

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 9 August 2017**

Comisia de la aceasta ședință a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte; Constantin Enache, Sorin Gabrea, Cerasela Crăciun, Dan Șerban, Dan Marin, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Tiberiu Florescu, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Iulian Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primăriei: Victor Manea.

Au fost analizate următoarele documentații:

### **PUZ S. 3, Zona de sud, consultare**

**Inițiatori: PRIMĂRIA S. 3, BUCUREȘTI**

**Elaborator: SC ALPHA STUDIO SRL, URB VLAD CAVARNALI**

Prezentarea de debut a aparținut arhitectului-șef al S.3, Ștefan Dumitrașcu: „Scopul acestei prezentări este cel de a recapitula câteva date legate de documentație – ea a fost întocmită inițial de colectivul CCPEC de la UAUIM București, apoi dezvoltată; la ședința de față sunt aduse, pe planșă, toate documentațiile valabile și legale din ultimii 15 ani. S-a plecat de la următoarele idei în formularea noii propuneri: - generarea unui pol de dezvoltare în Estul Capitalei; - paralel, a fost avută în vedere crearea unui alt nucleu urban în zona Republica; - au fost redesenate principalele intersecții majore ale sectorului, operațiune care se află actualmente în stadiul de debut al lucrărilor; - au fost definite zona centrală, apoi câteva spine plus cele două penetrări, în vederea unei reconfigurări a lor la nivel pietonal; - menținerea unor restricții de-a lungul liniilor de la CET; - s-a urmărit felul în care se dezvoltă și se poate dezvolta sistemul local de spații verzi de-a lungul parcurilor și al penetrărilor, cu atât mai mult cu există în apropiere locuri de mare interes, care au nevoie de dezvoltări – Stadionul Național, de pildă. Statistic, PUZ coordonator

prevede că teritoriile needificate vor primi aproximativ încă 150.000-200.000 de oameni, ceea ce va duce ca la final S.3 să numere în jur de 600.000 de locuitori.”

Dorin Ștefan: „Nu înțeleg de ce Bd. Burebista se termină incert, fără o continuare de respirație, așa cum ar fi normal, poate într-o intersecție importantă. Nu e firesc să se încheie în niște străduțe. O altă problemă ar fi cea a zonei Calea Călărăși - Hala Traian, porțiunea de blocuri – acolo, în realitate, este o mare zonă mizerabilă a orașului, chipurile cu monumente, dar în care predomină casele foarte proaste, ruine care blochează dezvoltarea orașului. Lucru care mă face să spun că sunt foarte îngrijorat, la modul cel mai serios, de blocarea culturală a României în general și a Bucureștiului în special.”

Constantin Enache: „Față de acum 15 ani, atunci când s-a afirmat că acel PUZ a leșinat pe motiv că zona acum studiată se afla într-o zonă depresionară, drept pentru care totul a fost pus sub obroc pentru viitor, avem aproximativ aceleași probleme - a echipării, pe de o parte, și a posibilității de achiziționare a unor terenuri pentru școli și grădinițe. Și ar mai fi o problemă - pentru legătura cu Centrul, ca și pentru Drumul Expres, cred că ar trebui prevăzute niște spații verzi îndestulătoare.”

Cerasela Crăciun: „Zonele de gospodărie, rețelele, alte echipări ar trebui marcate altfel, pentru a nu se crea confuzii. Mă ai întreb dacă s-a ținut cont și de PUG-ul comunei vecine, cu care ar fi bine să se intre, totuși, într-o relație firească, măcar ca legături de tramă stradală. M-aș mai gândi, încă din acest stagi, poate la o centură verde pe marginea de răsărit a orașului. În fine, mi se pare că procentul de ocupare în această zonă, totuși la periferie, mi se pare foarte ridicat – poate ar putea fi gândite niște zone urbane „de trecere”, din acest punct de vedere, de la locuirea centrală la cea mai de margine?”

Sorin Gabrea: „Sunt cu totul de acord cu nevoia de a intra în legături cu zonele și comunele din jur, mai ales spre a evita surprize nedorite. Este evident nevoie de o gândire de tip coordonare, mai ales că acele localități vone fiecare spre Capitală cu problemele lor – Popești-Leordenii cunosc acum o puternică dezvoltare, Glina are problemele ei de mediu, spre „Acumulatorul” este Crematoriul - pe scurt, coroana Bucureștiului este una complicată, iar coordonarea tuturor acestor realități nu e bine să fie întâmplătoare. Într-o altă ordine de idei, este foarte important ca în legătură directă cu această documentație, dar cazul nu e doar acesta, să nu mai fie preluate ad litteram prevederile PUG – câtă vreme limitele ar trebui precizate cat mai clar, cifrele sau prevederile legate de locuire trebuie să fie mai laxe, orientative. Să mai ținem cont, apoi, și de faptul că serviciile de care va fi nevoie vor acoperi și ele o gamă largă, și ele ar trebui să se regăsească în această documentație. Și aici mă gândesc și la zona Laminor – poate că, dată fiind amploarea teritoriului, ar fi bine ca și această zonă să cuprindă un fel de pendant al aceluși punct, această zonă are nevoie de un centru și ea. În fine, cred că ar fi bine ca unele puncte să fie prezentate detaliat, să vedem concret care este gândirea pentru anumite zone. Cât privește banda verde ce se află la baza planșei, poate că ar fi bine de încercat îngroparea unora dintre liniile de tensiune, în ideea în care s-ar obține o zonă de verde de respiro suplimentară.”

Florin Medvedovici este de părere că „Stadionul Național ar trebui să se transforme în punct sportiv de interes național” – se răspunde cu observația că Stadionul se află, concret, în S.2, dar că, fiindcă în momentele de interes întreaga zonă se supraîncarcă, el „iradiază” și asupra S3, în special prin străzi (folosite ca locuri de parcare pentru vizitatori) și prin parcuri (acolo unde spectatorii de la întreceri ies din Stadion, observă Andrei Zaharescu). Ștefan Dumitrașcu precizează că pentru acest loc s-a emis o Hotărâre de Guvern 963, care specifică anume că „se va întocmi un PUZ prin grija Ministerului Dezvoltării.”

Radu Năstase sugerează o corelare cu S2 în sensul articulării documentațiilor „de limite”.

Dan Marin este de părere că zonele de protecție a monumentelor trebuie să ia în calcul și definirea zonelor topografice, pentru că „unele zone din S. 2 spre S. 3 au încadrări greșite.”

Andrei Zaharescu atrage atenția asupra a trei lucruri – este nevoie de o mai bună definire a nodurilor intermodale; trebuie dat un răspuns clar la problema prezenței Căilor Ferate în oraș; este nevoie de prevederea și achiziționarea unor terenuri pentru stații și echipamente edilitare.

Iulian Atanasiu cere să fie atent alcătuite și prezentate din timp rețelele de circulație, vitale pentru accesarea ușoară a zonei și atrage atenția punctual asupra faptului că „prelungirea spre nodul intermodal trebuie să fie de același prospect cu artera majoră care se deschide de aici”.

Victor Manea dorește să știe dacă, pentru zonele care trec de 2-3000mp, vor mai exista documentații de detaliere. Arhitectul-șef de sector răspunde că „unele zone vor mi fi detaliate, dar că „o altă parte este destinată unei avizări directe.”

Sorin Gabrea sugerează ca terenul rezervă indicat CB3 de 10 ha ar trebui prevăzut ca Centru de Cartier și semnalat ca atare în documente; va mai fi nevoie și de o corelare cu registrul spațiilor verzi. Dan Șerban ar dori să fie lămurit felul în care documentația va relaționa cu PUG vechi și, dacă se poate, și cu cel nou.

Tiberiu Florescu precizează, legat de ultima sugestie, că „întâietatea între documentații ar trebui să aparțină PUG, pentru că el pune în practică o viziune globală asupra orașului, dar S. 3 a discutat deja cu întocmitorii noului PUG, pentru că o parte din probleme, imediate, pot fi rezolvate punctual, în Sector, dar altele se vor putea soluționa numai în legătură cu întreg orașul.

Proiectele vor trebui prezentate pe viitor în Comisie în mod special pentru a le fi evaluat impactul.”

.....

ȘI LA ACEASTĂ ȘEDINȚĂ, DECIZIILE COMISIEI AU FOST LUATE IN ABSENȚA SUBSEMNETULUI, SOMAT SĂ PĂRĂSEASCĂ SALA DE ȘEDINȚE LA FINELE PREZENTĂRIILOR. PRIN URMARE, DECIZIILE CARE AU URMAT DISCUTĂRII DOCUMENTAȚIILOR VOR LIPSI DIN PREZENTUL MATERIAL INFORMATIV.

.....

## **PUZ CONSULTARE**

**Alveola de la Arcul de Triumf – zona Bdul. Constantin Prezan**

**Inițiator: ADMINISTRAȚIA STRĂZILOR**

**Elaborator: FRISAROM ENGINEERING SA**

Dat fiind că reabilitarea acestui monument s-a făcut cu fonduri europene, el trebuie să-și îndeplinească scopul de fi folosit în scopul turistic declarat. Anul trecut, se mai arată în prezentare, a fost aprobat planul de circulație care prevedea accesul pietonilor pe alveola centrală, însă din motive neprecizate, nu s-a mai realizat pasajul subteran. Drept urmare, se va pune în practică formula provizorie a unui acces la nivelul solului. Andrei Zaharescu arată că Direcția pentru fonduri a realizat un proiect, dar că acesta ar fi cuprins un spațiu perimetral prea mare, astfel că s-a recurs la această soluție. Dan Marin își exprimă dezacordul față de modalitatea în care a fost rezolvată în extremis această situație: „Acest loc este o piață, nu o intersecție auto prin care se strecoară pietonii. De la această premisă trebuia gândită o soluție.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Strigăturii nr. 26, S. 6**

**Inițiator: MARIN MARIAN**

**Elaborator: SC ARHINVEST SRL, URB LAURENȚIU CORNELIU BRÂNZEANU**

Pe câteva terenuri redobândite, care se află împreună pe un lot cu vocația de capăt de perspectivă, se dorește construirea unor clădiri destinate locuirii colective, P+3/4R; CUT e sub cel al zonei, POT este 1,8. Studiul de amplasament cercetează posibilitatea de a se construi ceva mai înalt, poate pe o amprentă mai redusă.

Constantin Enache dorește să știe dacă edificiile apropiate sunt existente sau doar prevăzute – sunt existente. Sugerează o eventuală cuplare la calcan. Tiberiu Florescu nu înțelege de ce anume se face PUZ pentru o astfel de documentație, mai curând încadrabilă la categoria PUD. Victor Manea răspunde că, din păcate, trebuie PUZ pentru o documentație dacă se modifică alinierea și retragerile. Radu Năstase este de părere, totuși, că PUZ ar trebui să cuprindă măcar în principiu o zonă mai largă de analiză, nu să fie PUZ pe lot.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Bd. Poligrafiei nr. 1D / S. 1**

**Inițiatori: GHOERGHE ȘI RADU DRĂGHICI**

**Elaborator: D D DESIGN, PROF. DR. ARH. DAN ȘERBAN**

Terenul este de cca. 5000mp, proprietate particulară, rezultat în urma unei dezmembrări notariale. S-a propus, apoi, o configurație volumetrică posibilă pentru această zonă. Ca încadrare, zona este CB3, și ea permite un CUT de 4 și un POT de 70%, din care se consumă mai puțin.

Criteriile care s-au luat în considerare la alcătuirea propunerii au fost: vizibilitatea din Bd.

Poligrafiei; configurarea unei zone publice, având în vedere că acum zona este cu totul destructurată; crearea unei piețe urbane care, împreună cu ansamblul Flora, să aclețuiască un spațiu public pe măsura zonei; conceperea unei lame urbane P+6, peste care vor exista un

element vertical P+8 care închide piața plus 2-3 elemente P+9. Ansamblul va fi dotat cu parcaj subteran, rămâne încă de luat o decizie în legătura cu pana verde care însoțește bulevardul – nu se știe încă dacă ea va fi păstrată și dezvoltată sau va dispărea. Cerasela Crăciun este de părere că acea bandă verde trebuie să fie păstrată.

Constantin Enache: „Dacă turnul lui Vlad Arsene, prevăzut în imediata apropiere, se va face, va apărea fără doar și poate o discuție importantă despre înălțimile care vor popula locul.”

Dan Marin: „Până la urmă, turnul lui Arsene este sau nu este? Pentru că dacă el va fi, cu înălțimea lui de 27 de etaje, vor rezulta două clădiri apreciable despărțite de un canion de 8m.”

Sorin Gabrea: „Va mai fi nevoie de corelarea documentației cu inelul median și de găsirea unei soluții de intrare în relație cu zona căii ferate.”

Florin Medvedovici: „Strada pe care o aveți nu este posibilă, ar trebui să fie dărâmată o clădire.”

Victor Manea: „Cred că trebuie lămurită odată pentru totdeauna problema aceluia triunghi despre care tot discutăm în legătură cu propunerea lui Vlad Arsene – acel triunghi nu are niciun fel de autorizație dată, nicio reglementare. Nu pot bloca o întreagă zonă pentru un fel de idee...”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Șos. București-Ploiești nr. 170, S. 1**

**Inițiator: ROMINSOLV SPRL**

**Elaborator: SC DE ARHITECTURA AA SRL, URB DORIN VLĂDESCU**

Terenul, care acoperă două zone B5 și B7, este în proprietate privată și este reglementat ca zonă cu destinație specială. Au fost realizate efectiv două documentații, care au produs o serie de efecte și care aduc cu ele câteva condiții – o retragere de la Șosea de 75m, apariția a două zone

mixte. Se dorește construirea unei clădiri de 7 etaje, care va include locuințe, birouri, spații edilitare (creșă), utilități pentru sport.

Dorin Ștefan: „Afară de observațiile din partea referentului, poate că ar fi nevoie de o unitate mai apăsată de imagine, de corelare, de un design arhitectural.”

Tiberiu Florescu ar dori „poate, pe aliniere, un front mai bine constituit.”

Sorin Gabrea este de părere că documentația ar trebui corelată cu cea a liniei de metrou.

---

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Șos. Viilor nr. 28**

**Inițiator: SC OMERCO EXPORT-IMPORT TRADING SRL**

**Elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, URB MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN**

Lotul, de 928mp, se află în apropierea unei zone foste industriale. Se dorește o clădire de 7E cu destinația de locuințe colective și cu spații comerciale la parter; se afirmă că în zonă se găsesc dotări socio-culturale și că în apropiere există imobile de P+10.

Dan Marin: „Asta nu e urbanism sau arhitectură – simpla extrudare a formei terenului, ca și cum ea sau limitele ei ar dicta morfologia nu are legătură cu motivația unei propuneri.”

Florin Medvedovici mai observă că „până la casa vecină, aveți o distanță de cam 50 de cm.”

Cristina Ciser: „Încercați măcar să propuneți o formulă de ocupare cu două imobile, poate reușiți să creați o incintă plăcută, cât de cât.”

---

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Bd. Regina Maria nr. 8-10, S. 4**

**INIȚIATOR: SC IANCU NICULAE BUSINESS CENTER SRL**



## **ELABORATOR: MIA –ARH. DAN VOICULESCU**

Zona studiată în vederea construirii se află în ZP 9; se permite un CUT DE 3,2 și un POT de 65%. Se dorește, însă, obținerea sporului de dezvoltare de 20%, ceea ce ar duce la un CUT de 3,84. Funcțiunea dorită este de apart-hotel, dată fiind cererea mare a zonei și apropierea de punctul Piața Unirii. Terenul a mai fost parte a unui PUZ, dar funcțiunea cerută atunci era de birouri; se propune și o corelare mai atentă a edificabilului cu alinierea stradală.

Cristina Ciser socotește, totuși, că trebuie avută în vedere închiderea calcanului și întregirea frontului, în primul rând.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Colței nr. 12, S. 3**

**Inițiator: SC MPS HOLDING SRL**

**Elaborator: SC BEAUVILLE LAND ART SRL, PEISAGIST IOANA CATANĂ**

Pe un teren urban liber de construcții, aflat într-o zonă constituită, centrală, lângă Spitalul Colțea, se dorește ridicarea unei clădiri P+3/4 cu funcțiune mixtă – birouri și spații comerciale. Se afirmă că „clădirile din apropiere sunt din interbelic, dar au un aspect mai puțin estetic, din cauza proastei lor gestionări.”

Dan Marin ar dori, mai ales pentru că se va construi într-o zonă constituită, prezentarea unei desfășurări și a vecinătăților.

Tiberiu Florescu: „Este foarte important ca zona să păstreze o anumită compactare.”

Cristina Ciser este de părere că propunerea trebuie însoțită de gândirea unei parcări decente; ar mai fi nevoie, în opinia d-sale, de un studiu de limbaj arhitectural și neapărat de o soluție într-un CUT sub 4.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Foișorului nr. 108-110-112, S. 3**

**Inițiator: SC LONG BRIDGES MODULES MH SRL**

**Elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB OANA RĂDULESCU**

Terenul pe care se va construi are 6000mp și se află într-o zonă fost industrială, relativ eterogenă, ca țesut, a orașului (Pța Alba Iulia-Vitan). Ca funcțiune, se doresc spații comerciale. Strada are o cădere de nivel de cca. 6m; se afirmă că strada exista deja dinainte de război și că, mai recent, ea mai fost prinsă într-o documentație. În apropiere, există construcții noi, dar și mai multe monumente. Au fost încercate mai multe formule de abordare, care au ca numitor comun intenția de valorificare a monumentului apropiat. Un CUT socotit acceptabil se situează undeva în jurul cifrei de 3,3. În principiu, ar putea fi deschisă o mică piațetă spre monument.

Constantin Enache ar fi de acord cu avizarea favorabilă a variantei care propune o retragere de la stradă și păstrarea monumentului. Dan Marin este de părere că ar fi bine să fie preluată direcția principală a arterei și că ar trebui operată acea retragere intenționată.

Tiberiu Florescu: „Vor mai trebui și niște parcări, iar ca propunere de volum, poate vă gândiți la o fațadă mai fragmentată, mai în spiritul și în morfologia zonei.”

Sorin Gabrea avertizează proiectantul cu privire la necazurile pe care o cromatică verde pentru unele zone le poate aduce, această culoare fiind proprie spațiilor verzi. Florin Medvedovici

înclină spre avizarea variantei care tratează clădirea ca un cap al șirului de blocuri și care, ca atare, închide canionul care s-ar crea altfel.

Radu Năstase: „Riscul pe care eu îl văd este ca toate clădirile să se unească și astfel parcelarul să dispară. Iar ca reper, consider că ar trebui preluate clădirile care îndeplinesc cumva „funcția” de edificii perene.”

**Au mai fost avizate, în urma unei succinte prezentări, PUZ AVIZ PRELIMINAR Str.**

**Cerceluș nr. 43, S. 3, inițiator SC NOA GLOBAL SRL, elaborator SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB ADRIAN RĂDULESCU și PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE Str. Drumul S`rmas nr. 76-78, S. 1, initiatori PATRIZIA ANTOLINI SI MARCEL TOPOLOIU, elaborator ARHINVEST SRL, ARH. LAURENȚIU CORNELIU BRÂNZEANU**