

## **Sedinta Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Municipiului Bucuresti din 16 iulie 2008**

Comisia a fost alcatuita din Dan Marin, Serban Sturdza, Dorin Stefan, Alexandru Beldiman, membri. Presedinte a fost Constantin Enache. Au mai fost prezenti Adrian Bold, arhitect-sef al Capitalei si Vlad Cavarnali, consilier.

### **PUZ Soseaua Electronicii nr. 25 (revenire), proiectant PROIECT BUCURESTI**

Pe o suprafata de aproximativ 3ha, dedicata in trecut activitatilor industriale, se dorea construirea unor imobile de birouri. Dupa prezentare, Constantin Enache se declara de acord cu propunerea, apreciind ca zona se preteaza unor indesiri si, ca atare, unor indicatori apropiati de cei ai zonelor centrale; iar daca acest proiect isi propune si contributi la infrastructura zonei, este cu atat mai bine.

Dan Marin: „Cele doua turnuri de cate 23 de etaje fiecare pe care ni le propuneti sunt birouri. As dori sa stiu ce anume se petrece, din punctul de vedere al circulatiei si azi, in lipsa acelei propuneri. Aveti doar strazi de 4 fire – cum vor suporta ele surplusul de masini si pietoni care vor aglomera zona? Iar din felul in care ati prezentat parcarile, nu cred deloc ca parcajul va functiona pentru tot necesarul de parcare. Cat despre propunerea arhitecturala, chiar nu vad doua cladiri de birouri plutind in mijlocul unor peluze: oamenii nu au cum sa mearga pe iarba; terenul, asa cum ni-l prezentati, e desprins de realitate. Apoi mai propuneti cladiri de locuinte P+19 sustinute de o bara de P+4, dar nu precizati ce se afla in aceasta bara”. Se raspunde ca vor fi tot locuinte si birouri.

Adrian Bold ar dori sa stie daca in ansamblul industrial care va fi demolat nu exista macar parti de constructii care merita pastrate – raspunsul e negativ.

Dorin Stefan este nemultumit de calitatea arhitecturala a propunerii: „Orice interventie pe zona industrială poate dezvolta, cred chiar ca ar trebui sa dezvolte si altceva decat niste rectangularizari oarecare. Nu mai exista, in proiectele pentru aceste zone, nici macar intentii de compozitie, macar modernista – totul e pragmatic si impins spre desemnificare.”

Alexandru Beldiman nu crede ca accesele spre parcaj pot fi rezolvate in modalitatea propusa si este de parere ca spatiile verzi, care vor fi dotate cu vegetatie, trebuie sa aibe o anume configuratie, nu sa poarte marca intamplatorului. Sugereaza cooptarea unui peisagist in acest sens. Intreaba ce anume vor sa fie trapezele de spatiu dintre cladiri. Se raspunde ca pot fi posibilitati de parcare, daca nevoile o vor cere.

Serban Sturdza crede ca proiectul are nevoie de mult mai multe imbunatatiri si ca indicatorii sunt mult exagerati. Apreciaza ca propunerea de CUT 3,5 este mult prea mare pentru a crea

conditii decente de locuire. Observatiei ultime se realizeaza si Alexandru Beldiman, care propune ca maxim pentru aceasta functiune 2,4.

In fine, Adrian Bold atrage atentia asupra faptului ca exista un spatiu de tampon intre zona atacata si vecinatati care, in viziunea propusa, pare ratat. Se intereseaza daca nu i s-ar putea propune o solutie, in ideea in care ar fi atacat intreg cadrul, creandu-se astfel cel putin o continuitate de ritm.

**Rezolutie: se va reveni dupa un nou studiu.**

.....

**PUZ Str. Nerva Traian nr. 20 / B.dul Mircea Voda nr. 43D, S4(revenire), proiectant WEST GROUP**

In prezentare se arata ca s-a incercat diminuarea POT la 25%; s-a propus ca edificiul inalt sa „cada” intr-o piata publica. S-a incercat in acelasi timp ca pietele care vor fi create sa comunice, iar zona de intersectie sa fie largita. Ca si concluzie, se apreciaza ca interventia finala va fi masiva, dar ca zona trebuie, in masura in care acest lucru va fi posibil, pastrata. Ramane, in continuare, de rezolvat problema centralei electrice, care va ocupa un spatiu semnificativ. Andrei Zaharescu ar dori sa stie care este solutia de prima etapa pentru realizarea pasajului subteran preconizat.

Alexandru Beldiman: „Acest loc va fi, mai devreme sau mai tarziu, parte a centrului orasului. Nu cred in unitatea lui, mai ales de propunerea de taiere a ansamblului printr-un pod. Iar intersectia deasupra solului mi se pare antiurbana.”

Dorin Stefan: „Exista un consens asupra a ceea ce am numi downtownul Bucurestiului. Aici, in aceasta zona, vor fi batute doua „cuie” in doua zone ce pot fi restructurate. In jurul Esplanadei se poate crea o zona de influenta. Astfel ca zonele ar putea fi discutate la nivel de indicatori mari. Cred ca inainte de a se interveni punctual ar trebui aprobat planul director.”

Alexandru Beldiman este de parere ca problema principala a locului este relatia sol-subsol, mai ales ca solutiile care se propun pentru fiecare nivel sunt clar diferite.

Constantin Enache: „O solutie priveste ambientarea, o alta legatura cu planul director. Ar fi utila o discutie pe un plan extins la scara de 1:2000, corelat cu planul director Esplanada, apoi o adaugare, pentru un studiu comun, a celor 3 solutii de circulatie. E nevoie sa recomandam o linie de principiu”.

Adrian Bold este de parere ca ar fi extrem de folositoare o tratare si o analiza diferita a celor doua parti propuse a se contitui intr-un tot unitar – Vacaresti, pe de o parte, Sincai, pe de alta.

**Rezolutie: se va reveni cu o propunere mult mai atenta la context si cu un punct de vedere mai bine formulat referitor la spatiile publice.**

.....

**PUZ Str. Vulturilor 95A-97-99, Str. Voinicului nr. 1-5-7-9, S3, proiectant Olivia Ana Oprescu**

Este propus, la aceasta adresa, un hotel de P+7, pentru a carui ridicare vor fi necesari indicatori de 60% pentru POT si de 5 pentru CUT. Vor exista doua subsoluri pentru parcaje.

DanMarin ar dori sa stie care este caracterul dominant alzonei din spate si care vor fi consecintele noului PUZ. Solicita imagini pentru o discutie mai detaliata.

Dorin Stefan crede ca daca hotelul va fi tratat ca un capat de perspectiva, rezultatul final ar putea fi bun.

Constantin Enache apreciaza ca indicatorii nu sunt groaznici, chiar daca sunt mari, inasa propunerea ar trebui sa contina macar largirea unui sens de circulatie, pentru ca altfel va rezulta o foarte mare aglomeratie in zona care, in final, va dauna tuturor bunelor intentii.

Serban Sturdza mai adauga ca gabaritul spatiului si cel al propunerii sunt doua marimi total diferite.

**Rezolutie: e necesara o regandire a proiectului din punctul de vedere al unui concept integrat; se va restudia solutia arhitecturala; se va reveni.**

.....

**PUZ Sos. Colentina – Sos. Andronache S.2, proiectant URBIS 90**

In prezentare se afirma ca se doreste construirea, in zona, a unui mall muti-terasat, de forma aproximativ rotunda, cu un diametru de cca. 200m, ca si contra-propunere comerciala care sa anuleze activitatea centrului Europa. POT propus este de 55%, iar CUT nu va depasi 1,4. Intre cele doua sosele, Colentina si Andronache, exista strazi constituite intr-o retea foarte timida ce s-ar dezvolta cu aceasta ocazie; prospectul Soselei Colentina va fi amplificat la 28m. Accentul vertical propus va fi destinat birourilor; vor exista doua niveluri de parcare.

Ileana Boghina intervine pentru a solicita proiectantilor conceperea unor spatii verzi coerente adaugate trotuarelor si o regandire a accesului in rampa de parcare; este de parere si ca pasajul va trebui sa aibe locale.

Dorin Stefan este sceptic in privinta posibilitatii de anulare a „Europei” prin noul spatiu comercial, pentru ca in esenta este vorba despre tipuri de comert total diferit; doreste sa stie ce

anume se va petrece cu spatiul din spatele ansamblului propus, pentru ca e necesara cu orice pret o fluidizare a circulatiei, cu atat mai mult cu cat in zona vor mai aparea masini.

Serban Sturdza ar dori treceri pietonale peste Colentina. Este de parere ca „daca ai terenuri mari, plus industrii, plus altele, ar fi necesara o artera transversala care sa lege aceste teritorii. Soseaua ar intra in spatiile publice, pe cand asa „placinta” se afla la mijloc, iar terenurile si circulatiile sunt lasate lateral. Ar fi mult mai bine sa se impuna o secanta foarte puternica”.

Dan Marin: „Exista studii dedicate urbanismului comercial. Exista, in cazul de fata, un studiu referitor la cat anume poate absorbi noul centru din comertul deja existent? Concluziile acestui studiu vor avea cu necesitate relevanta si semnificatie urbanistica. Se stie acum foarte clar ca orice constructie de tip mall modifica starea comertului nu doar in zona, ci in intreg orasul.”

Dorin Stefan continua aceasta observatie si arata ca, de exemplu, doua noi firme care au venit pentru prima data in Romania au evitat Calea Victoriei, spatiile centrale, pentru a se localiza in noul mall Baneasa.

Adrian Bold: „Riscam iarasi sa repetam povestea petrecuta pe DN1. Vreau sa amintesc numai ca Atena are un singur mall. Si sa spun ca edificiile de acest tip tin de gradul de absorbtie culturala al locuitorilor. Practic, prin aprobarea fiecarui mall deturnam institutiile culturale. Epuizam resurse funciare care, in unicul stat din lume, la noi, sunt reconvertite in spatii comerciale. Ca idee, mi-as dori sa discutam posibilitatea de a pune conditii investitorilor”.

Alexandru Beldiman: „Sunt de acord cu toate propunerile, prevederile si conditiile, dar sunt in favoarea propunerii.”

Serban Sturdza: „Nici eu nu sunt de parere ca am putea refuza o propunere, totusi, mai buna decat multe altele. Dar cred ca inainte de orice propunere, ar fi bine ca Primaria sa aibe o pozitie clara.”

Dan Marin: „Cred ca orice am face, in situatia de fata gresim. Avem, totusi, scuza de a nu dispune de o politica clara, exprimata si sustinuta.”

**Rezolutie: Adrian Bold propune, in final, rediscutarea mai amanuntita a proiectului intr-o viitoare intalnire la care sa fie prezenti reprezentantii Primariei de sector.**

.....

#### **PUZ Bd. Corneliu Coposu (consultare)**

Intr-o zona foarte apropiata de Centrul Capitalei se doreste ridicarea unei cladiri de forta, de mare impact si prezenta, care ar dori sa se constituie intr-un landmark al zonei. PUZ, asa cum a fost gandit de promotor, poate fi PU motor de dezvoltare al intregii zone.

Termenii-cheie ai conceptului sunt: limită N-V; jonctiune; interfata; oglinda; dinamism/dramatism. Se propune la nivelul strazii refacerea spatiului pietonal si se are in vedere o calibrare a corniselor, necesare asezarii strazii si zonei.