

Sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Primariei Capitalei din data de 9 Aprilie 2014. Au participat la discutii: Sorin Gabrea, presedinte al Comisiei; Gheorghe Patrascu, arhitect-sef, Dan Marin, Constantin Enache, Alexandru Panaitescu, Bogdan Bogoescu, ing. Cornel Panaitescu, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Cristina Olga Gociman, Dorin Stefan, Doina Bubulete – membri ai Comisiei, Andrei Zaharescu, specialist Retele, Elena Boghina, specialist Circulatie, Stelian Constantinescu, expert din partea Primariei si referent al lucrarilor. Au fost dezbatute si avizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Ciocanesti nr. 20 si nr. 36, S.4 / initiatori GEORGESCU**

**ROBERTINO, DRAGULIN DANIEL-IONEL, elaborator SC SILPAN 2000**

**SRL, URB RUR R.A. BOGDAN, aviz de oportunitate**

Proiectul revine in fata Comisiei dupa ce s-au solicitat unele modificari care au fost, intre timp, solutionate in sensul cerut de membrii Comisiei. Se amintesc, totusi, cateva date legat de proiect pentru noii membri si pentru cei care au absentat la prezentarea anterioara – parcela care contine intentia de interventie se situeaza in S Bucurestiului, intre Sos. Berceni si Sos. Oltenitei. Se doreste ridicarea unui ansamblu rezidential cu spatii pentru comert si alte dotari. Au fost solicitate dispuneri variate ale volumetriei, pe directia N-S, ca si solutionarea unei retele de circulatie coerente in incinta. Se ofera, acum, doua solutii, prima dintre ele cu 5 corpuri de cladire si cu acces in dublu sens din Str. Ciocanesti, cu 3 zone destinate parcarii supraterane; regimul de inaltime propus ar fi P+3, iar intre corpuri ar functiona zone verzi si spatii pentru joaca. Varianta secunda propune

numai 4 corpuri de cladire, un acces subteran la iesirea din ansamblu, inaltimea cladirilor atingand tot P+3. Va exista, inasa, o singura parcare.

Sorin Gabrea aminteste solicitantilor dorinta membrilor Comisiei de a se construi, aici, intr-o maniera separata a blocurilor, intr-o volumetrie mai sparta. Cristina Gociman este de parere ca volumele avansate par prea masive. Ar dori, daca se poate, un spatiu verde ceva mai concentrat, mai unitar, o amenajare mai agreabila, in discutie fiind vorba despre o incinta care trebuie si ea sa aiba calitate a locuirii. Ar dori sa stie ce distanta va fi, in cele din urma, intre cladiri –15m.

Tiberiu Florescu isi doreste un numar de apartamente mai mici pe scara.

Vlad Cavarnali:” Situl este potrivit pentru locuinte-covor. Este oportun sa se construiasca rezidential aici, numai ca ceea ce ni se prezinta este prea masiv.”

Bogdan Bogoescu: „Trebuie studiata ceva mai atent toata zona, ca si conexiunile parcelei cu realitatile din fata si din spate, astfel incat atunci cand citim aceste relatii si felul in care ele reflecta volumetria solutiei finale, aceasta sa constituie pentru toti o lectura agreabila.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): ”Indicatorii propusi sunt rezonabili, accesul prezentat in varianta secunda este corect, inasa trebuie studiata o zona mai mare, pentru determinarea implicatiilor acestui mod de a construi asupra vecinatatilor si propusa o solutie volumetrica mai sparta.”**

.....

## **2. PUZ Calea 13 Septembrie nr. 90, S.5 / initiator SOCIETATEA**

**COMPANIILOR HOTELIERE GRAND SRL, elaborator SC URBE 2000**

**SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE, aviz de oportunitate**

Prezentarea apartine arh. Constantin Enache: ”Se doreste extinderea Hotelului Marriot pe una din laturile sale, acolo unde in acest moment functioneaza garajele. Intreaga zona, acum, este chinuita din cauza accesului masinilor in aceste garaje si se pierde o resursa importanta de teren. O propunere coerenta ar clarifica zona si, poate, ar deschide unele posibilitati de valorificare mai buna a potentialului zonei. Se extinde existentul cu un corp de cladire care va fi construit peste aceste garaje.”

Bogdan Bogoescu doreste sa stie ce se va intampla in curtea din spate si daca, intr-un fel oarecare, s-ar putea reglementa strada de aici pentru a se utiliza spatiul parcajului suprateran.

Dan Marin: „Acest loc pe care se intentioneaza construirea se vede cel mai bine dinspre fostul stadion, in orice caz din toata zona aferenta lui – se vede, adica, cornisa din spatele Hotelului Marriot si spatele Ministerului, ambele elemente care pot si trebuie sa fie valorificate in interesul orasului. Dar, daca ne gandim la importanta acestor cladiri si la calitatea intregii zone spre spate, care se deschide spre Cotroceni, cred ca cel mai bine ar fi ca si aici sa fie gandita o fatada, iar interventia sa nu fie tratata doar functional, iar arhitectural tot ca un spate, ca o anexa.”

Tiberiu Florescu este in asentimentul acestei observatii si atrage atentia ca, mai mult chiar, in afara de aceste puncte de vedere importante, mai sunt si alte unghiuri care pot face interventia lizibila si interesanta.

Bogdan Bogoescu este si el de parere ca solutia cea mai buna ar fi aceea cu doua fatade si care, pe interior, intre cele doua corpuri, sa cuprinda o incinta care poate fi amenajata inteligent.

Elena Boghina: „Profilul strazii care va deveni una de acces in acest spatiu trebuie bine calibrat, deoarece ea va absorbi multa circulatie.”

Andrei Zaharescu atrage atentia supra prezentei canalizarii hotelului, care colecteaza toate tronsoanele acestuia si care este una importanta si care, in cazul atingerii ei, va ridica multe probleme; la aceasta, Constantin Enache raspunde ca subsolul nu va fi afectat, deoarece in principiu se intentioneaza construirea peste o structura existenta, in limitele suportabilului oferit de aceasta.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil, dar se va tine cont de recomandarile Comisiei, astfel ca la prezentarea pentru obtinerea avizului de urbanism toate acestea sa se regaseasca in propunere.”**

.....

### **3. PUZ Str. Victor Brauner nr. 34-38, S.3 / initiatori GEORGESCU**

**ROBERTINO, DRAGULIN DANIEL-IONEL, elaborator SC SILPAN 2000**

**SRL, URB RUR R.A. BOGDAN, aviz de oportunitate**

Au fost cerute mai multe propuneri (variante ale solutiei) de volumetrie, ca si o mai atenta studiere a circulatiei auto si pietonale, care trebuiau solutionate prin propuneri de circulatie interioara, de incinta, care sa fie coerenta. Se arata ca organizarea a fost gandita ca o incinta, insa in zona interscetiei a fost propus un volum mai mare ca inaltime, pentru

a „semnaliza” ansamblul. O prima varianta avanseaza ideea de accentuare a volumului cu un corp suspendat pe consola, care se desfasoara intre etajul 1 si 5. Circulatiile pietonale converg spre spatiile verzi. In varianta secunda se propune o fragmentare a ansamblului cu o circulatie pietonala de 6m, distribuita pe fiecare latura.

Doina Bubulete: „Cred ca sunt elemente insuficiente ca sa pot judeca o solutie in ansamblul ei, dar din cele ce vad si eu inclin spre a doua solutie, care pare sa respire mai bine.”

Bogdan Bogoescu: „Cred ca o incinta ca forma rezultata plus o configuratie incapsulata vor produce mai degraba o stare de disconfort pentru viitorii locatari. Cred ca este nevoie de o alta geometrie, insotita de o simplificare a imaginii. Pasajele propuse trebuie sa aiba o anume savoare, un anume sens ca amplasament, ele trebuie sa conduca spre ceva. Mai tineti cont de faptul ca in final incinta va fi una umbrita, cu o rezonanta sonora foarte mare – asa incat eu mi-as mai dori ca acest fel de propunere sa fie mai bine analizata ori poate ca ar fi mai util ca solutie volumetrica sa fie regandita.”

Constantin Enache este de acord, in principiu, cu prima varianta, dar doreste ca volumetria cladirii mai inalte sa fie strict paralela cu bulevardul Pallady, ca sa asigure o ordine ansamblului si zonei.

Alexandru Panaitescu isi exprima rezerva fata de incintele organizate de tip cvartal, datorata problemelor pe care o astfel de volumetrie si organizare le ridica, mai ales la inaltimi pe care le presupun cladiri de P+7 ori P+9 – apar probleme de insorire, de zgomot, de aerisire, s.a – totul poate sfarsi intr-o dala de asfalt dominata de mizerie. Este impotriva solutiei cosntruite in acest fel.

Dan Marin este de acord cu toate observatiile ridicate; insista si el asupra orientarii neclare a cladirilor, care ar trebui corectate ca amplasare. Ridica si problema vecinatatilor. In opinia d-sale, e nevoie de o extindere sensibila a perimetrului zonei de studiu si in mod cert este nevoie de schimbarea volumetriei, pentru ca in final solutia sa fie una viabila.

Vlad Cavarnali: „Pe langa toate celelalte observatii, vreau sa mai semnalizez marea dezordine compozitionala, mai bine-zis absenta ideii de compozitie din propunere. Nu inteleg care ar fi axul acestei compozitii, care ar fi directia dominanta, cum patrunde lumina si pana unde, care este retragerea de principiu fata de sensul giratoriu. Cred ca este nevoie de reconformarea totala a propunerii si abordarii.”

Cristina Gociman: „Sigur ca este nevoie de lumina pentru toata lumea care va locui aici, asa ca un studiu de insorire este obligatoriu. Ma mai gandesc apoi si la ventilare sau la curentii care vor aparea intr-o astfel de organizare, asa ca as recomanda mai curand spargerea volumului in pavilioane. Pentru ca in aceasta organizare mai apare si o alta problema foarte greu de rezolvat – cea a locuirii la parter, foarte greu de rezolvat onorabil.”

Sorin Gabrea: „Mi se pare neclar felul in care se face diferentierea spatiilor fata de parcare, a zonelor destinate pietonilor de cele rezervate masinilor. In plus, sunt de parere ca indicatorii, pentru astfel de locuinte mici, sunt prea mari. Observatiile facute pana acum sunt valabile – problemele pe care le intampinati prin sustinerea unui astfel de volum sunt foarte, foarte mari si greu de solutionat.”

Dan Marin ar dori ca si PUZ Bratarii, din imediata apropiere, sa fie luat in considerare, macar ca propunere directoare pentru circulatii, pentru a le pune de acord.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti fie cu propuneri care sa solutioneze toate aceste probleme ridicate, fie cu o alta volumetrie. Suntem in principiu de acord cu construirea de locuinte in acest loc, insa propunerea trebuie redefinita.”**

.....

**4. PUZ Bd. Marasti nr. 26, S.1 / initiator FEDERATIA ROMANA DE RUGBY, elaborator SC URBE 2000 SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE, aviz de urbanism preliminar**

Propunerea a mai fost prezentata, s-au cerut o serie de modificari si imbunatatiri, socotite posibile de realizatori – studierea atenta a prezentei gardului sau a posibilitatii inlaturarii lui, definirea unei volumetrii care sa se inscrie discret in zona, regandirea intregii suprafete vecine stadionului ca un spatiu public. In prezentarea arh. Adrian Spirescu, acesta afirma ca „proiectul este unul dominat de axialitate, iar pentru intreaga zona punctul forte este reprezentat de Catedrala Casin, in jurul careia ar trebui sa se coaguleze intreaga propunere, ea fiind monumentul cel mai important de aici. Poate fi definita o piateta generoasa care ar sublinia fatada bisericii si zona aferenta ei, aici fiind locul unor frecvente si relativ importante aglomerari, datorate sarbatorilor religioase, insa pentru aceasta ar trebui sacrificate bretelele de circulatie. Pe Str. Marasti, delimitarea incintei sportive de oras se va face prin gard numai pe anumite portiuni, iar zona inconjuratoare ar trebui sa fie reabsorbita de oras. Modelarea parcajului ar trebui sa fie realizata pe plan orizontal, fara accidente volumetrice, pentru ca unul din specificurile zonei este cel de desfasurare a unui parcurs pietonal, care e bine sa fie citit clar, direct. Si parcajul din

partea de S a stadionului trebuie delimitat de celelalte spatii prin finisaje sau elemente de acest fel.”

Dan Marin crede ca „este util ca piata sa fie delimitata prin fronturi cat mai unitare.

Aliniamentul vegetal, in aceasta perspectiva, ar putea oferi „canale” pentru parcurs si pentru vizionarea dirijata a unor elemente. O parte din propunere este inca marcata de haotic si cred ca pentru a o aseza cat mai bine trebuie folosit elementul vegetal, care poate constitui o prezenta in acelasi timp placuta, insa si functionala, ca element al organizarii locului.”

Constantin Enache arata ca propunerea pentru noua vegetatie include elementul natural existent.

Bogdan Bogoescu: „Perspectiva catre biserica este cea mai importanta. Poate fi gandit, pentru o accentuare a rolului de limita afectat vegetatiei, un sistem de catarge, steaguri sau alte elemente-artefacte dezvoltate vertical. Vechiul gard nu trebuie preluat, totul trebuie gandit ca si cum ar fi dezvoltat un canal favorizat al perceptiei bisericii. Ma declar intrutotul de acord cu intentia de a recupera spatiul, care este un important bun al orasului.”

Alexandru Panaitescu: „Cred ca macheta dovedeste cel mai bine coerenta propunerii si utilitatea pietonalului, iar diagonala arborilor existenti cade bine in propunere, ca vector care trebuie sustinut prin vegetatia care va fi plantata.”

Cristina Gociman este de acord cu avizarea propunerii, dar ar dori sa stie daca nu cumva parcajul ar putea fi repositionat sau introdus in subsol, pentru ca in pozitia existenta deranjeaza un ansamblu care fara el ar fi mai unitar. Tiberiu Florescu exprima mai radical aceasta opinie, in sensul in care prezenta parcajului in acel punct este pur si simplu o



realitate nedorita, pentru ca acesta functioneaza ca bariera pentru intreaga zona. Ar trebui gasit, in opinia d-sale, o posibilitate de introducere a parcajului in subsol. Constantin Enache este de acord, in principiu, cu sugestia aceasta, insa atrage atentia asupra faptului ca pana la existenta unui atare spatiu util, masinile ar ocupa haotic intreaga zona, asa ca pentru moment cel putin este preferabil ca parcajul sa ramana la locul sau.

Elena Boghina ar dori ca inclusiv reorientarea parcarii sa fie gandita, pentru ca in starea existenta, circulatia masinilor este dificila.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu rugamintea de a se raspunde cat mai eficient sugestiilor membrilor Comisiei, avizam favorabil propunerea.”**

.....

**5. PUZ Str. Virgil Plesoianu nr. 118, S.1 / initiator IORDAN ALINA, elaborator SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM SRL, aviz de oportunitate**

Terenul, de 360mp, este situat la intersectia Str. Mihalache cu Str. Gherghel. Zona este L2A, proprie construirii de locuinte, are un CUT de 3 si un POT de 45%. Imobilul propus este unul mixt, cu locuinte si birouri; se pastreaza alinierea stradala, retragerile spre spate si fata sunt de cate 5m, iar cele laterale de cate 3m. In zona invecinata exista chiar o cladire de P+10. Constructia propusa ar trebui sa aiba, in cele din urma, o inaltime de 4 etaje, ultimul dintre ele fiind retras.

Dan Marin observa ca daca la CUT propriu zonei, 1,3, adaugam 20%, atat cat se permite pentru o dezvoltare, rezultatul nu ajunge in niciun caz la 2. Mai adauga ca de fapt zona este una cu parcele mici, cu case la curte. „ De ce este oportun ca intr-o astfel de zona

totusi definita sa apara o constructie P+3, de un asemenea tip? Care este sensul unei astfel de interventii? ”

Stelian Constantinescu confirma observatia sporului de doar 20%, care trebuie recalculat si isi exprima rezerva asupra aparitiei unor birouri in zona, lucru care este cel putin discutabil si care ar complica mult problemele existente.

Sorin Gabrea ar dori extinerea zonei de studiu spre N si crede ca totusi ar trebui sa se ramana in limitele unui CUT legal.

Vlad Cavarnali precizeaza maximul de CUT la care ar trebui sa se ajunga, 1,6, dar atrage atentia ca zona fiind una mixta, este posibila aparitia unor cladiri cu doua etaje si mansarda. Iar daca se discuta despre birouri mici, care pot ocupa pana la 250mp intr-o zona mixta, atunci intreaga propunere trebuie reargumentata si in orice caz redefinita.

Dan Marin cere precizarea inaltimei reale a cladirii propuse, la final – aceasta ar avea in jur de 15-18m. Observa ca un spatiu despartitor de 3m pentru o astfel de inaltime este cu totul impropriu si recomanda ca, in eventualitatea in care se doreste o astfel de construire, ea sa se exprime si intr-o forma a cladirii propriie, nu una care pur si simplu expandeaza un plan de casa simpla, ceea ce este o greseala.

Alexandru Panaitescu considera ca tot ce poate fi permis in aceasta zona este o cladire de P+2/3R, poate cu spatii pentru birouri mici, individuale.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu extinderea zonei de studiu spre N; va invitam, deasemenea, sa intrati in limitele legale ale sporirii indicatorilor.**

**Puteti face o propunere pentru P+2/3R, inasa va rugam ca in acest caz sa oferiti**

**Comisiei partiuri, ilustrare de tema, desfasurari stradale, accese, piese care sa va sustina mai aplicat propunerea”.**

.....

**6. PUZ Intr. Gaiesti nr. 6, S.5 / initiator VASILE VICTORIA, elaborator SC  
EBONY 94 IMPEX SRL , URB RUR PETRE DINU CIVIDINO, aviz de  
oportunitate**

Terenul se afla undeva in apropierea Soselei Magurele si este situat in spatele curtilor. A fost creata si o servitute pentru trecere; se doreste ridicarea unei cladiri P+1, poate cu mansarda. Elena Boghina aminteste faptul ca Sos. Bucuresti –Magurele are un profil de 24m, teoretic suficient pentru o buna alimentare a intregii zone, dar ca toate strazile de aici sunt destructurate si ca este necesara o corelare a lor.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Parcela studiata sa fie mai mica, redusa doar la cele doua trapeze alaturate si neaparat propusa o trama stradala intr-un minim de coerenta. Propunerea va fi reanalizata in aceste conditii. De acord cu oportunitatea, in principiu.”**