

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 23 Martie 2011. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea, presedinte; Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Casandra Rosu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate au fost prezenti Elena Boghina, Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, Serviciul Retele.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Strapungere Bd. Nicolae Grigorescu – Splai Dudescu, S.3 si S.4 /  
proiectant SC ARHIPOLIS SRL, URB RUR SILVIA MEDRIHAN**

Bulevardul a avut un PUZ aprobat cu traseu prin Bd. Ressu si BStr. Pallady, dar acest PUZ a fost oprit. Se preia, insa, din aceasta documentatie, profilul de 3 benzi pe sens cu zona centrala verde si care poate deveni spatiu pentru tramvai, descriind o spina de cca. 13m. Pe o distanta de cca 400m care are ca punct de maxim interes si de interventie axul raului Dambovita se desfasoara podul (cca. 200m de fiecare parte), care are de recuperat pana la intalnirea cu raul o diferenta de nivel de 7m. Au fost gandite bretele colectoare si o serie de alte bretele care vor trece prin partea de spate a loturilor, ca si un numar de drumuri ocolitoare. Pentru fiecare UTR au fost accentuate edificabilele de la marginea aliniamentului, cu retrageri de jur-impjur. Indicatorii urbanistici sunt preluati din PUG sau din PUZ al S3, ultimul neaprobat. Pe zona verde „functioneaza” o interdictie suplimentara de construire datorita stlpilor de tensiune care dubleaza spatiul verde. Pentru tot traseul, se mai afirma in incheierea prezentarii, profilele sunt reprezentate pe sectiuni. Constantin Enache ar dori sa stie care sunt suprafetele prevazute pentru expropriere; se raspunde ca pentru UTR 4 loturile au fost mentinute in limitele actuale, cu specificarea ca POT nu a fost limitat, in conditiile in care inaltimea maxima admisa ar fi de P+4, insa

pentru UTR 3 au existat exproprieri, necesare pentru realizarea strazilor. Dl. Stelian Constantinescu, referent al lucrării, dorește să atragă atenția Comisiei asupra a două situații critice pe care proiectul le conține: rampa pasajului trece pe sub firele de înaltă tensiune, iar artera gândită se oprește exact în spatele IMGB. Drept urmare, Bogdan Bogoescu dorește să afle rațiunea pentru care drumul are o astfel de încheiere.

Elena Boghina arată că în studiul de fezabilitate pasajul trecea și peste Calea Ferată, însă proiectul are în orice situație nevoie de o trasa strădală coerentă. Bogdan Bogoescu subliniază însă că lipsesc din documentația necesară prezentării în bune condiții a unui PUZ bine întocmit studiul de trafic, studiul topo, evaluarea impactului, iar Sorin Gabrea insistă să fie preluate și documentațiile existente în zonă, aprobate sau în curs de aprobare. Constantin Enache face chiar sugestia că în urma studierii mult mai amănunțite a zonei s-ar putea să fie identificate o serie de terenuri neocupate, neînregistrate, terenuri care ar putea fi folosite în vederea unor exproprieri generale mult mai puțin costisitoare.

**Rezoluție (Sorin Gabrea): „Va rugăm să reveniți după o studiere mai atentă a terenului și a datelor problemei, cu următoarele piese cel puțin: profilul longitudinal propus și justificarea lui; prezentarea mai bine pusă la punct a modalității prin care probați necesitatea accentului și poziția lui în proiectul Dvs; o planșă prin care să propuneți o evoluție viitoare a zonei de jos, care va este vecină, și care va trece foarte sigur în cel mai scurt timp în regimul zonelor imobiliare, cel mai probabil; o planșă prin care să arătați cum anume concepeți punctele de traversare; cum ați gândit modalitatea de transport public și cum vor fi pasajele subterane ce vor ajuta acest transport; gândiți și prezentați un plan de preordonare utilități.”**

.....

**2. PUZ Str. Neajlovului nr. 11, S.1 / proiectant SC ARH SQUAD SRL, URB RUR  
ALEXANDRA NAVRESCU**

Prezentarea arata ca subiectul acestei judecati este o constructie inceputa ilegal, abandonata la stadiul de fundatie, pe care un nou proprietar doreste sa o inalte la P+1 si, daca va reusi sa indeplineasca anumite conditii, sa incerce chiar o reintrare in legalitate; terenul, de cca. 200mp si cu un acces de 3m, se afla in parcelarea Bazilescu. Constantin Enache este de parere ca trebuie sa fie realizata o cercetare mai atenta a intregii insule colorate maro din apropiere, nu doar a lotului in cauza, opinand ca problema majora a propunerii este existenta aceste insule vecine, proprietate a Consiliului Local, si care poate schimba radical ocuparea terenului in zona. Casandra Rosu este de parere ca si prezentarea este deficitara, intrucat nu ajuta arhitectii la sustinerea in bune conditii a doleantelor lor.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Solutia pe care o propuneti mi se pare, in conditiile Dvs, foarte dificila. Va rugam sa reveniti cu situatia exacta a regimului juridic al terenului, cu precizarea acceselor din punct de vedere urbanistic si juridic, cu parcelarul, cu eventualele autorizatii de construire care exista si cu o configuratie cat mai clara a cladirii.”**

.....

**3. PUZ Str. Chitila Triaj / proiectant BIA ARH. BARBU VLAD**

Prezentatorul, arh. Vlad Barbu, arata ca a revenit inComisie cu planse ce prezinta solutii la toate problemele ridicate anterior de Comisie. Astfel, „s-a refacut plansa de

reglementari cu teritoriul afectat; a fost introdus traseul pentru inelul intermediar; a fost rezervat un spatiu pentru largirea necesara, suplimentara a strazii. Cerem POT de 50%, CUT de 4 si o inaltime maxima a cladirii construite de 125m plus cele care vor fi reprezentate de antene, in conditiile in care estimam ca sub 125m nu are rost sa construim in aceasta zona.”

Constantin Enache: „Am fost de acord inca de data trecuta ca proiectul sa fie lasat sa mearga inainte, in speranta ca in jurul lui se va putea civiliza si dezvolta zona. Consider si acum ca beneficiarul trebuie incurajat in intentia lui de a investi aici. Doresc sa atrag atentia numai asupra relatiei pe care Drumul Sabareni trebuie sa o pastreze cu Centura si asupra valabilitatii reglementarii, care va privi numai parcela, in rest trebuind sa fie obinute acorduri notariale cu vecinii.”

Casandra Rosu: „Ce se intampla cu propunerea de Drum Expres, care presupune o circulatie majora in intreaga zona si pentru oras?” ; se raspunde ca a fost rezervata, pe traseul acesteia, o zona non-edificandi.

Sorin Gabrea: „Limitarea reglementarii la parcela este o solutie posibila, inasa as dori ca documentatia sa aibe libertate de evolutie; se cer de la arhitectul-sef reglementari cu caracter director pe parcele”.

Tiberiu Florescu, inasa, exprima pozitia conform careia „PUZ pe parcela este o ilegalitate. Dar in afara de aceasta situatie, as mai dori sa fie prezentate lucrurile pe care le-am cerut si la infatisarea anterioara, anume demonstrarea modului in care cladirea poate functiona, cu infrastructura ei, cu studiul de preordonare retele, cu studiul de circulatie necesar si care inca nu ne-au fost aratate, cu toate motivatiile si argumentele lor.”

Bogdan Bogoescu: „Si eu sunt de parere ca inca nu au fost probate o serie de lucruri – ce se intampla cu spatiul public care trebuie sa rezulte la un proiect de o asemenea anvergura? Cum se face legatura intre aceste spatii publice si inelul median? Ce contine studiul de afectare aferent unei cladiri de o asemenea talie?”

Sorin Gabrea propune solutia mentinerii perimetrului de reglementare figurat, fara piata. Constantin Enache, inasa, ar dori sa se gaseasca o solutie pentru ca proiectul sa se poata dezvolta, sa-si poata urma cursul.” Proiectul se va amana si se tot amana dintr-o serie de probleme care-i sunt colaterale si pe care nu cred ca le poate rezolva de la inceput. Iar in aceste conditii energiile care ne vin sunt si ele mereu indepartate, mereu amanate in speranta ca administratia publica va fi la un moment dat coerenta. Dar experienta anterioara ne arata ca nu exista pana acum niciun punct de coerenta, de continuitate in sensul in care l-am dori noi, in sensul in care, de fapt, ar fi normal sa existe.”

Sorin Gabrea: „Ce diferente notabile exista intre prevederile PUG si cele ale propunerii Dvs.? Si, pe de alta parte, ma intereseaza macar rezolvarea punctului vital al acestui proiect – cum anume veti rezolva intersectia? Am putea folosi solutia introducerii unei modificari intr-o documentatie aprobata, in sensul in care putem urmari conturarea spatiului public.”

Tiberiu Florescu: „Modificarea trebuie justificata la toate palierele, trebuie prevazut un maxim si un minim suportabil, iar in aceasta conditie dezvoltarea zonei este posibila.”

Dan Marin: „Cred ca am ajuns intr-un punct in care toata lumea are dreptate – si cei care includ dezvoltarea in calculele lor, si cei care o amana. Esential, cred eu, este sa fie rezolvate problemele zonei, luandu-se in considerare inchiderea inelului median”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu studiul de impact, cu studiul de circulatie, cu probarea mai solida a legarii cladirii de infrastructura, si in regulamentul pe care il veti da sa precizati raportul dintre inaltimea constructiei propuse si parcela.”**

Bogdan Bogoescu adauga inca o data nevoia de a fi atent analizata devenirea spatiului public din apropierea acestui turn.

.....

**4. PUZ Sos. Cotroceni nr. 34, S.6 / proiectant SC ROMAIR CONSULTING SRL, URB RUR PAUL VALENTIN**

Se doreste, de catre Administratia Capitalei, amplasarea Centrului Municipal pentru Situatiile de Urgenta pe pintenul superior al Gradinii Botanice, aflat in limita zonei protejate a Gradinii, care cuprinde si acest lot. In conditiile in care acest teren de cca. 6000mp ar apartine Zonei Protejate 85, in speta Gradinii Botanice, destinatia lui nu s-ar putea schimba. Ceeace se propune este ca limita Gradinii sa se opreasca normal la spatiul strict afectat Gradinii, iar pentru aceasta cladire a unei institutii de importanta locala si nationala sa fie permisa schimbarea de functiune astfel incat ea sa poata primi aceasta constructie noua, gandita a fi o dala plutitoare; indicatorii urbanistici ar atinge 50% pentru POT si un maxim de 2,5 pentru CUT, avand in vedere ca in aceasta din urma cifra ar fi inclus si terenul destinat parcarilor, de la subsol.

Dorin Stefan se intereseaza de situatia juridica a terenului - se raspunde ca in orice situatie el apartine tot Primariei. Este de parere ca in aceasta situatie ar fi foarte util un schimb de terenuri cu CET, astfel incat doar constructia sa apartina Institutiei, iar Gradina

sa se intregeasca prin acest schimb. Sorin Gabrea crede si el ca terenul s-ar putea intregi daca terenul CET ar putea fi preluat.

Vlad Cavarnali apreciaza ca este nevoie sa existe un acces in parc prin piata publica ce s-ar crea in apropierea cladirii.

Dan Serban este de parere ca investitia este de utilitate publica, necesara si ca ea ar putea fi exploatata inca si mai mult in interesul orasului daca cu aceasta ocazie ar mai fi amenajata si piata care s-ar putea crea in acest loc favorizat.

Tiberiu Florescu, insa, crede ca „limitele Gradinii si ale interventiei trebuie rediscutate si motivate pe baza unui studiu.”

Casandra Rosu afirma ca indicatorii declanseaza presiunea unei limite si considera ca s-ar putea incerca o propunere in care subsolul ar fi mai important, iar astfel cladirea ar deveni mai putin agresiva pentru Gradina.

Vlad Cavarnali doreste „o piata publica si o relatie foarte activa cu Parcul (Gradina).

Daca se poate, gardul sa fie desfiintat, iar accesul sa se desfasoare fluent.”

Constantin Enche atrage atentia asupra unei legaturi necesare si posibile, odata cu aceasta propunere, intre Statia de Metrou si Gradina Botanica, mai ales pentru ca Militari, de pilda, e un cartier lipsit aproape cu totul de spatii verzi. Cat priveste obiectul propus, este de parere ca „functiunea este necesara, dar rezolvarea arhitecturala, indrazneata, poate risca chiar si mai mult – vegetatia sa domine, nu un motiv arhitectural, oricat de bine gandit si realizat ar fi acesta. Totul ar trebui sa sugereze ideea inglobarii acestei constructii in Parc, in natura.”

Tiberiu Florescu: „Eu cred ca trebuie sa se revina asupra zonei protejate si sa se gaseasca o solutie. Asa, in acest fel si in aceasta propunere, exemplul este negativ. Sa fie gasita o

formula prin care o prezenta volumetrica sa nu fie vizibila, dar poate ca cel mai important lucru ar fi sa existe un dialog, o comunicare reala si cu Institutia Gradinii Botanice.”

Bogdan Bogoescu se declara de acord cu pozitia exprimata de colegul Constantin Enache – „cladirea sa fie introdusa in pamant cat mai mult posibil, la limita superioara a parcelei si continuand „verde” spre Cotroceni.”

Dan Marin se raliaza pozitiei celor doi – „retragerea constructiei este in regula si de dorit, iar piata, sincer, nu vad ce anume ar aduce cu totul nou. Cladirea sa fie deplasata cat mai spre N si „pierduta” intre copaci.”

Cassandra Rosu: „Casa sa fie cat mai mult inclusa in vegetatie, ingropata, iar mineralizarea sa fie minimala.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „ Cred ca ar mai exista posibilitatea ca suprafata pe care se doreste constructia, fiind de un caracter diferit de cel al zonei protejate, sa fie considerata subzona a acesteia, astfel incat sa poata primi reglementarea pentru acest statut. Va propun, ca atare, avizarea favorabila a proiectului, in conditiile in care se vor avea in vedere amenajarea pietei pietonale de la Cotroceni si accesul sporit si mai facil al publicului in Gradina Botanica si prin acest punct.”**

.....

#### **5. PUZ Str. Clucerului-Udricani nr. 12, S.3 / proiectant SC M DESIGN SRL**

In zona Centrala a Bucurestiului, pe locatia fostului cartier Evreiesc, pe Str. Clucerului colt cu Udricani, se doreste realizarea unei scoli. Terenul apartine Primariei Sectorului 3, se gaseste pe Zona Potejata 75 (care permite un POT de 65% si un CUT de 2) si masoara 426mp. Acum, CUT este de 2,65 si va creste la 4; se propune o inaltime de 13m. Studiul



istoric apartine istoricului de arta Cezara Mucenic si a relevat ca fatadele de N si de V sunt valoroase, insa partiul nu este necesar sa fie pastrat.

Casandra Rosu este de parere ca in acest caz foarte importanta este problema juridica: „proprietarul sa fie de acord cu demolarea si sa existe avizul Ministerului Culturii pentru intreaga operatiune.”

Bogdan Bogoescu cere ca interventia asupra cladirii sa fie clar contemporana, nu mimetica. Tiberiu Florescu este de acord cu propunerea - si obiectul, si zona au nevoie de recuperare. Constantin Enache atrage atentia si asupra nevoii de recreatie a copiilor si este de parere ca o propunerere de valorificare a spatiului inconjurator este binevenita.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila a proiectului – interventia va fi una contemporana, fatadele vor fi imbunatatite, iar terasa va fi amenajata pentru confortul copiilor.”**

.....

#### **6. PUZ Str. Petre Popovat nr. 59, S.6. / proiectant PLANCO SC URBIS**

##### **DESIGN SRL**

Parcela este una de cca. 4500mp, iar analiza s-a facut in sensul identificarii functiunilor si arhitecturii proprii unei zone M1A. Strada din vecinatate va ramane cu sens unic, de 7m, spre Popovat se va construi in regim de P+2, spre spate P+3, corpuri legate intre ele printr-un nod de circulatie. Distanta dintre cladirile nou-realizate va fi de 7,5m, iar adancimile acestora vor atinge 12-15m. POT se doreste de 60%, CUT de 4.

Bogdan Bogoescu afirma ca este posibil ca strada sa reclame doua modele de ocupare, care sa creeze alternative si sa ofere un sens dinamic parcurgerii acesteia. Casandra Rosu emite o opinie similara si cere proiectantului sa creeze un pas intre cladiri, sa sugereze o

ritmare strazii. Constantin Enache este de acord cu avizarea favorabila a proiectului prezentat, dar este de parere ca la fazele urmatoare Soseaua Crangasi si Splaiul sa fie urmarite in acest sens.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunerea se avizeaza favorabil.”**

.....

**7. PUZ Intrarea Brosteni nr. 2A, S.1 / proiectant SC URBAN EFFECT SRL, URB  
RUR RAZVAN ILIESCU**

Pentru o cladire construita in conditii ilegale se doreste extinderea si supra-etajarea, marirea POT de la 20 la 44%, acceptarea depasirii CUT si, daca este posibil, intrarea in legalitate.

Tiberiu Florescu afirma ca „intrarea in legalitate a unei constructii nu trebuie sa tina de noi. In acest caz, situatia data tine de absurd.”

Constantin Enache pune problema avizelor care vor trebui date de inginerii de trafic si de pompieri, pentru a asigura macar o functionare minimala a cladirii.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu extinderea si supraetajarea  
constructiei – Casandara Rosu se abtine – in conditiile in care vor fi obtinute avizele  
de la Circulatie si Pompieri.”**

.....

*Nota: A mai fost avizat favorabil proiectul din Str. Tarancutei, proiectant DDDesign,  
revenit cu introducerea tuturor sugestiilor Comisiei.*