

## SEDINTA

### **Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 1 august 2007**

Componenta Comisiei la aceasta sedinta a fost: membri – Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan; presedinte – Viorel Hurduc. Au fost analizate urmatoarele proiecte:

#### **1. PUZ Str. Emanuil Porumbaru (revenire) / Westfourth Architecture**

Proiectantul doreste suplimentarea aprobarii anterioare cu inca un etaj – se va ajunge la P+4, motivand cererea prin dorinta de a realiza duplexuri care vor imbunatati arhitectural solutia. Constantin Enache este de parere ca intrucat a fost respectata cererea anterioara a Comisiei, de retragere din prim-plan a ultimului nivel superior, derogarea este posibila; de acord este si Dorin Stefan, intrucat daca exista o calitate a propunerii arhitecturale, ea poate justifica o exceptie, iar CUT nu este suprasolicitat. Dan Marin, inasa, se opune avizarii favorabile pentru ca “s-a votat o regula care s-a aplicat deja celorlalti”. Viorel Hurduc afirma ca in discutie sunt doua principii – cel de a respecta prevederile date pana acum vs. a accepta ca oricand poate aparea o exceptie care sa repuna in discutie regula. In acest ultim caz, ceea ce ar fi important ar fi doar problema unei justificari cu adevarat valoroase. Parerea d-sale este ca in situatia actuala trebuie incurajat duplexul, iar parterul edificiului sa fie alocat activitatilor complementare locuirii. Alexandru Beldiman confirma ca in cazul dat problema centrala este a regulii – odata instituita, ce facem, totusi, cu ea?; pe de alta parte, observa ca privind cladirea in ansamblul ei dinspre partea de N, fundalul nu are de castigat prin retragerea nivelului existent, in vreme ce un construit de P+4 ar favoriza perspectiva in cauza. Dan Marin revine, specificand ca poate exista o rezolvare in care cladirea sa fie mai mica decat P+4; dupa parerea lui, in acest caz se invoca fals argumente legale.

**Rezolutie: intrucat realizarea de duplexuri ar constitui o solutie care ar spori calitativ arhitectura in expresia ei finala, se avizeaza favorabil, totusi, inaltarea cladirii la P+4.**

.....

#### **2. PUZ Str. Natatiei nr. 57 (revenire)**

Recomandarea anterioara a Comisiei privise respectarea retragerilor de 5m. fata de limitele celorlalte proprietati. Totodata, CUT se marea la 3,37.

Constantin Enache: “am sustinut ca se justifica trecerea dinspre zona de locuit spre o zona mixta pentru ca strada pe care urmeaza sa se construiasca este una foarte importanta in zona, asa incat sunt de acord cu indicatorii zonei M3.”. Viorel Hurduc este de parere ca, data fiind schimbarea de calitate zonala propusa, chiar si inaltimea edificiului poate fi mai ridicata.

**Rezolutie: se propune spre avizare favorabila.**

.....

### **3. PUZ Pta Eudoxiu Hurmuzachi (revenire)**

S-a revenit cu o solutie pentru introducerea tramvaiului in subsol, in pasajul rutier.

Alexandru Beldiman considera ca noua solutie este mult mai buna decat cea anterioara, inasa Viorel Hurduc nu este de acord cu rezolvarea la sol din solutie; pune problema realizarii unui pasaj pentru pietoni. Doamna Boghina este de parere ca nu sunt rezolvate parcajele cu accesele lor, ca rampele nu sunt nici ele solutionate adecvat, asa incat solutia ar trebui reanalizata. Viorel Hurduc cere sa se revina cu un plan subteran care sa cuprinda toate accesele, cu un plan la sol care sa aiba si el prevazute toate accesele; in plus, va mai trebui figurata explicit o legatura a pasajului cu parkingul propus.

**Rezolutie: se va reveni dupa introducerea acestor observatii.**

.....

### **4. PUZ strapungere 1 Mai – Compozitorilor (zona Tricodava – Str. Marinescu)**

Constantin Enache este de acord cu largirea prospectului, dar este de parere ca alinierea principala trebuie sa fie retrasa la alinierea blocurilor. Strada va fi largita la 14m. Se cere si urmarirea solutiei preconizate pentru intersectia strapungerii cu Drumul Sarii.

**Rezolutie: se propune spre avizare favorabila.**

.....

### **5. PUZ Str. Coralilor (revenire)**

S-a revenit in Comisie pentru actualizarea situatiei drumului, pentru care fusese prevazut un prospect de 24m, dar si pentru a fi corectata distanta dintre edificabile, care in unele

cazuri scadea sub un nivel admisibil fata de inaltimea propusa a blocurilor. Se constata ca observatiile au fost introduse in forma reactualizata a PUZ prezentat.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil.**

.....

#### **6. PUZ Str. Dimitrie Harlescu (revenire)**

Incinta care este marcata de un edificabil care atinge inaltimea de P+12 a fost propusa pentru inchiderea prin curtea INCERC. Se respecta procentul de ocupare de 30% pentru spatii verzi; CUT este de 3, iar POT este de 30%. Parcajele sunt rezolvate in subteran.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil.**

.....

#### **7. PUZ Str. Caporal Gheorghe Ion**

Se solicita construirea pe un lot care face parte dintr-o insula mai ampla, cu precizarea ca indicatorii nu au fost fortati. Dorin Stefan crede ca nu se poate construi numai pe o singura proprietate, iar Viorel Hurduc propune extinderea studiului la toata insula, pentru a se putea alcatui un plan de reglementari care sa fie valabile pentru intreaga arie, in care sa se pledeze pentru realizarea unor functiuni specifice zonei.

**Rezolutie: se va reveni cu considerarea tuturor acestor prevederi.**

.....

#### **8. Muzeul Holocaustului**

Avand in vedere importanta propunerii, precum si inadecvarea sitului la complexitatea acestui monument propus, se solicita prezenta la discutii a Primarului General, precum si rediscutarea lui pentru o alta locatie mai potrivita.

**Rezolutie: se va reveni cu restudierea propunerii, care se va rediscuta intr-o sedinta in care vor fi prezenti reprezentantii autoritatilor.**

#### **9. PUZ Str. Avionului**

Se propune construirea de edificii inalte pe un lot aflat la intersectia acestei strazi cu Sos. Pipera, care este afectat si de incidenta caii ferate Bucuresti-Constanta. Constantin Enache:

“nu exista obiectii cu privire la dispunerea spatiala, ci doar la redimensionarea pasajului, care ar trebui extins la 21m. Inaltimea maxima propusa este de 70m, iar accesele auto se vor desfasura in subteran.” Dorin Stefan considera ca data fiind ponderea mare a construitului, “este oportun sa se interzica orice fel de constructie pe 30% din suprafata totala a lotului, astfel incat aceasta sa fie in intregime spatiu verde natural.” Alexandru Beldiman adauga la aceasta si cererea ca, pe cat posibil, apa sa fie recuperata printr-un sistem de drenare adecvat si sa fie oferita zonelor care au nevoie. Dna Boghina precizeaza ca este nevoie ca artera vecina sa atinga cel putin 21m. pentru a se permite o fluenta sporita circulatiei.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil.**

.....

#### **10. PUZ Calea Vitan 210-212**

Pe un teren de 1370 mp cu o deschidere la strada de 28m se propune realizarea unui bloc de locuinte colective S+P+10E, in care parterul este afectat spatiilor comerciale.

CUT propus este de 3,7, iar POT de 38. Se precizeaza ca intrarile si iesirile in si din incinta spatiului determinat de constructie sunt semaforizate. Constantin Enache aminteste proiectantului ca este nevoie de un procent de 20-30% de spatiu verde din totalul lotului, iar daca se poate este bine ca acest procent sa fie rezervat catre stadion. Dna Marin adreseaza o serie de intrebari proiectantului: “Cum va evolua zona? Cum se va construi pe incintele apropiate in viitorul imediat? Cum va fi organizat frontul constructiei?”; isi exprima totodata ingrijorarea fata de intentia de construire izolata.

Dorin Stefan este impotriva propunerii: “blocul este urat. De ce anume se doreste o despasire a parametrilor, daca propunerea nu ofera orasului macar o exceptie din punctul de vedere al arhitecturii? In aceasta formula, investitorul nu face nimic pentru imaginea orasului.” In vederea unei reveniri cu o alta propunere, Constantin Enache listeaza din nou doleantele Comisiei: se poate propune un volum mai mare spre Calea Vitan, poate si cu o aliniere, dar “coada” blocului trebuie taiata in front continuu pe 4 etaje, iar accentul sa se afle in spate.

**Rezolutie (Viorel Hurduc): avand in vedere zona si posibila incidenta favorabila a propunerii fata de constructiile viitoare, puteti creste usor si inaltimea edificiului, si**

**CUT, inasa numai daca veti oferi Comisiei o noua solutie, mult imbunatatita arhitectural. Se va reveni.**

.....

#### **11. PUZ Str. Theodor Sperantia**

In vederea realizarii unei constructii de birouri, se propun Comisiei doua variante de edificabile. Problemele principale sunt cele legate de parcare, dar si unele neclaritati in ceea ce priveste regimul juridic al suprafetelor vecine afectate. In plus, Viorel Hurduc observa ca mai apare problema traversarii de catre constructie a unui domeniu public, ceea ce poate provoca probleme suplimentare legate de statutul acestui teren. Alexandru Beldiman este de acord cu prima dintre solutii, daca vor fi rezolvate problemele de ordin legal.

**Rezolutie: traversarea domeniului public este posibila, dar trebuie obtinut acordul scris al proprietarilor zonelor afectate; va fi oferit, in compensatie, un teren in concesiune. Se avizeaza favorabil.**

.....

#### **12. Str. Soldanului nr. 3E (Berceni/Oltenitei)**

Se doreste construirea unui P+2 cu o functiune mixta (duplex pentru locuire si cabinet stomatologic); inaltimea maxima nu va depasi 10,95m, POT va ajunge la 50%, iar CUT la 1,8. Constantin Enache apreciaza propunerea ca fiind "decenta" si o propune spre avizare.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil.**

.....

#### **13. PUZ Str. Vadu Moldovei (vizavi de intrarea la Gradina Zoologica)**

Pe o zona de padure se doreste construirea unui restaurant (functiune publica); beneficiarii doresc o strada publica de nuanta medievala, coborata eventual in demisol. Constructia propune si un foisor ca accent; inaltimea interioara va avea 7m. POT va ajunge la 30%, CUT la 0,5, cu tot cu amenajari; largimea prevazuta pentru strada viitoare este de 20m.

**Rezolutie: deoarece este puternic afectata o zona verde, propunerea trebuie sa fie de o calitate exceptionala si trebuie sa se tina cont de toate implicatiile juridice pe care o astfel de propunere le-ar declansa. Se va reveni.**

.....

#### **14. PUZ Calea Giulesti / proiectant HAX (revenire)**

Se facuse anterior observatia (Doina Cristea) nevoii de a avea avizul celorlalte parti pentru a dezvolta o propunere de o asemenea anvergura. S-a revenit cu acceptul instrainarii cladirilor care apartin CFR. Dan Marin mai face urmatoarele observatii: “cladirea mica nu este necesar sa existe; spre Piata ar trebui ca turnul propus sa intre in amorsa; se poate rezolva pornirea, inlantuirea de cladiri, in acest stadiu.”

Constantin Enache apreciaza propunerea ca buna, orientativ si afirma ca POT si CUT pot fi mari, aici, pentru ca propunerea va initia in zona un nou mod de a construi.

**Rezolutie: se avizeaza favorabil.**