

## **Sedinta CTUAT din 17 Febr. 2010 a Primariei Municipiului Bucuresti.**

Alcatuirea Comisiei: Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, 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 fost prezent la dezbateri si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. S-au discutat urmatoarele documentatii:

### **1. PUZ Pta Dorobanti / proiectant CPU (revenire)**

Se intentioneaza construirea unui pasaj subteran pietonal pe sub pastila verde din mijlocul pietii, precizandu-se ca nu va fi afectata vegetatia. Se doreste sa fie prevazute 4 accese. Din punctul de vedere al circulatiei, se vor mentine sensurile unice existente. Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca va fi pastrat semaforul de la intersectia Str. Radu Beller cu Putul lui Zamfir – se raspunde afirmativ. Sorin Gabrea isi exprima satisfactia fata de prevederea de a nu fi extins pasajul si sub parc, acesta fiind limitat la carosabil, dar este de parere ca insula verde este foarte greu accesabila. Dan Marin isi exprima nemulțumirea fata de modul in care este prezentata documentatia, fiind de parere ca in aceasta forma, „proiectul este mai mult unul de circulatie, nu unul de urbanism. Cum anume se „iese” la suprafata din parcaj? Unde se afla proiectul de peisagistica? Ca spatiu urban, nu avem nicio opinie, nicio formulare.” Sorin Gabrea se mai intereseaza de capacitatea parcajului – se raspunde ca vor putea fi adapostite aici cca. 400 de masini, repartizate pe doua niveluri.

Andrei Zaharescu, inasa, atrage atentia asupra faptului ca acest proiect ar trebui precedat de un studiu de fezabilitate, care sa raspunda argumentat nevoii de a crea un parcaj in aceasta zona, inclusiv din punct de vedere financiar.

Dan Serban ar dori sa stie mai multe despre cum se va realiza efectiv pasajul – se raspunde ca se va lucra pe cheson, pamantul excavat putand fi evacuat prin aceasta metoda. Se intereseaza daca nu s-ar putea lucra pe sistem tunel.

Bogdan Bogoescu apreciaza ca ar fi foarte util sa existe si un scenariu de executie, pentruca suspendarea nodului pe o perioada mare ar crea probleme foarte grave intregii circulatii din zona. Sorin Gabrea intreaba daca nu cumva ar fi util ca parcajul sa fie tratat intr-un alt mod, anume sa se ofere cat mai mult spatiu pietonilor si sa se limiteze mai curand locurile de parcare, punandu-se accent pe zona verde de aici.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu un plan de esalonare a lucrarilor si al santierului, cu un proiect de peisagistica, dar si cu detalierea obiectivelor (reglementarea va fi mai larga, dar SF se va aplica strict pe nevoile Primariei.”**

**Dorin Stefan, Dan Marin si Bogdan Bogoescu doresc sa fie bine si cu atentie studiate pozitiile rampelor, ale acceselor si studiata atent configuratia spatiilor verzi.**

.....

## **2. PUZ Pta Walter Maracineanu / proiectant CPU**

Fata de ideea prezentarii, care sustine necesitatea constituirii, aici, a unui parcaj, Bogdan Bogoescu se pronunta net impotriva si cere ca „acest spatiu de intrare in Cismigiu sa fie pastrat cat mai curat si mai liber de circulatia auto, iar toata parcare de acum sa devina spatiu pietonal”. Casandra Rosu se pronunta si ea impotriva, cu atat mai mult cu cat

aceasta problema de parcare a zonei trebuia sa fi fost rezolvata de un alt mare proiect in zona (PUZ Sala Palatului), dezbatut intr-o sedinta anterioara. Dan Marin este si el impotriva, pentruca numarul de masini parcate ar fi intr-adevar unul mic si nu ar justifica o atare interventie in zona, cu consecinte importante si pe termen scurt, si pe termen lung; se precizeaza ca vor intra in acest parcaj 270 de masini. Fata de insistenta prezentatorului, afirma ca „si in Cismigiu ar putea fi parcate mii de masini, numai ca astfel ar trebui sa definim orasul prin aceste proiecte impotriva lui; sunt proiecte care au ca obiect principal masinile si nu oamenii – se alocă in primul rand spatiu pentru parcare, iar restul de spatiu care ar ramane dupa executarea acestor parcari atat de necesare ar ramane orasului. Vi se pare normala o astfel de gandire a orasului?”

Dorin Stefan este si el de parere ca in masura in care s-ar executa proiectul care tinea de Sala Palatului, nu va mai fi nevoie de acest parcaj, aici; Sorin Gabrea tine sa precizeze ca acest proiect s-a oprit si nu exista speranta reluării lui mai devreme de doi ani. Dorin Stefan crede ca, in aceste conditii, ar fi nevoie de un pasaj, pentruca intotdeauna zona e aglomerata, iar la manifestari culturale inca si mai mult; sugereaza posibilitatea ca intrarea si iesirea masinilor sa se poata face inca din zona Adam. Bogdan Bogoescu revine si afirma ca aceasta ar putea fi o solutie, dar cere sa nu existe niciun automobil la sol. Dan Marin cere proiect de peisagistica. Tiberiu Florescu se pronunta net impotriva ideii, pentruca „rezolvarea este nu una pe termen lung, ci una de moment, o carpeala”. Dan Serban se opune proiectului, pentruca toata aceasta axa ar trebui, mai curand, sa fie un pietonal verde care sa coboare dinspre Universitate-Victoriei, iar orice afectare de alt fel ar duce la distrugerii care nu vor mai putea fi refacute sau vor fi refacute cu foarte mare greutate. Constantin Enache este de acord cu propunerea, motivand ca „daca

pasajele sunt mari, dar sunt facute la mari distante intre ele, nu sunt fezabile si nici viabile. Cred ca parcajele mici sunt utile”. Vlad Cavarnali se pronunta si el impotriva unei interventii masive, pentruca socoteste ca „ in zona exista o memorie istorica autentica, si ca atare trebuie intervenit foarte discret, trebuie pastrata configuratia. As muta, personal, intreg parcajul catre zona Adam”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Proiectul va reveni cu precizarea circulatiei pietonale la sol; cu prezentarea proiectului de peisaj; cu gandirea unor accese dinspre magazinul Adam; cu studiul de fezabilitate, care sa prezinte si rentabilitatea proiectului”.**

.....

### 3. PUZ Pta Alba Iulia / proiectant CPU

Se doreste construirea, sub pastila verde din capatul Bulevardului Victoria Socialismului, a unui parcaj cu 730 de locuri, pe doua niveluri, din care cel dintai va fi rezervat pietonilor si unor spatii comerciale. Retelele vor fi deviate, iar accesele in subteran se vor face din marginea Pietei.

Bogdan Bogoescu: „Care este vocatia spatiului suprateran? Va fi amplasata vreo fantana?

Se va face un concurs public de amenajare?” Tiberiu Florescu atrage atentia asupra faptului ca zona fiind una de banci si de birouri, este si va fi in continuare ocupata de automobile si la sol, lucru care ar fi bine sa fie prevenit cumva, pentruca afecteaza calitatea intregii pietei.

Constantin Enache este de parere ca spatiul central nu trebuie sa fie pustiu, din contra, ar fi bine ca pietonii sa iasa din pasaj aici.

Dan Serban: „Sa nu cream impresia falsa ca am echivala spatiul public cu spatiul verde. Spatiul central trebuie sa fie mobilat, trebuie sa existe zona pietonale cu intarsii verzi”.

Vlad Cavarnali atrage atentia asupra Metroului, a liniei viitoare care va trece prin acest nod. Sorin Gabrea cere sa se organizeze concurs de arhitectura, de amenajare a spatiului central la sol, dupa avizarea PUZ. Gheorghe Patrascu este si el de acord cu aceasta propunere si precizeaza, chiar, ca „prin SF, constructorul poate fi obligat sa prevada si sa desfasoare concursul, costurile fiind deja luate in calcul inca din acest stadiu.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In aceste conditii, se avizeaza favorabil.”**

.....

#### **4. PUZ Pta Sudului / proiectant CPU**

Se preconizeaza, prin executarea a doua pasaje, rezolvarea circulatiei in acest punct foarte solicitat, data fiind si deschiderea iminenta a noului mall. Se estimeaza ca vor fi doua rampe cu doua benzi de circulatie pe sens si cu un separator de sensuri. Pasajele vor fi legate direct cu statiile de tramvai. Sorin Gabrea atrage atentia asupra faptului ca cea mai mare problema a zonei ramane legatura cu Soseaua Berceni. Gheorghe Patrascu atrage si el atentia asupra unei alte grave probleme, cea a expropriilor, care vor ridica si costurile proiectului, dar vor intarzia mult si executia propriu-zisa. Tiberiu Florescu solicita, totusi, sa fie vazute si PUZ –urile vecine propunerii, pentru a analiza mai bine incidenta propunerii asupra lor. Andrei Zaharescu crede ca ar fi nevoie de o relocare a cladirii, macar cu un minim de 5m.

.....

#### **5. PUZ Bdul. Iancu de Hunedoara nr. 29 C,D,F, S.1 / proiectant SC R&T**

**BIROU DE ARHITECTURA SRL**

Parcela e prezentata a fi una cu disfunctii la nivelul zonei, intrucat intrerupe frontul si are deschidere spre lotizarea Mora; terenul a facut parte din lotizarea Mora. Situl este perceput ca unul de tranzitie, definind o constructie la bulevard, dar care se deschide catre o zona protejata. Se propune o functiune publica, de servicii, dominanta fiind insa calitatea de centru cultural a constructiei, dorita a fi un echivalent in zona a libreriei Carturasti. Inaltimea propusa este in acord cu altimetria zonei, iar edificabilul este retras de la aliniament. Dorin Stefan mai precizeaza ca intentia cladirii este de a corecta zona, dar aceasta s-ar face mai greu daca nu s-ar putea creste CUT, de la 1,3 la 1,8; in spate mai exista o lotizare, pentru moment identificata cu un spatiu verde. Bogdan Bogoescu este interesat de cum anume va fi perceputa cladirea in zona, chiar si de pe celalalt trotuar, daca si cum se va vedea.

Casandra Rosu este impotriva propunerii pentruca „se construieste ceva pe spatiu verde.”; se replica, din partea prezentatorului, ca este admisa constructia de pavilioane pe spatiu verde.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): se propune amanarea discutiei pana la rediscutarea Ordonantei 114 referitoare la regimul spatiilor verzi.**

.....

**6. PUZ Autostrada Bucuresti-Brasov, km. 0 – km 19,500 / proiectant SC MINA  
M COM**

Dupa prezentarea intentiei de dezvoltare a intrarii Autostrazii in oras, Constantin Enache intreaba de ce anume nu se rezolva un nod rutier normal in apropierea CF?

Bogdan Bogoescu: „Inelul de jos nu se poate mari? E nevoie de exproprii. Ce se propune sa se construiasca in pana de langa Autostrada?”

Dorin Stefan: „Nu se poate construi in zona, poate fi cel mult prevazuta o protectie.”

Sorin Gabrea propune sa se discute „definirea modalitatii de patrundere a acestei autostrazi in Bucuresti, ca si regimul acesteia in cazul localitatii Voluntari.” Prezentatorul proiectului precizeaza ordinea lucrarilor, astfel: „In 2010 se va lucra in Voluntari; in 2011, in Bucuresti. Ne dorim sa discutam si intersectia acestei autostrazi cu zona Iancu Nicolae, ca si despre implicatiile intalnirii cu DJ1.” Vlad Cavarnali este de parere ca in unele zone se cer neaparat realizate locale, in vreme ce intersectarea inelului 2 de autostrada se poate face prin Stefanesti. Constantin Enache este de parere ca trebuie evaluate consecintele juridice ale propunerii.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Trebuie stabilite cateva lucruri foarte clare fata de felul in care autostrada intra in oras, ca si locul exact in care acest lucru se petrece. Sunt de parere ca este nevoie sa decupam autostrada si sa o avizam astfel, pentruca lucrarile sa poata avansa, dupa care vom analiza devenirea acesteia in cadrul orasului.”**

.....

#### **7. PUZ Splaiul Unirii nr. 160, S.4 / proiectant SC M&M CONCEPT 2000 SRL**

Se doreste construirea unui complex multifunctional integrat (Splai -Str. Abatorului-Str. Plugariilor), pentru care ar fi nevoie de o majorare a CUT de la 3 la 3,6, in conditiile in care POT este de 70%, specific zonei M2, iar inaltimea de P+14. Acum, cladirea apartine Industriei Bumbacului; functiunile sunt de hoteluri, locuinte colective, spatii de comert. Strict pe terenul afectat, POT este de 68, iar CUT de 1,58. Ilustrarea de tema s-a facut cu puncte inalte de P+14, P+16; locuintele colective si hotelul sunt prevazute in bara de P+8;

exista o alee carosabila de incinta. Sunt prevazute 577 de locuri de parcare, din care 955 sunt asigurate in subteran, spatiul verde ocupa 22%, exista un post trafo care va fi refunctionalizat, ca si retele edilitare. Terenul este proprietate privata, dar accesul va fi unul public. Casandra Rosu: „Cum anume ati facut retragerea fata de Splai, dat fiind faptul ca amplasarea Dvs e intre doua puncte majore de aici? Ar fi fost de dorit ca profilul Splaiului sa fi fost unitar.” In prezentarea arhitecturii, se arata ca a fost preluata o reglementare dintr-un PUZ existent, iar aliniamentul a fost pastrat la 12,75m; cornisa propusa este de P+6/7, la care se adauga accentele date de birouri. Constantin Enache este de acord cu dezvoltarea catre S, dar doreste ca alveola spre Splai sa fie foarte clar reglementata; poate fi chiar pe doua niveluri. Sorin Gabrea afirma ca isi doreste de la acest proiect precizarea accesului pe lot, ierarhizarea clara a spatiilor publice fata de cele private, o plansa de regulament clara; zona de studiu sa fie mai mare, dar reglementarea se va da doar pentru parcela. Dan Serban isi exprima nelinistea fata de iesirea in plus, care poate crea probleme de natura juridica si este de acord cu un front mai inalt catre Splai. Bogdan Bogoescu este de parere ca „plansa de reglementare e nereusita, in sensul in care trebuie promovat spatiul public. Personal, nu cred ca e buna lipitura suplimentara la cladirea de pe colt cu P+2. Diferenta pe frontul la bulevard sa fie mai mica decat P+8.” Tiberiu Florescu: „Proiectul este in regula, mai putin plansa de reglementare si lipirea aceea ciudata.” Nici Dan Marin nu este de acord cu alipirea. Dorin Stefan ar fi de acord sa fie aprobata si ilustrarea de tema, pentruca neprocedandu-se astfel de fiecare data vor aparea probleme date de modificarea proiectului, care nu poate fi impiedicata altfel in niciun mod.



Casandra Rosu este de parere ca „Splaiul ar trebui sa aiba un regulament propriu, doar al lui.” Vlad Cavarnali considera ca „Splaiul este un ax de forta al orasului, astfel incat este bine ca volumele inalte sa fie orientate catre el. As reduce POT pentru relatia cu teritoriul, dar CUT nu ma deranjeaza.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu solutia, mai putin cu acel racord care va fi refacut; pe plansa de regulament vor fi introduse toate observatiile facute; e nevoie de un studiu de circulatie si de o schema de trafic, ca si de o evaluare mai buna a parcajului; trebuie clarificata dimensionarea spatiilor cu acces public; se va renunta la acoperirea calcanului”.**

.....

#### **8. PUZ Bdul. Primaverii nr. 30, S.1 / proiectant SC WESTERN OUTDOOR SRL**

Pe un teren de 1135mp, rezultat din comasarea a 3 parcele, cuprins ca UTR in L2B, se doreste construirea unei locuinte unifamiliale, de fapt refacerea unei cladiri deja existente, dar care, se afirma in prezentare, a suferit de-a lungul timpului numeroase modificari. Indicatorii pentru zona protejata sunt POT 40% si CUT 2,5, dar prin inaltarea cladirii existente se va ajunge la un procent de 60-70% pentru POT si la 3-3,35 pentru CUT. Constantin Enache este de parere ca ideea de a lipi o cladire P+1 de o alta P+5 nu e tocmai fericita si crede ca diminuarea intentiei de a construi inalt la datele zonei ar fi o optiune mai buna. Tiberiu Florescu se intereseaza de inaltimea cladirii de pe colt, iar Dan Marin solicita o desfasurare a fronturilor pietetei care va fi afectata de noua constructie, dorind ca spatiul rezultat sa se inchida coerent. Casandra Rosu atrage din nou atentia

asupra faptului ca aceasta interventie se face intr-o zona protejata si semnaleaza dificultatea rezolvarii calcanului. Bogdan Bogoescu este de parere ca fata de doleanța proiectantului, pot exista 4 solutii: 1. realizarea unui calcan provizoriu; 2. coborarea inaltimii din fata la P+3; 3. retragerea integrala a frontului la aliniamentul cladirii P+4; 4. retragerea partiala a cladirii si conexiune la calcan.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): Se avizeaza favorabil propunerea, intr-o solutie care sa distribuie spatiul astfel incat aceasta sa fie ocupat pe o treime de o alveola, iar celelalte doua treimi sa fie preluate de calcan.**

.....

#### **9. PUZ Str. Garlei nr. 24, S.1 / proiectant SC CRIBA DESIGN**

Zona in care se intentioneaza construirea este L1D, de cladiri individuale. Lotul este de cca. 1600mp, vizavi de peninsula care adaposteste Sediul Romtelecom. Actualmente in imediata vecinatate se afla un hotel de P+4, de 18m inaltime, dezvoltat in adancimea lotului, iar amprenta nou-propusa va fi in acelasi sens, de doua imobile dezvoltate in adancime. Se poate incerca crearea unui pol de servicii. POT va fi de 39%, iar CUT de 3. S-a dorit o o constructie de inaltime P+6, care sa poata primi echipare cu apartamente de lux. Dan Marin se intereseaza de modul in care va fi facut accesul masinilor la subsol – se raspunde ca in dreptul celui de-al doilea edificiu, iar latimea acestuia ar fi de 4m. Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca in masura in care in zona se fac asemenea constructii pe adancime se mai poate crea un front urban, iar Dan Marin, analizand asezarea cladirilor propuse in raport cu vecinatatile, apreciaza ca „s-ar putea sa avem un spatiu liber de 6m intre cladiri inalte de 21m”. Constantin Eanche, urmarind si el aceasta situatie, este de

parere ca „spre vecin trebuie operata o retragere similara, astfel incat sa apara un front continuu. In planul secund, cladirile trebuie sa scada ca inaltime.”

Sorin Gabrea este de parere ca este foarte important de realizat in bune conditii accesul in incinta si observa si ca din cauza unei schimbari de CUT de mai mult de 20%, este necesara demararea unei proceduri de asociere cu municipalitatea. Vlad Cavarnali este de parere ca in acel loc se poate construi intr-un maxim de P+3/4R.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o grupare la calcan pe o distanta de 15m, cu o diminuare a inaltimii la P+3/4R, cu prezentarea unei situatii detaliate pe lot si, eventual, cu o propunere de spatiu interior sau de ventilatie intre cele doua cladiri”.**

.....

#### **10. PUZ Str. Campul Mosilor nr. 5, S.2 / proiectant SC ALPHA STUDIO SRL**

Se propune construirea, in imediata vecinatate a Halelor Obor, a unei clinici medicale si a unor birouri; se arata ca acestea se incadreaza ca si indicatori in CB1 – POT de 50% si CUT de 2,4, doar ca li se adauga procentul de 20% pentru sporul de dezvoltare al zonei. Inaltimea viitoarei cladiri, se mai arata, va fi aliniata cu cea a Halelor Obor.

Dan Marin: „In situatia de acum, avem doar Parcul si Hala; odata aparuta aceasta lama, ea va pune cu totul in umbra Hala care, in cele din urma, probabil ca va fi, asa cum se pare ca se doreste de mai mult timp, demolata.” Dorin Stefan, inasa, este de parere ca „oricum in justitie detinatorul terenului va obtine un CUT de 2,4, asa incat prefer sa vorbim despre un proiect pe care intr-o oarecare masura il putem controla decat despre o initiativa care ne poate scapa cu totul. Din punctul meu de vedere, as dori ca macar parterul sa fie liber, poate ca s-ar crea o dala urbana interesanta. Stiu ca, pentru moment cel putin, exista

posibilitatea, prevazuta de Primarie, ca Hala sa fie refacuta ca spatiu public.” Bogdan Bogoescu subscrie acestei opinii.

Tiberiu Florescu, inasa, este de parere ca asocierea dintre cladirea Primariei si Hala este un esec si ca ar trebui gandita propunerea in asa fel incat macar monumentul sa fie pus in valoare, iar Dan Serban solicita un studiu de vizibilitate aplicat Halei, dupa ce va aparea cladirea din fata. Constantin Enache: „Putina viata, aici, nu poate face rau; parterul sa fie public, cu circulatie pietonala.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu un montaj foto in sensul celor solicitate si cu o propunere de obiect mai bine concretizata”.**

.....

#### **11. PUZ Soseaua Garii Catelu nr. 7, S.3 / proiectant SC TERESTRA DESIGN**

##### **SRL, studiu de oportunitate**

Pe un teren de 8346, care in acest moment e afectat unei gari, se doreste crearea unui pol urban constituit dintr-o bara de cladiri de P+3/4, cu functiuni de birouri si de comert, ca si a unui accent de P+14. Se afecteaza, in constructie, si o zona verde de tipul V3, care permite, inasa, dotari de agrement. Constantin Enache este de parere ca din punctul de vedere al amplasarii, cladirea inalta trebuie cat mai mult impinsa spre zona verde, daca acest lucru este posibil legal. Bogdan Bogoescu, ca si Dan Marin, sunt de parere ca trebuie sa se realizeze un studiu mult mai extins, nu doar pentru parcela, intrucat cladirile propuse vor modifica mult din conformatia zonei. Se va incerca in PUZ sa se demonstreze valabilitatea modelului urban propus, se va studia mai atent potentialul de

dezvoltare - daca implantul este oportun si viabil. Se avizeaza favorabil studiul de oportunitate.