

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din **26 August 2009**. Comisia a fost alcatuita din Sorin Gabrea (presedinte), Casandra Rosu, Doina Bubulete, Bogdan Bogoescu, Dan Marin, Dorin Stefan, Dan Serban, Vlad Cavarnali. Din partea serviciilor tehnice de specialitate ale Primariei au participat Elena Boghina (Circulatie) si Andrei Zaharescu (Rețele). A fost prezent la discutii Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. S-au analizat urmatoarele documentatii:

**PUZ Supralargire Calea Grivitei intre Piata Chibrit si intersectia Sos. Chitilei cu Bdul . Bucurestii Noi; largire Pod CF Bucuresti – Constanta / proiectant SC Metroul SA (consultare, revenire)**

Lucrurile pentru care s-a revenit in Comisie sunt legate de studiul relatiei arterei cu Sos. Chitila si de armonizarea traseului cu inelul de circulatie prevazut de PUG. Gheorghe Patrascu se intereseaza daca pe viitor solutia propusa acum va putea fi imbunatatita – se raspunde afirmativ; la constatarea inadvertentei temei se sugereaza nevoia existentei unui motiv, a unei teme care sa ordoneze propunerea functie de o anume pre-determinare. Tema centrala a studiului este, insa, subtraversarea caii ferate. Sorin Gabrea recapituleaza datele legate de istoria anterioara a temei si de momentul actual: „Cel care a lansat tema se obliga sa introduca in documentatie toate prevederile existente, ca si documentatiile care fac atingere acestui studiu, PUG si PUZ. Principala problema pe care o intrevad este gasirea unei solutii serioase care sa imbunatateasca circulatia si care sa propuna o solutie de ansamblu. Cred ca in momentul de fata ar trebui sa amendam tema si sa reluam studiul, cu alte premise si pentru o alta dezvoltare. Intrebarea de baza pe care o adresam propunerii este – folosim in continuare trama unui oras concentric sau glisam inelul central spre Lacul Morii? - conditii in care nodul de la Podul Constanta devine foarte important. Ca atare, propun sa amendam caietul de sarcini si sa reluam studiul plecand de la aceste nevoi.

Prezentatorul propunerii adauga, insa, datelor necunoscute pe acelea ale autostrazii suspendate, ca si nevoia de a etapiza proiectul. Cu alte cuvinte, se va incerca adaptarea proiectului la noile realitati urbanistice.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): Se va reveni.**

.....  
**PUZ Calea Calarasilor 101, S.3 / proiectant SC CLADRA ARHITECT SRL (revenire)**

Prezentatorul proiectului afirma ca desi se lucreaza intr-o zona in care exista un monument istoric, indicatorii pe care in final doreste sa ii supuna judecatii Comisiei sunt mai mici decat cei acceptati, teoretic, de zona: 53% CUT, fata de 80% permis, respectiv 1,8 CUT fata de 2,5. Legat de monument, se apreciaza ca investitia trebuie sa raspunda unor interogatii declansate de existenta acestuia: cum se integreaza noua investitie in context? Cum este pus in valoare existentul? Conceptul interventiei ar trebui sa sustina integrarea cladirii cu valoare prin pregatirea unui background verde, respectiv a de-formarii prismeii posibile catre o cladire de nuanta organica, astfel incat ea sa fie cat mai putin prezenta, ca volum dens construit, in noua realitate urbanistica. Functiunea cladirii propuse va fi de apartamente plus un duplex, la ultimul etaj, iar ultimele nivele vor avea retrageri/deschideri din ce in ce mai mari si terase, ceea ce ar duce la reducerea spatiului exploatat efectiv; ca medie, se propun 3apt. pe nivel. Dorin Stefan doreste sa stie care e suprafata cladirii la sol – 430mp. Bogdan Bogoescu se intereseaza de executia proiectului, pentru a se asigura ca morfologia obiectului propus, extrem de spectaculoasa, va fi pastrata pana la sfarsit, pentru ca riscul cel mai mare este cel de a se realiza, in cele din urma, aceeași cladire paralelipedica cu care Bucurestiul este deja impanzit, ceea ce va face intreg proiectul actual inutil si banal. Sorin Gabrea solicita supunerea judecatii Comisiei a plansei de reglementare cu edificabilele. Casandra Rosu este de parere ca P+6 este prea mult, pentru situatia data; ar dori sa vada si desfasurarea frontului stradal, pentru a avea o imagine cat mai clara a interventiei si a putea percepe inaltimele reale propuse,

in context. Dan Marin este de parere ca, data fiind calitatea zonei, regulamentul sugereaza mai curand ocuparea joasa, chiar cu un POT mai mare; Gheorghe Patrascu desprinde si din aceasta prezentare faptul ca „PUZ in zonele protejate nu poate fi decat parcelar.”

Doina Bubulete: „PUZ e doar pentru parcela, si cred ca astfel prezentat el poate naste serioase distorsiuni. Numarul de niveluri este incorect calculat, din cate imi dau seama, iar despre proiect in intregul lui nu ma pot pronunta, pentru ca lipsesc o serie de informatii, cum ar fi analiza contextului, precizarea mai clara a asezarii noii constructii, precizarea distantelor dintre cladiri; nu e totusi clar cum anume va ajuta noul obiect verde la punerea in valoare a monumentului, pentru ca personal mi se pare extrem de prezent, de puternic.” Gheorghe Patrascu subscrie necesitatii completarii documentelor: „Sunt necesare fotografiile de context si planuri suplimentare.”

Dan Marin considera ca data fiind situatia data, s-ar pronunta mai curand pentru ocuparea mai intensa la sol, dar pe de alta parte apreciaza ca o cladire foarte personalizata nu are cum sa ajute nici zona si nici monumentul, zona fiind una constituita. Doreste sa stie cum preconizeaza proiectantul dezvoltarea zonei, pentru ca in eventualitatea aprobarii propunerii, vecinii vor putea reclama indreptatiti aceleasi constructii mari, „privilegiate”. Cat despre obiect in sine, afirma ca avand in vedere felul in care se munceste si se ofera atentie proiectului in Romania, realizarea lui ca in desen este mai curand improbabila; ar fi de dorit o geometrie mai securizanta, mai posibila. Isi exprima, la fel, neincrederea fata de ingrijirea vegetatiei pe verticala, ce reclama din nou conditii speciale.

Gheorghe Patrascu se intereseaza in legatura cu materialul care se va folosi pentru ca viitoarea constructie sa aibe fatade verzi – se raspunde ca a fost gandita o acoperire cu metal, de cupru inverzit. Sorin Gabrea doreste un studiu mai extins al PUZ, cu indicatii si pentru teritoriile care nu apartin strict parcelei analizate si se intereseaza si de calitatea efectiva a cladirii monument, care ar trebui sa fie mai clar exprimata. Gheorghe Patrascu solicita, in acest sens,

studiul istoric. Bogdan Bogoescu se arata de acord cu Dan Marin in privinta agresivitatii cladirii, pe care si el ar dori-o mai cuminte. Dan Serban este de parere ca sustinerea proiectului ar reclama o analiza a contextului, mai ales ca noua propunere este una atipica; doreste si o precizare a modului in care se cupleaza cladirile. Si Vlad Cavarnali solicita un studiu mai aprofundat, cu o motivare mult mai atenta a propunerii. Elena Boghina atrage atentia asupra problemelor de circulatie la nivel de ansamblu pe care le ridica zona, motiv pentru care Sorin Gabrea cere proiectantilor sa adauge documentatiei si un studiu de trafic. Gheorghe Patrascu atrage atentia asupra faptului ca „in zonele vechi tendinta generala este ca ideea de monument sa fie accentuata si strazile sa nu fie prioritare”, lucru asupra caruia considera ca este necesara o gandire mai deschisa. Andrei Zaharescu atrage atentia asupra faptului ca pe zona de largire a Carii Calarasilor au fost autorizate constructii. Gheorghe Patrascu revine la analiza monumentului in sit si arata ca „un obiect cu multa personalitate nu-si are locul aici; contextul trebuie studiat cu mai multa atentie; se poate construi chiar cu un POT mai mare, dar mai jos; in fine, aduce aminte proiectantului ca in zone istorice se interzice folosirea peretilor-cortina.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): reveniti cu urmatoarele modificari si precizari – calculul exact al indicatorilor urbanistici; diminuarea volumului construit, care antreneaza si o revedere a ocuparii parcelei in relatie cu vecinatatile; indicati cum anume se va construi in final; grupati la calcan partea de N a parcelei; completati documentatia cu studiul istoric; precizati profilul stradal in zona; plansa de reglementare sa cuprinda toate retragerile.**

.....

**PUZ Str. Drumul Coasta Cerbului nr. 17-29, S.6 / proiectant SC ATRIUM 8 SRL**

In prezentare se precizeaza ca se doreste intrarea in circuitul urban a unui teritoriu care nu are deloc infrastructura si nici retele, ca atare pana in acest moment a fost neinteresant pentru investitori; potecile reprezinta numai 2% din teritoriu. Amplasarea se face pe colina lacului Daambovita, unde mai exista o propunere similara, a lui Ricardo Bofill, dar si alte proiecte. Suprafata pe care se intentioneaza dezvoltarea este de cca. 2ha, la V de lac, marginita de un canal de desecare, iar la S acestei parcele a fost propus un complex de agrement. Parcela este in zona de inundabilitate, dar pentru a se contracara aceasta calitate se depune regulat si periodic pamant. Se propune irigarea zonei cu drumuri, iar ca si constructie edificarea unor cladiri de P+12, P+14, destinate locuirii, grupate cate 3 sau cate 5. Domeniului public ii revine 25% din acest spatiu.

Retragerile cladirilor propuse sunt differentiate, unele fiind de 39m, altele de doar 18m. La nivelul etajelor 1 si 2 si al parterului vor exista pasaje de trecere, astfel incat cladirile vor incepe, realmente sa existe doar de la etajul 3 in sus, ceea ce, in opinia proiectantului, justifica inaltimea mai mare propusa. Zona de la sol va fi publica, deschisa, vor exista doua nivele de parcaje, iar CUT propus este de 3,5, cifra care include si bonusul pentru dezvoltare. Andrei Zaharescu observa ca in zona au mai fost analizate cateva documentatii si este de parere ca un rezultat coerent al acestei intentii de dezvoltare depinde, in ultima instanta, doar de capacitatea tuturor actorilor de a se ralia unui scenariu comun, pentru ca altfel echiparea terenului (canal perimetral, retea electrica, puncte de alimentare scl), este problematica.

Cassandra Rosu se intereseaza de modul in care se vor dezvolta vecinatatile. Bogdan Bogoescu este de acord cu expunerea si cu intentia, insa in realitate crede ca desenul, de fapt, ascunde o realitate in care perspectiva spre lac va fi inchisa de un front construit care va priva zona de transparenta, drept pentru care propune in locul propunerii unitare edificarea de cladiri izolate, care sa creeze silueta locului; spatiul public nu ar trebui sa fie, in opinia d-sale, insiruit, ci constituit clar.

Dan Serban: „Calitatile proiectului mi se par a fi canalizarea intentiei catre un obiectiv clar, cuprinderea PUZ-ului, gradul de blindare al acestuia; defectele lui sunt, pe de alta parte, lipsa de transparenta, faptul ca astfel constituit se transforma in bariera pentru vanturi, la care se mai adauga problema fasiei inguste de teren dinspre N, care in cazul realizarii propunerii, va fi neconstruibila. Nu stiu daca este de dorit o configuratie de tip masa a proiectului, ci mai curand o deosebire a cladirilor prin inaltime diferite, poate chiar o ierarhizare a punctelor inalte.”

Vlad Cavarnali: „In cazul proiectului avansat de echipa condusa de Ricardo Bofill era evident vorba despre o compozitie urbana; aici avem in fata doar o rezultanta a unui parcelar agricol. Personal nu as cladi foarte inalt pe malul lacului, fie si pentru motivul ca ceilalti, vecinii, vor dori si ei sa construiasca la fel. E neaparat nevoie de o piata verde publica, clar constituita, nu care sa rezulte, ca un spatiu rezidual ori additional”.

Dorin Stefan dezvolta o idee formulata de Peter Derer, care arata ca in cazul realizarii unor constructii inalte pe parcela, presiunea din oras se poate muta aici, insa cum zona este nepregatita, pentru inca 20 de ani pe locurile de acest fel, similare cu cel pe care se face propunerea, se va manifesta doar calitatea unui fund de sac, cu accesibilitate proasta si foarte scumpa. In cazuri de acest fel, se pare ca politica indesirii afara din orasul constituit este mai proasta decat cea a exploatarei existentului. Sorin Gabrea arata ca pentru moment nu exista un plan de actiune concertat, iar Andrei Zaharescu este si el de parere ca e nevoie de un montaj pentru ca toate propunerile, nu numai cea de fata, sa devina viabile.

Dan Marin: „Scenariul global mi se pare esential in acest caz; cat despre compozitie, cred ca e mai bine ca edificiile propuse sa nu fie legate, ci ierarhizate. In fine, as spune un lucru care a fost luat mai putin in considerare – aici, spre deosebire de cazul proiectului lui Bofill, nu este vorba de un proiect pe malul lacului, fie si daca ne gandim la distanta mare pana la lac, acoperita de zona de inundabilitate. Asa cum arata acum, proiectul ne prilejuieste o confuzie

intre grupuri si cred ca in final cladirile ar fi mai bine sa existe izolate”. Legat de observatia inundabilitatii, Andrei Zaharescu arata ca Apele Romane au facut un studiu, iar terenul inundabil nu mai poate fi extins deloc.

Doina Bubulete: „Subscriu si eu la observatia lui Dan Marin, anume ca fasia pe care se propune dezvoltarea nu e de mal de lac, mai ales ca vederea lacului poate fi afectata de orice alte interventii. Densitatea in sine a cladirilor mi se pare prea mare, iar proprietatea taie, in prezentare, doua UTR-uri diferite. Intrebarea mea de final ar fi – in aceste conditii, ce se mai poate petrece in jur?”

Cassandra Rosu: „Nu inteleg relatia de vecinatate cu parcela din N, iar CUT mi se pare mult prea mare, ca si densitatea rezultata”.

Gheorghe Patrascu: „Intr-o zona fara utilitati, cred ca promotorul ar trebui sa acorde administratiei un procent de 40% din spatiu, pentru ca acei 25% alocati si in cazul de fata vor fi, in cele din urma, insuficienti si se va recurge la tot felul de expediente pentru a face loc dotarilor. Sunt de parere ca CUT mai trebuie redus, iar compozitia va fi, in urma acestei reduceri, diferita.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): volumul construit va fi diminuat astfel incat CUT sa nu depaseasca 3; inaltimile vor fi clar diferite; se va urmari obtinerea unei siluete a ansamblului; trebuie refacut calculul referitor la populatia care va fi adusa aici, la nevoile acesteia – crese, gradinitie, scoli, spitale; se va urmari asamblarea tuturor proiectelor intr-o documentatie „directoare”, pentru corelarea utilitatilor si a dotarilor; e necesar un plan de pre-coordonare retele; in fine, va fi strict necesara o coordonare a investitiilor public-privat, ca si o buna gandire a etapizarii proiectului. Se va reveni.**

.....

**PUZ Str. Pomilor nr. 17, Str. Dudului nr. 41, S.6 / proiectant SC PROIECT Bucuresti  
(revenire)**

In urma prezentarii proiectului, s-a cerut completarea documentatiei cu urmatoarele – studiu de trafic care sa insiste asupra transportului public; scoaterea terenului din zona de inundabilitate; crearea unor scenarii de dezvoltare; diferentierea mai clara a spatiului public; reglarea intravilanului functie de limitele administrative ale orasului. In urma studierii acestor lucruri solicitate, s-a ajuns la concluzia ca traficul aferent proiectului va fi serios influentat de traficul de pe Sos. Giulesti; s-a propus un sistem rectangular, cu artere locale pentru riverani si doar cu doua artere mai puternice. S-au efectuat sondaje de trafic, estimandu-se ca daca pentru Calea Giulesti traficul la ora de varf inseamna cca. 720masini/sens, local va fi vorba de cel mult 100. Paralel, s-a propus o dezvoltare a traficului pe orizonturi de timp limitate – pana in 2012, pana in 2014, pana in 2017, urmate de o etapa finala in care intreaga trama va fi realizata si functionala, odata cu ralizarea completa a proiectului. In ceea ce priveste transportul public, se propune infiintarea a doua trasee de autobuze, cu circulatii pe arterele locale, plus inca una, care va aparea in timp, destinata zonei mediane a proiectului. Bogdan Bogoescu doreste sa stie care este angajamentul investitorului in ceea ce priveste pastrarea spatiilor neocupate, libere; se raspunde ca se va incerca realizarea unui parteneriat public-privat imediat cu Primaria.

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie cum anume poate fi enuntat acest deziderat, sub ce forma oficiala, astfel incat in nota de aprobare a PUZ sa se stipuleze clar declansarea parteneriatului ca toate etapele acestui proiect sa se poata desfasura firesc, fara oprelisti inutile? Pentru ca in cazul opus va exista doar un proiect mereu intrerupt, care va duce la desolidarizarea partilor si, implicit, la crearea uui haos urban.

Gheorghe Patrascu: „Reglementarile prin lege in astfel de cazuri sunt de dorit, chiar daca Primaria nu are mari beneficii, dar pentru moment ele nu au o reglementare legala clara.”

Sorin Gabrea, in fine, considera ca „proiectul se poate dezvolta numai in odata cu crearea drumului de-a lungul lacului, pentru ca legatura zonei cu Calea Giulesti e slaba si, pentru moment, ineficienta.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pentru a permite inceperea lucrarilor, propun avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Calea Dorobanti nr. 16-18 / Str. General Ernest Brosteanu nr. 4-8 / Str. Mihai Eminescu nr. 27, S.1 / proiectant SC AVIZ SPRINT srl (consultare)**

Dorin Stefan, autor al proiectului, a adus spre judecata Comisiei cele cerute – studiul istoric (realizat de Adrian Craciunescu), ca si o ultima propunere realizata in acord cu ultimele solicitari; studiul istoric dovedeste ca in zona se poate construi inalt, intrucat zona a fost fluida, in continua transformare si prefacere; propunerea de obiect efectiva consta in construirea unei cladiri care sa acopere cele trei monumente, unindu-le sub un singur acoperis care iese catre cele trei strazi in consola (cea mai acuzata dintre ele avand o lungime de 20m). Propunerea de obiect este salutata de Bogdan Bogoescu, care este de parere ca pe langa avantajul acoperirii si ocrotirii celor trei cladiri, mai exista si atuul crearii unei cornise de continuitate pe Calea Dorobantilor. Sorin Gabrea doreste sa stie care ar fi solutia optima de trafic – se raspunde ca majoritatea cladirilor din zona, ca si propunerea in sine, nu sunt aducatoare de trafic important; ca atare, fluxurile de circulatii nou-aparute pot fi preluate de circulatia existenta, fara probleme. Ca urmare a prezentarii masuratorilor de trafic pentru zona Piata Romana, Sorin Gabrea concluzioneaza ca pentru directia E-V un pasaj nu se justifica. Revenind la discutarea in sine a proiectului, Casandra Rosu afirma ca spre Calea Dorobanti, consola pare foarte mare si agresiva.

Doina Bubulete: „Solutia gasita e foarte ingenioasa, asa cum s-a aratat, pentru punerea in valoare a a obiectului noaptea; nu este foarte clar cum va fi perceput ansambul ziua. As mai dori, in plus, o rezolvare a fatadei poate foarte usoara, care sa dematerializeze consola, dupa cum as mai dori sa fie mai bine precizate relatiile cladirilor si ale spatiilor la sol.”

Dan Marin: „Studiul istoric nu are fotografiile cladirilor monument; nu exista referiri la cladirea de pe Str. Brosteanu, incredintata nu cum mult timp proprietarului si care acum se afla in stare avansata de degradare. Nu este specificat foarte clar rolul viitoarei configuratii a Str. Brosteanu, statutul ei. Sunt necesare desfasurarile de front pe Calea Dorobanti, ca si formularea unor recomandari din acest punct de vedere. Ca atare, apreciez ca studiul istoric este inadecvat - sunt necesare recomandari dpdv urbanistic si mai putin istoric; nivelul de analiza asupra constructiei trebuie accentuat, pentru a fi bine fundamentate conditiile de interventie.”

Bogdan Bogoescu: „Cred ca solutia de acum este foarte apropiata de ceea ce trebuie sa fie facut in final, dar e nevoie sa fie revazut spatiul public. Consola pe Dorobanti poate fi un element de intregire de buna calitate. Consider solutia ca buna si absolut contemporana.”

Dan Serban: „Solutia data de forma cladirii este evident cea mai buna de pana acum, pentru ca are ca rezultat punerea in evidenta extrem de inteligenta a cladirilor, avand si avantajul crearii unor pietee urbane, mai ales gandindu-ne la faptul ca viata urbana descreste brusc dinspre hotel spre zona aceasta rezidentiala de mica pondere. As dori, totusi, si o analiza a vestibulelor si a gangurilor, pentru a vedea cum anume pot fi acestea valorificate”.

Sorin Gabrea: „Contextul care se va crea va fi unul nou; e nevoie de un studiu mai detaliat al zonei si al cladirii”.

Gheorghe Patrascu: „Solutia este in regula si mai poate fi inca, evident, perfectionata, dar cred ca CUT poate fi mai mic. Sunt convins ca pentru avizare va fi nevoie si de o prezentare a proiectului la Cultura.”

**Concluzie (Sorin Gabrea): „ Solutia este buna si ca atare propun sa se mearga pe aceasta directie; trebuie completat studiul istoric conform celor solicitate; va mai fi necesar si un studiu de trafic suplimentar, cu evaluari clare pentru fiecare segment afectat in parte; e necesara detalierea spatiilor publice; vor mai fi prezentate cateva variante de consola; se va urmari neaparat pastrarea sau crearea unei transparente a spatiilor la nivelul pietonilor. Reveniti.”.**