actualizate, iar situatia prezinta un imobil realizat, un santier in lucru cu o cladire de P+12. S-a facut propunerea de modificare a strazii dinspre parc, si a inca doua strazi apropiate, pentru a putea fi facilitat accesul spre Calea Vacaresti. Indicatorii sunt distribuiti fata de zonele de teren, care sunt diferite si apartin unor UTR diferite, M2 si L1 – pentru suprafete de sub 1000mp, inaltimea propusa este de P+4, iar CUT ajunge la 2,4; pentru suprafete intre 1000-2000mp, s-a propus construirea de imobile de P+10, cu un CUT de 3, iar cele care trec de 2000mp au fost rezervate construirii de peste 10 etaje, cu un CUT care poate ajunge la 4. A mai fost propusa o zona de piata catre Calea Vacaresti.

Andrei Zaharescu observa ca in plansa apare o suprafata de teren rezidual – se intereseaza daca se cunoaste proprietarul acestuia, se raspunde negativ.

Constantin Enache se arata, in principiu, de acord cu densificarea zonei, a carei singura problema este in opinia sa cea a accesibilitatii. Ar mai dori ca partea de reglementari urbanistice sa fie mai apropiata intentiei de arhitectura.

Dan Serban este de parere ca volumetria este foarte bine rezolvata mai ales din punctul de vedere al apropiarii de intersectie. Si el este de parere ca o irigare suplimentara a zonei ar fi binevenita.

Vlad Cavarnali este de parere ca strada existenta ar fi bine sa fie continuata, lucru care ar duce la rezolvarea intr-un alt mod a intersectiei. Gheorghe Patrascu, in fine, este parere ca per ansamblu CUT este prea mare si cere o reducere a acestuia.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „ Cu solutionarea problemelor aici mentionate si mai ales cu o atentie speciala afectata rezolvarii intersectiei, se avizeaza favorabil.”**

.....

**4. PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 202, S.2 / proiectant BIA ANDREEA  
DALIMON FLOREA, ARH. MARGARETA FOTACHE, ARH.  
ANTONELA ROSU, aviz de urbanism**

Terenul de 1100mp pe care se doreste construirea apartine zonei protejate, care permite aici un CUT de 6 si un POT de 20%; este ingust catre strada si se afla in apropierea Liceului Cantemir si a monumentului de arhitectura Casa Gheorghe Petrescu. Zona are, insa, deja functiuni mixte si o serie de cladiri care ating o inaltime relativ mare. Se doreste construirea, spre Str. Eminescu, a unei cladiri care sa atinga la cornisa P+5, cu et. 6 retras, de o inaltime maxima de 30m, solutie care ar conduce si la realizarea unei terase, iar pe spate acest nivel va cadea spre P+3. Retragerile laterale sunt de 3m catre vecini si de 5m pentru partea din spate.

Cassandra Rosu doreste sa stie daca acum pe acel teren exista ceva – se raspunde ca exista o cladire veche, oarecare. Sorin Gabrea se intereseaza despre felul in care va fi rezolvata problema necesarului de masini – se raspunde ca a fost gandita o solutie cu rampa, care ar face posibila parcare intregului numar de masini.

Tiberiu Florescu este de parere ca „acest proiect, in stadiul in care este prezentat, este ilustrarea perfecta a construitului mare pe parcela mare si a celui mai mic pe lot mai mic. Distributia maselor si volumelor, aici, este nereusita”.

Casandra Rosu ar dori sa stie cum va fi rezolvata nevoia de protejare a monumentului, cum a fost definita zona lui de protectie.

Dan Marin: „Forma parcelei mi se pare aici cea mai importanta. Nu cred ca putem bloca strada si nu cred ca ne putem permite sa construim ceva in genul lame verticale si canioane. Cred ca mai curand o egalizare a volumelor ar fi preferabila, poate insotita de prezenta unor curti interioare, iar inaltimea sa fie relativ egala, sa se evite aglomerarea. O studiere a extinderii regulii acesteia ar fi fost folositoare, pentru ca ea ar fi raspuns intrebarii cum se va construi aici in continuare?”

Casandra Rosu accentueaza si ea aceasta problema a relatiei cu vecinatatile: „Vi se pare corecta relatia estetica si volumetrica pe care o dezvoltati cu locul si cu construitul vecin?”

Vlad Cavarnali: „Compozitia volumelor este foarte importanta in acest loc, iar relatia cu casa-monument acum nici nu exista, macar. Creati o presiune mare asupra casei proxime prin alaturare, o solutie mai buna ar fi sa retrageti foarte mult volumul inalt.”

Doina Bubulete: „Cum aici zona este in primul rand foarte importanta, va rog sa protejati zona in primul rand si ocupati abia dupa aceea terenul. Personal, nu cred in aceasta formula de relationare, la care sigur ca se va mai adauga prezenta sticlei si altele care nu tin cont aproape de nimic. As dori sa ne prezentati un scenariu mai respectuos fata de frontul strazii.”

Dan Serban: „Personal, sunt de acord cu acuratetea in sine a obiectului, dar locul lui evident nu este aici. Asa ca ar fi bine sa na gandim la altceva, poate la o spargere a obiectului bloc in elemente, cu o pauza intre ele, iar aceasta solutie sa fie coroborata cu vecinatatile si poate ca astfel vom genera aici o regula.”

Sorin Gabrea se pronunta in favoarea unei solutii cu front continuu, dar Casandra Rosu crede ca o astfel de rezolvare nu respecta deloc morfologia locului.

Constantin Enache: „Locul este unul foarte dificil, iar orasul se naste si se dezvolta foarte inegal. Aici, cum parcelarul este mai ingust, sunt de parere ca s-ar putea construi in front continuu, dar sunt foarte multe probleme, mai ales in relatiile cu vecinii. Cred, insa, ca diminuarea in ansamblu a volumului este necesara, dar oricum solutia trebuie precedata de un aviz de la Ministerul Culturii”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Asa cum s-a spus, proiectul are calitati, dar zona este foarte dificila si parcelarul este unul nematurizat. Ar fi fost de dorit unele reglementari progresive, poate unele comasari, care sa fi permis modificarea construitului. Scriptic si legal, un PUD ar fi suficient. Va rugam sa reveniti cu reglementari pentru parcela Dvs, dar cu o analiza la nivelul intregii insule, care sa faca optiunea Dvs. foarte clara si documentata. Incercati o propunere cu doua edificabile pe lot si definiti mai bine legatura cu biserica din apropiere. Incercati sa mai reduceti inaltimea propunerii si ganditi-va la o reglementare omogena pentru toti proprietarii din zona.”**

.....

**5. PUZ Str. Dr. Carol Davila nr. 68, S.5 / proiectant SC DISIGN SERVICES  
SRL, URB RUR MARIUS TURCU**

Pentru un teren de 300mp aflat in ZP 45 se doreste obtinerea unei concesiuni care sa permita construirea unei cladiri cu P+2 si 3R, un imobil cu 3 apartamente. Retragerile care vor fi asigurate vor masura 2m spre spate, 4 catre strada, in vreme ce la N si la E vor exista alipiri la calcan. CUT va creste de la 1,8 la 2,15. Sunt asigurate 6 locuri de parcare. Constantin Enache este de acord cu solutia, cu observatia ca „intreaga parcela s-ar putea sa reclame un drum de acces.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”**

.....

**6. PUZ Str. Tarancutei nr. 19, S.3 / proiectant SC DD DESIGN STUDIO SRL,  
URB RUR ANGELICA IONELA STAN, aviz de oportunitate**

Proiectul se afla in S3, iar in zona in care se intentioneaza construirea trama stradala este anterioara anilor 1970. Indicatorul functional este L1A, se doreste construirea unui imobil P+2/3R, care ar creste POT de la 45 la 80 si CUT de la 1,3 la 2,6. Constantin Enache face recomandarea ca terasa sa fie tratata ca un spatiu verde, iar Vlad Cavarnali atrage atentia asupra faptului ca ar fi posibil ca la rezolvarea colturilor sa apara probleme.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila.”**

.....

**7. Amplasament ansamblu monumental Regele Ferdinand / proiectant  
ADMINISTRATIA MONUMENTELOR SI PATRIMONIULUI TURISTIC,  
consultare**



Se dorește plantarea statuii ecvestre a Regelui Ferdinand în București, într-un loc reprezentativ, drept pentru care sunt prezentate Comisiei 3 variante de amplasare – în Piața Charles de Gaulle, în Piața Victoriei și în Piața.....

Cassandra Rosu face observația că „Aceste statui care ne tot sunt prezentate nu au un studiu istoric însoțitor, care să ne permită să înțelegem ce avizăm și ce semnificație are monumentul, dacă are vreuna.”

Tiberiu Florescu este de părere că „statuile de acest fel nu sunt gândite deloc în vreo relație cu orașul, ci doar aduse spre a fi pantate, ca și cum orașul ar fi o vitrină cu bibelouri – ori, orice monument ar trebui să fie văzut într-un anumit fel, de către trecători mai ales, ar trebui să fie propriu și unor procesiuni, din când în când, șamd. Aceste lucruri nu sunt gândite aproape niciodată.”

**Rezoluție (Sorin Gabrea): „Soluția preferabilă dintre cele trei variante este cea din Piața Victoriei, dar vă atragem atenția că ea s-ar afla într-un spațiu pietonal și așa deficient și slab constituit; propunem o amenajare pentru toată suprafața afectată de monument.”**

.....

*Au mai fost prezentate și avizate favorabil, după prezentări sumare, neridicând probleme importante, proiectele PUZ Str. Stroe Postelnicu nr. 3, S.2 / proiectant SC AGORA PROIECT SRL, URB RUR IULIANA ANGHELESCU și PUZ Str. Slavesti nr. 19A, S.1, proiectant SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RUR RADU POPESCU*