

Sedinta CTUAT din 20 ian. 2010 a Primariei Municipiului Bucuresti.

Alcatuirea Comisiei: Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan; presedinte al Comisiei – Sorin Gabrea. Din partea Serviciilor Retele a fost prezent dl. Andrei Zaharescu, iar din partea Serviciului Circulatie Elena Boghina. A participat la prezentari si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Povestei nr. 16-16A-18, S.4 / proiectant SC GEOMETRIK DESIGN ARCHITECTS SRL (revenire)

Intr-o zona definita CB3, se intentioneaza construirea, pe o parcela de 6600mp, a unor imobile cu functii de locuinte si servicii; s-a cerut repositionarea cladirii, pentruca argumentul oferit de prima asezare nu tinea de ordinea urbanistica a zonei. Se doreste construirea unei cladiri de inaltime maxima de 18 etaje, cu doua etaje rezervate in subsol parcarilor si cu doua etaje supraterane alocate aceleiasi destinatii. In conditiile in care zona este propusa pentru demolare totala, cu pastrarea tramei stradale initiale, se arata ca strategia de drumuri a fost respectata, propunandu-se paralel cu Bd. Vacaresti o artera de 17m, cu doua benzi pe sens.

Bogdan Bogoescu este de parere ca „solutia volumetrica este inadecvata in continuare, iar alinierea cladirii nu poate fi in niciun caz realizata dupa strada.”, opinie continuata de Dan Serban: „reperul si argumentul principal al acestei zone si al acestei propuneri trebuie sa fie lacul.”

Constantin Enache este de acord cu propunerea aici a unui accent vertical („accentele verticale pastreaza ordinea ansamblului fata de Vacaresti”), este de acord si cu cele spuse

de membrii Comisiei, dar nu poate fi de acord cu ideea de a accepta si o lama construita langa accent, intrebandu-se „ce anume ar putea construi, in aceste conditii, vecinul de la N-E?”

Sorin Gabrea considera ca liniile de principiu ale proiectului ar trebui sa fie claidrea inalta de o anume configuratie, iar pe de alta parte o anume modalitate de a construi care sa permita edificabile si vecinilor. S-ar putea incerca o construire cu racorduri la vecinatati.

Vlad Cavarnali este de parere ca intreg proiectul repune in discutie atitudinea intregii zone fata de lac, iar un proiect urban care sa controleze intreaga zona ar trebui sa aibe calitatile unui proiect-master, care sa permita controlarea tuturor loturilor. Aatrage atentia asupra faptului ca in mod normal limitele de proprietate genereaza regulamente si volum si nu propunerile din diverse parti. Sorin Gabrea mai adauga, spre final, ca „in noua legislatie, sporul de CUT dorit nu mai este posibil.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti, tinand cont de toate sugestiile membrilor Comisiei.”

.....

2. PUZ Str. Iustinian nr. 10, S.2 / proiectant SC OMNICON PROIECT SRL

Pe un teren de doar 64mp sa doreste construirea unei case care ar ocupa 53mp, dorindu-se totodata supraetajarea primei propuneri la P+2+M; se mai precizeaza ca vecinul s-a extins cu accesul. Sorin Gabrea propune o reconfigurare a casei mergandu-se pe Codul Civil, dar CUT se depaseste cu 20%. Se mai afirma, ca sugestie, ca s-ar putea realiza si un bovindou, iar propunerea, pe ansamblu, s-ar incadra in specificul zonei. Se solicita

reconfigurarea parcelei, iar Dan Marin este de parere ca pentru a fi judecat bine, acest caz trebuia sa fie prezent si cu solutia de arhitectura; Bogdan Bogoescu doreste ca noua cladire sa pastreze alinierea la cornisa. Gheorghe Patrascu cere ca solutia de arhitectura sa fie una foarte simpla si sa existe un acces pe terasa, insa Sorin Gabrea cere sa se renunte la mansarde, pentruca de regula acestea sunt foarte prost facute si, pe de alta parte, nu pot reprezenta o optiune in regula pentru un mare oras.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se avizeaza cererea favorabil, iar indeplinirea conditiilor reclamate de membrii Comisiei va fi observata de catre Arhitectul-sef.

.....

3. PUZ Bucuresti – Targoviste nr. 9G (H+R), S.1 / proiectant BIA ARH. Anca Virginas (revenire)

Fata de prezentarea anterioara, s-a revenit cu cateva lucruri solutionate in sensul celor solicitate de Comisie: s-a redus inaltimea propusa, s-a refacut situatia juridica, s-a revenit cu un certificat de urbanism nou, adecvat la starea reala a celor existente. Din cei 5000mp reconstituiti, se mai arata, s-a ajuns prin parcelare succesiva la doua loturi, dintre care unul cu accese proprii. In imediata vecinatate, mai exista doua cladiri autorizate de Sector, dar care, pentru facilitarea viitoarei artere, ar trebui demolate. Constantin Enache apreciaza ca pentru moment in aceste conditii nu se poate construi tocmai eficient, dar este de parere ca o inaltime de 21m ar fi posibila in zona. Sorin Gabrea ar dori sa stie cum anume se va rezolva problema circulatiei catre Restaurantul Doi Cocosi, din moment ce in viitorul apropiat este prevazut a fi realizat aici un pasaj superior. Elnea Boghina mai avertizeaza proiectantul ca prospectul propus pentru artera nu tine seama de existenta si

implicatiile pe care i le vor aduce Dumul Expres. Bogdan Bogoescu este de parere ca „daca exista o relatie intre drumuri care ar trebui pastrata, aceasta solutie ar trebui sa plece din nod, chiar daca acest lucru ar presupune exproprii, altminteri intreaga situatie ar deveni mult mai complicata”.

Constantin Enache: „Drumul preconizat in zona este de mal de lac, dar el se refera mai ales la vecinatatea imediata a zonei, nu este o solutie de interes major, care sa implice serios si ale zone mai mari, ca atare rezolvarea pe care acesta o ofera este de interes local.”

Sorin Gabrea este de aceeasi parere si apreciaza ca daca situatia este astfel gandita, rezolvarea propusa este una corecta; atrage, insa, atentia asupra felului in care trebuie gandita preluarea fluxurilor. „Pe malul lacului se poate construi cum se doreste, pentruca artera de mal de lac este afectata doar local. Se poate gasi o solutie de racordare, dar langa plansa de regulamenttrebuie sa fie prezenta o alta documentatie care sa coreleze propunerea cu studiul de trafic, pe baza unei scheme mai largi”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu reglementarea pe parcela, cu refacerea intersectiei si cu o schema a legaturilor de circulatie; mentionati toate reglementarile existente in zona.”

.....

4. PUZ Str. Petru Rares nr. 5-9, S.1 / proiectant SC LUXBA DEVELOPMENT SRL

Parcela pe care se intentioneaza construirea se afla la intersectia Caili Grivitei cu Bd. Nicolae Titulescu; se doreste construirea unui imobil de locuinte P+6 cu 7R, in conditiile in care retragerile fata de strada secundara sunt de 6m, iar fata de celelalte strazi de 7m.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie care este inaltimea cladirii care se intoarce – se raspunde ca este P+8. Casandra Rosu se intereseaza de distanta dintre cladirile cu care se invecineaza propunerea + se raspunde ca la nivelul unor constructii de P+6 si P+7, distanta dintre acestea este de 10m. Dorin Stefan este de parere ca formulata in acest fel, propunerea pare sa scape din mana volumetriile, care par insensibile, oarecare; pe de alta parte, apreciaza ca imobilele propuse sunt foarte urate si ca ele vor fi, intr-un moment nu foarte indepartat, in oras.

Tiberiu Florescu atrage atentia asupra dificultatii de a se rezolva problema parcarilor – si a celor de resedinta, dar si a celor pentru vizitatori, iar Dan Marin ar dori sa fie mult mai clar modul incare se face accesul acestor masini in subsoluri, daca, adica, exista un studiu real al conditiilor care sa asigure desfasurarea usoara a acestei necesitati.

Bogdan Bogoescu este de acord cu Dorin Stefan: „In lipsa unor posibilitati reale de a controla calitatea cladirilor, orasul se va umple de cladiri lipsite denoima si de personalitate.” Sorin Gabrea ar fi chiar de acord cu o propunere de cladire ceva mai inalta, dar mai supla si care sa angajeze cu locul o relatie mult mai bine supravegheata, pentruca in toate aceste zone potential mari este neaparat nevoie si de edificii de calitate.

Dan Serban doreste si el o mai atenta analiza a conditiilor de locuit pe care viata la bloc le poate asigura si cere sa existe macar un trotuar minimal, decent, care sa faca vecinatatea posibila, apreciaza ca este nevoie de o analiza a circulatiei si de retrageri mai bine gandite ale cladirii. Constantin Enache se declara si el de acord cu aceasta observatie, mai ales ca data fiind amploarea cladirii, ea nu poate ramane in niciun caz cu trotuar de 2m.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o noua propunere, care sa urmareasca 1. o ocupare mai redusa a terenului, chiar daca s-ar opta pentru o inaltime mai mare a

cladirii; 2. o reducere a CUT, care la 3,6 e mare pentru functiunea de locuire propusa; 3. o volumetrie in acord cu configuratia zonei, nu monobloc, poate cu un model mai sensibil, cu inaltime diferite; 4. definirea unor retrageri corespunzatoare fata de Str. Petru Rares; 5. conceperea mai atenta a parcajelor la sol pentru vizitatori.

.....

5. PUZ Str. Paul Greceanu nr. 2, S.2 / proiectant SC CIVIDINI PROIECT SRL

Se doreste refacerea/refunctionalizarea unei cladiri intr-o locatie aflata la intersectia Str. Paul Greceanu cu Str. Polona, in apropierea Bd. Stefan cel Mare, intr-o zona in care, dupa studiu, se pierde caracterul de zona protejata. Se intentioneaza realizarea unui imobil de locuinte care sa cuprinda un numar de 12 apartamente, in conditiile in care POT ar ajunge la 47%. Pentru moment, CUT este de 1,2, iar POT de 30%. Bogdan Bogoescu apreciaza ca o interventie in zona ar trebui sa propuna o cladire curata ca tipologie, poate interbelica; se raspunde ca asa cum arata astazi, casa este depasita moral din toate punctele de vedere, iar directia de Cultura a specificat ca doua doua dinte elementele ei se vor pastra, foarte important fiind porticul. Dan Marin precizeaza ca acest caz a fost respins la Comisia Monumentelor Istorice si ar fi de acord cu atingrea unui CUT de maxim 2,4, dar in conditiile in care se gaseste o solutie inteligenta pentru camuflarea celor doua calcane care apar. Constantin Enache se arata in principiu de acord cu modernizarea orasului, dar este de parere ca in acest caz s-ar putea miza pe un eclecticism stilistic, in conditiile in care cladirea poate fi pastrata si reconfigurata; Tiberiu Florescu este de acord cu acest punct de vedere. Dorin Stefan ar dori sa se realizeze un transfer corect de calitate a zonei.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): Se va reveni in Comisie cu studierea celor doua variante
posibile – cu pastrarea constructiei si extinderea ei, desi volumul este foarte
complicat si trebuie ca atare cumintit, simplificat, respectiv cu o propunere de
refacere completa a interventiei. In ambele cazuri se vor prezenta arugmente cat
mai convingatoare si se va acorda mare atentie acordului noii prezente cu
vecinatatea.**

.....

6. PUZ Str. Liviu Rebreanu nr. 4, S.3 / SC ARCHIDEEA DEVELOPMENT (revenire)

Fata de propunerea prezentata anterior, s-a cerut o mai mare atentie la incadrarea zonei in PUG si o mai atenta gandire si concepere a redistribuirii spatiului verde in zona afectata de propunere. Amprenta la sol a cladirii propuse este de 49.000mp. Vlad Cavarnali intervine incercand sa precizeze pozitia proiectantului: „In interior exista un PUZ expirat, iar suprafata verde din parc ramane neatinsa. Din terenul imprejmuit, 36.000mp sunt incadrati ca M3, 7000mp sunt in L3, iar restul sunt incadrati conform PUG in V1. Propunem ca din intreaga suprafata V1 sa ocupam 15%.”

Cassandra Rosu nu este convinsa de argumentatia oferita si cere revenirea cu o schema mai clara si cu calcule convingatoare: „Terenul este enorm. De ce nu se poate ridica o cladire fara a fi afectata zona verde?”. Sorin Gabrea doreste sa stie ce indifcatori se vor atinge – se raspunde ca va fi un CUT de 2,5 si un POT de 60%; mai intreaba daca locurile de parcare nu ar putea fi supraetajate.

Constantin Enache: „Din punct de vedere juridic, daca in V1 nu se depaseste un procent afectat de mai mult de 15% si suprafata verde este distribuita, resezarea poate fi admisa. Locul a avut un PUZ aprobat, cu teren cumparat, dar regulamentul ce afecteaza terenul s-a modificat.”

Dan Marin doreste sa stie daca nu e interzisa stramutarea spatiului verde; se raspunde ca da, insa aceasta suprafata verde ar fi in interiorul proiectului, deci o atare miscare ar fi posibila.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se revine.

.....

7. PUZ Str. Institutul Medico-legal nr. 6, S.1 / proiectant SC PARA

CONSULTING SRL, aviz de oportunitate

Incadrarea zonei este L1, ceea ce ofera urmatorii indici: POT – 45%, CUT 1,3, iar inaltimea maxima admisa este de P+2, eventual cu mansarda. Se propun, data fiind vocatia cu totul speciala a cladirii, POT de 54%, CUT de 1,7 si o inaltime de P+2+3/4R, care ar atinge 15m. Retragerile sunt de 6m spre fata, respectiv 5 in lateral. Bogdan Bogoescu se intereseaza de conturul dinspre N-E al cladirii si daca, avandu-se in vedere distantele foarte mici dintre cladire si vecinatati, se mai poate construi pe parcela mica. Dan Marin concluzioneaza ca asa cum e prezentata, cladirea este un colt, dar aceasta creeaza nevoia rezolvarii celor 2 sau chiar 3 fatade – Bogdan Bogoescu subscrie si el la aceasta opinie. Ca si volumetrie, este de parere ca propunerea poate fi inca imbunatatita.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Cu respectarea indicatiilor, se avizeaza favorabil.

.....

8. PUZ Str. Caragea Voda nr. 6, S.1 / proiectant SC DD DESIGN STUDIO

SRL

Lotul pe care se intentioneaza construirea este deja populat de o cladire cu un etaj, care se inscrie in formula de locuire a zonei, o zona protejata conform PUG. POT al zonei este de 50%, CUT-2; se solicita o derogare in ideea in care CUT ar creste pana la 2,4, dar si inaltimea propusa ar fi mai mare – S+P+3/4R; functiunea dorita este de mic hotel, cu 6 camere pe nivel. Parterul cladirii ar urma sa fie liber in totalitate; este gandita si o terasa. Ca volumetrie, cladirea descrie o trena ce se lipeste la P+2 la calcan. Bogdan Bogoescu solicita precizarea nevoilor tipice de hotel si solutionarea lor – cum vor opri taxiurile, cum va fi realizata stationarea masinilor in zona, chiar pe timpul minim al descarcarii bagajelor – se raspunde ca este prevazuta o retragere in zona porticului urban.

Rezolutie (Sorin Gabrea): se avizeaza favorabil.

.....

9. PUZ Str. Doamnei 2-4-6, S. 3 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL,

consultare

Este vorba despre reconfigurarea intregii zone care are ca parte arhitecturala principala cladirea Marmorosch Blank, iar analiza contextului isi propune sa descopere o cheie pentru a actiona asupra contextului astfel incat implantul sa fie acceptat. Studiul istoric a fost intocmit de Hanna Derer si Nicolae Lascu. S-a facut o analiza care sa priveasca posibilitatea de a realiza o constructie noua in contextul

zonei si s-a ajuns la concluzia ca punctul tare din zona nucleului istoric devine circulatia pietonala, in vreme ce punctele slabe ale zonei sunt vecinatatile, care in unele cazuri iau forma unor calcane dificil de rezolvat, unele avand chiar ferestre. Punctul cel mai slab al zonei este chiar Str. Doamnei, cu o ampriza mica, cu circulatie greoaie, aglomerata si fara personalitate. Cele doua oportunitati identificate tin de o posibila trecere spre Pasajul Vilacrosse, ca si de posibilitatea de a extinde interventia pana spre Str. Carada. Una din caracteristicile pozitive ale zonei este prezenta spatiilor publice acoperite. In aceste conditii, decizia finala majora a interventiei consta in a realiza o legatura a Bancii cu Banca Nationala, cel putin la nivel de pietonal; poate fi folosita, ca element de coagulare arhitecturala a interventiei, si inaltimea la cornisa a principalelor cladiri din zona – cornisa principala a Bancii Marmorosch are 29m, in vreme ce Banca Nationala, Adriatica si Bancorexul au 37m; Bursa si Banca Agricola au o aliniere de cornisa de 24m. S-au propus si plannuri de alinieri pentru zona 3 Ursuleti. Reglementarea pe parcela este strans legata de rezolvarea problemelor de vecinatate. Se propune: crearea unui saptiu urban de tip atriu deschis; realizarea a doua regimuri de inaltime catre Piata Bancii, ca si inaltarea cladirii de la nr. 24 cu inca doua etaje, ceea ce ar presupune un CUT de 4; realizarea unui portic foarte adanc la adresa Eugeniu Carada nr. 5. Sorin Gabrea continua prezentarea, indicand ca lucrul cel mai important a constat in analiza spatiilor construite vizavi de spatiile deschise. Spatiile deschise creeaza un spatiu de tip piata, care s-ar putea traduce intr-o vocatie comerciala dezvoltata liniar. Structura zonei este vazuta ca spongioasa, permeata. Importante sunt stratificarile pe verticala, care ar conduce la un acces public filtrat, insa la final se dovedeste ca edificiul va fi egal de

important pe toate cele 4 laturi ale lui. Formula arhitecturala poate fi inca si mai indrazneata, iar Piata trebuie si ea definita inca si mai puternic.

Dan Marin este de parere ca situatia tine de ipostaza mai multor case intr-o casa si este de parere ca acest tot trebuie calmat intr-un singur gest. Partea noua, in opinia d-sale, trebuie retrasa mai mult dinspre Str. Doamnei; parerea sa este ca Blocul Adriatica nu ar trebui legat la cornisa, iar din punct de vedere al expresiei plastice, fatada se cere cat mai neutra.

Bogdan Bogoescu este de parere ca este foarte important ca piano nobile sa fie pastrat. Dan Serban opineaza ca „marfa este foarte bogata si are nevoie de o structurare, in sensul precizarii lucrurilor care vor fi prezentate comisiei – anvelopanta, pe de o parte, iar pe de alta parte solutionarea punctului nevralgic al proiectului – zona cu „cubul” la inaltime; crede ca elementul nou poate fi mai prezent.

Cassandra Rosu: „Nu inteleg de ce aceasta cladire istorica nu poate ramane in sine, pastrandu-se cladirea valoroasa diferita de cea veche. De ce nu se „incheie” cladirea veche, facand-o un obiect, iar noul sa fie „aparut”? Un portic ar fi binevenit, dar sa nu se uite ca Banca are o importanta exceptionala.”

Constantin Enache: „Coltul mi se pare nerezolvat, iar rezolvarea lui Boitan trebuie refacuta. Cat priveste Piata Bancii Nationale, cred ca finisajul nu trebuie dus la un maxim, iar completarea cladirii cred ca ar trebui sa se faca cu alte materiale. Sunt de acord cu amplificarea spatiilor publice la maximum.”

Dorin Stefan: „Conformatia volumetrica mi se pare perfecta, in sensul in care ea raspunde dorintelor exprimate. Volumul mi se pare trunchiat. Pe de alta parte, sa nu

uitam ca istoria se scrie si azi si aici as vrea neaparat sa comentez despre calitatea unui studiu istoric care stabileste, nu se stie dupa ce reguli, ca un monument istoric de grad A e valoros intr-o parte, iar in alta parte nu. Fatada nu e buna, cred ca trebuie data jos si „rescrisa”. Obiectul de arhitectura este, aici, mai important decat contextul. Fatada in sine mi se pare neimportanta, iar casa trebuie tratata functie de spatiile nealterate.”

Vlad Cavarnali: „De acord cu intentia, iar volumul mi se pare reusit fata de context. Poate ca ar trebui o mai mare atentie fata de fatada, dar pe de alta parte cred ca acest proiect are nevoie de o forta care sa-l puna si sa-l mentina in miscare”.

Tiberiu Florescu: „Demersul conduce la principii de consultare si de formulare speciale. Personajul principal al montajului este Banca, in vreme ce restul interventiei trebuie sa i se subordoneze.”

Bogdan Bogoescu se declara de acord cu pozitia exprimata de Dorin Stefan, dar crede ca nu trebuie sa fie „lasata o parte de piele atarnata. Vitrina nu trebuie sa comunice ideea de muzeu, dupa cum trebuie lasata libera posibilitatea de interventie pe Calea Victoriei. Din acest punct de vedere, caracterul spongios al zonei este o sansa colosala. Mai cred si ca atriumului spre Calea Victoriei trebuie sa fie pe cat posibil serafic, transparent, o interventie de mare finete.”

.....

10. PUZ Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 69N si nr. 69P, S.1 / proiectant SC EKA DEVELOPMENT SRL, aviz de oportunitate

Zona este M2, se propun blocuri de locuinte de 9 etaje, cu inaltimea aproximativa de 35m. CUT propus este de 3,9; membrii Comisiei considera CUT prea mare. Sorin

Gabrea, inasa, atrage atentia membrilor Comisiei ca se solicita un aviz de oportunitate si conditioneaza realizarea viitorului PUZ de doua lucruri importante: incadrarea in planul director al zonei; avizul de inaltime de la autoritatea aeronautica. Bogdan Bogoescu adauga la acestea planul de amenajare al parcelei, nevoia precizarii procentuale a spatiilor verzi si a zonelor publice, solutionarea functiunilor conexe.

Rezolutie (Sorin Gabrea): De acord cu avizul de oportunitate.

.....

**11. PUZ Bdul Mircea Eliade / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL,
consultare**

Se intentioneaza construirea in curtea unei locuinte de protocol, dar exista doua mai probleme, a vecinatatii, precum si a punerii in posesie care ar trebui operata peste un trotuar. POT ar trebui sporit de la 50 la 60%, iar CUT de la 2,5 la 3. Constantin Enache precizeaza ca in imediata apropiere exista un PUZ similar. Bogdan Bogoescu este de parere ca trebuie evitata solutia de tip gang intre cladiri, restul proiectului parandu-i-se fezabil.