

## **SEDINTA**

### **Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului**

#### **a Primariei Municipiului Bucuresti din 4 aprilie 2007**

Componenta Comisiei la aceasta Sedinta a fost urmatoarea: membri - Doina Cristea, Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan; presedinte - Viorel Hurduc. Dl. Primar General, Adriean Videanu, nu a participat. Ca invitat special, a fost prezent la prima ora de dezbatere a proiectelor Peter Bishop, Director al Departamentului de Urbanism si Transporturi al Londrei, aflat intr-o scurta vizita in Romania ca oaspete al British Council, Bucuresti.

S-au discutat pe larg urmatoarele propuneri:

#### **1. Cladire de birouri si functiuni conexe la intersectia arterelor Timpuri Noi - Vacaresti / Bd. Nerva Traian – {incai.**

Se solicita aprobarea pentru un PUZ care sa permita ridicarea, in aceasta intersectie, a unui imobil P+23, de 116 m. inaltime, cu o suprafata desfasurata de 23.000mp si care prevedea 4 subsoluri destinate partilor tehnice si parcarilor, acestea din urma estimate spre a adaposti 400 de masini. In acelasi timp, pe un amplasament invecinat, situat langa Universitatea Dimitrie Cantemir, era prevazut un al doilea imobil cu o suprafata desfasurata de 12.000 mp, inalt de 51m., cu 138 de locuri de parcare si care ar fi respectat aliniamentul cu cladirea Universitatii. Fata de aceste propuneri si de modificarile pe care ele le-ar fi adus la intreg nivelul intersectiei si al zonelor imediat invecinate, a fost prezentata Comisiei si o propunere de rezolvare a circulatiei in acest viitor nod complex. Dl. Viorel Hurduc observa ca propunerea cu cea mai mare greutate, aici, o constituie amenajarea unui drum expres care sa lege Centrul de autostrada Bucuresti-Constanta, insa este o directie care nu este bine sa fie incurajata, pentru ca ar complica foarte mult relatia cu Centrul. Totodata, acelasi atrage atentia asupra faptului ca o ridicare a tramvaiului in intersectie, care sa dubleze artera ce strabate podul, ar genera o inaltime totala a retelei de circulatie de 14m, lucru care este excesiv. Daca ar fi aprobata o asemenea propunere, intersectia ar ataca vecinatatile ca potential de dezvoltare.

Dna. Doina Cristea crede ca “intr-o astfel de rezolvare, vor fi urcate bretelele Splaiului, care trebuie sa aiba prioritate. Este nevoie, in acest caz, al unei intersectii denivelate, sa fie pastrate “spatii de rezerva” suficiente pentru a putea “primi” atacul spatiilor suplimentare care vor aparea”. In fine, ar mai trebui urmarit indeaproape impactul propunerii asupra spatiului public, lucru care nu poate fi realizat fara amenajarea detaliata a spatiului public, cu atat mai mult cu cat fata de spatiul public, cultura locala este inca indiferenta.

Dl. Constantin Enache crede ca amplasamentul cladirii din imediata apropiere a intersectiei este posibil, dar inca nu a fost luata in calcul masura in care terenurile inconjuratoare vor fi influentate de noua prezenta, iar fata de viabilitatea cladirii preconizate langa Universitate isi exprima rezerva, mai ales pentru ca zona este deja foarte incarcata, iar spatiile pentru opririle ocazionale ale automobilelor aproape ca nu exista.

Viorel Hurduc incearca sa concluzioneze, fata de prima propunere:

- trebuie reglementata situatia juridica a terenurilor;
- PUZ se va limita doar la zona vecina a amplasamentului, fara a rezolva si intersectia;
- va fi prezentata Comisiei o propunere de dezvoltare la sol a imobilului;
- viitoarea propunere va contine neaparat o ilustrare a relatiei dintre nivelul la sol/nivelul subteran considerate.

Cat priveste cel de-al doilea amplasament, acestuia ii trebuiesc precizate nivelul si capacitatea la sol, modul in care se va rezolva circulatia si cum anume se va solutiona problema poluarii fonice in zona, de vreme ce spatiul respectiv este dedicat in principal procesului pedagogic.

Dorin Stefan este de acord (propunerea 1) cu limitarea studiului propusa de Viorel Hurduc, dar isi exprima obiectiile fata de incercarea de rationalizare a formei terenului, care propune pentru obiectul de arhitectura o rezolvare forat carteziana, pe care o considera anonima.

Dl. Alexandru Beldiman are aceeasi parere: “trebuie gasita o alta propunere de edificabil, care sa afecteze mai putin banal coltul. Volumul trebuie sa se nasca din geometria terenului.” Totodata, solicita proiectantului o fisa cu inventarul juridic al zonei.

**Rezolutie: se va reveni cu un alt PUZ care sa integreze in propunere toate aceste solicitari, pentru ambele proiecte.**

Peter Bishop face urmatoarele observatii:

- propunerea de rezolvare a traficului este foarte asemanatoare unor rezolvari din urbanistica londoneza de acum 40 de ani, dar e de dorit sa se renunte la o astfel de abordare, deoarece ea a generat extrem de multe probleme suplimentare;
- raul (Dambovita) e o resursa naturala, care va fi ucisa de o astfel de constructie (cea din cazul 1);
- cu ce ajuta acest bloc (cazul 1) imaginea particulara a Bucurestiului? Pentru ca, astfel construit, el poate exista oriunde in lume Si nu are, deci, vreo relatie de context cu locul pe care este propus;
- daca sunt pieton, ce experienta imi aduce traversarea acestui spatiu, astfel modificat?
- exista, in propuneri, spatii fara functii precizate, pentru moment slab mascate de o fantana care nu spune nimic;
- pe cat posibil, este bine sa fie respectata forma terenului, indiferent de presupusele ei implicatii ulterioare;
- desi inaltimea edificiului construit P+23 este mare, ea poate fi pasabila, dar este nevoie de o minutioasa rezolvare a detaliilor de urbanism si arhitectura pentru primele doua etaje, care trebuie sa fie de o excelenta calitate.

.....

**PUZ zona Splaiul Unirii – Bd. Mircea Voda se va rediscuta intr-o sedinta ulterioara la care va fi prezent si Primarul General al Capitalei.**

.....

#### **PUZ Aleea Teisani (revenire)**

Doina Cristea sugereaza ca drumurile, in aceasta propunere, pot ramane fundaturi.

Viorel Hurduc: “trebuie un plan al situatiei juridice in zona, pentru a fi inlaturate orice interpretari sau situatii-surpriza; statutul drumurilor trebuie sa faca obiectul unei reglementari foarte clare”.

**Rezolutie: se va reveni.**

.....

**PUZ Str. Slatineanu, proiectant arh. Calin Irimescu**

Un proiect care se confrunta cu o situatie juridica confuza, in care se propune concesionarea unui teren. Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului il doreste utilizat pentru cauze de interes public, lucru pe care dl. Irimescu il contesta.

**Viorel Hurduc (rezolutie): “Comisia nu avizeaza juridic proiectele, iar din punct de vedere urbanistic, propunerea a fost avizata pozitiv si nu se revine asupra acestei decizii”.**

.....

**PUZ zona Heliade intre Vii (revenire)**

O suprafata de cca. 144ha., situata pe malul Lacului Fundeni, va fi plantata cu blocuri de locuinte de mare inaltime. Inaltimea aprobata este, pentru moment, de 45m, dar se solicita avizul Comisiei pentru ridicarea acestei cote la un nivel care sa permita realizarea a 20-25 de nivele.

Constantin Enache: “votiez pentru realizarea unei zone intens dezvoltate pe margine mai curand decat pentru una dezvoltata in interior”.

Dan Marin: “Observ in propunere 3 tipuri de turnuri, dar nu le inteleg algoritmul, iar relatiile dintre ele, ca si amplasarea lor, mi se par incerte.

Plansele de ilustrare arhitecturala sunt desene frumoase si atât; ele sunt doar volumetrii conventionale si escamoteaza, de fapt, adevarul lucrurilor”.

Dorin Stefan este de acord cu partea urbanistica a propunerii, dar cere ca gradul de repetabilitate al cladirilor sa nu fie atat de pronuntat. Ar fi util sa fie bine precizat un numar definit de tipuri de cladiri.

**Rezolutie: se propune pentru avizare, pentru ca este nevoie de o coordonare unica a intregii zone, care are nevoie de un imbold spre a se dezvolta optim.**

**Alexandru Beldiman conditioneaza, inasa, acest acord de prezentarea detaliata a fatadelor inainte de autorizare.**

.....

### **PUZ Savinesti-Cercetatorilor (revenire)**

Se constata ca atat regimul de proprietate, cat si penetarea propusa sunt rezolvate si se reaminteste ca pentru acest PUZ se ceruse revenirea pentru prezentarea conceptului de arhitectura.

Dorin Stefan cere ca, in principiu, ilustrarea de tema sa fie o componenta a aprobarii PUZ si ea sa fie stampilata ca planșa anexa a documentatiei, iar atunci cand Comisia se va mai afla intr-o situatie similara, ea sa poata compara modul in care solicitarea Comisiei s-a regasit in “propunerea revazuta”.

Fata de aceasta observatie, Viorel Hurduc cere ca, pe viitor, intreaga documentatie obligatorie necesara avizarii sa fie afisata, astfel ca judecarea unui proiect sa poata fi facuta in deplina cunostinta de cauza a tuturor datelor avansate/solicitate de proiectant. Reprezentantul Primariei afirma, ca Legea 50 nu ridica responsabilitatea fatadelor, in sa Dan Marin precizeaza ca “documentatia necesara avizarii planului de urbanism include Si informatii privind imaginea arhitecturala”.

#### **Rezolutie:**

- se va reveni cu inventarul situatiei fizice cu sarcini pe teren, pe o singura planșa unificata;
- va fi prezentata Comisiei o planșa desinata cu lotizarea pentru reunificarea parcelelor;
- se va obtine intelegerea scrisa a tuturor celor implicati pentru demararea analizei reale a PUZ solicitat.

.....

### **PUZ Delavrancea (revenire)**

Au fost solicitate de catre Comisie planse care sa ilustreze inlocuirea sarpantei cu acoperis-terasa, cerinta indeplinita de proiectant.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil.**

.....

### **PUZ Mendeleev**

Se solicita realizarea unui imobil dezvoltat in lungimea unei parcele inguste, cu doua subsoluri, P+7 si doua apartamente pe nivel; prin aceasta constructie, CUT va ajunge de la 2,5 la 4,8-4,9. Dan Marin se opune acestei “intruziuni” care poate crea, astfel, precedente periculoase, iar Constantin Enache nu crede ca respectiva propunere se poate realiza cu respectarea unei limite de proprietate minime de 3m.

**Rezolutie:**

- **propunerea de a construi in adâncime va fi inlocuita cu solutia unui front continuu la strada, cu rezolvarea unui parter liber si acces degajat;**
- **PUZ va fi extins catre Piata Romana, pentru a putea permite corelari si ordonari ulterioare cu parcelele vecine.**

.....

**PUZ SEMAPARC (revenire), proiectant Westfourth Architecture, arh. Vlad Arsene**

Se aminteste ca pentru acest proiect s-a cerut o revenire pentru ilustrarea de arhitectura, pentru ca era propus un accent vertical puternic. Vlad Arsene (Westfourth Architecture) afirma ca s-a incercat ca edificiile construite sa fie “unice, dar reconstituibile in ansamblu” si ca “spatiile publice de la parter pot fi accesate din esplanada.”

**Rezolutie: se propune spre avizare.**

.....

**PUZ Bd. Mihalache, pentru extindere imobil in constructie de la P+21 la P+ 22**

Se solicita re-avizarea constructiei pentru etajul suplimentar, reclamat, in opinia proiectantului, de faptul ca prin adaugarea unui planseu si a unei antene (prin transformarea etajului intr-unul tehnic) s-a pierdut un spatiu de lucru util care poate fi, astfel, recuperat.

Reprezentantii Primariei afirma ca autorizatia de constructie a fost incalcata, intrucât aprobarea initiala a fost acordata pentru o inaltime maxima de 99m., in timp ce in acest stadiu cladirea are deja 106m.

Viorel Hurduc insista pentru o discutie tehnica si pentru acordarea avizului necesar acestei completare, urmând ca proiectantul sa rezolve cu autoritatea pentru constructii problema legalitatii edificiului: daca solicitarea face obiectul unui PUZ, sa fie evaluata ca

atare, independent de problema autorizarii constructiei. In sprijinul acestei idei, Constantin Enache aduce argumentul continuitatii:”daca pana acum cladirea a functionat cu singura cerinta majora de a fi respectate locurile de parcare necesare, sa se pastreze aceeasi unitate de abordare si, ca atare, sa fie aprobata inaltarea daca respecta aceasta cerinta.”

Dna. Ioana Balaurea avertizeaza asupra faptului ca PUZ actual nu este corelat cu PUZ avizat in 1997 si, ca atare, ca prezentul PUZ nu a preluat si autorizatia de construire pre-existenta. Ca atare, reformuleaza dumneaei datele problemei, “avizam o supraetajare sau un nou PUZ valabil pentru o cladire propusa de 106m. h.?”

Alexandru Beldiman chestioneaza membrii Comisiei in legatura cu legalitatea avizarii acestui PUZ cata vreme unele parti ale acestei operatii urbane pot fi dovedite ca nerespectând o suma de conditii impuse.

**Rezolutie: se va reveni cu fundamentarea necesara avizarii unui PUZ care va fi considerat ca fiind unul nou.**

.....

#### **PUZ Bd. Aviatorilor nr. 41 / Str. Cantacuzino**

Doua parcele, fiecare de câte 500mp. comaseaza “prinzând” intre ele o cladire existenta.

Conceptul de arhitectura a fost elaborat pentru o cladire de o inaltime de 28m.

S-a cerut, de catre Comisie, o inaltime mai redusa a propunerii.

Constantin Enache: “nivelurile in retragere vor atrage si alte cladiri pentru care se va solicita o inaltime mare”.

Dan Marin: “inaltimea trebuie redusa, construind in comeponsatie pâna la limita de fund a proprietatilor.”

#### **Rezolutie:**

- **acest exemplu este potential periculos, pentru ca poate genera un intreg câmp de case retrase in planul 2, dar de inaltime mare;**
- **un front de 6 etaje pe Bd. Aviatorilor este nepotrivit;**
- **având in vedere situatia, peste inaltimea celor 3 etaje cladirea se poate retrage si “merge” pâna la un maxim de P+5, cu ultimele doua niveluri in retragere.**

.....

**PUZ {tirbei-voda**

Pe o parcela de 5000mp. se propune ridicarea a doua blocuri-turn de câte 15 niveluri fiecare, în spatele frontului de blocuri de pe tronsonul nou al Str. Stirbei-voda. Este avută în vedere și realizarea unei piete, la parterul spațiului circumscris de cele două puncte, care va servi interesele locatarilor din zonă; va mai fi necesară, în acest loc, realizarea unei artere de interes local care să permită accesul auto în noul spațiu urban.

**Rezoluție: se va aviza după propunerea detaliată care să integreze accesul auto și detalierea conceptului de arhitectură.**