

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 03 dec. 2008.

Membrii Comisiei au fost: Iulia Dinu, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dorin Stefan. Presedintele Comisiei: Sorin Gabrea. Din partea Comisiilor tehnice ale primariei au participat Elena Boghina, de la Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, pentru Retele. A participat la sedinta si Gheorghe Patrascu, Arhitect-sef al Capitalei.

1. PUZ inchidere inel principal de circulatie in zona de S a Municipiului Bucuresti (proponere varianta prin Parcul Tineretului) / PUZ Str. Seica nr. 7-9-11-13, S.4 / Calea Vacaresti nr. 391, Centru Comercial Sun Plaza, proiectanti CPUMB, SC GAEA DEVELOPMENT / SDCS

In prezent exista un PUZ valabil si un traseu aprobat, dar intrE timp au existat repuneri in proprietate la marginea Parcului Tineretului dinspre Vacaresti. Constantin Enache recapituleaza pentru noua Comisie modul in care propunerea a fost dezbatuta in precedenta infatisare: „In interiorul Parcului Tineretului exista proprietati care au fost deja retrocedate, iar la propunerea fostului arhitect-sef, Adrian Bold, s-a acceptat de catre Comisie ideea de a sacrifica un colt din parc pentru a compensa retrocedarile.”

Sorin Gabrea propune sa se discute mai intai despre elementele legale ale situatiei, apoi despre retrocedari. Iulia Dinu mai doreste sa adauge, descriind starea anterioara a proiectului, ca „in PUZ avizat din 2005 la Mediu s-a aprobat numai o serie de indicatori care se incadrau in L1, in care CUT era de 1,3, iar inaltimea maxima permisa de 6 etaje.” Fata de aceasta specificare, Daniel Caramida, arhitectul-sef al Sectorului 4, tine sa precizeze ca „mai apoi zona s-a transformat din L1 in M2, fara acord de la Mediu.” Iulia Dinu mai adauga fata de datele pe care noua prezentare le ofera ca ”pentru P+14 nu s-a dat in niciun caz acordul de la Mediu.”, iar Dan

Marin concluzioneaza ca „in aceste conditii, orice act prezentat noua este ilegal, lovit de nulitate.”

Ioana Balaurea precizeaza, totusi, ca „de la Mediu s-a acceptat ca o zona din parc sa devina construibila.”

Iulia Dinu: „Inainte de promulgarea Legii privind obligativitatea acordului de mediu exista, totusi, obligativitatea obtinerii unui acord de la Mediu.”

Sorin Gabrea este de parere ca „Primaria trebuie sa gireze legalitatea documentelor aprobate si avizate.” Dan Marin precizeaza ca in Legea Urbanismului se afirma clar si explicit:

„Documentele aprobate fara conditii de legalitate sunt nule de drept. Problema este, inasa, ca nimeni nu a constatat nulitatea de drept a acestor acte si documente”.

Ing. Eugen Ionescu: „Traficul prin parc afecteaza intreaga zona. Optez, in ceea ce ma priveste, pentru relatia de trafic deja existenta pe relatia Nitu Vasile. As mai adauga, apoi, ca relatia cu Constanta pe relatia Splai Dambovita s-a modificat, a mai aparut complexul Asmita si mai trebuie sa intre in calcul reabilitarea strazii. Au mai aparut, in zona, Sun Plaza, viitorul mall, ansamblul de locuinte din Pridvorului, un nou centru comercial, in conditiile in care RATB nu a dorit sa schimbe nimic din traficul intregii zone. In fine, la 460m de intersectia cu Oltenitei a mai aparut o intersectie, pentru o posibila legatura cu Sun Plaza, ratata, dupa parerea mea. ”

In continuare, Andrei Zaharescu prezinta situatia catorva mari probleme cu care acest proiect se confrunta: „La intersectia Splaiului cu Sos. Vacaresti a fost propus pasaj pe sub Dambovita, dar investitia este una foarte oneroasa, nu atat din motive de costuri, dar pentru ca la problemele existente se vor mai adauga altele: rampa, de pilda, va fi mult prea incarcata si mai mult ca sigur in zona se va mentine un mare blocaj. Problema principala ar fi ca investitiile private „merg” foarte repede, in vreme ce investitiile publice se realizeaza mult mai greu. Varianta optima pentru acest loc cred ca ar fi un pasaj superior. In ce priveste relatia de stanga pentru locatia Sun Plaza cred ca va fi nevoie de un semafor; in acelasi timp, pasajul pietonal in zona este foarte

complicat de realizat din cauza prezentei colectoarelor; in plus, ar mai fi nevoie de corelarea acestor fluxuri cu circulatiile de tramvai. Personal, nu as sustine pasajul pe directia Piata Sudului, iar cat priveste inchiderea inelului pe relatia Nitu Vasile, cred ca ea tine de domeniul povestilor, pentru ca in zona sunt extrem de multe proprietati private cu care trebuie negociat fiecare in parte, pentru a crea o ampriza a drumului in final limitata si grevata de multe alte probleme. Nici solutia de traversare prin parc nu este una simpla, pentru ca, de pilda, de la Metrou mai trebuie realizata o legatura prin subsol, intr-o zona care nu e deloc usoara, iar catre S ar fi nevoie de un spatiu cat mai mare pentru rezerva, lucru foarte greu de rezolvat. Cat priveste cuva lacului, in fine, ei ii este necesar un drum periferal, pentru ca altfel va ramane nesolutionata patrunderea apelor in cuva.”

Sorin Gabrea precizeaza, fata de toate aceste probleme de circulatie, in principal, ca inchiderea inelului trebuie, totusi, rezolvata in primul rand urbanistic.

Iulia Dinu observa ca, in legatura cu suprafata cuvei lacului, intotdeauna problema principala s-a dovedit a fi decizia politica. Andrei Zaharescu precizeaza, fata de aceasta noua posibilitate, ca „daca se va decide ca lacul se va pastra, toate datele problemei se schimba.”, observatie continuata de Bogdan Bogoescu: „Daca se va pastra functiunea de lac, efectele secundare ale acestei decizii vor fi decisive.”

Andrei Zaharescu: „Referitor la aceasta posibilitate, de refunctionalizare a lacului, problema principala este cea a debitului, care nu are surse interne. A existat, in trecut, o propunere de reconstructie care a fost abandonata, dar, pentru a o relua, avem nevoie de o ipoteza de lucru.”

Constantin Enache: „In timp au mai fost incercate si alte solutii de inchidere a inelului, dar care mai toate au neajunsurile lor. Inchiderea, de pilda, prin Sebastian-Ferentari s-a dovedit imposibila. Cat priveste problema cuvei lacului, sa nu uitam ca ea aduce cu sine problema spatiului verde necesar. Pe cornisa avem nevoie de un coridor verde pentru comunicare. Iar, in ce ma priveste, cred ca pe Vacaresti inchiderea inelului este foarte usor de realizat si fara

cheltuieli mari, chiar ieftina, as spune. Segmentul care cred ca mai trebui rezolvat, inasa, este Viilor-Progresului. Personal, ma pronunt pentru solutia Vacaresti, cu cele doua traversari pietonale gandite mai demult, care sa lege Parcul Tineretului de viitoarea locatie Sun Plaza.”

Vlad Cavarnali observa ca odata amanata solutia inchiderii, se pune mare presiune din partea investitorilor pe zona de parc sau cea apropiata parcurilor. Crede ca inchiderea inelului cat mai rapida este necesara pentru ca anumite relatii urbanistice vor ramane tot timpul deschise, nerezolvate, parcajele publice vor constitui intotdeauna un motiv de conflict, pentru ca vor fi situate in zone de conflict, iar transportul public va ingreuna si mai mult aceasta stare, nefiind nici el reglementat.

Dorin Stefan este de acord cu pozitia exprimata de Constantin Enache: „Traseul exista, doar documentatia mai are nevoie de actualizari.”

Elena Boghina sugereaza ca pentru descarcarea Caili Vacaresti poate fi folosita si relatia Nitu Vasile.

Tiberiu Florescu: „Cred ca problema este una de ansamblu si ca plansele nu sunt actualizate. Propun sa abordam politica de ansamblu – care vor fi implicatiile, costurile, valorile de trafic samd. si sa incercam sa prevedem care vor fi consecintele acestor actiuni.”

Eugen Ionescu afirma ca exista un program dedicat corelarii traficului pe tot inelul, cu tot cu masuratori si valori de trafic.

Bogdan Bogoescu: „Cred ca pozitia exprimata de dl. Enache este cea mai buna, in sensul in care ea ar prevedea ca trebuie sa existe si unele restrictii, si conditii, care sa duca toate la o coerenta a solutiei urbanistice. Insa sunt convins ca pentru o astfel de proiect este nevoie de etapizare si de valori de lucru, de investitie bine stabilite.”

Dan Marin: „Personal, doresc sa optez pentru solutii pe termen lung, care mi se par fezabile. Cred ca inchiderea pe Vacaresti, cu pasaj inferior, este posibila. In al doilea rand, as vrea sa spun ca observ de mult timp ca intotdeauna „viata” o ia inaintea hotararilor Primariei – tot

timpul, Primaria incearca sa mai dreaga ceva dupa ce un investitor „ataca” orasul. Cred ca ar fi bine sa existe, din partea ei, investitii si vointa, pentru ca in acest moment nu putem vorbi de investitii de anvergura venite din partea Primariei, cu atat mai mult cu cat nu exista un organism de profesioniști capabil sa gestioneze, din partea Primariei, problemele de urbanistica ale orasului – si aici ma refer la nevoia Centrului de Proiectare Urbana, care sa sustina profesional pozitia Primariei. In fine, adaug ca multa vreme s-a spus ca se va construi foarte greu peste fostele fundatii ale Manastirii Vacaresti; odata cu propunerea de Mall, s-a putut construi. Adaug inca o data ca mai multe documentatii de pana acum privind aceasta zona au cuprins si un teren verde destinat reconstruirii Manastirii Vacaresti, la N de Sun Plaza, care sa se afle in relatie de comunicare prin pasaj cu Parcul Tineretului. De la un timp, insa, din ce in ce mai multe documentatii vin fara sa mai specifice aceasta masura reparatorie. As dori ca prezervarea terenului sa fie obligatorie pentru oricare proiect care se va dezvolta aici.”

Dorin Stefan: „Personal, nu cred in dezvoltarea pe Vacaresti, cu atat mai mult cu cat pe inel se va dezvolta relatia N-S si tot punctul Sudului. Cred ca trebuie sa pastram traversarea prin parc.”

Cassandra Rosu: ”Sunt pentru inchiderea pe relatia Vacaresti-Oltenitei-Progresului si in acelasi timp sunt cu totul de acord cu cele spuse de Dan Marin. Optez, personal, pentru traversarile subterane si cred ca in plansele viitoare vor trebui sa mai apara relatiile de carosabil mai bine precizate, punctele de cornisa si fatadele viitoarelor dezvoltari, cel putin ale constructiilor de la bulevard.”

Iulia Dinu: „Pentru orice varianta, acordul de Mediu este vital. Daca exista mai multe variante posibile, cred ca solutia cea mai buna ar fi sa se mearga la Agentia Nationala de Mediu pentru a primi si de acolo girul pentru traversari subterane, trafic, drum prin parc samd. Cred ca asa s-ar putea stabili mai usor o varianta acceptabila.”

Sorin Gabrea constata ca problemele necesare de solutionat pentru punerea in practica a acestui proiect sunt foarte numeroase si deosebit de complexe: „Pentru moment, exista pentru varianta

Vacaresti doua planuri, din care unul cel puțin cu traversare prin parc, dar care au și unul și celălalt probleme de legalitate, mai mici sau mai mari. Personal, cred că trebuie să existe legături suplimentare între cele două parcuri; așa spune, totuși, că acord o preferință mai mare soluției cu traversarea prin parc, dar este bine ca și cealaltă opțiune să fie conservată, cel puțin pentru moment. Rezolvarea cu varianta supraterran pentru intersecția cu Oltenitei mi se pare preferabilă și cred că pentru rezolvarea problemelor Pieteii Sudului trebuie venit cu o soluție mai curajoasă. Nu cred în soluția Vacaresti-Oltenitei cu pasaj inferior, ci mai curând sunt pentru o legătură Vacaresti-Vasile Nitu-Oltenitei cu pasaj superior – nu cred că dezvoltarea la sol a Pieteii Sudului este suficientă. Traseul Vacaresti-Sudului pare în regulă, dar îi sunt necesare artere colectoare. În fine, ar mai fi de lamurit dacă noul aliniament al construcțiilor pe partea dinspre lac va fi deviat către E sau se va păstra.”

Elena Boghina este de părere că din punctul de vedere al circulației, cel puțin, traseul are posibilități de păstrare.

Ioana Balaurea: „Nu există o corelare, în acest moment, între studiile de fezabilitate, documentațiile existente și documentațiile serviciului de circulație.”

Dan Marin repune în discuție modul de dezvoltare al zonei din perspectiva anului 2008, care nu mai poate păstra un parcelar de tradiție rurală, ci trebuie să propună o dezvoltare actuală, urbană și contemporană, pentru întreaga zonă Vacaresti. Sugestia este continuată de Tiberiu Florescu, aceasta precizând că urbanismul la zi nu mai înseamnă deloc corelarea sau rezolvarea străzilor, ci lectura și soluționarea problemelor sociale prin planificare urbană și arhitectură. „Iar dacă se cunosc parcelările, aici trebuie propuse politici de implementare coerente, trebuiesc desfășurate consultări, propuse variante de lucru pentru ca în final orașul să castige ceva, nu să fie de acord cu o stare de lucruri existentă.”

Fată de această poziție, Sorin Gabrea precizează că ”legile românești actuale nu permit relocarea parcelelor, iar Primăria trebuie să fie conștientă că zona în discuție are o altă vocație

decat cea a locuintelor individuale. Pe de alta parte, sa ne aducem aminte ca reparcelarea e un cod tare al terenului, care impune in cazul de fata si materializarea unei zone verzi; ar mai fi necesara o compositie volumetrica, macar schitata.”

Cassandra Rosu: „Imi doresc o gandire cu personalitate a locului, pentru ca acest loc are o anume personalitate in sine.” Sorin Gabrea mai adauga la numeroasele probleme constatate chestiunea prezentei digului, a unui dig mai prezent, mai bine conturat.

Constantin Enache: „Cred ca intreg teritoriul nu poate fi reglementat dintr-un singur pas. E nevoie, cred, de un plan director, de o viziune, care mai apoi sa conduca la dezlegari punctuale. Cred ca ar putea fi imaginat urmatorul algoritim: 1. „Silim” proprietarii la o anumita viziune; 2. Oferim terenul reconfigurat proprietarilor; 3. Pastram memoria locului. Avem nevoie, ca oras, de utilitati, avem nevoie in acelasi timp sa marim traseul si sa-l si inverzim. Astfel, legaturile nou-create vor fi foarte puternice, iar spatiul public va fi generos. In acelasi timp, inasa, manastirea va trebui indepartata de locul construit, pentru ca Sun Plaza propune inaltimi care o vor dezavantaja.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Reveniti cu planul director; biserica Vacaresti poate fi una a zonei, dar nu una de cartier, si ea va trebui sa aiba un amplasament corespunzator; propuneti ritm de cladiri inalte catre lac; relationati artera mediana mai fluent in raport cu pastila rotunda. Propun si sa existe o solutie provizorie de traversare a Carii Vacaresti dinspre Parcul Tineretului. Gheorghe Patrascu mai adauga ca e necesara in zona o operatie de reconversie, de restructurare si este de parere ca ar fi bine sa existe un plan director, un concept care sa fie tradus intr-un PUZ. „Cred ca e bine sa reglementam doar zona de S si accesele.”

.....

2. PUZ Bd. Timisoara nr. 14, S.6, SC BOGOESCU ARHITECTURA-URBANISM

Prezentarea doreste sa insiste asupra potentialului extraordinar al intregii zone, chiar daca in esenta este vorba despre o parcela nu foarte semnificativa ca pondere. Se atrage atentia asupra faptului ca intreaga zona, ca si lotul asupra caruia in final analiza se va referi, beneficiaza de relatie buna cu sistemul de circulatie al orasului, cu inelul central, cu gara, cu zona Drumul Taberei; are constructii de aport public (Mall, Cora, noul mall aflat in constructie), ca atare echipa de proiectare si-a propus „sa confere acestei zone un pronuntat caracter public.”, asociindu-i functiuni de tipul V1A. Zona are, in strategia proiectului, vocatie pietonala, situatie sustinuta de POT care este de maxim 25%, chiar daca valoarea CUT este relativ mare, de 4. Se mai propune realizarea unei piete publice, ca si a unor cladiri cu functiuni publice, despre care s-ar dori sa alcatuiasca impreuna un sistem coerent. Sistemul de plan secund ar fi accesibil printr-un portic deschis publicului. Utilizarea terenului ar fi facuta in urmatoorii parametri: CUT general – 3,6; POT 25%; carosabil – 15%; spatii verzi – 33,5%; spatii pentru activitati sportive – 4,9%. Functiunea noului ansamblu se distribuie in procent de 70-75% pentru locuinte, iar restul de 25-30% pentru birouri. Valorile inaltimilor variaza intre 69m si un maxim de 90m, dar se precizeaza ca distributia lor in planul general este neuniforma, tocmai pentru a sustine caracterul expresiv al compozitiei urbane.

Constantin Enache este de parere ca prin astfel de propuneri „Drumul Taberei poate fi legat de Armata Poporului, pentru ca se creeaza o sansa de legatura intre cele doua zone numite. Nu sunt speriat de inaltimile blocurilor, pentru ca ele ne ajuta sa eliberam parterele.” Vlad Cavarnali se declara de acord cu cladirile inalte si cu procentul de spatiu verde care poate fi asigurat, dar este de parere ca POT mai poate fi inca redus.

Dan Serban: „Solutia este complexa, de tip penetrare urbana care „inghite” cladirile. Ca formula compozitionala, mi se pare in regula, cu atat mai mult cu cat ea aminteste de solutiile de tip Corbusier din anii 1960. M-ar interesa sa stiu, totusi, daca piata urbana are un pandant vizavi?”

Tiberiu Florescu se intereseaza de statutul juridic ale strazilor, daca ele vor fi pe proprietatea Primariei sau a promotorului si isi exprima ingrijorarea pentru posibilitatea ca propunerea sa nu fie transpusa in realitate asa cum este infatisata in planse. Dorin Stefan este si el de acord ca proiectul sa se realizeze si subliniaza si el nevoia ca ”in unele documentatii, sa poata fi prevazuta obligativitatea ca proiectul sa nu fie modificat in nici un fel in constructie.” Dan Marin se pronunta pentru avizarea favorabila.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Proiectul se avizeaza spre construire in modalitatea in care a fost prezentat. Se propune, totodata, restrictionarea posibilitatii de a se construi pe traseul apeductului, cel putin in viitorul imediat. Ar mai fi necesara si realizarea unei iesiri din incinta pe directia stanga.

.....

3. PUZ Bd. Bucurestii Noi nr. 43, Bd. Bucurestii Noi nr. 25, S1, proiectant MDESIGN, SC ALDIS SRL

Terenul in discutie are o suprafata de cca. 1,5ha si este situat pe fosta locatie a Intreprinderii Marmura. Investitorul doreste realizarea in acest punct a unui complex care sa contina spatii de locuit, birouri si comert. Exista, pentru moment, urmatoarele prevederi pentru lot: edificiul trebuie sa fie retras cu 15m de la limita de proprietate; accesul va fi realizat pe relatie de dreapta; vor fi configureate doua lame destinate locuirii si inca una pentru birouri, in care la parter va fi comert; vor exista doua niveluri de parcare; in apropiere se afla o serie de cladiri care ating, in punctul cel mai inalt, P+15. Propunerea efectiva este de a se construi locuinte intr-o cladire de P+11, iar birourile sa fie locate in cladirea P+15. Ca pondere, locuirea va reprezenta 30% din ansamblu, comertul si serviciile 28%, terenul verde 30%. POT estimat va fi de 45%, iar CUT de 3,7.

Constantin Enache ar dori sa vada din imagini care este relatia noii propuneri cu Penny Market, edificiu existent – se raspunde ca aceasta documentatie foto lipseste. In continuare, Constantin Enache arata ca „intre Bucurestii Noi si Chitilei avem intrarea Pajura, pe care o putem suplimenta. Propun, deci, ca inaltimea care poate fi acordata acestor blocuri sa fie chiar mai mare, insa sa apara neaparat legatura dintre cartierele Chitilei si Pajura.”

Dna Elena Boghina afirma ca si din punct de vedere al circulatiei, aceasta legatura ar fi utila si se poate face, iar privind dezvoltarea arterei de trafic Bucurestii Noi-Chitila afirma ca poate fi realizat un prospect de 3 benzi/sens la care s-ar adauga trotuare de 5m.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propun amanarea judecarii proiectului pentru care am avea nevoie de un partiu cu propunerea de circulatie spre Pajura si o tratare a zonei Bucurestii Noi-Chitila conforma cu prevederile PUG. Pierderile de teren ar fi compensate prin CUT. La acestea, Bogdan Bogoescu adauga nevoia ca in viitoarea documentatie sa fie cuprinse, daca este posibil, si alte situatii asemanatoare, care impreuna ar putea oferi o imagine coerenta de posibilitate de dezvoltare a zonei, iar Dan Marin ar dori ca „in planul de reglementare care va fi adus sa existe parcela care se cedeaza si obligativitatea non-construirii zonei. (de schimb).”

.....

4. PUZ Calea Victoriei nr. 107-109, S1, proiectant Westfourth Architecture

Vladimir Arsene recapituleaza ultimele cereri ale Comisiei: „S-a cerut un studiu topo al cladirilor din jur, a fost adus unul care rezulta in urma vizionarii altor doua studii de acelasi tip convergente. In continuare cred ca relevanta cladirilor succesive intr-un front urban este secundara. Principala intentie a unei zonificari privind regimul de inaltime spune ca daca o cladire se apropie de o strada principala, inaltimea sa descreasca spre acea artera. Noi, insa, nu ne aflam in niciun front stradal si avem mai mult de 50m de la Calea Victoriei pana la

constructia pe care o propunem. Calea Victoriei nu a avut o notiune de cornisa, iar de-a lungul Caili Victoriei mai exista exemple de construire mai inalta de plan secund, cum ar fi Hotelul Novotel. De aici rezulta ca 1. Frontul Caili Victoriei nu ar trebui sa fie un punct de discutie in motivatia noastra. 2. Voi discuta proiectul incercand sa recreez contextul spatiului public pe Calea Victoriei. Cat priveste cladirea invecinata de 34mh, ea e un lucru urat care nu merita sa stabileasca regimuri si tipare pentru zona. Noi am dorit sa cream un ecran pentru Palatul Stirbei.”

Fostul Presedinte al Comisiei, dl. Viorel Hurduc, este invitat de dl. Sorin Gabrea sa re-expuna conditiile in care a fost discutat proiectul. Viorel Hurduc afirma ca „in concluzie, propunerea poate sa urmeze valorile si indicatorii urbani pentru Calea Victoriei; se propusese un CUT de 4,5-4,6 si o inaltime de 46m. Personal, sunt pentru o calitate a cladirii in acesti indici.”

Dan Marin, insa, replica afirmand ca si in Comisia anterioara fusese impotriva acceptarii indicatorilor descrisi de Viorel Hurduc si recapituleaza propriile conditii: „1. Standardul in acest loc este dat de Palatul Stirbei, pentru ca acesta este un edificiu foarte special; 2. Fusesem de acord ca inaltimea maxima admisa sa fie egala cu cea a cladirilor din jur, care este de cca. 22-24m, plus un etaj, cel mult doua peste aceasta limita; 3. In ultima discutie fusesera propusi 48-49m inaltime, insa ordinul de marime real al zonei este altul. Ne-au fost prezentate alte lucruri decat cele care sa sustina propunerea in cauza. In fine, as dori sa aadaug ca ultima discutie in vechea Comisie a acestui proiect a fost de tipul consultare si nu de avizare.”

Ultima afirmatie este intarita de catre dna. Ioana Balaurea: „Propunerea a fost discutata inafara ordinii de zi, si ca urmare nu a fost consemnata in procesul-verbal al sedintei respective.”

Cassandra Rosu: „Interventia este intr-o zona protejata, cu multe monumente de arhitectura, iar regimul monumentelor protejate precizeaza ca vecinatatile sunt importante, ca si respectul fata de sit. Incarcarea in acest caz mi se pare enorma. Retragerile trebuie sa fie mai mari si as insista

asupra legaturii cu Palatul Stirbei, acesta fiind cladirea care da scara noii cladiri. As dori sa simt din proiect mai mult respectul fata de zona si ideea de integrare.”

Dorin Stefan: „Aexistat o macheta la ultimele prezentari, care scotea in evidenta mult mai bine relatiile dintre cladiri. Importanta mi se pare ideea de curte interioara pe inaltime si cred ca o solutie in regula ar fi cea care ar avea o inaltime mai mare in fata si mai retrasa in zonele laterale. Cred ca in actuala prezentare, o reducere a arripilor laterale ale cladirii propuse ar rezolva si problema marimii de CUT.”

Iulia Dinu: „Mi se pare ca se forteaza aprobarea unor lucruri ca si cum s-ar dori un fel de intrare in legalitate. Cred, insa, ca densitatea e foarte mare si, legat de aceasta impresie, as dori sa stiu exact cum va fi circulatia aici? Cum se vor complica lucrurile odata cu noul complex? Pe unde se va intra in incinta? In fine, as spune ca din punctul de vedere al unui simplu cetatean al Bucurestiului, propunerea nu-mi place.” La intrebarea d-sale privind spatiul verde se raspunde ca acesta va fi in proportie de 20%, in terase inierbate in placa de beton.

Tiberiu Florescu: „Dpdv urbanisitic, exista fronturi continui si fronturi alveolare. Cred ca problema raportarii la date numerice aici, vizavi de inaltime, este falsa. Prezenta spatiului e inversa celei normale, iar o insertie in sit ar trebui sa tina cont de o directie privilegiata, care aici mi se pare cea catre Piata Amzei. Atitudinea de respect fata de sit e aici discutabila, dar as dori sa primesc un argument compozitional si ca perceptie pe directii. La fel ca dna Dinu, si eu as dori sa stiu care e incarcarea pe fluxuri si cum se va rezolva componenta pietonala.”

Bogdan Bogoescu: „Imaginea cladirii care se propune dinspre cladirea din diagonala e oribila. Cornisa nu cred ca e exagerata in sine, dar incarcarea laterala e foarte mare. Poate ca noua cladire ar putea fi cumva dezlipita de Palat si atunci se creeaza inca un spatiu public. CUT de 4,5 in aceasta zona mi se pare acceptabil.”

Dan Serban: „Au fost sublinate aici mai multe proiecte inalte de pe Calea Victoriei, poate nu cele mai laudabile. Dar ce putem face in spatele unei cladiri istorice? Putem propune diferite

scenarii, dar fata de ceea ce vad as spune ca lateralele sunt foarte mari, ca si frontul catre Str. Budisteanu. Cred ca includerea Palatului in noua realitate construita ar fi benefica.”

Constantin Enache: „Locul este foarte important, pentru ca el ne ridica problema felului in care va fi configurat Bucurestiul peste cativa ani. Daca ne dorim o metropola, ar trebui sa ne si miscam la o anumita scara, iar eu cred ca si la o scara mai mare un exemplu de „imbratisare” a Palatului, asa cum mai sunt alte exemple in Bucuresti, poate fi o solutie. Insa cred ca extraordinar de importanta, mai ales in acest context, este viitoarea calitate a spatiului public, a felului in care acesta va patrunde in interiorul proiectului. Cred ca aripile laterale trebuie mult mai bine studiate.”

In fine, Vlad Cavarnali adauga ca aceasta propunere ar fi benefica pentru oras pentru ca ar contribui la revitalizarea unei zone importante din Calea Victoriei, creand un spatiu gen eveniment urban.

Rezolutie (Sorin Gabrea): reveniti cu o solutie volumetrica mai redusa ca inaltime si cu propuneri alternative; reduceti intensitatea de utilizare a terenului; incercati sa ganditi pentru ecran o neutralitate convenabila.

.....

5. PUZ Sos. Bucuresti – Ploiesti nr. 166, S1, proiectant SC ROSTRADA SA - hotel

Terenul pe care se doreste sa se construiasca este situat la E de Sos. Bucuresti-Ploiesti, la intersectia soselei de centura cu Sos. Privighetorilor; zona este neconstruita. Se propune un proiect de hotel S+D+11E. Se mai precizeaza ca dupa prevederile PUG, terenul cuprinde 3 zone functionale – V5, M3, V7, iar in ansamblu terenul este incadrat in PUG ca zona M3, fiind destinat constructiilor de tipul P+4. Se propune un CUT de 4 si un POT de 40%. Bogdan Bogoescu crede ca ar fi de mare ajutor in evaluarea corecta a propunerii o ridicare cadastrala a vecinatatilor. Dan Marin este de acord cu solicitarea dlui. Bogoescu pentru ca un atare

document ar fi important pentru formularea servitutilor necesare astfel incat nicio parte sa nu fie pagubita. Ar mai dori sa stie care este logica in sine a ansamblului – de ce anume se apreciaza ca o functiune ca aceasta este potrivita in spatiul discutat. Iulia Dinu se intereseaza de modul in care vor fi rezolvate utilitatile – se raspunde ca exista posibilitatea solutionarii acestora din „resursele” asigurate de DN1. Andrei Zaharescu apreciaza ca este necesara prezenta in zona a unui temporizator pentru apele pluviale, iar Dan Serban considera ca este necesara in primul rand corelarea cu PUZ existente, functie de care poate fi stabilita o regula a locului. In opinia d-sale, inaltimea dorita este mult prea mare pentru o parcela singulara, iar pentru descarcarea circulatiei ar fi necesara organizarea, la limita V5, a unei locale.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Se va reveni cu proiectele autorizate in zona si cu prevederile pe care acestea le aduc; este neaparata nevoie sa fie consultat parcelarul, pentru identificarea precisa a proprietatilor si a limitelor lor.

.....

6. PUZ Calea Floreasca – vechiul ansamblu Ford (revenire)

De la ultima infatisare la Comisie, hala a fost clasata ca monument istoric, drept pentru care in noua documentatie proiectantii au decis pastrarea anvelopantei si a luminatorului. Au existat trei variante de abordare, in final optandu-se pentru un ansamblu cu un accent cu conditia crearii unei relatii consistente intre cladiri si spatiul public. Functiunea dorita ar fi de locuire pentru corpurile mai joase si de birouri pentru accent; se mai doreste crearea unei piete publice. Se va incerca formularea unei legaturi cu parcul, ca si realizarea unei circulatii pe subsol care va avea 3 accese. Hala va fi restaurata, intervenindu-se minimal asupra ei, si va fi in final transformata in spatiu multifunctional – shopping, sport, spatiu expozitional. La o suprafata afectata de 2,7ha CUT dorit este de 3,3; vor exista doua nivele de subsol, iar spatiile verzi vor acoperi intre 20 si 30 de procente din total. In evaluarea conditiilor de circulatie din zona,

Eugen Ionescu apreciaza ca nu se mai poate interveni asupra Carii Floreasca, astfel ca strazile vor ramane la profilul actual, dar este de parere ca „se poate crea in zona o retea rectangulara de strazi.”

Constantin Enache: „A existat chiar un concurs pentru acest spatiu, insa varianta finala prezentata a fost una aglomerata, cu indicatori prea mari. Unii dintre membrii fostei Comisii au fost de acord cu semnalul cladirii inalte, cu conditia ca acesta sa fie bine relationat cu restul cladirilor propuse, motiv pentru care si acum as propune sa fie verificata relatia cu cladirea Automatica. Iar daca intre timp cladirea Ford a devenit monument istoric, ea trebuie tratata foarte serios si cu maxima deferenza, cu atat mai mult cu cat ea va propune in principal rezolvarea relatiei ansamblului cu vecinatatile.”

Dan Serban crede ca pastrarea halei este benefica, iar relatia cu parcul i se pare in regula.

Afirma ca are in continuare unele dubii legate de pozitionare accentului.

Bogdan Bogoescu: „Cred ca vocatia zonei inconjuratoare proiectului este de zona publica. Cele doua cladiri mi se par prea masive si personal as sugera mai curand reformularea propunerii intr-o varianta cu 3 cladiri, dar mult mai fine ca prezenta, iar spre parc cred ca ar trebui creata o a doua piata.”

Cassandra Rosu este de parere ca o piata coborata ca nivel ar oferi locului mai multa personalitate, iar Tiberiu Florescu precizeaza ca noua propunere creeaza de fapt doua spatii publice, care au insa caractere diferite. Bogdan Bogoescu mai intervine, precizand ca „daca s-ar crea un portic spre parc, relatia construitului cu parcul ar fi mult mai buna, iar parterul ar putea fi complet liber, public.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): se avizeaza favorabil, in conditiile in care turnul va fi reorientat, cele doua blocuri vor deveni trei lame mai subtiri, iar spatiul public in interiorul ansamblului, accesele si spatiile private vor fi mai atent gestionate.

.....

7. PUZ Str. Sincai-Lanariei (revenire)

Pentru o cladire care a mai fost prezentata si in vechea Comisie si pentru care se solicitase intrarea in legalitate, lucru la acel moment refuzat, se face precizarea ca „s-au rediscutat spatiile de parcare, ISCT a intocmit un proces-verbal si a aplicat chiar si o amenda pentru incalcarea regulilor prevazute de documentatie”, se doreste din nou intrarea in legalitate, intrucat proprietarul cladirii sustine ca poate asigura cele 18 locuri de parcare minimale solicitate si considera ca prin achitarea contraventiei se poate obtine intrarea in legalitate pentru o cladire proiectata P+1-2 si construita P+3-4. Cladirea functioneaza deja de mai multi ani.

Arhitectul-sef al S. 4, Daniel Caramida, apreciaza ca „regimul de inaltime a fost usor crescut, CUT final este mare, dar imaginea cladirii este acceptabila.”

Iulia Dinu, insa, incheie discutiile afirmand ca „legislatia actuala de mediu nu prevede intrarea in legalitate a unei cladiri construite, sub nicio forma.”

Rezolutie: se va reveni dupa cercetarea mai detaliata a noilor reglementari in vigoare.