

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 22 Iunie 2011. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea, presedinte; **Doina Bubulete, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, 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 Str. Mihail Ivanovici Glinka**

Locatia viitoarei constructii (o parcela de cca. 450mp) se afla pe Str. Glinka, la intersectie cu Str. Puccini, in apropiere de Calea Floreasca si conform PUG este incadrata L2. In imediata apropiere exista un bloc din 1950, la al carui parter functioneaza o gradinita. Se propune ca viitoarea cladire sa aibe functiunea de locuire si sa se alinieze la cornisa cu edificiul mentionat; POT este de 45%, conform incadrarii in PUG, insa CUT ajunge la 2,4, depasind indicatorii acceptati ai zonei. Suprafata construita va fi de 200mp, blocul va avea parter si 4 etaje.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de relatia care se va crea cu cladirea existenta – daca vecinatatea va presupune un calcan, ce functiune va fi orientata spre aceasta parte a cladirii – se raspunde ca pe partea dinspre calcan vor fi asezate dormitoarele. Mai doreste sa stie daca distanta dintre cladiri este acceptabila – se raspunde afirmativ – sunt 17m la o inaltime a blocurilor de 26m.

Constantin Enache ar fi dorit sa fie probata posibilitatea construirii si pe partea invecinata de S; atrage atentia asupra nevoii ca alaturarea cladirilor sa tina cont de gradinita si este

de parere ca un studiu de insorire relativ la aceasta vecinatate sa fie realizat; ar mai dori sa stie daca pe acel loc sau in vecinatate exista puneri in posesie.

Dorin Stefan observa alaturarea de edificiul din stanga, P+3, critica indirect egalitatea masiva a cladirilor si apreciaza ca o constructie P+5 ar fi fost preferabila, in conditiile in care ar fi rezultat mai mult spatiu verde.

Bogdan Bogoescu se raliaza propunerii lui Dorin Stefan si estimeaza ca o cladire P+5 ar fi mai de dorit aici, in conditiile in care retragerile minime ar atinge macar 5 m.

Dan Serban solicita o ilustrare de tema, considerand ca zona este una constituita si cu o arhitectura a carei imagine conteaza; doreste precizari legate de accesul pentru masini si de depozitarea lor.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila si cu indicatorii propusi, dar va vom ruga sa completati informatiile cu parcelarul, cu precizari legate de necesarul auto si de accese, cu ilustrarea de tema. Studiati retragerea mai mare, cu varianta pe care v-o da, in acest caz, compensatia discutata.”**

.....

## **2. PUZ Str. Garlei nr. 80, S1 / proiectant URB RUR CRISTINA OLGA**

### **GOCIMAN, aviz de urbanism**

Proiectul are aviz de oportunitate, se reaminteste ca dupa PUG se afla in zona L1B, care ar permite un POT de 20% si un CUT de 0,7, dar acesti indicatori ar creste conform necesitatilor unei constructii cu un minim de confort urban la 60% si la 1,17. In zona s-a construit foarte mult si inegal ca distributie si valoare arhitecturala, iar locatia propriu-zisa (un teren de forma aproximativ patrata, cu vecinatati agressive) se afla in interiorul

sistemului construit concretizat. Accesul se face printr-o servitute, pentru folosirea careia exista acordul partilor, consemnat notarial. Se propune o construire P+3 pentru partea de S, in cadrul unei rezolvari de ansamblu de tip covor, cu raportare la calcane si vizibilitate buna spre lac. Parcarile se vor face partial pe teren, partial in garaj.

Dan Serban este de parere ca „e oarecum ciudata configurarea urbansitica a propunerii, pozitia cladirii pare intrucatva fortata. Personal, nu stiu cum se va extinde construitul spre partea din stanga, cu vecinatatea dificila a calcanului.”

Dorin Stefan doreste sa stie cum se va ajunge e aceasta proprietate dinspre E – se raspunde ca accesul va fi posibil folosind servitutea.

Constantin Enache apreciaza ca in conditiile date aceasta formula de construire pare sa fie una dintre putinele variante decente posibile si isi exprima acordul favorabil avizarii;

Bogdan Bogoescu este si el de acord cu aceasta pozitie exprimata.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Proiectul este, in conditiile date, unul reusit. Se avizeaza favorabil.”**

.....

### **3. PUZ Str. Dambului nr. 74, S.4 / proiectant SC ART TEK CB SRL, URB**

#### **RUR CRISTINA IULIANA ENACHE, consultare**

Locatia parcelei se afla pe vechiul traseu de inchidere al inelului median, in apropierea Parcului Tineretului. Exista un aviz de oportunitate pentru aceasta intentie de construire, iar in acesta se cerea ca limita studiului sa fie extinsa spre Str. Pridvorului si Calea Piscului, lucru care s-a realizat. Se mai fac urmatoarele precizari: zona inchiderii fostului inel este nereglementata; au fost obtinute limitele de intabulare ale Parcului, care permit

observarea separarii domeniilor; mai exista, in zona, si alte terenuri retrocedate; accesul auto se poate face pe Calea Piscului; in fine, se precizeaza ca datorita apropierii locatiei e Oraselul Copilului, au fost avansate doua propuneri – una cu absorbtie de spatiu verde catre interiorul circulatiei propuse; o a doua care are in vedere numai exteriorul spatiului public. Propunerea a luat forma a 3 edificabile de inaltimea P+12, care conduc la un CUT de 3,7 si la un POT de 60%. Sorin Manea intervine si arata ca: in zona exista probleme foarte mari in primul rand de ordin juridic, mai apoi legate de circulatie, in conditiile in care se propun cladiri de P+12 si chiar P+14, insa strazile existente, ca si cele posibile, nu au cum depasi un fir pe sens, ele fiind de 7m; PUZ Martisor este valabil in continuare din punctul de vedere al circulatiei; exista si isi produc efecte PUD-uri avizate de S.4; este de dorit ca limita studiului sa coincida cu limita cadastrala. Sorin Gabrea isi exprima acordul cu ultima precizare.

Dorin Stefan observa o strada care pare sa treaca prin parc si se intereseaza de statutul acesteia, fiind de parere ca relativ la anvergura dezvoltarii zonei, importanta si calibrul ei ar trebui sa fie evident mai mari, in masura in care prezenta ei este una oportuna pe acea pozitie.

Elena Boghina exprima opinia conform careia in aceasta situatie care se preteaza dezvoltarii, tronsonul arterei catre Sos. Oltenitei este neaparat nevoie sa atinga minim doua benzi pe sens, iar Andrei Zaharescu atrage atentia asupra echiparilor importante pe care aceste 3 cladiri consistente vor trebui sa le aiba.

Dan Marin doreste sa stie daca desenul cladirilor de jos figureaza edificii existente sau doar propuneri – se raspunde ca sunt numai propuneri. Observa decalarea cladirilor intre ele, care propun o orientare, cata vreme cele aflate in vecinatate sunt directionate diferit si

isi exprima neplacerea vizavi de modul individual, particular si pe parcela in care se fac propuneri de un asemenea impact pentru oras; considera ca distantele dintre blocuri sunt prea mici raportat la scara lor si ca ritmul acestor viitoare prezente urbane trebuia mult mai bine gandit, mai ales ca ele vor fi foarte vizibile.

Bogdan Bogoescu isi exprima acordul fata de pozitia exprimata de Dan Marin si crede ca „zona de anfilada de pe cornisa trebuie expandata, dar in conditii foarte bine controlate”.

Constantin Enache este favorabil propunerii care nu intra in contact cu Oraselul copiilor si este de parere ca ar fi fost de dorit mai curand, pentru a respecta vecinatatea si cadrul natural, o propunere numai cu doua edificabile, in sa mai inalte si mai siluetate, care sa degajeze perspectiva spre parc; este neaparata nevoie de corelarea propunerii cu cladirile din primul plan.

Andrei Zaharescu, in sa, tine sa atraga atentia asupra riscurilor de seismicitate pe care le presupune o cladire inalta asezata pe o cornisa, foarte mari. Dan Serban mai adauga, in fine, la consideratiile de mai sus, nevoia ca tot acest ansamblu sa fie cercetat, din punctul de vedere al vizibilitatii, si dinspre Bd. Cantemir.

Sorin Gabrea: „Suntem in principiu de acord cu propunerea, in sa va rugam sa reveniti cu o mai atenta studiere a alaturarii celor trei parcele si cu o varianta a propunerii cu doar doua turnuri. Va atragem atentia asupra nevoii de a lua in calcul ca punct foarte important alinierea acestora.”

.....

#### **4. PUZ Str. Cerceilor nr. 1-3, S.1 / priectant SC ARUA CREATE DEESIGN**

**SRL, URB RUR RADU TANASESCU, aviz de urbanism**

In N Capitalei, pe o parcela de 346mp deja populata de o cladire (pentru care exista autorizatie de demolare), incadrata in L2A, se doreste construirea unei cladiri S+P+2E/3R, care ar creste indicatorii acceptati dupa cum urmeaza – CUT de la 1,3 la 1,62, POT de la 45 la 46,73%. Retragera de la strada este de 4m, retragera spre N ajunge la 5m, determinata fiind de limita ceruta de prezenta metroului; parcarile sunt asigurate la subsol.

Constantin Enache solicita precizarea retragerilor pe fundul de lot – acestea vor fi de 2,5m. Dan Marin ar dori sa fie prezentate explicit si vecinatatile, daca se poate prin fotografii. Elena Boghina: „Drumurile pe care le propuneti nu sunt bine construite si nu au cum fi reglementate – le lipsesc racordurile.”

Constantin Enache este in principiu de acord cu avizarea favorabila, insa doreste ca in plansa de reglementari trama stradala sa fie inchisa pe linia de protectie a metroului. Sorin Gabrea, totusi, este de parere ca solutia de circulatie este importanta si trebuie detaliata.

Bogdan Bogoescu insista si el asupra acestui element important de circulatie: „Nu stiu, nu mi se spune deloc cum anume va fi mobilata acea strada. Nu stiu care este limita strazii, nu stiu daca are sau nu un pasaj. Ce anume vad eu, ca pieton, atunci cand trec pe aceasta strada?”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu formula de circulatie pentru pasaj, cu racordurile strazii mai bine analizate si desenate, cu profilele stradale definite si cu cel putin inca o varianta de ocupare a parcelei – va rugam sa luati in calcul posibilitatea unei alipiri a cladirii pe partea de N, cu conturarea unui spatiu public major, cu definirea unei fatade continui.”**

.....

**5. PUZ Str. Foisorului nr. 110-112, S.3 / proiectant SC AVIZ SPRINT SRL,  
URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU, aviz de urbanism**

Avizul de oportunitate a fost favorabil, iar pentru avizarea de urbanism s-au mai solicitat: conturarea unui regulament pentru toata insula studiata; luarea in calcul a declivitatii terenului, pentru a folosi aceasta data a terenului in formularea expresiei arhitecturale; incurajarea circulatiei pietonale transversal; calculul suprafetelor care practic, vor fi pierdute de investitori in interesul public; pasajul sa fie gandit peste un portic, iar pietonalul sa fie afectat in buna masura circulatiei, prezentei unei piete urbane. CUT dorit este de 3,8, iar POT de 60%.

Constantin Enache se intereseaza de ratiunea pentru care a fost evitata cuplarea la calcanul de N – se raspunde ca aceasta alipire a fost apreciata ca dificila si generand o alta serie de probleme la fel de dificile, motiv pentru care s-a optat pentru o prezenta arhitecturala separata.

Sorin Gabrea observa ca zona este foarte diferita ca parcelar, mai ales date fiind diferentele sensibile de inaltime dintre cladiri.

Dan Marin: „In aceasta situatie, este mult mai bine sa nu se construiasca pornind de la parcelar; ceea ce ar trebui facut ar fi ceva de ordinul operatiunii urbane, al unei constructii urbanistice ample si coerente. Punctual vorbind, evident ca unele dintre spatiile dvs. vor avea o orientare numai spre N, ceea ce nu e cel mai fericit lucru pentru locuire – poate reusiti sa identificati si sa propuneti o alta tipologie, mai adecvata. Orientarea, situatia

arhitectural, urbanistic, dar si cea administrativa, vecinatatile – toate trebuiau foarte bine si foarte limpede definite.”

Dan Serban: „Personal, am cateva intrebari: admitem un imobil atat de lung ca aceasta? O dezvoltare in adancime in aceasta configuratie? Nu ar putea fi descoperita o alta formula de front continuu? Nu e foarte clar, in plus, cum e configurata incinta.”

Sorin Gabrea ar dori si el, urbanistic, dar si arhitectural, „o alta formula de concretizare a propunerii, mai sparta, mai aerata; ceea ce ne prezentati indica o diferenta de gabarit foarte mare.”

Gheorghe Patrascu declara ca nu intelege prezenta a doi coeficienti diferiti pe acelasi UTR si atrage atentia proiectantilor asupra acestei scapari.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam, intrucat mai multe probleme par nesolutionate convingator, sa reveniti cu o alta varianta de ocupare, cu o noua volumetrie, mai transparenta si cu unele indicatii macar despre cum se poate construi echitabil in vecinatatea imediata.”**

.....

**6. Sos . Kiseleff nr. 45, proiectant SC ART TEK CB SRL, URB RUR CRISTINA IULIANA ENACHE, aviz de oportunitate**

Parcela pe care se intentioneaza construirea este una generoasa, de peste 11.800mp si apartine ZP72, Parcelarea Averescu. In acest moment, pe locul vizat se afla o gradina indiviza si 4 constructii, cu doua incinte separate si cu un bazin decorativ. Exista intrunite o serie de conditii de ordin istoric privind clasarea posibila a obiectelor de arhitectura. Accesul auto s-ar putea face prin Kiseleff/Clucerului, si el ar fi detinut in coproprietate. Se doreste crearea unui ansamblu rezidential de cladiri colective cu un scuar si o zona



plantata (45%), cu sporirea tuturor indicatorilor. Se mai arata ca terenul nu intra sub incidenta Legii 195/114 si nici a Legii 114. Constantin Enache doreste lamuriri asupra accesului pentru incinta situata in partea inferioara si doreste sa stie daca se cunoaste care este situatia PUZ-urilor aprobate din vecinatate.

Doina Bubulete: „Densitatea propusa mi se pare foarte mare. Si nu inteleg foarte bine care va fi in cele din urma vizibilitatea acestui ansamblu dinspre Bd. Kiseleff ori dinspre Arcul de Triumf – personal, as dori ca el sa fie cat mai putin vizibil, daca se poate deloc. Mi se pare le fel de evident ca accesul dinspre Arcul de Triumf trebuie protejat”.

Sorin Gabrea se intereseaza despre ce anume a indicat studiul istoric de urbanism – se raspunde ca a fost identificata o valoare medie a contextului, care permite interventia.

Dan Marin: „Schema resedintelor din acest loc era de curte cu incinta, iar acum se propun densificari mult peste ceea ce era acolo. Regret, personal, amenajarea si pierderea incintei; nu sunt entuziasmat de propunere, dar din pacate nu am cum ma impotrivi initiativei. Mi-as mai fi dorit o sectiune Kiseleff/Clucerului si sa nu se uite ca CUT rezultat e un indicator maximal, care nu e obligatoriu sa fie atins”.

Constantin Enache: „Cred si eu ca oportunitatile de pastrare a zonei s-au pierdut. Nu cred, pe de alta parte, ca ar fi posibile blocuri de P+4, 5R – un etaj mai putin ar aduce o solutie mai buna, iar distanta catre blocurile apropiate ar fi bine sa fie mai mica.” Parerea exprimata este asumata si de Dan Serban.

Dorin Stefan: „Comisia nu poate face altceva decat in scrisul de lege. Cred ca aici este posibil cel mult un construit de P+3, pavilionar, dar cel mai bine cred ca ar fi o cladire inalta in mijloc.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Prin acceptarea noii formule, caracterul zonei se va modifica foarte mult. Va rugam sa reveniti cu o formula pavilionara de P+3, cel mult P+4, dar in care blocurile sa incerce sa mai pastreze ceva din „aerul de casa” al zonei. Formula ar fi, in acest fel, posibila.”**

.....

**7. PUZ Calea Floreasca 242-246, S1 / proiectant SC QUANTUM DESIGN SRL,  
URB RUR TUDOR DAN**

S-a revenit cu detalierea pietei publice pentru acest teren de mari dimensiuni. Se doreste o cladire de P+16, care ar functiona ca „nucleu”; s-a ameliorat proportionarea morfologica si volumetrica; traseul pietonal este unul foarte dificil, in conditiile in care terenul poate crea conditii de activitate pentru un plus de 4-5000 de locuitori.

Sorin Gabrea atrage atentia proiectantilor ca fluxul in zona nu este un scop in sine si ca mai important era accesul pietonal.

Constantin Enache: „Romenergo era proprietar pe acest lot, si din pacate terenul nu a fost cedat cu tot cu conditionari.”

Dan Marin: „De ce strazile nu sunt domeniu public? Terenul pare deservit de o strada privata cu doi proprietari, ceea ce nu e bine pentru zona si pentru oras. Trebuiau sa existe, oricum, accese de serviciu bine definite. Nu inteleg functionarea cladirilor. In fine, turnul de P+16 este foarte inalt si e inturcatva confuza prezentarea zonei de umbraa curtii. Hala veche era mult mai bine decat ceea ce ni se propune acum.”

Sorin Gabrea: „Relatia cu Mallul va este indiferenta, dar recomandarea era sa constructii pe locul Dvs.”

Constantin Enache: „Data fiind imprecizia si putinatatea informatiilor disponibile, cred ca cel mai bine ar fi sa se incerce inscrierea intregii propuneri in rectangularitatea definita a lotului.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem arhitectului-sef avizarea favorabila, recomandand ca parcela sa fie pastrata in integralitatea ei; piata poate fi gandita si cu un acoperis la etajele 3-4.”**

.....

*Au mai fost avizate favorabil, in urma unor foarte scurte prezentari, proiectele PUZ Str. Diligentei nr. 17, S3, SC RADO&SONS DESIGN SRL, URB RUR DOINA ROTARU RUR si PUZ Jean Monet 16, S. 1, proiectant SC URBAN AMBITION SRL, URB RUR RALUCA EPIFAN*

--