

## **Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 28 ianuarie 2009.**

Comisia a fost alcatuita din: Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Stefan Damian, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan. Presedinte: Constantin Enache. Din partea Comisiilor de specialitate ale Primariei au participat Elena Boghina (Serviciul Circulatie) si Andrei Zaharescu (Serviciul Coordonare Retele). A fost prezent la sedinta si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

### **1. Linia de Metrou Pantelimon – Drumul Taberei, tronson Eroilor-Piata Universitatii, consultare**

Prezentarea apartine dlui. Constantin Enache – se arata ca intr-o prima faza se discuta partea de tronson care porneste din zona Stadionului Steaua, trece prin Ghencea, apoi intra in zona Drumul Taberei, unde se afla si depoul, intersecteaza apoi in drumul spre Universitate centrele de cartier, trece prin statia Razoare, apoi la Academia Militara si ajunge in zona Eroilor, prima din perimetrul central Eroilor – Cismigiu – Universitatii. Pentru aceasta zona s-a constatat ca solutia cu sant deschis este foarte scumpa, astfel ca s-a optat pentru varianta inelului de adancime; s-au retinut ca idei directoare principale doua puncte esentiale: zona centrala are multe functiuni, iar metroul ar ajuta foarte mult; traficul de suprafata prin zona centrala nu trebuie incurajat.

Se propune pentru aceasta sedinta discutarea iesirilor de la Metrou din zona Centrala, mai ales din cauza prezentei monumentelor istorice, care nu trebuie deranjate.

Pentru Statia Eroilor, s-a discutat cu cei de la Mediu pentru solutia unei iesiri in parc, obiectia principala fiind ca vegetatia mare va fi afectata pe durata santierului; concluzia a fost ca mai este nevoie de cel putin un acces la intersectia cu Bd. Eroilor Sanitari. Un alt

acces este rezervat zonei Casei Radio, cu specificarea ca aici poate aparea, in timp, un parcaj subteran. In fine, un alt acces va fi situat in zona Hasdeu/Regina Elisabeta, spre Universitatea Vasile Parvan.

In punctul Cismigiu, una din iesiri se va face in zona Str. Zalomit, vizavi de Primarie, langa intrarea in parc de pe Bulevard, iar in zona Primariei vor aparea inca doua iesiri, la stanga si la dreapta fatadei principale, renuntandu-se la cateva locuri de parcare; statia va fi locata sub Bd. Elisabeta.

La Universitate, principala problema o constituie parcajul deja prevazut, care va fi marit; statia se va face sub Bd. Elisabeta, iar peronul va fi sub linia de statui. Accesul se va face prin mai multe puncte – pe partea opusa Universitatii, pe locul actual al chioscurilor de ziare, in fata libreriei Eminescu, in doua puncte, in trotuar (accesele vor fi neacoperite); va mai exista o iesire in zona Str. G.M. Cantacuzino, unde va fi prevazut si un acces auto dinspre Str. Ion Ghica. Alte patru iesiri vor mai fi repartizate in zona Casa Armatei, astfel: doua iesiri spre Romarta BRD, o intersectie pe partea Pizza Hut si inca una in statia de taxiuri actuala situata la stanga Casei Armatei.

Din punct de vedere tehnic, Metroul poate realiza toate cerintele. Elena Boghina propune ca in cazul in care se va restrictiona circulatia auto in zona statuilor, spatiul verde al pastilei actuale sa se mareasca, pentru a face zona mai agreabila pentru pietoni; trotuarul poate fi folosit temporar pentru parcare accidentale.

Elena Boghina arata ca daca legatura dintre statii se va face prin subsol, se poate renunta la o trecere care actualmente perturbeaza simtitor circulatia auto, cea dintre Pizza Hut si Romarta.

**Statia Cismigiu (discutie)**

Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca prezenta iesirilor de la Metrou poate inlocui traversarea de la Brezoianu – se raspunde ca acest lucru ar fi posibil, daca intre iesiri ar exista o legatura prin pasaj subteran pietonal. Ca idee, s-ar dori cel putin diminuarea traficului auto pe Elisabeta. Vlad Cavarnali sugereaza ca ar fi utila o directionare a metroului, din aceasta locatie, spre zona Unirii, dar parerea celorlalti membri ai Comisiei este ca acolo trebuie sa existe o alta linie de Metrou, si cea de aici fiind foarte necesara. Elena Boghina ar dori sa stie daca se intra in teren prea adanc pentru a fi rezolvate doua niveluri de parcare – Andrei Zaharescu raspunde afirmand ca se face scut, dar ca terenul se consuma, iar cheltuielile pot fi prea mari.

### **Statia de la Facultatea de Drept (discutie)**

Iesirea din incinta Facultatii este preconizata, aminteste dl. Enache, spre terenul de sport. Bogdan Bogoescu tine sa aminteasca de relatia cu legatura spre Uranus, care trebuie si ea prinsa in aceasta gandire importanta a modalitatilor de transport. Dl. Enache precizeaza ca a fost lasat un spatiu pentru carosabil, pentru viitoarea artera.

Discutiile se opresc, considerandu-se ca a fost realizata o buna informare a Comisiei despre felul in care actualul sistem de circulatie va relationa cu noua propunere, pentru aceasta zona centrala.

.....

## **2. PUZ Ziduri intre vii nr. 24 / proiectant SC ARHIS DESIGN**

Zona este una destructurata, cu doar doua PUZ avizate pana acum. Suprafata care intra in atentia actualei documentatii este de cca. 11ha, zona mixta cf. PUG (provenita dintr-o zona industriala dezafectata). Se propune o functiune de rezidenta combinata cu servicii si

birouri, iar tipul de comert inserat va fi de proximitate, nu de tip Mall. Inaltimea maxima atinsa va fi de 2S+P+16, iar la baza acestui accent va exista un platou construit de blocuri a caror inaltime va varia intre P+4 si P+6.

Dorin Stefan: „Nu inteleg de ce apare aceasta lotizare ambigua, care pare sa nu aibe la baza nicio regula.”

Bogdan Bogoescu: „Care este ratiunea urbana a acestor diferentieri de inaltime si de moduri diferite de ocupare? Ce justificare are ea?”

Casandra Rosu: „Ce indicatori sunt si, mai ales, exista un studiu pentru toata zona, nu doar pentru parcela Dvs? Ar fi bine sa se studieze toata zona de intersectii, nu doar un punct.”

Vlad Cavarnali subscrie observatiilor de mai sus: „Parcelele sunt impartite, dar noua ne trebuie un studiu pentru toata zona.” Elena Boghina: „Nu inteleg strazile.”

Dan Marin propune sa se vada mai bine, din documentatie, organizarea rationala a teritoriului : „Nu poti ocupa o intersctie cu parcaje si in acelasi timp opera densificari aleatorii. Apoi, nu e deloc clar cum se organizeaza accesele, cum functioneaza ele – personal, nu cred ca poate exista o alimentare corecta a zonei, asa cum ne este ea prezentata.”

Bogdan Bogoescu apreciaza ca „trebuie puse toate celelalte PUZ-uri pe o singura plansa si gasita apoi o ratiune de abordare.”

Dan Serban: „Daca ne uitam doar la cele prezentate pentru aceasta zona, documentele aduse nu sunt deloc suficiente; nu putem judeca propunerea.”

**Constantin Enache (rezolutie): reveniti cu o documentatie mult mai completa: PUZ-uri existente, zonificari functionale mai clare, nu de PUD/ o justificare pentru insertia**

**volumetriilor la nivel de ansamblu / reganditi accesele si parcajele / in ce priveste spatiile verzi, incercati o folosire mult mai eficienta a terenului.**

.....

**3. PUZ Sos. Bucuresti-Targoviste nr. 9G - PUZ Sos. Bucuresti-Targoviste nr. 7-9,  
S1, proiectant BIA Anca Virginas, BIA Sanda Simona**

Inainte de prezentare, referentul lucrarii tine sa atentioneze Comisia ca exista un conflict in documentatie, in ideea ca proprietarii celor doua parcele invecinate vor sa devieze circulatia unul in detrimentul celuilalt (in prima propunere). Cea de a doua propunere incearca realizarea unui alt sistem de circulatie.

Se precizeaza ca terenul este unul unitar, iar autorizatiile de construire pe el au fost date de Primaria S.1. Intrebarea este daca trebuie modificat drumul si cum anume se poate face acest lucru. Elena Boghina intervine si precizeaza fata de proiectant ca propunerea urbanistica trebuie sustinuta de un proiect de circulatie foarte atent realizat, pentru ca in zona exista diferente de cote de nivel. Andrei Zaharescu sustine aceasta pozitie: „Un drum trebuie sa plece de la o cota de nivel. Solutia trebuie sa demareze de la aceasta baza.”

Constantin Enache: „Avem nevoie de o clara situatie juridica a zonei. Daca drumul nu e posibil pe traseul propus, vor trebui realizate expropriieri, dar ar fi mai bine ca propunerea sa fie facuta fara demolare, pentru ca aceasta procedura poate fi contestata si ar consuma foarte mult timp. In plus, e de neaparata nevoie rezolvarea intersectiilor cu precizarea cotelor de denivelare.”

Cassandra Rosu solicita sa fie prezentate Comisiei plansa de regim juridic si o noua propunere de circulatie.

Constantin Enache propune celor doua parti in conflict, prezente, sa ajunga la o solutie de comun acord, pentru ca altfel rezulta un blocaj din care ambele parti au doar de pierdut:

„Veniti cu o solutie care sa nu demoleze, ci sa propuna o echitabila folosire a terenurilor.”

Andrei Zaharescu sustine ca drumurile din zona trebuie diferite – una fiind drumul de pe relatia Sisesti si cu totul alta drumul de promenada. Sugereaza ca intre ele poate aparea o alta legatura decat cea propusa in prezent.

Bogdan Bogoescu propune ca legatura sa se realizeze pe terenul de la marginea inferioara a proprietatilor si astfel conflictul ar disparea; in plus, observa ca traficul pe Malul de Lac nu ar trebui incurajat.

Ioana Balaurea cere partilor sa revina cu un singur PUZ si cu o solutie comuna, pentru a exista o singura prevedere legala pentru ambele realitati.

**Constantin Enache (rezolutie): „Luati in considerare realizarea unor alternative, cu posibilitatea pastrarii terenului si a compensarilor volumetrice; stabiliti limitele de edificabile; reveniti.”**

.....

#### **4. PUZ Fabrica de Glucoza nr. 6-8 / proiectant SC PROCEMA SA**

PUZ nou prezentat este unul modificator, al unei documentatii deja avizate in 2006, pentru ca atunci fusese propus un drum de legatura care nu a fost acceptat de un proprietar, astfel ca in momentul de fata el traverseaza un lot pe care nu se pot face reglementari.

Dan Marin si Casandra Rosu observa ca din noua propunere a disparut o insemnata suprafata verde ce figura pe planul anterior si atrag atentia ca acest lucru conduce, dupa

Lega Mediului, la anularea documentatiei. Andrei Zaharescu doreste sa stie daca din vechiul PUZ a fost preluata promenada, Bd. Mal de Lac – se raspunde afirmativ.

Dan Marin se intereseaza de noua locatie a bisericii – raspunsul este ca mutarea s-a facut tot pe terenul proprietarului. Acelasi subliniaza ca si biserica, si suprafata ocupata de verde trebuie sa ramana nemodificate.

Elena Boghina arata ca pasajul din zona trebuie redesenat, dar si ca nodurile de circulatie nu sunt rezolvate.

**Constantin Enache (rezolutie): „Teritoriul s-a miscat foarte tare. Aduceti un punct de vedere al serviciului de urbanism care sa ateste corelarea cu celelalte PUZ-uri. Planul sa ramana asa cum era, scotand strada. Reveniti”.**

.....

**5. PUZ Bdul. Unirii nr. 47B – Str. Mircea Voda – Str. Nerva Traian, S.3 /  
proiectant Viorel Hurduc (consultare)**

In prezentarea proiectului, Viorel Hurduc arata ca „locul este unul foarte pretios, este o rezerva ce poate primi o constructie la nivelul bulevardului si la nivelul echiparii acestuia; indiferent de vecinatate, locul in sine propune, invita la dialog. Propunem, asadar, sa se construiasca la un nivel de importanta ridicat, nu ca o simpla rezolvare de parcela. In final, propunerea noastra este a unei constructii ce va depasi ca inaltime, in punctul maxim, 80m inaltime, cu o consola iesita catre bulevard de 12m, iar in partea de jos, la baza acestui punct inalt, va exista o bara de P+4 rezervata serviciilor publice – bioruri, comert. Initial am incercat si alte volumetrii, data fiind importanta locului si a bulevardului, de 90 si 112m inaltime maxima, dar in ultima instanta am apreciat ca scara cea mai potrivita pentru loc

este a cladirii de P+18, de 80m inaltime. Planul este insotit de propuneri de subtraversare a Bdului Unirii prin Mircea Voda, de o propunere de realizare a unui pasaj pietonal amplu la subsol; exista o cota de corespondenta la nivelul 3 in subteran. Am mai avut si preocuparea de a urmari introducerea liniei de Metrou sub Bd. Unirii, cu care urma sa intram in relatie, tinand cont de faptul ca aceasta noua linie de Metrou urma sa coboare la 28m adancime. Se pot face trei niveluri de parcaje fara atacarea spatiilor verzi, unde pot fi primite cca.

750-800 de masini, dispuse in lungul liniei viitoarei statii de metrou. Am mai incercat transformarea intersectiilor in pietre, propunand, unde a fost posibil, circulatii in bucla care sa nu aglomereze zona. Ca indicatori numerici, terenul are cca. 2000mp, inaltimea maxima atinsa este de 80m, POT este de 65%, iar CUT de 13,7.”

Casandra Rosu observa ca in imediata apropiere exista o casa. Viorel Hurduc raspunde ca „terenul are proprietar necunoscut.”

Bogdan Bogoescu: „Locul este foarte important ca prezenta si vecinatate, propunerea mi se pare de buna calitate, dar nu cred ca putem aviza totul fara cunoasterea minimala a veciantatilor.Cum putem cupla propunerea cu ceea ce exista dincolo de drum?”

Viorel Hurduc: „Unele parcele sunt cu potential in aceasta zona, altele fara. Dar chiar daca ar fi firesc sa se construiasca si pe parcela vecina, poate la fel cum propunem noi, nu putem astepta la nesfarsit ca si vecinul sa aibe initiativa sau, cine stie, posibilitati. Putem da pe parcela alaturata cel mult cateva indicatii volumetrice orientative.”

Andrei Zaharescu sugereaza ca in acest caz sa fie data o reglementare de non-edificandi pentru ca nu cumva autoritatea de Sector sa aprobe o documentatie oarecare pe parcela.

Tiberiu Florescu: „Suntem in situatia in care se poate gandi pentru oras. Un astfel de loc trebuie rezolvat tot sistemic, in ciuda impedimentelor. Cum se rezolva alveola? Ce este ea



pentru tot Bulevardul? Eu cred ca avem aici un eveniment urban si cred ca dpdv  
compozitional totul e OK. Exista si alternativa unei propuneri, dar tot pentru intreg.”

Gheorghe Patrascu apreciaza ca singura posibilitate de a impune o modalitate coerenta de dezvoltare este cea de a comasa parcelele, iar Bogdan Bogoescu reafirma cel putin posibilitatea de a se interzice construirea temporar pe cealalta parcela.

Dan Marin: „Primaria poate stabili reglementari care sa priveasca si privatul.”

Dorin Stefan: „Nu cred ca interesul nostru e acum proprietatea din E, ci mai curand cum s-ar inchide terenul dinspre N. Care va fi caracterul strazii Anton Pann, pentru ca dupa aceasta propunere, el se va schimba? Toate retelele ar trebui duse intr-un colector, inainte de a ajunge in bulevard.”

Gheorghe Patrascu: „Legea prevede, acum, ca putem obtine reparcelarea.”

Casandra Rosu este de parere ca se poate impune neconstruirea pe parcela vecina.

Tiberiu Florescu: „Ca punct in sine, si ca rezolvare arhitecturala, consola este pretentioasa si chiar, intr-o masura oarecare, deranjanta. Ea, insa, justifica exceptionalul propunerii. Dar daca aceasta solutie va fi pusa in practica, sper ca acel spatiu sa poata fi folosit si de omul de rand, nu doar de capitalistul cu birou locat aici. Imi doresc ca de acest exceptional, de aceasta priveliste unica sa se bucure, cumva, oricare cetatean care doreste acest lucru.”

Dan Marin estimeaza, in perspectiva, ca echivalenta volumetrica a cladirii ar trebui gandita si pentru vizavi, oricare ar fi el. Bogdan Bogoescu considera ca trebuie sa existe unele reglementari pentru partea dreapta a propunerii, stabilindu-se aliniamente sau cornise, pentru a fi blocata orice initiativa haotica.

In fine, Tiberiu Florescu mai apreciaza ca, data fiind platitudinea zonei, orice accident (controlat) ar putea fi binevenit aici.

**Constantin Enache puncteaza concluziile dezbaterilor: „PUZ sa fie facut pentru alveola, dar prevederea sa cuprinda tot terenul cu vizavi inclusiv; Primaria sa gaseasca forma echitabila de distribuire a coeficientilor catre toti proprietarii vecini. Dpdv tehnic, Metroul trebuie sa cunoasca propunerea. Primaria S. 3 ar trebui sa poata preciza situatia mai exacta a proprietatilor.**