

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 25 Mai 2011. Comisia a fost alcatuita din: **Bogdan Bogoescu**, presedinte, **Constantin Enache**, **Tiberiu Florescu**, **Dan Marin**, **Dan Serban**, **Dorin Stefan**, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate au fost prezenti Andrei Zaharescu, Serviciul Retele si Elena Boghina, Serviciul Circulatie.

A participat la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Soseaua Alexandriei nr. 122B, S.5 / proiectant SC ESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, URB RUR FLORENTIN GUDILA, aviz de urbanism, revenire**

Fata de ultima infatisare, se arata ca au fost efectuate si introduse in documentare sugestiile Comisiei: zona verde a intrat in M, POT a fost adus la 70%, CUT nu depaseste 3. Se precizeaza din nou ca functiunea predominanta va fi aceea de cladire de birouri, dar va cuprinde si 12 apt. sub 100mp. In conditiile date, nu pot fi asigurate mai mult de 4 locuri de parcare, care vor fi destinate birourilor. Avizul de la circulatie exista, pentruca Soseaua Alexandriei va fi largita de la 21 la 38 m, extinderea urmand a se face numai pe partea dreapta; in ceea ce priveste incadrarea in intersectie a noii propuneri, s-a cerut ca proprietarul sa cedeze o suprafata de teren. Accesul, insa, apartine si va apartine in continuare benzinariei existente. Dorinta initiala a proiectantului a fost sa se incerce realizarea si concretizarea unei reguli pentru toata intersectia, cu atat mai mult cu cat este vorba despre una dintre intrarile importante in Bucuresti, iar piata rezultata din incrucisarea drumurilor este cu totul dezorganizata.

Dorin Stefan ar dori sa stie daca nu cumva o extrudare a volumului propus nu ar da mai multa prezenta cladirii si, prin urmare, nu ar fi un mai bun semnal pentru intreaga intersectie; se pronunta, personal, pentru o solutie de acest fel, iar opiniei d-sale se raliaza si Dan Serban.

Tiberiu Florescu: „Este vorba aici, in primul rand, despre una din intrarile in Bucuresti. Ca atare, inainte de orice alte considerente, ma intereseaza o viziune unitara asupra locului, poate o propunere a unui front continuu de o inaltime comuna, pe scurt m-ar interesa ca studiul sa aibe o anume coerenta si sa sustina ansamblul, nu sa demonstreze doar posibilitatea unei interventii pe parcela”.

Dorin Stefan este de parere ca daca o reglementare ca aceea propusa de Tiberiu Florescu nu poate fi data, atunci ar fi mai util sa se ramana la prevederile PUG, care prevad o zona de M3 si inaltimea maxima de P+4. „Urbanistic vorbind, aici nu ar mai trebui sa se construiasca nimic decat daca zona in ansamblul ei se va restructura, pentruca lipsind o viziune se va construi fantezist si fara nicio ordine, fara nicio regula.”

Bogdan Bogoescu, inasa, atrage atentia asupra faptului ca „daca vom accepta PUZ in aceasta forma, vom ajunge sa legitimam, cumva, si acea casa din pinten, ridicata ilegal si fara nicio ratiune urbanistica.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Propunerea ilustreaza cum nu se poate mai potrivit lipsa de control a administratiei Capitalei asupra propriului patrimoniu si asupra propriilor proiecte. Aici ar fi de datoria Primariei sa sanctioneze problema acelei case aparute ilegal. Din punctul de vedere al parcelei, propun sa avizam favorabil realizarea acestui edificabil in conditile prevazute de PUG – incadrare in zona M2 si h**

**maxim P+4, in speranta ca astfel se va deschide posibilitatea de evolutie a zonei catre urbanitate.”**

.....

.

## **2. PUZ Str. Dambului nr. 74, S.4 / proiectant SC ARTTEK CB SRL, URB RUR**

### **CRISTINA ENACHE, consultare**

Prezentarea este prefatata de o interventie a arhitectului-sef al Sectorului 4, Daniel Caramida, care afirma ca in noile conditii, Legea da o libertate mai mare administratiei, dar ca, urmare a acestor prevederi, Sectorul 4 a pierdut zona protejata. Parcul Tineretului s-a marit, rezultand o insularizare a zonei, iar pe terenul triunghiular rezultat din nerealizarea inchiderii inelului median de circulatie prin Parc a fost studiata posibilitatea acordarii unor terenuri in compensatie pentru cei care au pierdut parcele in favoarea domeniului public. Pe de alta parte, pe alte suprafete ale parcului s-au continuat initiativele inoculării de vocatii tineresti acestui parc de mari dimensiuni – zone de agrement, AquaPark s.a. Propunerea de principiu pentru aceasta zona triunghiulara ar fi de trecere a ei in zona M2, care sa poata primi accente de P+14, P+16, poate chiar si mai inalte. In acelasi timp, mai afirma arhitectul-sef de sector, Sala Polivalenta, care nu mai corespunde cerintelor actuale din mai multe privinte, va trebui remodelata pentru a se putea dezvolta, motiv pentru care s-ar putea gandii prezenta in parc, la o oarecare distanta, a unui hotel care sa re-dimensioneze posibilitatile Salii.

Dan Marin se intereseaza daca proiectul AquaPark va intra si el in acest PUZ - se raspunde negativ; acelasi mai doreste sa stie in baza carei documentatii s-a facut proiectul AquaPark

– se raspunde ca el a fost cuprins in PUZ Parcul Tineretului, dar ca a fost avizat si mai apoi actualizat pe baza unui PUD avizat de Sector. Stelian Constantinescu intervine in discutie si precizeaza ca in zona au aparut o serie de modificari fata de cele prevazute de documentatii, in sensul ca „s-au facut schimbari de functiune si de incadrari, a fost schimbat locul si accesul in zona, ideea de functiune V3 presupune accesul public, in timp ce in prezent accesul la strand este controlat s.a.”

Referitor la problema extinderii si dezvoltarii Salii Polivalente, Dorin Stefan doreste sa stie cine este actualmente proprietarul salii – se raspunde ca este o institutie de stat, de-sine-statoare, SC Polivalenta S.A. Este de parere ca daca va trebui construit hotelul sau vreo extindere, este bine ca aceste extinderi/dezvoltari sa se construiasca in imediata apropiere, pentru a se evita circulatiile haotice prin parc. Cat priveste strada care asigura accesul prin spate ale masinilor, este de parere ca aceasta va trebui asezata pe limita parcului.

Tiberiu Florescu considera ca esentiale pentru aceasta zona sunt plansele care cuprind regimul juridic al terenurilor, care e obligatoriu sa contina punerile in posesie, circulatiile terenurilor, limitele cadastrale; cere aceste documente, dar ele nu ii pot fi oferite pe moment de solicitant.

Daniel Caramida: „Am considerat ca inainte de toate acestea, este oportun sa precizam conceptul de rezolvare. Se va putea mobila zona cu puncte inalte?”

Constantin Enache raspunde si acestei intrebari, precizandu-si pozitia: „Cred ca regruparea terenurilor revendicate prin schimb de proprietati trebuie mentinuta, sau trebuie sa existe expropriieri pentru cauza publica, devreme ce e clar ca nu pot fi revendicate terenuri din domeniul de utilitate publica; amplasarea accentelor inalte pe cornisa este in regula ca principiu, dar ele trebuie sa fie evident diferite ca volum si expresie fata de cele din vale; nu

cred ca a accepta construirea hotelului in punctul indicat e o solutie adusa zonei, pentruca se vor genera alte probleme, care vor fi greu de solutionat”.

Elena Boghina atrage atentia asupra modului in care va fi figurat pe plansele viitoare drumul de separatie dintre proprietati si parc, pentruca in actualele planse el este inregistrat ca spatiu verde.

Stelian Constantinescu intervine din nou si exprima opinia dupa care pentru a exista coerenta in interventiile din zona trebuie actualizat PUZ Parcul Tineretului, astfel incat toate intentiile de modificare sa fie inregistrate de o singura documentatie. Mai adauga ca intr-o zona de tipul V1, cum e cea a Parcului, nu poate fi acceptata sub niciun motiv functiunea de hotel; trebuie neaparat urmarite, pentru a fi realizata o documentatie unitara, numeroasele puneri in posesie si tinut cont de faptul ca in parcelarile vechi exista strazile vechi, pentruca altfel vor exista litigii asupra acestor terenuri fara proprietari.

Tiberiu Florescu: „Documentatia este ambigua. Principial, cred ca trebuie rediscutata amplasarea Arenei Bucurestilor. Nu sunt de acord cu strazi noi si constructii noi in parcuri. Hotelul, in eventualitatea in care ar fi locat in acel punct, va crea mari probleme.”

Dan Marin este inechivoc: „Astfel formulata propunerea, evident ca nu este posibila. Chiar daca vorbim de acea societate a Salii Polivalente, terenul ei este in alta parte, nu in parc.”

**Recomandari (Bogdan Bogoescu): „La PUZ va fi prezentata cat mai exact situatia juridica a terenurilor, ca si felul in care propuneti si argumentati delimitarea parcului; zona este in regula si ea poate valorifica cornisa, deci pot aparea constructii mai inalte; Arena Bucurestilor nu face parte dintr-un PUZ aprobat – se poate gandi relocarea ei.”**

---

.

**3. PUZ Soseaua Iancului nr. 90, S.2 / proiectant SC BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM SRL, URB RUR TRAIAN BOGDAN BOGOESCU, aviz de oportunitate**

Pe o zona dens populata, dar marcata de discontinuitati multiple – care sunt analizate si prezentate detaliat pe planse diferite – se doreste realizarea unui „demers anti-mediul”, care vizeaza construirea unui parc urban pe o dala aflata la o altitudine de 9m inaltime. Terenul apartine ZP 46 Vatra Luminoasa, fosta zona industriala, acum ocupata doar de o serie de depozite si de tesatorii, oricum exploatata mult sub potentialul si valoarea ei urbana (este marginita de arterele Pantelimon / Coravu / Mihai Bravu si de Stadionul National). S-a realizat in principal o analiza a zonelor verzi si a calitatii spatiilor comerciale din intreaga arie, ajungandu-se la urmatoarele concluzii de principiu: 98% din unitatile de alimentatie publica sunt reprezentate de fast-food, calitatea comertului per ansamblu este scazuta, exista 218 banci in zona, din totalul de cca. 12.500mp de spatii verzi ale zonei, numai cca. 4% sunt destinate recrearii. Transportul public este bine servit de liniile de tramvai si de troleibuze, ca si de actualul, respectiv viitorul metrou.

Din analiza zonei protejate, au rezultat trei tipuri de disfunctionalitati: - interventii nocive prin supraetajare; ocupare cu garaje a unor suprafete importante; extinderi cu desfiintari sau desfigurari ale fatadelor. Spatiul sufera, per ansamblu, de o lipsa evidenta de identitate. Se propune, prin urmare, un centru comunitar de cartier cu spatii comerciale unitare, parc, loisir, sport, iar la cota de 9m se vor afla terenul de tip parc, terenul de joaca

pentru copii, pavilioanele de loisir. Ca si indicatori urbanistici, se propune un POT de 70%, de la 40%, dar cu acoperisul inierbat, un CUT de 1,9 fata de 1,8, cat permite regulamentul actual, si o inaltime maxima de 13m, care este cea a zonei.

Dan Serban este de acord cu propunerea, apreciaza analiza si cere, la prezentarea viitoare, ilustrarea de tema si cateva sectiuni. Dorin Stefan, Dan Marin si Tiberiu Florescu sunt de acord si ei cu propunerea; ultimul solicita ca gradina suspendata sa fie realizata coerent, ca un mare ansamblu, si cu un strat de pamant de minim 1,60m, care sa permita continuitate de sol inierbat si plantarea de vegetatie mare.

Andrei Zaharescu atrage atentia asupra necesitatii de a face ca apele pluviale sa fie conduse prin instalatii catre apa freatica, evitandu-se astfel impermeabilizarea solului.

**Rezolutie (Constantin Enache): „Proiectul se avizeaza favorabil, in conditiile in care voe fi realizate corect spatiile plantate de la nivelul superior; se va urmari atent gestionarea apei si, pe cat posibil, se va incerca o linistire a fatadelor, mai ales in zona de jos a cladirii”.**

.....

**4. Str. Drumul la Rosu nr. 70-90, S.6 / proiectant URBE 2000 Birou de Proiectare, Urbanism, Arhitectura, Design, URB RUR CONSTANTIN ENACHE, aviz de urbanism**

Documentatia este una dintre cele 46 de PUZ-uri avizate, insa suspendate, pentru care procedura de intrare in legalitate a trebuit reluata. Amplasarea constructiei s-a realizat pe marginea Lacului Morii, la NV, in imediata apropiere a PUZ realizat de echipa condusa de Ricardo Bofill. Terenurile sunt in marea lor majoritate libere, insa mai exista unele

case pe loturi. Au fost luate in considerare si introduse in documentatie drumul pe mal de lac si limitele de proprietati, iar numarul necesar de parcari este asigurat sub o dala comuna inierbata. S-au stabilit mai multe niveluri de indicatori, data fiind suprafata mare afectata de cladiri si inegalitatea de ocupare a acestuia de catre constructiile propuse. Astfel, pentru cladirile mai inalte sau egale cu 14 etaje, POT a fost apreciat ca fiind de 20%, pentru cele mai mic de 12 niveluri este de 30%, iar pentru cele cu inaltimea de 6m, el poate atinge 40%.

Dan Serban este de acord cu propunerea, apreciind ritmul compozitiei, felul in care se poate face perceperea ansamblului, modul de a fi prezent al dominantei s.a. Andrei Zaharescu este si el de acord cu propunerea, insa sugereaza, data fiind apropierea locatiei de proiectul de mari dimensiuni al echipei conduse de Ricardo Bofill, discutarea echiparii in comun a celor doua viitoare realitati urbanistice. Constantin Enache este favorabil avizarii proiectului, cu conditia demararii mai intai a realizarii structurilor si retelelor. Andrei Zaharescu revine si precizeaza ca “problema edilitara este una foarte importanta pentru intreg proiectul. Primaria Sectorului 6 are un drum aprobat si trebuie neaparat vazut care este traseul acestuia, pentru a se intra in concordanta la nivel de documentatie.”

**Rezolutie (Bogan Bogoescu): “ Este foarte important de colat, de adunat intr-o singura documentatie tot ceea ce se petrece pe malul lacului. Discutia trebuie neaparat reluata si la prezentarea inelului median, data fiind incidenta importanta a proiectelor cu viitoarea artera. De observat coerenta documentatiilor cu drumul propus.”**

.....



**5. PUZ Str. Jean Monnet nr.16, S.1 / proiectant URB RUR AURORA BANCAU,  
aviz de urbanism**

Terenul pe care se dorește construirea se află în apropierea Bulevardului Primaverii, în Parcelarea Jianu, ZP57. Are o suprafață de doar 237mp și a fost pus în posesie de RAPPs; parcelarea avea acces prin Str. Victor Hugo, unde deschide un front de 8m. Zona are deja multe imobile de P+4 cu destinația de locuințe. Se dorește pentru viitoarea clădire obținerea unui POT de 60 % față de 40, cât poate oferi zona, un CUT de 3 și o înălțime de P+3/4.

Dan Marin cere, pe cât posibil, recuperarea străzilor din vechiul parcelar, care existau, însă au fost desființate de autoritățile comuniste.

Bogdan Bogoescu face observația marimii reduse a parcelarului, raportat la care regimul de construire este unul foarte ridicat. Este de părere că ar fi util să fie dată o reglementare întregii parcele a RAPPs.

Dorin Ștefan oferă sugestia unei bucle interioare parcelei, care să rezolve pe viitor problema circulației de incintă, măcar. Mai crede că soluția cea mai potrivită, în această situație, este “să se restituie cele două străzi, urmată de o rejudicare integrală a parcelei mari.”

Tiberiu Florescu este de părere că PUZ-ul este unul de parcelă, și arată că trebuie reglementate și accesele și, în egală măsură, calitatea acestei documentații în raport cu situația vecinătăților.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Va rugam sa reveniti dupa o intrevedere cu RAPPS si dupa ce incercati sa stabiliti cu ei regimul strazilor, daca se poate urmat de o propunere de amenajare la nivelul intregii parcele.”**

.....

**6. PUZ Calea Dorobantilor nr. 149, S.1 / proiectant SC NBC ARCHITECT SRL,  
URB RUR BOGDAN CONSTANTIN NEAGU, aviz de urbanism, revenire**

S-a revenit cu o noua propunere pentru centrul de sanatate preconizat; intre timp, s-a initiat daramarea constructiei existente, mai vechi; s-a urmarit pentru configuratia viitoarei cladiri recomandarea Comisiei de a fi preluata ca limita superioara de inaltime cornisa bulevardului, respectiv alinierea la calcan. S-au concretizat doua variante, una cu bovindou si inca una, mai simpla, rectangulara.

Elena Boghina aminteste proiectantului de problema parcajelor, pentru care trebuie prezentata o solutie viabila, data fiind intensitatea de circulatie a zonei.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): “Se propune avizarea favorabila a propunerii, cu derogare pentru parcare obtinuta de la autoritati – daca aceasta va fi obtinuta - cu pastrarea filei de la primul etaj. Volumul va fi unul simplu, care sa nu mimeze dinamica, dat fiind ca vecinatatea este valoroasa. Cladirea nu va avea sarpanta.”**