

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din **15 Iulie 2009**. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea (presedinte), Casandra Rosu, Doina Bubulete, Bogdan Bogoescu, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dorin Stefan, Vlad Cavarnali, Constantin Enache. Din partea serviciilor tehnice de specialitate ale Primariei au participat Elena Boghina (Circulatie) si Andrei Zaharescu (Rețele). A participat la sedinta si Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Au fost dezbatute urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Calea Dorobantilor nr. 16-18 / Str. Mihai Eminescu nr. 27 / Str. Gen. Ernest Brosteanu nr. 4-8, S.1 / proiectant SC AVIZ SPRINT (revenire)**

In noua infatisare, Dorin Stefan prezinta Comisiei ce anume s-a urmarit pentru ameliorarea proiectului initial tinandu-se cont si de recomandarile facute la numeroasele vizionari. Situatia este una foarte complexa, deoarece, pe de o parte, chiar pe locul pe care se intentioneaza a fi dezvoltat proiectul se intalnesc trei tipuri de zone protejate, iar pe de alta parte pentru ca proprietarii refuza orice fel de interventie in tesutul deja constituit. Dorin Stefan arata ca a dorit sa nu demoleze casele, de orice fel ar fi fost ele, intr-una din intentiile de dezvoltare, incercand sa se delimiteze de realitatea existenta, in noul proiect, prin fatade, care ar fi contracarat si imixtiunea in noul proiect a altor PUZ –uri existente. Pe de alta parte, acelasi arata ca in zona exista foarte multe constructii nule ca valoare, de tip anexa, care in mod normal ar trebui demolate, daca nu din alte ratiuni macar pentru a se conferi zonei un aspect de zona centrala de oras european.

In varianta in care aceste anexe ar fi fost demolate, locul nou-aparut ar fi putut fi exploatat ca noua piateta, dar cladirea care s-ar fi construit ar fi fost de inaltime mare, pregnantă. Intr-o a doua varianta, casele si anexele se pastrau, dar reconditionate; propunerea de insertie ar fi luat forma unui turn rotund; ar fi fost favorizata existenta unor strazi de tip coridor. CUT estimat a se atinge este de 4,6 (reprezentand CUT pentru zone protejate din zona centrala plus procentul

acordat pentru o dezvoltare importanta), iar inaltimele noului edificiu vor ajunge la 55-65m. Din partea proprietarilor, a cerut apoi cuvantul un reprezentant al acestora, care a re-expus motivele pentru care oamenii se impotrivesc proiectului: un imobil de mari dimensiuni ar provoca aglomeratie, ar presupune rezolvarea unor probleme importante, inclusiv a infiltrarii si deranjarii apelor freatice din intreaga zona, ar pune un intreg mod de locuire in primejdie si, in final, ar aparea in zona ca o totala lipsa de respect pentru valorile locale ale orasului.

Reprezentantul locatarilor mai arata ca a fost deja adresat un memoriu Primarului General, a fost inamanat un protest si Patriarhiei, referitor la noile conditii care vor afecta Biserica din zona si vizibilitatea ei.

Dorin Stefan, autor al proiectului, arata ca si el isi doreste ca interventia sa propuna cat mai mult conservarea lucrurilor de valoare.

Doina Bubulete: „As dori sa stiu daca la baza acestei propuneri de interventie a existat un studiu istoric, care sunt criteriile de vizibilitate care privesc monumentele, daca s-ar putea ocupa terenul intr-o formula de tranzitie, in sensul unei integrari organice. Terenul este unul foarte greu, iar morfologia zonei trebuie analizata foarte atent. Cred ca pentru noua cladire ar fi proprie o morfologie mult mai simpla, cu trasee de legatura pietonala, care, eventual, sa lege intre ele cele trei monumente.”

Tiberiu Florescu: „Cred ca Dorin Stefan este un arhitect care poate regandi acest loc.

Personal, as dori sa fiu mai bine informat in legatura cu conditionarile cladirii in relatie cu zona, sa vad un studiu de imagine mai detaliat, pe scurt sa fiu mai bine si mai in amanunt pus la curent cu starea proiectelor. Ca atare, cer o documentatie mai completa si mult mai explicita, iar pana la prezentarea acesteia nu doresc sa ma pronunt asupra propunerii.”

Casandra Rosu: „Ca si colegul meu, consider ca documentatia pentru a judeca propunerea este incompleta – as dori sa consult studiul istoric, studiul de vizibilitate, totul plecand de la ideea ca in primul rand trebuie puse in valoare cladirile cu statut de monument. Si eu as dori sa

existe o legatura intre cele trei cladiri, poate chiar intre ele si cele din perioada comunista, din imediata apropiere; personal, sunt de parere ca acordarea unei inaltimi de P+6 ar fi cu totul suficient, din punct de vedere urbanistic vorbind.”

Bogdan Bogoescu: „Demersul pe care Dorin Stefan il propune, cel de tesere si integrare, mi se pare un foarte important pas inainte si mai cred ca trebuie apreciate pasajele pietonale.

Incarcarea pe care o aduce cladirea mi se pare, totusi, foarte mare si, personal, ma pronunt impotriva cladirii duble.”

Dan Marin: „Am de facut, in principal, trei observatii. Cea dintai ar fi ca se construiesc in profunzimea parcelelor mai intens decat s-ar construi la strada, lucru pe care il consider anormal. A doua – propunerea este formulata impotriva caracterului zonei, iar confortul local este afectat. In fine, nu inteleg cum va fi rezolvata problema accesibilitatii si, ca atare, cred ca este necesar un studiu de trafic, inasa nu unul orientat, care sa demonstreze ca orice este posibil – stim asta foarte bine vizavi de Bucuresti! – ci unul care sa analizeze pur si simplu zona din punctul de vedere al traficului. In aceste conditii, recomandarea pe care as avea-o de facut proiectantului ar fi sa construiasca in morfologia locului, dar in niciun caz mai mult de 4 nivele.”

Gheorghe Patrascu: „Din ceeace s-a spus pana acum, dar si din documentatia si din modul ei de prezentare, nu cred ca sunt intrunite conditiile pentru o mare dezvoltare; ca atare, nu se pot atinge parametrii doriti. Problema principala, aici, este a celor trei monumente, la care se adauga parcela de protectie – cred ca ne trebuie o consultare cu cei de la Monumente, cel putin, pentru ca in cunostinta de cauza sa putem formula un punct de vedere. In lipsa justificarii unei exceptii, daca nu se construiesc rezonabil, nu se pot nici macar spori parametrii existenti.”

Vlad Cavarnali: „Cred ca ne este necesara o analiza din mai multe puncte de vedere pentru toata zona centrala a orasului, pentru ca o astfel de cladire preconizata va avea nu doar efecte

imediate, ci „globale”. Trebuie stabilite si clasificate repere certe, iar masivitatea cladirii propuse se va negocia. Solutiile prezentate sunt posibile, dar senzatia este ca se evita o situatie, o solutie mai categorica, mai curajoasa inca. Cred ca proiectul trebuie abordat public si ca toata operatia trebuie sa fie transparenta; sa fie puse in valoare monumentele si apoi se pot stabili valorile zonei. In final, propunerea trebuie sa aduca avantaje pentru toti cei implicati in proiect.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Fata de documentatiile anterioare, propunerea este simtitor imbunatatita. E necesara o consultare privind obiectul nou-propus la nivelul intregii zone, iar apoi stabilit un PUZ adevarat, adica in conditiile unei normalitati de propunere – acesta poate fi negociat, dar dupa o argumentatie solida. Sunt strict necesare, totusi, studiul istoric, cel de impact, de vizibilitate, de trafic, definirea anvelopantei si a volumului; in final, dupa verificarea tuturor acestor date, se vor rediscuta coeficientii. Personal, as opta pentru o solutie mai inalta, dar de ocupare la sol mica. Va rugam sa reveniti.”**

.....

**PUZ Str. Povestei nr. 16-16 A, S. 4 / proiectant Westfourth Architecture, revenire**

Se cerusera, la ultima prezentare, fata de documentatia avansata, inca 3 lucruri: completarea parcelarului din zona, pentru a preveni orice consecinta de ordin juridic, urmarirea acordului intre reglementari, ca si a partiului urbanistic, precum si o mai detaliata analiza a partiului prin prisma ideii de posibilitate a deschiderii catre lac.

Se afirma ca, reexaminand datele locului, s-a constatat ca este prevazuta o artera la baza digului si un canal colector. Zona face parte din categoria CB3, ceea ce ii ofera un CUT de 80 si un POT de 4,5, ca si o inaltime teoretic nelimitata. Se propune ridicarea unei cladiri in L,

ale carei ultime etaje se retrag de la P+16 la P+20. Indicatorii obtinuti prin aceasta propunere sunt de POT 50 si CUT 5,5.

Casandra Rosu observa ca in zona Vacaresti „sunt 3 zone cu 3 tipuri de reguli. Amplasarea cladrii pe care o propuneti pare aleatorie in zona, pare o aglomerare de forme variabile, urmarind principii neclare.”

Bogdan Bogoescu: „Alinierea pe care o propuneti cladirii Dvs. la bordura nu e nicidecum un criteriu urbanistic. Cladirea trebuie relationata, in zona, cu alti parametri, care sa ofere, in final, lizibilitate si ordine.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu doua recomandari, cea de a crea pentru cladire o formula care sa tina seama de vecinatatile semnificative intr-un mod mai evident si de faptul ca ea trebuie sa tina seama de vizibilitatea dinspre lac, propun avizarea propunerii catre arhitectul-sef, care va verifica respectarea acestor conditii”.**

.....

**PUZ Str. Dem Teodorescu nr. 29, S.3 / proiectant CRIBA DESIGN(revenire)**

S-a revenit cu un studiu pentru toata parcela pe care este amplasata propunerea si s-au identificat trei categorii de zone: M2A, L3A si M1A. Parcelarul este inegal constituit, cu disfunctii, cu irigare defectuoasa, cu parcele sub limita de edificabil si mai ales cu calitate proasta a multora dintre cladiri. Disfunctia majora pare sa vina din partea Str. Trestinelor, unde se afla numeroase loturi care au sub 100mp, drept pentru care pe respectivul front s-au propus edificari prin asociere. In ce priveste obiectul care se intentioneaza a fi construit, el nu poate functiona fara un drum de minim 6m, operatiune care ar avea ca scop si eliminarea fundaturilor, atat cat este posibil; loturile vor fi edificate ca locuinta insiruita. CUT va atinge limita de 3, POT va fi de 40%, iar zona M1A va deveni M2A. La strada se propune un regim de construire cu P+3 si 4 retras, iar in mijloc este prevazut un accent. Functiunea intregului

edificiu va fi mixta, la strada de locuinte si birouri, iar in interior de resedinta. Parcarea va fi integral acoperita, pentru necesar, de cele doua subsoluri desfasurate in amplasament; distanta dintre cladiri va fi de 8m.

Vald Cavarnali observa ca zona, ca si calitate sociala, este foarte proasta; ca atare, crede ca nu ar trebui incurajata foarte tare popularea ei; ar fi de acord cun un maxim de inaltime de P+4, P+5. Andrei Zaharescu isi exprima ingrijorarea fata de modul in care se va realiza accesibilitatea catre cladirea din centru.

Sorin Gabrea propune ca zona sa fie tratata cat se poate de clar in functie de una din pozitiile pe care proiectantul si le va asuma: fie va face integral obiectul unei reconversii, precedate de un plan la scara, care sa justifice trecerea din L1 in M2, fie interventia se va consuma in limitele proprietatii.

Bogdan Bogoescu atrage atentia asupra faptului ca trebuie sa se tina cont, pe cat se poate, de limitele de proprietate, mai ales in ceea ce priveste noua strada propusa, care in niciun caz nu poate trece peste proprietati.

Vlad Cavarnali avertizeaza asupra unui lucru extem de grav: dupa stiinta d-sale, mare parte dintre locatarii de aici nu au acte de proprietate, ceea ce va face interventia extrem de greu de controlat. I se alatura si Bogdan Bogoescu, exprimand opinia comuna ambilor ca, pentru a putea fi urbanizata si adusa la un minim de acceptabil, zona ar trebui modificata total, dupa o propunere pe UTR-uri foarte clare.

Sorin Gabrea propune, ca atare, ca Primaria sa faca in aceasta zona un PUZ fie pentru a confinti o stare actuala a lucrurilor, fie pentru a propune o reconversie; operatia, insa, va fi dificila in ambele cazuri.

Dorin Stefan este de parere ca un CUT de 1,3 in aceasta zona nu e viabil si ca acest indicator exprima o administrare defectuoasa a zonei.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): Pentru a permite intrarea zonei intr-o cat de minima urbanitate, trebuie desfasurata si va fi propusa Primariei de Sector o operatiune urbana ampla, care a putea folosi apoi documentatiile de urbanism ca pe niste instrumente de dezvoltare si control a intregii zone. Se amana decizia privind acest proiect pana la o consultare mult mai atenta cu autoritatea administrativa.**

.....

**PUZ Str. Gheorghe Matac nr. 31, S.2 / proiectant CRIBA DESIGN**

Pe o parcela de 307mp, situata in planul secund al ISPE, se intentioneaza ridicarea unui sediu de birouri P+6 cu et. 7R. Din punctul de vedere la incadrarii in PUG zona este M3; se cere o sporire a CUT de la 2,5 la 3. Dorin Stefan: „Parametrii sunt posibili, pentru ca zona este una fosta industrială; in ce priveste drumul inceput, cred ca ar fi bine ca el sa intre pana in spatele ISPE, pentru a asigura legatura cu Bd. Tei si vecinatatile din spate.”

Elena Boghina: „Nu sunt prevazute trotuarele necesare, iar ideea de a debusa o strada de categoria a III-a in una de categoria I face sa apara nevoia unor raze de racord de cca. 9m, in absenta carora nu se poate face virajul”. Doina Bubulete doreste sa stie daca parcajul este viabil – se raspunde afirmativ.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): Se avizeaza favorabil; se vor urmari recomandarile Comisiei.**

.....

**PUZ Str. Gen. Berthelot nr. 18, S.1, Bucuresti / proiectant BIA Vasile Meita**

Se doreste, urmare a introducerii concluziilor consultarii anterioare, construirea unui apartament hotel de S+P+4E, pe un lot de 590mp. POT propus este 65, CUT 3. Casandra Rosu sugereaza ca, avandu-se in vedere vecinatatile, mai optima ar fi construirea unei cladiri P+3 alipit cu P+4R.

Sorin Gabrea se intereseaza de existenta studiului istoric si daca se pot opera retrageri, astfel incat volumul blocului sa fie mai putin vizibil. Bogdan Bogoescu observa acelasi lucru, anume ca apar evidente doua calcane vizibile dinspre Budisteanu. Sorin Gabrea, insa, arata ca pentru avizare va fi obligatoriu studiul istoric.

**Rezolutie (Sorin Gabrea); documentatia va fi rediscutata dupa revenirea cu studiul istoric si dupa introducerea observatiilor membrilor Comisiei in noua documentare.**

.....