

# **RAPORT**

---

**PRIVIND MODUL ÎN CARE CONSTRUCȚIA REALIZATĂ PE TERENUL  
DIN STARDA GENERAL BERTHELOT NR. 11-15, SECTORUL 1,  
BUCUREȘTI, SE INTEGREAZĂ ÎN CADRUL CONSTRUIT  
PREEXISTENT REGLEMENTAT**

---

**ARH. SORIN GABREA**

---

**DATA: SEPTEMBRIE 2012**

## **A. ASPECTE GENERALE**

Pe terenul situat pe str. General Berthelot, nr. 11-15, sector 1, București, a fost realizată, în condițiile reglementate prin documentații de urbanism – plan urbanistic zonal, legal avizat și aprobat, o construcție cu funcțiune complexă – birouri, spații comerciale, spații culturale, cu 4S+P+18 etaje, și cu o înălțime totală de 75 m – CATHEDRAL PLAZA.

În data de 27.02.2009, Tribunalul Dâmbovița – Secția de Contencios Administrativ, prin sentința nr. 122, a anulat autorizația de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006, emisă de Primăria Sectorului 1, București, autorizație pe baza căreia s-au derulat lucrările de construire a clădirii.

Obiectul prezentului raport, este acela de a determina dacă noua construcție – Cathedral Plaza, se încadrează în cadrul construit preexistent, astfel încât autoritatea administrației publice locale competentă – Primăria Generală a Capitalei – să poată proceda la emiterea unei noi autorizații de construire pentru clădirea în cauză.

## **B. AMPLASAMENT**

### **B.1. TEREN**

Terenul pe care s-a realizat construcția "Cathedral Plaza", situat pe str. General Berthelot nr. 11-15, sector 1, București, are o suprafață totală de 2.008,40 mp (metri pătrați), din care:

- Parcela A, S=1822,40 mp, proprietate privată a S.C. MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L.;
- Parcela B și C, cu o suprafață cumulată de 186,0 mp, proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, conform Hotărârii nr. 211/29.09.2005 a CGMB, către S.C. MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L., în vederea realizării unei construcții de birouri (Anexa 1).

Terenul se află situat la confluența străzilor Luterană și General Berthelot, și se învecinează, pe latura vestică și cea de sud, cu incinta Arhiepiscopiei Romano-Catolice.

Terenul are o structură geomorfologică specifică zonei de cornișă a albiei majore a Dâmboviței, respectiv o suprapunere de straturi de argilă, nisipuri și pietrișuri; pânza de apă freatică este relativ sus – la o adâncime de 6 – 9 m față de cota terenului natural, cu fluctuații de până la 1 m, în funcție de regimul de precipitații.

## **B.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

### **B.2.1. PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

În conformitate cu prevederile PUG-București aprobat de către CGMB, cu Hotărârea nr. 269/2000, terenul este cuprins în zona CP1 – Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, situat în zona protejată.

Principalele reglementări urbanistice stabilite pentru această zonă, relevante pentru amplasamentul din str. General Berthelot nr.11-15, sunt:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea (Bursa de Valori). Se admit conversii ale funcțiilor, în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu, a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- (...);
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți, acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

#### **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Având în vedere că terenul este situat pe cornișa Dâmboviței, este considerată oportună amplasarea unei clădiri înalte, care să depășească reglementările zonei; amplasamentul și conformarea acestei clădiri vor fi stabilite prin documentații de urbanism (plan urbanistic zonal sau de detaliu), conform procedurilor uzuale.

#### **Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Procentul de ocupare a terenului stabilit pentru zona CP, variază între 60% (CP3) și 75% cu posibilitatea ocupării restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc, pentru CP4.

**Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului)**

Coefficientul de utilizare a terenului variază, între menținerea lui la nivelul caracteristicilor zonei protejate (CP1, CP1b, CP1c, CP2) și atinge un maxim de 2,4 mp ADC / mp teren, pentru zona CP4.

În conformitate cu Studiul de Altimetrie, componentă a PUG-București, cornișa râului Dâmbovița va fi marcată, acolo unde există amplasamente libere (și unde sunt întrunite și alte condiționări specifice), cu construcții înalte, astfel încât acestea să devină repere majore într-un oraș în care nu există axe urbane sau spații publice generos dimensionate. Astfel, și pe amplasamentul proiectului, este marcată posibilitatea realizării unei construcții înalte. Înălțimea este motivată și de percepția în lungul străzilor Luterană – Câmpineanu, clădirea vizibilă din spațiul Sălii Palatului, marcând capătul unui ax urban important.

#### **B.2.2. PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE PROTEJATE, ZONA PROTEJATĂ NR.16, STRADA SIMBOL AL ORAȘULUI, CALEA VICTORIEI – SUBZONA CP1**

Ulterior elaborării și aprobării PUG-București, a fost elaborat planul urbanistic zonal pentru zone protejate. Noul document a modificat parțial și a detaliat unele reglementări stabilite prin PUG. Prin Hotărârea de aprobare a PUZ-ului (nr.279 din 21/12/2000) se stipula faptul că noile reglementări reprezintă regulamentul de urbanism și nu dau dreptul la construire.

Principalele reglementări, relevante pentru amplasamentul analizat, sunt:

##### **Cap. II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

a. utilizări admise:

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului;
- la nivelele peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 30%)

##### **Cap. VI – OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI:**

- a. procent maxim de ocupare a terenului (POT): variabil, între 65% și 80%, în funcție de zonă;
- b. coeficient de utilizare a terenului (CUT): variabil, între 3,5 și 5, în funcție de zonă;
- c. zone non-aedificandi:

- zone reconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă;

d. alte servituți:

- servituți de înălțime (non altius tollendi) se vor introduce în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole ale clădirilor publice). De asemenea trebuie introduse criteriile de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de parcaje, a esențelor vegetale, etc.

Cap. VII – SPAȚII PUBLICE

a. traseu:

- se păstrează traseul actual, conform planșei anexă;

Cap. VIII – CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării construcțiilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;
- (...);
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - o se eliberează Certificatul de urbanism numai în baza aprobării PUZ, având avizele Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii;
  - o pentru faza "Proiect de autorizație de construire" este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerul Culturii, la faza "Certificat de urbanism" și al Ministerului Culturii, la faza "Proiect de autorizație de construire";

Este de remarcat faptul că PUZ – Zone construite protejate – regulament, nu permite autorizarea directă a unor lucrări de construire; în consecință, pentru orice proiect, deși există prevederi relativ precise, conținute în PUZ-ul menționat, este necesară, în prealabil obținerii autorizației de construire, elaborarea, avizarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism – PUZ sau PUD.

De asemenea, atât în PUG, dar și în PUZ – zone protejate, este ignorată cu desăvârșire posibilitatea realizării unor noi spații publice.

### **B.2.3. STUDIU ISTORIC – IMOBIL GENERAL BERTHELOT nr. 15 STR. LUTERANĂ nr.1**

Studiul istoric realizat în 1998, la comanda proiectantului general S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.A., în vederea fundamentării condițiilor de elaborare a PUZ-ului a fost întocmit de **Dr. ing. arh. Sanda VOICULESCU**, fosta șefă a Catedrei de Istorie și de Teoria Arhitecturii, din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", în colaborare cu asist. arh. Valeriu DRĂGAN.

Studiul conține următoarele capitole:

#### **Cap. II – STATUTUL JURIDIC DE PROTECȚIE**

Parcela este inclusă în rezervația de arhitectură nr. 1 a Capitalei (studiul a fost elaborat înainte de aprobarea PUG și a PUZ – Zone protejate și de asemenea, înainte de apariția legislației specifice, iar încadrările în cauză, vădesc preocuparea pentru protejarea patrimoniului imobiliar istoric al Capitalei). Sunt, în continuare, menționate clădirile înscrise pe lista de patrimoniu, administrată de către CNMASI / 1992, între care și catedrala Sf. Iosif și fosta casă Robescu, din incinta Academiei de Arte. Între clădirile cu "semnificație arhitecturală" este menționat Palatul Episcopiei Catolice, și alte clădiri de pe străzile Berthelot și Luterană.

#### **CONCLUZIILE CERCETĂRII DE ARHITECTURĂ**

##### **Cap. III – CERCETAREA CARTOGRAFICĂ**

Au fost analizate planurile cunoscute ale Bucureștiului – din 1791 – planul Ernst, planul Borroczyn (1846), planul Papassoglu (1875), planul cadastral (1911), planul de sistematizare a zonei (1955).

Construcțiile importante – Catedrala Sf. Iosif, clădirea Spitalului de copii (Liceul Sf. Sava, din 1884), școala post liceală sanitară Sf. Iosif, casa Robescu, etc.

Terenul studiat cuprinde, conform planului din 1911, în locul celor două parcele existente în 1846, trei parcele construite.

Aceste clădiri au dispărut, probabil, în anii 1950. Nu există urme arheologice semnificative cu același caracter și intensitate.

"Arhitectura din zona studiată este neomogenă, atât din punctul de vedere al plasticii arhitecturale, cât și din cel al dimensiunilor și volumetriei. În plan valoric, prezența unor construcții semnificative poate fi apreciată la cca. 40% din fondul construit..."

"Valorile istorice protejate nu aparțin parcelei care este neconstruită ci zonei în care este situată:

- traseul străzilor, menținut din perioada medievală, cu minime corective de aliniere;
- perceperea din proximitate a monumentelor istorice înscrise pe lista CNMASI / 1992;
- perceperea reperelor urbane de interes istoric, în special a catedralei Sf. Iosif dinspre Calea Victoriei și str. General Budișteanu.

#### **B.2.4. PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA CATEDRALEI ROMANO-CATOLICE “SF. IOSIF” (STR. ȘTIRBEI-VODĂ – CALEA VICTORIEI – CALEA GRIVIȚEI – STR. THEODOR AMAN – STR. SPIRU HARET), SECTOR 1, BUCUREȘTI**

Proiectul ia în considerare elementele cuprinse în studiul istoric și, de asemenea, concluzii ale unor dezbateri profesionale.

Principalele elemente cuprinse în reglementare sunt:

- vizibilitate asupra Catedralei Sf. Iosif, în lungul străzii General Berthelot, dinspre Calea Victoriei, imagine care trebuie să fie protejată;
- vizibilitatea asupra volumului ce urma să fie edificat pe parcelă, dinspre zona Pieței Palatului; clădirea înaltă ar urma să devină un reper, care s-ar înscrie în suita de accente de înălțime în lungul străzii General Berthelot și al străzii Budișteanu, până la intersecția cu Calea Griviței.

Reglementările propuse (extras): “ $POT_{max}=80\%$ ;  $CUT=2,5 - 4$ ; conform valorilor existente deja în zonă și evidențiate în planșa de analiză a situației existente; se pot propune și aproba CUT-uri cu valoare mai mare, acolo unde regimul de înălțime stabilit prin PUZ o permite, dar cu obligația elaborării de planuri urbanistice de detaliu.

Planul urbanistic zonal a fost avizat și aprobat de către Consiliul General al Municipiului București (CGMB), cu Hotărârea nr. 158/01.06.2000.

Avizul de urbanism nr. 3CA1/4 din 18.01.2000, pentru PUZ – zona catedralei “Sf. Iosif”, care stă la baza Hotărârii de aprobare a documentației de urbanism, conține o serie de argumentări și condiționări, privind regulamentul de construire, între care:

- “Zona studiată (...) este caracterizată printr-o diversitate extrem de mare privind regimul de înălțime al clădirilor, precum și prin prezența a numeroase terenuri libere de construcții;”

Se avizează:

- articularea tipurilor diferite de alcătuire a fronturilor stradale existente;
- accentuarea, și prin volumetrie, a intenției de dezvoltare în adâncime a zonei ultracentrale a orașului. În acest sens sunt adăugate accentului vertical de pe str. Știrbei Vodă, a două noi accente urbane: pe str. General Berthelot, în zona intersecției cu str. Luterană – 74 m, și pe Calea Griviței, la intersecția cu str. General Budișteanu – 60 m;

- realizarea unor spații publice – nuclee urbane: “Piața Catedralei Sf. Iosif” și străzi cu alveole plantate (...);

Prin Certificatul de urbanism nr. 211/15B/15064 din 06.02.2004, Primăria Sectorului 1 a stabilit că, în conformitate cu reglementările stabilite prin PUZ – “Zona Catedralei Sf. Iosif”, pentru terenul din str. “General Berthelot nr. 11-15, pentru care promotorul propunea o intensitate mai mare de utilizare, este necesară elaborarea, avizarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu, în condițiile Avizului DGUAT, nr. 2CA27/5 din 08.12.1998. De altfel, era necesară detalierea partiului urbanistic pentru amplasamentul în cauză, precum și corelarea unor indicatori de urbanism (înălțimea de 74 m nu putea fi atinsă prin corelarea celorlalți indicatori).

#### **B.2.5. PLAN URBANISTIC DE DETALIU “CLĂDIRE DE BIROURI, STR. GENERAL BERTHELOT NR. 11-15”**

Planul urbanistic de detaliu pentru imobilul din str. General Berthelot nr. 11-15, a fost aprobat de către Consiliul Local al Sectorului 1, cu Hotărârea nr. 243 din 27.05.2004.

În conformitate cu prevederile Avizului de urbanism nr. 18CA6/19.05.2004 al SUAC – Primăria Sectorului 1, sunt avizate și, mai apoi, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1, menționată anterior, următoarele:

- clădire multifuncțională;
- indicatori urbanistici: POT=80%, CUT=8,1,  $H_{max}=75$  m, respectiv 4S+P+18E+etaj tehnic;

Între avizele importante, menționez:

- Ministerul Culturii, Direcția Monumentelor Istorice – Aviz nr. 421-Z/29.02.2000 – prin care se aviza o clădire cu o înălțime de 73,50 m, “care lasă la parter vizibilă fațada laterală a catedralei Sf. Iosif și crează o piață urbană”. Documentația a fost avizată în ședința din data de 02.02.2000, a secțiunii de Arhitectură și Urbanism a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, apoi, în data de 24.02.2000, în ședința Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
- Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței – Aviz nr. 81/2001 – se aviza PUD – Clădire de birouri Cathedral Plaza – str. General Berthelot nr. 11-15, sector 1, București, cu următoarele condiționări:
  - o POT=45,5%, CUT=8,1,  $H_{max}=74$  m;
  - o număr de locuri de parcare: 200;
  - o condiționări privind configurarea clădirii și a incintei, conform reglementărilor în vigoare.



## **B.2.6. ACTUALIZARE PUZ – ZONA CATEDRALEI “SF. IOSIF”, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

Prin Certificatul de urbanism nr. 1973/83B/5701 din 13.06.2005, emis de către Primăria Sectorului 1 al Capitalei, se comunică promotorului faptul că, întucât precedentele reglementări – PUZ “Zona Catedralei Sf. Iosif” fuseseră aprobate cu HCGMB nr. 278/21.12.2000, înainte de aprobarea PUG București, este necesară actualizarea lor și corelarea cu prevederile noii reglementări, la nivelul Capitalei.

Odată cu realizarea PUZ-ului, în conformitate cu procedurile uzuale din perioada anilor 2000-2005, pentru detalierea condițiilor de urbanism din zona catedralei Sf. Iosif, a fost realizată o documentație – plan urbanistic de detaliu, care a fost avizată, la nivelul instituțiilor abilitate prin lege. Ulterior, aceste avize și reglementări au fost preluate în PUD-ul aprobat la nivelul Sectorului 1 al Capitalei.

Pe baza documentațiilor precedente, PUZ și PUD, avizate și aprobate, a fost actualizată valabilitatea PUZ-ului pentru zona catedralei “Sf. Iosif”. Principalele reglementări au fost:

- detalierea edificabilului – conform planșei de reglementare, conținută în PUZ pentru zona catedralei “Sf. Iosif”, vizată spre neschimbare de către DUAT – PMB nr. 14/39/20.07.2005 și prezentată în Anexa 3;
- indicatori de urbanism:  $POT_{max}=53\%$ ;  $CUT_{max}=8,1$ ;  $H_{max}=75m$ , respectiv 4S+P+18E+etaj tehnic;
- funcțiuni admise: clădire multifuncțională (birouri, spații comerciale, expoziții, cineplex, săli conferințe, parcaj subteran);

În conformitate cu aceste prevederi, pe terenul cu o suprafață totală de 2008,40 mp, se putea realiza o construcție cu o suprafață construită la sol de max. 1064,45 mp și cu o suprafață construită desfășurată de maxim 16.268,04 mp.

Prin avizul CTUAT se precizează că avizele obținute, care se refereau la reglementarea supusă avizării/aprobării, își mențin valabilitatea.

Edificabilul aprobat permitea crearea, în zona de nord a amplasamentului, o piață publică; se menținea și se îndeplinea astfel, condiționarea din Studiul Istoric prezentat la punctul B.2.3., vizibilitatea catedralei, dinspre Calea Victoriei. De asemenea, se menține vizibilitatea apropiată, dinspre str. Budișteanu, asupra portalului catedralei. Construcția reglementată, cu o înaltimă maximă de 75 m, urma să fie percepută ca un reper urban major, în lungul străzii Luterană, marcând astfel, într-o perspectivă ascendentă, punctul de inflexiune al străzilor publice Luterană – Berthelot – Budișteanu, dar și Piața Catedralei.

## B.2.7. AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE

Pe baza certificatelor de urbanism nr. 1973/83/B/13/13.06.2005 emis de Primăria Sectorului 1 și Certificatul de urbanism nr. 221/15/B/06.02.2004 emis de Primăria Sectorului 1, Certificatul de urbanism nr.152B/ind.12/09.09.2000 – emis de PMB, care, la rândul lor, au fost emise în limitele reglementărilor de urbanism valabile – respectiv PUZ – Zona Catedralei romano-catolice “Sf. Iosif”, aprobat cu Hotărârea nr. 278/21.12.2000 a CGMB, PUD – str. General Berthelot nr.11-15, aprobat cu Hotărârea nr. 243/2004 a Consiliului Local Sector 1, a PUZ – Actualizare PUZ – Zona Catedralei romano-catolice “Sf. Iosif”, aprobat cu Hotărârea nr. 213/29.09.2005 – poziția 8, a fost întocmită documentația tehnică necesară autorizării construirii.

Proiectul pentru noua construcție a fost întocmit în următoarele condiții:

- suprafața terenului: 2.008,4 mp, din care 1.822,4 mp teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și teren, cu o suprafață de 186 mp, proprietate privată a Statului român sau a unităților administrativ-teritoriale, conceput în vederea realizării unei construcții cu funcțiune complexă;
- suprafață construită:  $A_c=1.059$  mp, în limita unui  $POT_{max}=53\%$  (1.064,45 mp suprafață maximă admisibilă);
- suprafață construită desfășurată:  $A_{cd}=23.288$  mp, din care 7.064 mp subsol și 256 mp, etaj tehnic, în limita unui  $CUT_{max}=8,1$  (16.268,04 mp admisibil și 15.968 mp realizați în noul proiect);
- înălțimea maximă: 75,00 m, inclusiv echipamentele tehnice amplasate pe terasă (vezi secțiunea verticală – extras din PAC, vizată spre neschimbare – planșa anexa A5.01);
- edificabilul stabilit prin reglementarea de urbanism aprobată – cu amplasarea clădirii, apropiată de limita sudică a incintei și cu respectarea retragerilor față de limitele de proprietate și față de aliniamentul stradal (vezi planșa de reglementare a PUZ – Actualizare PUZ Zona catedralei Sf. Iosif) și, respectiv, planul de trasare al clădirii (planșa nr. A2.02), planul parter – documentația de autorizare a clădirii (planșa nr. A3.06);
- avize și acorduri – extras din PAC:
  - o Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței – nr. 82/2001, nr. 2161/ITU/25.09.2001;
  - o Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național a Municipiului București – aviz nr. 80/Z/06.02.2006:  
Condiționări:
    - realizarea proiectului de urmărire a comportării construcțiilor învecinate, pe perioada lucrărilor de construire a clădirii;
    - aviz ulterior pentru fațade, în acord cu regulamentele zonale, la faza PT-DE;
  - o Inspectoratul de Stat în Construcții – scrisoare nr. 3332/14.10.2005;  
Condiționări:
    - se vor adopta măsuri pentru protejarea construcțiilor învecinate;

- Agenția pentru Protecția Mediului București – fișa tehnică pentru obținerea Acordului de mediu, în vederea emiterii Acordului Unic din 19.12.2005;
- documentația tehnică a fost realizată conform prevederilor legale și conține:
  - studii de teren: documentație topografică, studii hidrogeotehnice, expertize;
  - documentație tehnică pentru specialitățile arhitectură, structură, instalații schematice, racorduri și bransamente;
  - documentația conține rapoartele verificatorilor atestați pentru toate specialitățile menționate;

Văzând cele de mai sus, constatăm faptul că, din punct de vedere tehnic, documentația tehnică autorizată se înscrie cu rigurozitate în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

#### **B.2.8. RECEPȚIA LA ÎNCHEIEREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

În conformitate cu prevederile Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, aprobat prin H.G. nr. 273/1994, promotorul a constituit, prin Decizie, Comisia pentru recepția la terminarea lucrărilor la construcția "Cathedral Plaza", situată pe terenul din str. General Berthelot nr.11-15, sector 1, București.

Comisia a fost convocată pentru realizarea recepției clădirii, în data de 21.10.2010. A fost redactat un proces verbal de recepție, nr. 42 din 21.10.2010.

Comisia a constatat că lucrările executate în baza autorizației de construire nr. 179/18/B/43074, eliberată de către Primăria Sectorului 1 – București, la data de 24.02.2006, au fost încheiate, și drept urmare, a fost propusă Admiterea recepției lucrărilor, întrucât sunt îndeplinite condițiile tehnice din proiectul tehnic și, implicit, cele conținute în documentația autorizată (proiectul pentru autorizația de construire este componentă a proiectului tehnic).

A fost, de asemenea, redactată o listă de obiecțiuni, ce conține referire la o serie de lucrări incomplete, unele neconformități, sau lipsuri din documentația tehnică.

Menționăm adresa nr. 1838/861/07.06.2011, a Direcției Inspecție, Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal, din cadrul Poliției Locale a Sectorului 1, al cărui reprezentant, în Comisia de recepție, nu a putut fi prezent la convocarea din 21.10.2010, și prin care se comunică:

“În conformitate cu verificările efectuate, conform prevederilor Legii nr.50/1991 și a H.G. nr. 273/1994, s-a constatat că lucrările de construcții au fost executate în conformitate cu autorizația de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006.

### **C. CONCLUZII**

Construcția "Cathedral Plaza", realizată pe terenul din str. General Berthelot nr.11-15, sector 1, București, se încadrează în condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, reglementat prin documentații de urbanism aprobate.

Zona în care a fost realizată construcția se caracterizează, din punct de vedere urbanistic prin:

- morfologie conturată în prima parte a secolului al XVIII-lea, cu modificări importante în perioada interbelică, în anii '70 (clădirea fostului institut de proiectare pentru industria ușoară – IPIU, hotel București, fosta clădire Nestor – actualul hotel SAS Radisson) și, apoi în anii '80 – blocuri de locuințe în Calea Victoriei, etc;
- traseul sinuos al străzilor și dimensionarea redusă a spațiului public, nu permite realizarea unor perspective lungi, pe axe urbane majore, cu excepția traseului străzilor Câmpineanu și Luterană;
- diversitate stilistică – arhitectură eclectică și modernă, majoritare;
- diversitate funcțională: construcții pentru birouri, locuințe, învățământ, culte, spații comerciale în parter, servicii publice, servicii hoteliere de categorie înaltă, etc;
- relief fără diferențe importante de nivel, diferența de cotă între albia minora a Dâmboviței și cornișă (6 – 8 m) fiind estompată de construcțiile realizate de-a lungul timpului.

Constatând situația în fapt, concluziile studiilor de urbanism realizate, avizate și aprobate, stabilesc:

- amplasamentul din str. General Berthelot nr.11-15 este propice pentru o clădire înaltă, cu o arhitectură modernă, adaptată/corelată particularităților locale: parter "transparent", astfel încât să se asigure vizibilitatea dinspre Calea Victoriei, către catedrală, etc;
- realizarea unui spațiu public – piața catedralei, corespunzător finisat și amenajat;
- noua clădire va avea o funcțiune complexă – birouri, spații comerciale, cineplex, etc, funcțiune ce se înscrie în diversitatea zonei;
- în zonă se vor produce, în continuare, modificări/extinderi/inlocuiri ale clădirilor existente; de asemenea, pe terenurile libere (de remarcat densitatea relativ redusă a zonei) se vor realiza noi construcții, în condiții urbanistice corelate cu reglementările de urbanism aprobate pentru zona catedralei "Sf. Iosif" și care și-au produs efecte.

Din perspectiva instituțională, proiectul a fost autorizat și, mai apoi, realizat cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv PUZ – Actualizare PUZ Zona Catedralei "Sf. Iosif", aprobat de către CGMB cu Hotărârea nr. 213/2005 și a PUD – str. General Berthelot nr. 11-15, aprobat cu Hotărârea nr.243/2004, potrivit competențelor legale, valabile în acel moment.

În conformitate cu prevederile legale, Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului, art.56, alin.5, valabilitatea documentațiilor de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Documentațiile de urbanism menționate, nu au fost atacate sau contestate, nu au făcut obiectul nici unui litigiu și, drept urmare, și-au produs efectele: zona aflată în perimetrul de reglementare

beneficiază de un regulament de construire, au fost realizate construcția clădirii "Cathedral Plaza", a spațiilor publice adiacente – Piața Catedralei, a fost modernizată infrastructura rutieră publică, au fost realizate extinderi de utilități publice.

De asemenea, în concordanță și în corelare cu reglementările aprobate, în zonă au mai fost elaborate proiecte de investiții pe terenuri învecinate. Proiectele în cauză – hotel Berthelot, planul de urbanism zonal pentru imobilul din str. Luterană nr. 7-9, aflat pe circuitul de aprobare, au fost corelate cu analizele și reglementările stabilite pentru zonă, prin PUZ – Actualizarea PUZ Zona Catedralei "Sf. Iosif".

În consecință, întrucât reglementările de urbanism și-au produs efect în zonă, iar construcția "Cathedral Plaza" a fost realizată cu respectarea acestor reglementări – autorizație de construire, avize, proces verbal de recepție, etc – consider că noua construcție se înscrie în cadrul construit preexistent.

Întocmit,

Sorin GABREA

