

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 27 mai 2009.

Componenta Comisiei pentru aceasta sedinta a fost: Bogdan Bogoescu, Tiberiu Florescu, Dorin Stefan, Dan Marin, Vlad Cavarnali, Casandra Rosu, Doina Bubulete. Presedintele Comisiei: Sorin Gabrea. Din partea Comisiilor tehnice de specialitate ale Primariei au participat Andrei Zaharescu si Elena Boghina. A fost prezent la discutii si arhitectul-sef al Municipiului Bucuresti, Gheorghe Patrascu.

1. PUZ Calea Dorobanti / General Ernest Brosteanu / Str. Mihai Eminescu, proiectant DSBA

Se intentioneaza construirea unui imobil pe un teren de cca. 5100mp, paralel cu extinderea etaj 6 al cladirii ASE. Dorin Stefan anunta Comisia ca exista o mare problema, in aceasta intentie, reprezentata de lipsa unei cai de acces catre proprietate si de neclarificarea problemelor de acces pe loturile din aceasta zona, in general. In continuare, Dorin Stefan prezinta succint informatii care descriu situatia imobilelor importante din zona si implicarea acestora in desfasurarea propunerilor de PUZ: „Exista 3 case-monument plus inca doua in zona Dorobanti, toate clasate, chiar daca doua dintre cele 5 sunt in stare foarte proasta si se afla in procedura de demolare; in intreaga arie construita sunt, de fapt, 3 zone protejate. Opinia mea este ca se poate realiza o interventie de mare cuprindere, in situatia in care totul, toate spatiile verzi in primul rand, s-ar putea converti intr-o mare gradina publica. Pentru moment, se poarta negocieri cu o parte din proprietari si cu Primaria pentru a se incerca stabilirea unei modalitati de lucru posibile. CUT ar

putea ajunge, in zona, pana la 4,6 (la CUT maxim de 3,9 se mai poate acorda un spor pentru dezvoltare de 20%)”.

Intr-o interventie a reprezentantului proprietarilor, se arata insa ca sunt stranse deja peste 500 de semnaturi ale locatarilor din zona impotriva oricarui proiect nou in aceasta zona; se mai arata ca zona poate fi judecata, intrucat contine si monumente de arhitectura, dupa principiile ICOMOS, care implica si pastrarea sitului si care, ca atare, anuleaza orice intentie de modificare a constructiilor din zona si tintesc prezervarea caracterului acesteia, in starea in care el se afla in acest moment. Proprietarii din zona sunt, conform spuselor reprezentantului acestora, clar impotriva construirii inalte si dense in acest loc. Dorin Stefan incearca sa afle daca nu cumva ar putea exista si o alta modalitate de asociere intre Stat si proprietatea privata, in aceasta situatie, intrucat „scenariul cel mai posibil de evolutie al zonei va duce la recunoasterea statutului parcelelor si la reconfirmarea lor ca proprietate, dupa care se va trece, pe fiecare parcela in parte, la inaltarea sau latirea constructiilor existente, constructii in marea lor majoritate fara nicio valoare arhitecturala, ba chiar daunatoare acestei zone de centru de oras (cazul anexelor). Gheorghe Patrascu se declara, in principiu, de acord cu o interventie in zona, dar „cu grija, pentru ca nu cumva sa reproducem si in acest loc „dezvoltarea” de pe Str. Polona, pentru ca actionand astfel s-ar altera intreaga zona; din pacate, insa, nu exista pentru moment o legislatie clara, care sa stabileasca in ce mod anume s-ar putea interveni, aici.” In sprijinul promotorului sau, Dorin Stefan arata ca „intentia de a construi in varianta noastra implica, de fapt, si grija pentru zona, oricat ar putea aceasta prezentare sa para ca sustine contrariul. De fapt, investitorul ar putea construi pe lotul sau cu un CUT de 4 prin autorizare directa, conform legislatiei”.

Dan Serban: „Ca verificare de principiu, este important sa incercam sa ne imaginam o experienta pragmatica. Avem un deficit de spatiu verde, pentru oras: solutia cea mai simpla ar fi sa nu mai construim nimic, chiar sa daramam case sau cladiri si sa le inlocuim cu spatii plantate. In aceasta zona, este cat se poate de evident ca multe dintre cladiri nu respecta niciun standard de calitate a locuirii, un minim de civilizatie. Ceeace deranjeaza la prima vedere este, cred eu, masa inalta nou-propusa – in ce ma priveste, cred ca ea reprezinta un bun contrabalans al numeroaselor constructii pe orizontala, dar cred ca in felul acesta propusa, noua cladire deranjeaza vecinatatile. Nu inaltimea e atat deranjanta, cat masa cladirii.”

Bogdan Bogoescu: „Ca solutie a problemei indicate de Dan Serban, cred ca cea mai fireasca solutie ar fi ca Primaria Mare sa cumpere teren coerent din vechile zone industriale si sa le transforme sau retransforme in spatii verzi – e o operatiune pe care ar putea-o controla fara mai probleme, afara de cele financiare. Cat priveste formula de construire avansata aici, cred ca si daca acele casute nu au valoare, noua lipire nu le va permite, poate cu atat mai mult, sa functioneze langa o atare vecinatate. Trebuie gasita o formula de achizitie si de asanare a zonei – intr-un fel oarecare, trebuie cumparat terenul care acum face obiectul disputei si care sa permita dezvoltarea corecta a zonei. Cat despre obiect in sine si prezenta lui, aici, sunt de parere ca o astfel de prezenta este oportuna in locul dorit, dar nu monobloc, ci intr-un fel mai prelucrat, mult mai fin implantat in zona.”

Tiberiu Florescu este de parere ca noua propunere trebuie sa exprime un acord intre masa constructiei, care trebuie sa se „alipeasca” zonei, si rentabilitatea ei, ca atare la calitatea spatiului urban ar trebui sa se adauge calitatea arhitecturii, ceea ce pare in acest caz fezabil. Atrage atentia, totusi, asupra regulilor diferite de construire pe care le impun

diferitele locuri cu trasaturile lor particulare, care impun o coabitare de o anumita calitate cu zona.

Dan Marin: „Din pacate pentru acest proiect, tin sa spun ca si el, in ciuda calitatilor de obiect, se incadreaza in acea tipologie de interventii care, sub pretextul modernizarii, propune de fiecare data construirea inalta si densa, indiferent unde, de fapt nu sub imperiul vreunei bune intentii pentru oras, ci ca simpla speculatie imobiliara. Din pacate, scenariul care ni se prezinta e intotdeauna acelasi: se cumpara unu-doua loturi, se unifica apoi, imediat si cu totul fara nicio legatura cu locul se trece la dobandirea unui CUT cat mai mare, fara sa se mai tina seama deloc de caracterul zonei – se ajunge astfel ca zone cu o vocatie rezidentiala certa sa fie fagocitate de cladiri inalte, care distrug acel caracter, iar acest loc se petrece, la noi, de cel mai multe ori in zonele centrale. Alternativa la maghernitele care exista aici nu cred ca este blocul inalt, ci vocatia de a construi rezidential, fiecare cu spatiul lui verde. Cred ca pe aceste loturi se poate construi maxim P+3.”

Vlad Cavarnali considera proiectul „de mare curaj” si este de parere ca intre sit si bulevardul din apropiere (Dorobanti) trebuie recreata o anumita zona de legatura.

Referitor la proiect, apreciaza ca „nu atat inaltimea, cat, asa cum s-a mai spus aici, densitatea sperie.”

Cassandra Rosu: „Avem, aici, din cate s-a spus, doua monumente de arhitectura. As fi interesata de relatia noii propuneri cu monumentele, plecand de la vecinatatea urbanistica pana la modul in care vechile cladiri se vor profila pe noua realitate construita si sigur ca as mai dori sa stiu, mai precis, ce fel de functiuni sunt propuse sa se dezvolte in zona. Cladirea in sine mi se pare ca iese mult din scara zonei.”

Sorin Gabrea: „Din pacate, trebuie sa spun – pentru o situatie care se repeta in aceasta Comisie – ca suntem din nou pusi in fata unui proiect care tinde sa transfere sarcini publice pe seama unui promotor care, prin lucrurile pe care si le doreste, poate modifica fundamental zona; dar aceasta e starea urbanismului bucurestean”.

Dan Marin: „Procedural, cred ca intr-o situatie de acest fel trebuie implicat neaparat Ministerul Culturii. Zona in sine este eterogena si cred ca i-ar fi necesara o restructurare de tesut facuta intr-un mod sensibil, si nu tratata dupa principiile unui urbanism modernist de tipul *tabula rasa*. Din pacate, trebuie sa spun ca in ceea ce priveste situatia arhitecturii romanesti din ultimii 20 de ani, ea este o imagine clara a faptului ca niciunul din organisme raspunzatoare de aceasta stare nu a protejat nimic si nu a pus in valoare nimic – aproape intotdeauna, constructiile sunt lasate „de capul lor” si, mai rau, la cheremul oricarei agresiuni sau initiative.”

Doina Bubulete: „Cred ca zonei i s-ar potrivi mai bine, ca interventie, o reconversie functionala. Spatiul public ar trebui sa fie mai evident. Sunt de acord cu demolarile de cladiri care sunt motivate de standarde si de functionalitate, dar nu inteleg foarte bine conceptul de spatiu public, asa cum este el prezentat aici: ma intreb daca nu cumva cele 3 cladiri de valoare nu ar putea fi mai bine puse in valoare de noua interventie. Personal, as fi vazut in aceasta zona mai curand o propunere de arhitectura pavilionara”.

Gheorghe Patrascu: „Zona este foarte dificila – cred ca contine aproape toate tipurile de tesuturi urbane buucrestene. Ca parere personala, cred ca toate noile propuneri ar trebui sa se limiteze ca inaltime, in zona centrala, la cornisele perioadei interbelice. In acest caz, problemele mari si nerezolvate pe care le vad sunt lipsa integrarii parcelei mari in ansamblu, pe de o parte, si nevoia de integrare a bisericii in noul tesut, pe de alta.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In ce ma priveste, am mari rezerve fatade posibilitatea de a suprainalta cladirea ASE – dar solicit, referitor la acest subiect, prezentarea tuturor documentelor necesare pentru ca aceasta actiune sa poata fi probata, inclusiv prezentarea clara a litigiilor imobiliare, daca sunt. Cat priveste propunerea noului bloc inalt, propun sa fie urmarita mai intai importanta spatiului public si sa se tina cont de faptul ca zona trebuie sa fie tratata cu regulamentul de protejare a constructiilor; observ diferente mari intre planul si volumetria propuse – planul mi se pare foarte abil rezolvat, insa masa cladirii rezultate este prea mare. Subscriu, ca principiu, la ideea dlui Patrascu de a se pastra alinierea noilor cladiri in limitele de inaltime ale corniselor interbelice. Va rugam sa reveniti”.

.....

2. PUZ Calea Ion Zavoii – cladire destinata aviatiei utilitare, proiectant SC WESTERN OUTDOOR

Se propune construirea, pe un teren situat intre Aeroportul Baneasa si Ansamblul Comercial cu acelasi nume, a unei cladiri de birouri cu anexe functionale; totodata, se va amenaja o alta pista, de mai mici dimensiuni si va fi prevazut un spatiu pentru parcare de elicoptere. Drumul de la S de Complexul Comercial Baneasa este deja avizat, cu structura de bulevard, iar limita lui de protectie este de 75m plantati. PUZ este de 3,5, conform cu prevederile PUG pentru zonele M3, iar inaltimea noii propuneri a fost aprobata de Autoritatea Aeronautica. In cladire vor mai functiona o parcare si un centru comercial. Andrei Zaharescu solicita ca „traseul viitoarei linii de Metrou sa fie si el prezent in plansa de reglementare.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „In conditiile prezentate, se avizeaza favorabil.”

**3. PUZ Str. Barbu Vacarescu, S2 / Circ Globus, proiectant DSBA
(consultare)**

Dorin Stefan prezinta situatia circulatiei auto in zona Circului Globus, acolo unde se propusese crearea unui parcaj subteran – „Ca urmare a unui PUD emis de primaria de S2, s-a avizat modificarea inaltimii unei constructii spre o limita superioara de 50m. S-a ajuns, in cele din urma, ca pe un acelasi teren sa existe doua PUZ in acelasi timp; in ceea ce priveste cladirile, acestea sunt diferite, dar in ambele cazuri se doreste construirea parcajului subteran”.

In imediata apropiere a circului, insa, pe un teren aflat, la un moment dat, in atentia acestei institutii pentru a extinde menajeria, Primaria S2 a avizat construirea unui imobil de P+19. In ce priveste cladirea dorita a fi construita in vecinatatea ISPE, se doreste modificarea inaltimii, pentru a asigura o oarecare dinamica vizuala zonei: astfel, cladirea veche va primi un „turn de capat” care va modifica sensibil imaginea acoperisului plat din prima propunere, inaltimea acestui „turn” atingand 60m, fata de 50 cat se dorise anterior; se mai precizeaza, totodata, ca ISPE a modificat statutul unei strazi existente din vecinatatea imediata, inchizand-o, situatie care de fapt creeaza probleme majore pentru toata zona.

Data fiind aceasta situatie confuza si care nu va putea fi rezolvata decat dupa o intalnire a serviciilor de urbanism ale Primariilor cu cel de la Primaria Generala, Sorin Gabrea apreciaza ca ar fi util de elaborat, in principiu, un ghid de colaborare cu serviciile

urbanistice ale Primariilor de Sector, care sa permita inclusiv verificarea legalitatii PUD emise, pentru ca avizele sa fie clar statuate pentru ambele parti si sa urmeze aceleasi reglementari.