

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din **16 Aprilie 2008**.

Membrii Comisiei au fost: Alexandru Beldiman, Dan Marin, Dorin Stefan. Presedinte: Viorel Hurduc. A participat la sedinta Adrian Bold, Arhitect Sef al Bucurestiului. Pe lista Comisiei s-au aflat 20 de proiecte.

### **1. PUZ Pta Alexandru Lahovary, S. 1, proiectant BIA Arh. Mihnea Marcu (revenire)**

In preambulul acestei reveniri, se discuta despre interventiile urbanistice din perioada interbelica, subiectul acestei discutii fiind daca forma triunghiulara a pietei mai trebuie pastrata sau daca asupra acesteia se poate interveni. Alexandru Beldiman este de parere ca „unele lucrari sunt determinate de cursul istoric al evenimentelor.”, in timp ce Dorin Stefan apreciaza ca „timpul istoric este mai important decat perspectiva pe care o avem azi asupra lucrurilor. Cred ca aici ar fi, totusi, locul unei pieti triunghiulare. Nu cred ca vom pastra retragerea pentru a motiva piata. Alinierea se poate da de curte, nu de cladire. In ce ma priveste, eu cred ca se poate construi chiar pana in fata.”

Dan Marin recapituleaza datele problemei, care, de fapt, in opinia d-sale, sunt cele ale unei parcele care vrea sa-si schimbe parametrii si se intereseaza despre care ar fi conditiile care o pot face acceptabila ca derogare de la PUG.

Adrian Bold: „Putem raspunde cu coeficientul de 5, fara reconfigurare. Se poate, insa, opta pentru reconfigurarea pietei. Intreb, insa: Comisiei i se pare normala orientarea coltului propunerii in raport cu monumentul existent?” Observatie la care Alexandru Beldiman raspunde precizand ca Mercier, autorul monumentului, a venit special de la Paris pentru a verifica amplasarea monumentului si conformarea locului.

Adrian Bold: „Principala preocupare a arhitectului proiectant, in acest caz, nu ar trebui sa priveasca parcela si construirea pe ea, ci formularea unui punct de vedere asupra spatiului urban. Aici poate fi incheiata intr-un mod fericit Calea Dorobanti.”

Alexandru Beldiman propune ca problema reconfigurarii sa fie solutionata prin construirea unui front. Ar dori insa o documentatie mai precisa, pentru a putea judeca propunerea avand cat mai multe date.

Dan Marin afirma, referindu-se la documentele prezentate, ca ”studiul istoric este o bataie de joc. Iar ca exemplu, va amintesc doar faptul ca o cladire este judecata cu etalonul monumentului istoric, ceea ce este inadecvat. Iar protectia monumentelor nu se refera doar la cladire, ci priveste intreg spatiul urban, intreg patrimoniul.”

Viorel Hurduc: „Exista ocazia, prin intentia de construire, de a se incerca o propunere pentru Piata Lahovary. Ne putem intreba: Piata Lahovary, asa cum arata ea azi, este o reusita? Are sau nu nevoie ea de o interventie?”

**Rezolutie: Dat fiind faptul ca proiectul este insuficient documentat, se propune revenirea in Comisie cu o prezentare ameliorata. Analiza Pietei va fi mult mai dezvoltata si vor fi prezentate mai multe variante de rezolvare.**

.....

## **2. Str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, S. 2, proiectant PROCEMA SA**

Se supune Comisiei propunerea de modificare a unui PUZ existent, modificare generata de dorinta proprietarilor de a nu le fi traversate proprietatile. Se prezinta o propunere de circulatie pe un nou traseu care urmeaza limitele cadastrale.

Andrei Zaharescu cere proiectantilor sa analizeze propunerea noului traseu la intersectie cu autostrada, iar Adrian Bold intreaba daca artera de mal de lac mai functioneaza pe vechea pozitie sau se repositioneaza. Ideea ar fi sa fie urmat traseul marginii de lac, ca principiu. Iar a doua intrebare a d-sale ar fi cum anume se va construi pe acest teritoriu, dat fiind ca multe zone par nedefinite sau slab definite.

Dorin Stefan crede ca ar fi necesar un contact, un punct de descarcare cu Sos. Petricani.

Viorel Hurduc: „Pentru mine, personal, desenul prezentat ca intentie nu are nicio valoare. Se discuta pe dos, in sensul in care ar trebui mai intai sa cunoastem previziunile pentru malul de lac; daca exista o intentie urbanstica, va rog sa o exprimati evident si clar, precizand o anume ierarhie a suprafetelor, o analiza asupra malului de lac afectat samd, totul insotit de un concept arhitectural si urbanistic cat mai elocvent.”

**Rezolutie: se va reveni dupa reanalizare si elaborarea unei noi propuneri.**

.....

## **3. PUZ Calea Serban Voda 235-237-239, S. 4, proiectant WESTFOURTH ARCHITECTURE (revenire)**

Vladimir Arsene recapituleaza cerintele Comisiei pentru o rejudecare a proiectului:

- incadrarea propunerii intre celelalte cladiri inalte din zona;
- exprimarea unei intentii de legatura intre cele doua mari parcuri invecinate;

Autorul arata ca „a propus o deviere a traficului in zona pentru a realiza o promenada in fata cimitirului, promenada care va fi traversata de tramvaie.”

Viorel Hurduc: „Daca ne uitam la oras, mi se pare ca aici cornisa este una cu cele mai interesante perspective si este o modalitate de a marca orasul. Un turn, aici, mi s-ar parea in regula, ca si intentia de a inconjura parcul cu puncte inalte. Fata de toate acestea, as dori sa stiu care este pozitia ta, cea pe care doresti sa o exprimi.”

Alexandru Beldiman este si el de acord cu ridicarea unui turn in locul propus.

Dan Marin: „Fata de amplasamentul propus, nu ma intereseaza ce anume se petrece la S, ci imaginea Parcului Carol cu Monumentul de pe esplanada. Daca simularea pe care o oferiti este cea prezentata, nu e deloc in regula, pentru ca propunerile avansate sunt pur si simplu impresioniste, fara niciun fel de motivatie. Cat despre comparatiile avansate, Londra via Shanghai, putem raspunde la aceste propuneri ironice cu propunerea de a mai pune cateva etaje si monumentului. Nu inteleg, din prezentare, care este obiectul principal al propunerii. Ori sa avem un fel de Defense comercial, de la inceput, ori, daca nu, sa respectam sensul Monumentului si al Parcului Carol – pentru ca daca lucrurilor nu li se mai pastreaza sensul, putem propune si ridica orice.

Pe de alta parte, pentru ca mi se pare ca decizia privind aceasta amplasare ar trebui sa priveasca un grup evident mai larg, propun o discutie cu reprezentantii Armatei si ai celor care gestioneaza in prezent Monumentul. Personal, aveam o problema cu felul in care imaginea propunerii dialogheaza cu Monumentul si cu Parcul Carol in general, iar daca rezultatul este cel afisat, ma declar impotriva propunerii.”

Dorin Stefan se declara, in principiu, de acord cu propunerea „pentru ca imaginea din spatele Monumentului nu mai poate fi pastrata.”

Viorel Hurduc: „Sunt pentru promovarea proiectului, convins fiind ca o analiza a orasului si a locului poate sublinia ulterior ca o cladire inalta e o nevoie a cornisei si a parcului. Nu pot sa argumentez pro si contra cladirea, dar o propun spre avizare pentru ca ea este o posibilitate pentru acest loc.”

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

.....

#### **4. PUZ Calea Victoriei nr. 107 – 109, proiectant WESTFOURTH ARCHITECTURE (revenire)**

In prezentare, se subliniaza faptul ca „propunerea actuala a ansamblului hotelier este una care doreste sa continue o traditie pe Calea Victoriei. Palatul Stirbei devine intrarea intr-un complex hotelier. Ideea este de a sustine pe Calea Victoriei un front inalt, reprezentat aici de hotel, in

timp ce spre Str. Budisteanu fontul descreste la inaltimea Scolii de arte. Vor exista 5 subsoluri si, desigur, spatiul hotelier va fi deschis orasului.”

Viorel Hurduc propune Comisiei discutarea pe larg a proiectului doar intre membrii Comisiei, la finele sedintei – propunerea este acceptata.

.....

#### **5. PUZ Calea Rahovei 196, S. 5, proiectant ARTLINE (revenire)**

Au fost introduse observatiile formulate de Comisie, drept pentru care Viorel Hurduc propune proiectul spre avizare favorabila, cu limita PUZ restransa si cu ilustrarea situatiei terenului pe plansa de reglementari.

.....

#### **6. PUZ Bd. Corneliu Coposu, S. 3, proiectant SC ENVISO**

Se doreste construirea unui imobil destinat birourilor si spatiilor comerciale pe un teren situat intre Pta Unirii si Pta Corneliu Coposu, in imediata apropiere a fostei locatii a Bis. Sfanta Vineri. Problemele mari cu care s-ar confrunta acest proiect ar fi cele de imagine, dar si cele ridicate de functiune.

Dan Marin observa ca in prezentare figureaza, in imediata apropiere a propunerii, calcanul unei cladiri de P+14 si cere ca membrii Comisiei sa se pronunte in legatura cu aceasta stare de fapt a unei cladiri ridicate fara sa fi fost avizata de catre Comisie, intr-o zona atat de importanta a Capitalei. Se intereseaza, mai ales, de „o gandire privitoare la dezvoltarea acelei zone. Daca nu exista o structura a strazilor, nu putem discuta la modul real nici un PUZ, pentru ca trama stradala ar reprezenta macar un minim de principiu urbanistic.”

Adrian Bold: „Ne aflam intr-o zona complet desstructurata si trebuie sa decidem pe ce baza anume o restructuram. Se poate recomanda fie ca orice intentie de a se construi sa-si delimiteze o arie de tip PUZ, fie putem propune o arie concludenta sau recomanda un studiu.”

Dan Marin: „Cu privire la obiectul acestei propuneri, sunt de parere ca trebuie sa se revina cu o ilustrare mai detaliata care sa sustina propunerea.”

Andrei Zaharescu: ”Vor fi mari probleme, in aceasta zona, cu circulatiile auto: cum se va circula pe o trama care abia acum se formuleaza? Cum se va intra in zona?”

**Rezolutie: se va reveni cu urmatoarele elemente de documentatie necesare unei bune judecari a propunerii – 1. ilustrarea de arhitectura; 2. – desfasurarea fronturilor; 3. – studiul de trafic; 4. – capacitatea unei cladiri care aglomereaza zona si o pledoarie pentru sustinerea functiunii.**

.....

#### **7. PUZ Str. Marcel Andreescu nr. 49-51, S1, proiectant QUATTRO DESIGN**

Se propune ridicarea unei constructii luandu-se ca reper o cladire deja existenta P+5. Adrian Bold, inasa, declara ca intrucat Comisia nu a avizat vreun imobil P+5 in zona, respectiva constructie este suspecta de contraventie si, ca atare, ea nu poate fi luata ca reper sub nicio forma. Se poate construi cel mult P+3+4R. Se solicita un etaj in plus, inasa tratamentul frontului la strada este gresit, iar rezolvarea circulatiei si a parcajelor nu este concludenta.

**Rezolutie: se avizeaza negativ.**

.....

#### **8. PUZ Bd. Bucurestii Noi 162A, S. 1, proiectant RYV PROIECT**

Se doreste ridicarea unei cladiri pentru comert si locuinte colective de P+8+9R, POT ar atinge 48%, iar CUT 4,8. Cladirea este prevazuta cu ganguri de trecere si acces la nivelul parterului. Adrian Bold aminteste ca in cazul proiectelor privind aceasta locatie, solutiile trebuie sa priveasca mai ales definirea bulevardului. Punctual, ar fi bine de stiut care este capacitatea parcelei de a suporta incarcarea pe care o presupun indicii anuntati.

Viorel Hurduc este si el de parere ca „daca orasul are nevoie de o largire, de o amplificare, sa nu existe restrictionari pentru subsol decat pentru primul etaj inferior. Are prioritate intentia de mobilare a Bulevardului.”

Andrei Zaharescu atrage si el atentia asupra acestei lacune legislative, care nu precizeaza in ce masura si subsolul unei cladiri apartine unui proprietar – si care poate avea consecinte foarte importante in ceea ce priveste amplasarea retelelor edilitare.

Viorel Hurduc propune, cel putin ca intentie de prevedere regulamentara si ca punct de vedere unitar al Comisiei ca pe o adancime de 3m. in fata cladirii sa nu se construiasca. Pe fasia astfel eliberata nu se va executa niciun fel de acces.

**Concluzie: se avizeaza favorabil proiectul, cu exprimarea conditionarii discutate in scris.**

.....

#### **9. PUZ Lt. Av. Serban Petrescu nr. 34, proiectant SC POMTERM SRL**

Pe un teren de 320mp, cu o deschidere la strada de 13,5m, se intentioneaza edificarea unui imobil S+D+P+3E, care ar contine 5 apartamente si care ar fi echipat cu locuri de parcare la subsol. Dan Marin observa ca terenul e gol, astfel ca trebuie formulata si respectata o regula clara pentru vecinatati. Adrian Bold noteaza ca proprietatea se afla intr-o zona protejata, astfel ca imaginea trebuie foarte bine studiata. Se pronunta impotriva imaginii prezentate.

Dorin Stefan ar dori ca macar ultimul etaj sa fie reconfigurat.

Viorel Hurduc recapituleaza observatiile principale: sistemul Klaus, propus pentru rezolvarea parcarilor in subteran, nu poate fi folosit – sa se revina cu un nou studiu al parcarii; sa fie propusa o dimensiune decenta a platformei, iar inaltimea subsolului sa fie de minim 3,50m, necesari plantarii solului cu vegetatie inalta.

**Rezolutie: se va reveni cu o ilustrare ce acopera aceste nevoi.**

.....

#### **10. PUZ Splaiul Dambovitei, zona Timpuri Noi (consultare)**

Se doreste edificarea, pe un teren nu foarte generos, dar cu o locatie foarte favorabila, in apropierea Centrului (zona Timpuri Noi), a unei constructii-turn, mediata de un edificabil mai jos. Adrian Bold se declara de acord cu lama pe capat, la articulare, ca solutie arhitecturala si urbanistica, dar Viorel Hurduc atrage atentia ca propunerea trebuie corelata cu Masterplanul deja realizat, care prevede, printre altele, un trotuar de 8m cu plantatii pe gratare. In ce priveste planul afectat bisericii, este de parere ca parcarile si unele din utilitati nu ar trebui sa se construiasca la parter, ci in subsoluri. Se raspunde ca deja a fost solicitata concesionarea zonei de subsol, in vederea viitoarelor lucrari. Andrei Zaharescu atrage atentia ca din punctul de vedere al asigurarii necesarului de energie electrica, punctul care se propune spre a fi mobilat este unul foarte dezechilibrat. Adrian Bold considera important de reevaluat, in final, raportul de scara dintre cladirea nou-propusa si biserica.