

## **Sedinta CTUAT din 06.03.2008**

Membrii Comisiei: Alexandru Beldiman, Constantin Enache, Dan Marin, Dorin Stefan;

Presedinte: Viorel Hurduc. Au mai participat la sedinta Adrian Bold, arhitect-sef al

Municipiului Bucuresti si Gheorghe Udriste. Pe ordinea de zi au fost inscrise 17 proiecte.

### **1. PUZ Eudoxiu Hurmuzachi (revenire)**

S-a constatat ca recomandarile Comisiei exprimate in sedintele anterioare au fost introduse. Ca atare, PUZ a fost avizat favorabil.

.....

### **2. PUZ Calea Rahovei nr. 196-200, S. 5, proiectant ARTLINE (revenire)**

Constantin Enache afirma ca propunerea prezentata acum este evident superioara variantelor prezentate pana acum, dar ca exista si o serie de probleme de ordin legislativ, care trebuie rezolvate intre cei trei proprietari. Dan Marin se declara si el de acord cu noua propunere, mai ales ca aceea veche ilustra „un scenariu urban imposibil”. Anca Bratuleanu subliniaza ca noul proiect favorizeaza restaurarea unei categorii de cladiri foarte speciale, anume cladirile istorice industriale. Constantin Enache observa si ca, in propunerea anterioara, una dintre limitele de proprietate fusese incalcatata si sugereaza proiectantului utilizarea unei formule juridice care sa evite acest neajuns – fie alaturarea de PUZ-uri, fie invitarea proprietarilor pentru angajarea unor discutii care sa dezamorseze situatia. Viorel Hurduc face, insa, observatia ca in continuare exista un PUZ avizat si aprobat in imediata vecinatate, ca atare insista asupra necesitatii unei discutii cu proprietarul respectiv.

**Rezolutie: cu necesara rezerva a discutiei cu proprietarul vecin, care sa inlature orice ilegalitate posibila, proiectul poate fi avizat favorabil. Se va reveni, insa, dupa consumarea**

**acestei discutii, pentru ca si Comisia sa fie instiintata in legatura cu statutul legal al celor doua vecinatati.**

.....

### **3. PUZ Str. Lujerului nr. 42, S. 6, proiectant MDESIGN (revenire)**

Sunt recapitulate cerintele anterioare:

- s-a solicitat o strategie pentru legatura Bd. Maniu-Bd. Timisoara, odata cu nevoia de a se insista asupra apropierii obiectului acestui PUZ de Planul Urbanistic al S. 6, in vederea sustinerii spatiului verde existent;
- exista posibilitatea ridicarii unor cladiri inalte la unul din capete, care sa se afle in planul fatadelor din zona;
- s-a solicitat ca strada care face legatura dintre Bd. Timisoara si Str. Lujerului sa fie de 4 fire si sa fie echipata cu spatii comerciale;
- in limitele M4, pot exista si alte cladiri;
- sa fie accentuat coltul, iar redistribuirea cladirilor sa se poata face si pentru planul secund;
- strada sa fie clar fixata la nivelul solului.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie care este perspectiva caii ferate care exista in zona? Se va mentine sau se va dezafecta? Gheorghe Udriste raspunde la aceasta intrebare ca aceasta va fi mentinuta in vederea unei posibile reafectari a Garii Cotroceni.

Viorel Hurduc doreste sa fie prezentat conceptul de urbanism si arhitectura; se precizeaza (Florin Machedon) ca partea de arhitectura este formulata de o echipa de spanioli.

Dorin Stefan: „Dorim sa vedem arhitectura si planse coerente, de calitate, avantajoase si pentru noi, pentru oras. Iar daca Bucurestiul este invadat de specula imobiliara, sa incercam sa amelioram macar arhitectura.”

Dan Marin observa ca relatia cladirilor cu ambientul este una oarecare; cladirile pot exista indiferent unde. Se intereseaza despre ce anume se va petrece in spatiul rezidual care apare intre edificiile propuse. In fine, ar dori sa stie exact ce anume se intampla la nivelul solului.

Viorel Hurduc: „Ne intereseaza un proiect integrat, care sa nu agreseze vecinatatile, mai ales pe cea imediata. Trebuie asigurata o anume calitate a spatiului public. Bucurestiul are nevoie de proiecte integrate, nu de semne de personalitate.”

**Rezolutie: se va reveni cu o alta propunere.**

.....

#### **4. PUZ Bd. Ion Mihalache nr. 9, S.1 (revenire)**

Se solicitase anterior:

- revenire cu partiuri bine precizate;
- ilustrarea sistemului mecanizat de parcare.

Viorel Hurduc: „Intrucat terenul este foarte mic, de numai 20x11, subiectul va fi unul foarte greu pentru Dvs. Pe de alta parte, nu va putem refuza dreptul de a construi pe proprietatea Dvs, asa incat va incurajam sa reveniti cu o propunere arhitecturala de exceptie.”

Dan Marin sugereaza solutia unei arhitecturi neutre, fara scara, pentru a nu crea un dialog dezavantajos cu vecinatatile. In opinia d-sale, exista si posibilitatea de a se renunta la ideea de a construi aici, date fiind datele extrem de dificile ale locului.

Viorel Hurduc se intereseaza despre o eventuala colaborare cu Spitalul Filantropia – se raspunde ca s-a primit din partea Conducerii un raspuns negativ.

Dorin Stefan indica posibila ca solutie, pentru aceasta cladire foarte mica, parcare la etaj, folosindu-se un lift, cu conditia de a se opta pentru functiunea de locuire.

Alexandru Beldiman este de acord cu modificarea functiunii, ca si cu nevoia unei arhitecturi de excelenta, aici.

**Rezolutie: se va reveni cu o noua propunere.**

.....

**5. PUZ Str. Milcov nr. 5, S.1, proiectant VELPLAN (revenire)**

Proiectantul precizeaza ca a fost introdusa in noua propunere strada solicitata de Comisie si, in acelasi timp, s-a revenit cu o noua formula arhitecturala.

Adrian Bold face o serie de observatii legate de nevoia unui pasaj rutier, in zona, de relatia posibila cu largirea Clabucet, de orientarea blocurilor pe directia N-S.

Alexandru Beldiman se declara de acord cu ultima observatie, care i se pare extrem de importanta: „E nevoie neaparat sa fie modificata orientarea cladirilor, pentru ca de la etajul 4 in jos ele nu mai par deloc luminate natural. Personal, mi-as dori sa reveniti neaparat si cu un studiu de insorire.”

Viorel Hurduc: „Nu e posibil sa orientam apartamentele catre N. Ori propuneti o dubla orientare, ori o alta asezare.”

**Rezolutie: reveniti cu o alta asezare in teren si cu restudierea parcarilor.**

.....

**6. PUZ Str. Sfintii Apostoli nr. 22, S. 5, proiectant ALTRIX**

Comisia constata defectuoasa prezentare a proiectului (lipsa studiului de insorire, a unui suport imagistic adecvat, a conceptului de arhitectura) si cere revenirea in Comisie cu o documentare completa.

.....

**7. PUZ Calea Giulesti nr. 6-8, s. 6, proiectant BAUMARC (revenire)**

S-a revenit cu precizarea ca zona Cailor Ferate nu va suferi o conversie importanta in anii urmasori. Mai mult, acum au aparut proprietari, cu care Primaria trebuie sa dezvolte un parteneriat.

Andrei Zaharescu atrage atentia asupra faptului ca trebuie observate cu mare atentie pasajele si relatiile lor cu apeductul. Constantin Enache propune pentru strazile largi care vor aparea un

prospect de 85m, inasa atrage atentia asupra faptului ca CFR nu are, dupa 1992, un Masterplan pentru Bucuresti, deci nu are o viziune asupra modului in care se vor dezvolta Caile Ferate in interiorul orasului. Mai mult, suprafata acum acoperita de linii de cale ferata e impartita intre societati diferite, desprinse din CFR si privatizate. In opinia d-sale, un plan director al intregii zone urbane acoperite de cai ferate (1:5000) este absolut necesar, intr-un termen cat mai scurt. Rodica Eftenie ofera ca exemplu similar propunerii avansate Potsdamer Platz, unde a fost acceptat un accent in zona si apreciaza ca, devreme ce va urma un concurs de arhitectura, cu care promotorii sunt de acord, este util sa fie elaborat un plan care sa ofere baza acestei competitii. Totodata, in opinia d-sale, „propunerea care este prezentata ofera conceptul general, iar cadrul general astfel formulat va elimina posibilitatea unor greseli fundamentale. PUZ de fata nu aduce niciun prejudiciu zonei sau vecinatatilor. Propunerea d-sale este ca zona sa fie deblocata punctual, pentru a fi evitate prelungirile extreme in timp si spatiu si sa existe o etapizare controlata a intregului proiect.”

Adrian Bold: „Pentru aceste tipare de dezvoltare, exista deja precedente de actiune, care privesc in primul rand controlul principalelor culoare urbane. Primele asezari sunt plasate pe linia bulevardelor, dupa care se negociaza in interiorul parcelei. Pe de alta parte, este bine sa ne aminim ca pot exista exemple in care o decizie de non-edificandi este preferabila construirii – zonele mari de reconversii industriale, unde pot aparea locuinte insalubre, zonele din extravilan samd.”

Alexandru Beldiman considera ca este o oportunitate sa se construiasca, inasa sa fie neaparat urmarit si Masterplanul.

Adrian Bold, inasa, informeaza pe cei prezenti ca in multe cazuri, Primaria nu este informata despre o serie de tranzactii care survin si astfel apare o imposibilitate de fapt a acesteia de a urmari evolutia unor locuri, spatii sau edificii. Intrebarea d-sale, in acest caz, ar fi „cum facem aceasta imagine coerenta in timp?”

Rodica Eftenie: „Pe acest teren, proprietate privată, investitorul creează spațiu public. Sunt de acord că aici trebuie construit în acord cu Primăria.”

Alexandru Beldiman: „Cum ne putem purta cu acest proiect desprinzându-ne de expresia lui?”

Adrian Bold este de părere că veriga lipsă a aderenței acestui proiect la oraș este „traducerea” lui – pentru moment, lipsește o clară definiție a procentelor din PUZ, așezării pe teren a clădirilor și a corelării acestora într-o expresie coerentă.

Viorel Hurduc: „Ne comparăm adeseori cu orașele europene. Acum, iarăși nu e cazul. Studiul prezentat infatisează un accept al problemei, în situația în care Primăria nu are proprietăți, iar parteneriatul există numai în idealitate. În acest moment, se pregătesc măsuri radicale, în sensul aducerii la zi a PUG, iar una dintre primele necesități conștientizate este cea a inventarierii problemelor majore ale Bucureștiului. Primăria Bucureștiului și CFR vor fi nevoiți să stea la aceeași masă, pentru că Bucureștiul, acum, nu are cai de acces (artere principale), iar pe de altă parte, Căile Ferate există, fizic vorbind. Teoretic, cel puțin, SNCFR ar putea ceda Primăriei terenuri, astfel că, eliberând zonele centrale, să putem mai apoi dezvolta unele zone ce pot fi ușor accesate. Soluția care ne este prezentată a legat transportul european de circulația din București fără a da o soluție problemei CF. O soluție importantă ar fi cea a unei Gări București Nord de tranzit, care să intre în subsol. Asadar, veți putea fi cu propunerea Dvs. în chiar Piața Gării de Nord, pentru care vor fi absolut necesare o serie de restricții clar formulate. Astfel, există și se poate rezerva un coridor de cca. 180m între Bd. Dinicu Golescu și Str. Gării de Nord; între cele două poduri și coridor există posibilitatea rezolvării Gării de Nord.”

Alexandru Beldiman: „În exemplul francez, garile au fost păstrate în interiorul orașului. De ce nu s-ar proceda la fel și la noi?”

Viorel Hurduc: „Trebuie dezvoltată o rețea de legătură între toate garile din București.”

Adrian Bold: „Pe unde vor pleca traseele locale și regionale din București? Acum, prin aceste propuneri, densificăm orașul – dar ce măsuri de restricție luăm? Cred că cel mai bine ar fi să

reformulati o oferta urbana care sa fie acceptabila dpdv al orasului si al calitatii spatiului public.”

Viorel Hurduc propune o intalnire cu Corpul Tehnic al CFR si cu Ministerul Dezvoltarii pentru a putea fi stabilite masurile restrictive necesare dezvoltarii pe termen scurt, mediu si lung Capitalei. Adrian Bold insista pe urmarirea neconditionata a tuturor elementelor necesare integrarii urbane a propunerii, pe de o parte, a perspectivelor privind dezvoltarea zonei, pe de alta parte.

**Rezolutie: va urma intalnirea intre Ministerul Dezvoltarii, Primarie si CFR. Se vor da, mai apoi, restrictiile deblocarii viitoarei dezvoltari.**

.....

#### **8. PUZ Str. Anghel Ghetu – Drumul Gura Calmatui – Drumul Gura Racului – Str.**

**Victor Brauner – Drumul Fagetului, S. 3, proiectant SC EAST WIND ARCHITECT**

O zona de peste 300ha, situata langa Policolor si reprezentand aria insumata a 200 de proprietati, trebuie reglementata dpdv al circulatiei, pentru ca viitoarele artere de acces din si in Capitala sa nu fie perturbate de incidentele cu acestea. Se propune un bulevard principal cu o ampriza de 44m alimentat de o retea de locale si rezolvarea intersectiilor la sol.

Adrian Bold avertizeaza proiectantul, in eventualitatea in care aceasta zona va fi in principal destinata locuirii, in legatura cu necesarul de spatii de utilitate publica si cu posibila populare a acestei suprafete importante cu cca. 40000 de copii.

Andrei Zaharescu se intereseaza de locatia unei noi statii de inalta tensiune, absolut necesara si care ar trebui figurata impreuna cu o zona de protectie, precum si daca e posibila reparcelarea.

Se raspunde ca ambele aspecte au fost luate in calcul.

Constantin Enache si Alexandru Beldiman sunt de acord cu propunerea.

Viorel Hurduc atentioneaza proiectantul in legatura cu facilitatile pe care va trebui sa le acorde celor ce le vor fi propuse cedari sau prezervari de terenuri; in legatura cu inflexiunea drumului

expres preconizat pe zona de protectie, care poate fi inca si mai bine studiata. Se intereseaza daca delimitarea prezentata este corecta, pentru ca astfel poate fi prevazuta o banda de dotari; in fine, ar dori ca proiectantul sa prevada in PUZ faptul ca dezvoltarea punctuala a zonei se va face in continuare, local, prin PUZ si PUD.

**Rezolutie: cu urmarirea acestor recomandari, PUZ se avizeaza favorabil.**