

Sedinta Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Municipiului Bucuresti din data de 2 Iulie 2014.

Comisia a avut urmatoarea componenta: Bogdan Bogoescu, **Presedinte**; **Constantin Enache**, **Cristina Olga Gociman**, **Dan Marin**, **Dorin Stefan**, **Alexandru Panaitescu**, Marian Moiceanu, **Dan Serban**, **Radu Petre Nastase**, **Tiberiu Florescu**, membri. Din partea Serviciilor Tehnice a fost prezent dl. Andrei Zaharescu. Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor, Victor Manea si Stelian Constantinescu. A participat la discutia si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Bucurestiului.

.....  
**PUZ Str. George Georgescu nr. 22, S.4 / initiator VIOREL ACHIM, elaborator SC URBE 2000 SRL, aviz preliminar**

Parcela la care se face referire se afla pe fosta Cale a Rahovei, langa Podul Calicilor, la S de Manastirea Antim. In mare, zona nu necesita modernizari sau ameliorari, intrucat este definita cumva de patrimoniul mostenit, insa acesta se afla in stare de ruina, este degradat si lasat in parasire. Inaltimea medie a cladirilor zonei este de 7m, insa cea care poate fi permisa este de 12m; CUT posibil atinge 1,5. Terenul a fost ocupat pentru o perioada, insa in acest moment este gol; toate cele 4 colturi ale intersectiei din care realitatea face parte au fost ocupate. Dupa 1980, locul a intrat in parasire, iar pe el s-a construit, fara autorizatie, un parter. Cladirea propusa a se construi acum respecta indicatorii, mai putin POT, care atinge 73%. Pentru ca suprafata studiata si vizata pentru construire este de doar 148mp, Primaria a cerut PUD. Proprietatea patrunde pana pe trotuar, insa in rest aliniamentul a fost pastrat. Cladirea s-a retras in interiorul proprietatii si a fost pusa in practica lipirea la calcan. Cladirea vecina are 9m inaltime la cornisa, are un bovindou

la etajul 1, ca un fel de incercare de prispa romaneasca in cadru urban. Retragerea pe partea din spate este de 5,40m, iar lungimea la calcan este de 14m.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Date fiind solutionarea problemelor necesare incadrarii in zona si rezolvarii arhitecturale, propunem avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Bd. Expozitiei nr. 22-30, S.1 / initiator ASOCIATIA MAREA LOJA NATIONALA A ROMANIEI, elaborator SC BAUNKUNST DG SRL, SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, URB RUR GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA, aviz de oportunitate**

Lotul pe care se preconizeaza interventia masoara cca. 2500mp si este dat in folosinta de Guvern in decembrie 2013. Ca incadrare, zona corespunde indicativului B5, care permite un CUT de 2,4 si un POT de 50%. Documentatia care se prezinta a mai fost inclusa, partial, si in alte PUZ-uri, dar cu doua functiuni diferite – M2 si o alta functiune, complementara. Tot in acesta zona se mai gaseste si amplasamentul viitoarei statii de metrou din zona Expozitiei, la E de amplasament. S-a realizat o delimitare de principiu a zonei pentru a fi mai atent studiată, au fost prevazute de retrageri de cate 5 m si 10m pentru viitorul volum construit. Inaltimea maxima a acestuia va fi de 35m (doua demisoluri, Subsol, echivalentul a 10 etaje si etaj tehnic), iar accesul se va face prin aleea care in acest moment conduce la Romexpo. Stelian Constantinescu detaliaza situatia strazii, despre care afirma ca „nu se afla pe un domeniu public, ceea ce va genera o dificultate de amplasare ca adresa”.

Radu Petre Nastase doreste sa afle numarul persoanelor care vor participa la diferite activitati in aceasta cladire – se stimeaza ca vor fi cca. 1000 de persoane.

Bogdan Bogoescu cere precizarea numarului de locuri de parcare prevazute si precizari legate de modalitatea obtinerii acestora – va fi realizata o parcare la subsol, pentru 121 de masini. Crede ca pentru buna incadrare in zona a ansamblului, va fi nevoie de un aviz de la trafic, intrucat problema accesului si a parcarilor se dovedeste a fi foarte importanta si oarecum greu de solutionat.

Radu Petre Nastase doreste sa stie cum anume se va ajunge la constructie, care vor fi accesele pietonale - se raspunde ca vor fi puse in uz si folosite doua alei; este de parere ca indicatorul CUT solicitat este mult prea mare fata de ceea ce zona ar permite.

Bogdan Bogoescu apreciaza ca zona de analiza s-ar cere extinsa, pentru a raspunde mai bine nevoilor de incadrare in teren ale cladirii. Constantin Enache, insa, aminteste membrilor Comisiei ca pentru acest amplasament exista deja un PUZ; ca atare, ar fi bine sa se tina cont si de prevederile acelei documentatii, pentru ca situatia lotului studiat si a zonei in ansamblu sa nu se complice inutil, prin adaugarea de noi prevederi. Bogdan Bogoescu intervine pentru a fixa inca o data cele doua puncte importante ale lotului – stabilirea ferma a unei limite de studiu; prezenta metroului.

Alexandru Panaitescu este de parere ca cei 35m inaltime solicitati nu au fost temeinic justificati.

Victor Manea atrage atentia asupra faptului ca „in acest moment, nu este cunoscut regimul juridic al celor doua proprietati vecine, iar aceasta ar putea sa duca, la limita la imposibilitatea proprietarilor acestora de a mai putea construi.” Dorin Stefan, insa, este de parere ca in situatia in care lotul este neconstruibil, edificabilul ar trebui dus catre limitele de proprietate.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Suntem de acord cu propunerea pentru suprafata care urmeaza sa fie analizata si va rugam sa tineti cont, in definirea solutiei finale, de legatura**

**cu Metroul, de distantele fata de limitele de proprietate si de inaltimea la cornisa, care ar asigura macar o continuitate de principiu zonei.”**

.....

**PUZ Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 423-427, S.1 / initiator OANCEA EMILIAN,  
elaborator URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU, aviz de oportunitate**

Zona vizata are orientare spre lac si este preponderent libera. Vecinatatea se prezinta sub forma unui ansamblu rezidential de locuinte colective P+3, P+4. Initial au fost solicitate 8 niveluri, insa dupa o mai atenta studiere a posibilitatilor, aceasta cerere s-a limita doar la 5-6 niveluri. Fata de aceasta realitate, Primaria are propria ei cerere de aliniere, precizata in documentatie. Din punctul de vedere al incadrarii in PUG, zona este M2.

Andrei Zaharescu: „Bulevardul este bine echipat, iar singura mare problema a acestui lot este caderea spre lac, care reclama neaparat prezenta unei statii de pompare.”

Constantin Enache: „Distanta dintre cladiri, de numai 6m, este mult prea mica pentru o cladire de gabaritul anuntat, P+8. Si ar mai fi nevoie, pentru a face cumva volumul mai uman, de o intrerupere de front, de o continuitate sparta, nu de acest volum compact, mare si greoi.”

Cristina Olga Gociman: „In primul rand, cred ca inaltimea de 35m, aici, pentru functiunea de locuire, este excesiv – cred ca cel mult am putea vorbi de un P+5. Si as dori si niste precizari despre modalitatea in care se rezolva accesul carosabil, cum sunt gandite parcarile clientilor?” Se raspunde ca la Mezanin se poate parca.

Radu Petre Nastase: „Cat considerati util ca inaltime a cladirii care sa va acopere si planul de investitii?” – raspuns – 25m.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Suntem de acord cu propunerea de construire in limita a 4-5 etaje, cu conditia ca frontul sa fie discontinuu, sa fie atent rezolvate accesese si modalitatea de parcare.”**

.....

**PUZ Str. Izbiceni nr. 102, S.1 / initiator TEAU ION TONI, elaborator SC SILPAN 2000 SRL, aviz de oportunitate**

Initial, terenul a mai fost „prins” in PUZ Coralilor; intrucat PUD a expirat, s-a cerut realizarea unui PUZ. In jurul proprietatii se afla constructii de tipul L2A - parter plus un etaj, parter plus doua etaje si mansarda. Se doreste ridicarea uni cladiri P+2/3R, ceea ce ar presupune acceptarea unui CUT de 1,56 si a unui POT de 50%.

Constantin Enache considera ca este nevoie de un studiu de insorire, pentru a fi evitate orice probleme viitoare de vecinatate, de o mai mare atentie rezervata ferestrelor de la dormitoare si catre dormitoarele vecinilor; trebuie obtinut acordul scris al vecinilor.

Alexandru Panaitescu mai doreste sa stie ce latime are parcela – se raspunde ca marimea ei este de 16,5m; cere retrageri laterale de 3m.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Suntem de acord cu propunerea, in conditiile in care va fi studiata mai atent insorirea si va fi obtinut avizul vecinilor.”**

.....

**PUZ Str. Ghiozdanului nr. 11-13, S.1 / initiator SC LOCAL SRL, elaborator SC ARTTEK CB SRL – ARH. RUR CRISTINA IULIANA ENACHE, aviz de oportunitate**

Lotul, de 604mp (539 proprietate personal, restul concesionat) se afla in zona Gafencu, o zona in care documentatiile si-au produs efecte din cele mai diverse, unde s-a contruit haotic si sunt multe probleme juridice, arie marcata de eterogen.

A existat o documentatie, care insa a expirat. Se doreste construirea unui imobil de locuinte colective P+3/4. Exista doua accese, iar ca reper pentru inaltime se preiau cornisele vecine; se urmaresc in general parametrii unei zone M3.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Poate fi prinsa in aria de studiu si zona Intrarea Catedrei si atunci se poate proba mult mai bine oportunitatea interventiei Dvs, ca si incadrarea ei. Ar mai fi bine sa urmariti o extindere functionala in sensul reprezentat de zona M3 si sa propuneti macar o sugestie de trama stradala. In aceste conditii, avizam favorabil propunerea Dvs.”**

.....  
**PUZ Splaiul Unirii nr. 165, S.3 / initiator SC INTERPRIME PROPERTIES SRL,  
elaborator SC KXL SRL, URB RUR ADRIAN RADULESCU, aviz de oportunitate**

In februarie 2009, prin HC 32, pentru acest loc a fost aprobat un PUZ care intre timp a expirat, producand, totusi, unele efecte. Acesta prevedea reglementari pe zone distincte. In 2013 au fost emise autorizatii pentru o parte din UTR-uri. Modificarile care au aparut intre timp sunt:

1. fabrica nu a putut vinde tot terenul (4000mp au ramas nevanduti, intr-o prima faza, ceea ce a generat ulterior unele litigii); 2. terenurile vandute atunci nu mai corespund celor vechi, si nici suprafetele ca atare nu se mai regasesc in documente.

Primaria S3 a decis ca PUZ vechi nu mai este valabil, asa incat a emis autorizatii de construire, direct, cu pastrarea tramei stradale vechi; au aparut, totusi, unele litigii si aici. In Comisia de Circulatie s-a dorit si s-a propus macar pastrarea oportunitatii construirii unui pod.

Radu Petre Nastase: „Cum va ganditi sa rezolvati accesele in noua proprietate, daca venim aici dinspre centru?” Se raspunde ca au fost prevazute strazi de 6m. Dl. Nastase este de parere ca inainte de a fi discutata orice propunere de construire, in acest loc trebuie propusa o trama stradala coerenta, acordata la nevoile reale ale zonei, care sa nu fie subdimensionata, fiindca pentru acest punct din oras circulatia este o problema foarte importanta.

Andrei Zaharescu : „Este nevoie de declaratie publica de cedare a terenului (pentru drumuri si alte utilitati) catre Primarie.”

Dan Marin: „Eu nu cred ca este util sa privim problema din acest punct de vedere. La urma urmei, dorim sa discutam probleme de urbanism, nu vanzari-cumparari de terenuri. Pentru moment, personal vorbind, nu gasesc oportun sa schimb modul de organizare al terenului.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca intreaga propunere ar trebui sustinuta de un plan real, coerent, de mobilare a terenului.

Constantin Enache aminteste Comisiei ca pentru acest loc, la un moment dat, fusese chiar propus un pasaj, care, cu toata doza lui de aventuros, inca nu a fost suprimat; este util, asadar, sa fie pastrat ca posibilitate, chiar daca de fiecare data el a fost aprig discutat si uneori contestat.

Andrei Zaharescu aminteste, in acest context, de „contraoferta” Pasajului de pe Bd. Mihai Bravu, care a contribuit, cumva, la descarcarea auto a zonei.

Cristina Olga Gociman: „ Sa nu pierdem din vedere caderea de teren, care, pentru aceasta parcela este foarte mare; strada este pe panta, iar accesibilitatea se poate dovedi o problema greu de solutionat.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Avizam favorabil propunerea, in urmatoarele conditii:**

- se va pastra in totalitate zona definita de vechiul PUZ;
- vor fi puse in evidenta monumentele istorice;

- **va fi definita o trama stradala, inclusiv la interior, impreuna cu posibilitatile de acces, gabarite, conexiune cu trama centrala;**
- **se va realiza un studiu de trafic;**
- **va fi ilustrata parcela cu un plan de amenajare;**
- **se va pastra spatiul rezervat pasajului;**
- **va fi studiat volumul intregii Piete.”**

.....

**PUZ Calea Victoriei nr. 107, S.1/ initiator ALEXANDRU POPESCU, elaborator SE WESTFOURTH ARCHITECTURE SRL, URB RUR CRISTIANA RAFILA STEFAN, aviz de urbanism preliminar**

Este rememorata, pe scurt, istoria proiectului (un lot de cca. 7800mp, situat la intersectia strazilor Banului/Budistenu/Calea Victoriei): in anul 2008 a fost obtinut avizul Comisiei si avizul Ministerului Culturii; in prezent, este inceputa si in desfasurare procedura de Consultare a Populatiei. Proiectul se suprapune pe doua zone, ZP 16 Calea Victoriei si ZP 44 Temisana, fiecare cu parametri proprii. La ministerul Culturii a fsot obtinut un POT de 65% si un CUT de 4, cu o inaltime maxima in spate Palatului Stirbei de 34,45m (P+M+7E), iar spre Budisteanu de 40m. Cladirea noua, asezata initial mai spre Calea Victoriei, s-a retras. Se propune un magazin universal, pe care echipa doreste sa-l defineasca „impotriva ideii de mall”, o prezenta de tip Bloomingdale, inconjurat de un hotel. Se doreste ca acest hotel sa creeze un spatiu urban de tinuta superioara. Ca avantaje ale locului pe care echipa doreste sa le promoveze, sunt numite popunerea de ecran verde spre Calea Victoriei, accesul la pivnitele Palatului, exceptionale, alte spatii de valoare care trebui conexate cu cele publice; atriumul va completa partea din spate a Palatului (valoarea in sine a Palatului este descrisa



ca fiind preponderent simbolica). Pentru Palat a fost obtinut avizul de restarulare-consolidare. A fost aprobata si restitua grajdurilor vechi.

Constantin Enache: „E de urmarit un caracter urban al orasului, mai ales pentru Calea Victoriei. Aici, eu cred ca s-a gasit o propunere care are mai multe avantaje pentru oras.”

Cristina Olga Gociman: „Aveti o componenta de spatiu public mai extinsa?” Se raspunde ca „intregul spatiu propus are caracter public.”

Radu Petre Nastase: „Cum este definit fluxul pietonal principal? Cum vine lumea aici?” Vald

Arsene: „S-a plecat de la functiunea de apart-hotel, asa incat exista mai multe accese prevazute.”

Radu Petre Nastase este de parere ca „aici, spatiul verde nu are nicio justificare, dat fiind caracterul urban al cladirii si zonei. In alte orase, la Paris, de pilda, spatiile publice sunt echivalente cu cele verzi.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca, in aceasta situatie, ipoteza cea mai favorabila ar fi fost cea a achizitionarii Palatului de catre Primarie si redarii lui orasului.

Alexandru Panaitescu: „Cum e corelat trotuarul din Calea Victoriei cu interiorul? Tineti cont de aceasta si neaparat reactualizati plansa cu situatia a ceea ce se intampla acum, concret, pe Calea Victoriei – noi trotuare, parcare.”

Dan Marin protesteaza impotriva ideii de a fi luata in deradere prezenta gradinii, a „livezii” in oras, dat fiind faptul ca in opinia d-sale, „gradinile fac parte, de fapt, din functiunea Palatului, fiind un teren de reprezentare”; adauga acestei opinii o serie de imagini care arata cum in orase importante de azi, unele vechi palate exista avand in spate o generoasa gradina inca in uz.

Cristina Gociman cere precizari suplimentare legate de relatia caii pietonale prevazute de proiect cu Calea Victoriei; ar mai dori informatii despre zona verde care va exista.

Alexandru Panaitescu este de parere ca proiectul ar trebui sa revina, actualizat, impreuna cu o propunere mai coerenta de amenajare, a spatiului verde inclusiv.

Vlad Cavarnali face observatia largoului spre Calea Victoriei, care ar trebui exploatat, utilizat.

Dan Serban crede ca ar trebui ca propunerea sa rezolve definitivul posibil spre Mediu, in vreme ce Dan Marin este de parere ca in spatele Palatului ar fi trebuit sa descoperim o gradina, nu o banda verde. Bogdan Bogoescu crede ca ar trebui analizat posibilitatea ca viitoarea constructie sa fie retrasa spre Budisteanu si astfel sa se fac loc unui spatiu verde mai consistent.

Dorin Stefan: „O posibilitate ar fi ca partea din fata sa devina urbana, iar cei 20% de spatiu verde sa fie introdusi in interior.”

**Bogdan Bogoescu (rezolutie): „Va rugam sa reveniti cu o ilustrare a amenajarii care sa relationeze Palatul construit cu Calea Victoriei; reactualizati informatiile legate de transformarile recente ale Carii Victoriei; transformati atriumul interior intr-o gradina.”**