

## **Sedinta CTUAT de la Primaria Municipiului Bucuresti din 14 Oct. 2009**

Comisia a fost alcatuita din: Constantin Enache, Dorin Stefan, Tiberiu Florescu, Doina Bubulete, Casandra Rosu, Vlad Cavarnali – membri, Bogdan Bogoescu – presedinte. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate ale Primariei au participat Elena Boghina (circulatie) si Andrei Zaharescu (retele). A fost prezent la discutii si arhitectul-sef al Bucurestiului, Gheorghe Patrascu. S-au dezbatut urmatoarele documentatii:

### **1. PUZ Drumul Coasta Cerbului NR. 17-29, S. 6 / proiectant SC ATRIUM (revenire)**

Avand in vedere ca documentatia a mai fost prezentata, Presedintele Comisiei solicita sa fie specificate numai cerintele pentru care s-a revenit si modul in care acestea au fost solutionate. Se raspunde ca s-adorit sa se evite imaginea de perete pe care ansamblul o crea si, pentru aceasta, sa fie studiata o noua propunere de studiu volumetric pentru intreg ansamblul.

Noua propunere se infatiseaza sub forma unui complex de inaltime evident mai redusa decat cea oferita anterior, in vreme ce suprafata desfasurata scade si ea cu peste 10.000mp, deci aproximativ cu 100 de apartamente. Exista, acum, 3 elemente volumetrice – un turn trilobat, doua subansambluri de P+16, legate intre ele de o bara de P+5. Pentru mai buna intelegere a noii propuneri de urbanistica si arhitectura, proiectantii au revenit cu o macheta care ofera Comisiei vederea dinspre lac a noului ansamblu rezidential. Se apreciaza ca avantajele acestui complex ar fi prezenta lacului, pe de o parte, baza de sport si de agrement care se va construi, pe de alta parte.

O a doua problema consta in solutionarea intr-un mod mai optim a accesului in interiorul complexului – raspunsul este ca acesta va putea fi accesat prin prelungirea Strazii Pomilor si prin intermediul noii sosele de cornisa care urmeaza sa fie amenajata, cu precizarea ca beneficiarii inteleg sa contribuie la realizarea acesteia, legati fiind si de anumite termene care cer ca activitatea pe santier sa se defsafoare in bune conditii, lucru imposibil fara facilitatea unui drum de acces.

In fine, s-a mai pus problema spatiilor publice si ale spatiilor dedicate necesitatilor de cartier, solicitare la care se raspunde ca se va realiza, fiind prevazuta in noua dispunere spatia, o piata publica, iar functiunile solicitate vor fi locate la parterul noilor blocuri. Mai mult, s-a calculat ca vor fi 556 de persoane intre 0 si 18 ani, pentru care a fost rezolvat un amplasament, dintre care 130 vor fi prescolari si 226 de scolari, pentru care sunt prevazute un centru *daycare* si spatii de joaca, dar si un centru *afterschool* si un teren de tenis.

Pentru moment, insa, nu exista o preordonare de retele.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de situatia utilitatilor in acest moment – se raspunde ca acum exista doar drumuri de pamant, canalizare, statii electrice ca si o statie de pompare a apei care apartine S.6, ca si o statie de reducere a presiunii gazului. Toate utilitatile existente vin de pe Calea Giulesti.

Intervine, insa, Andrei Zaharescu: „In acest moment, nu exista conditii de racordare a zonei la nicio retea; exista conducte in vecinatate, dar nu pot fi asigurate relatii.

Canalizarea ar fi cea mai importanta nevoie, pentruca va mai fi nevoie de un colector, si legat de asta vreau sa spun ca planurile arata ca apeductul e traversat de doua ori de strada si ma intreb daca acest lucru nu ar putea fi evitat. Alimentarea cu energie electrica

se poate face, exista o statie de 110, dar sunt necesare posturi de transformare locale. Mai atrag atentia asupra nevoii de spatiu din trotuare pentru reseaua NET City si

Rometelecom si asupra nevoii de rezervoare de acumulare pentru apele pluviale. In problema circulatiei auto si a transportului public, Elena Boghina precizeaza ca, pe de o parte, se poate folosi trama existenta, cu unele amendamente, dar ca pe Calea Giulesti unic alegatura valabila este cea de tramvai, pentruca transportul in public pe cauciucuri trebuie evident suplimentat si gandit ca trasee. Cat despre giratia existenta, Elena Boghina precizeaza ca punctul ei de amplasare trebuie retras catre intersectie.

Dorin Stefan doreste sa stie de ce anume este directionata noua strada catre zona inundabila, devreme ce acea zona va fi pastrata, cel mai posibil, ca nelocuita si propune redirectionarea traseului astfel incat la final el sa desparta zonele locuite de cele nelocuite. Este de parere ca strada relocata ar aduna si compozitia.

Cassandra Rosu obiecteaza in legatura cu situatia terenului vecin de la partea de N a ansamblului, care, daca propunerea este acceptata in conditiile date nu va avea nicio sansa sa mai fie construit; sugereaza relocarea drumului, astfel incat si aceasta parcela sa poata fi construita, daca se va dori. Tiberiu Florescu se intereseaza de amplasamentul drumului de incinta si doreste sa stie daca nu ar putea fi relocat mai aproape de lac.

Doina Bubulete: „Asa cum este prezentat in acest moment, mi se pare ca ansamblul este desprins de restul comunitatii din zona, este izolat; ii lipseste continuitatea, iar lucrurile in mare par sa nu fie asamblate”.

Constantin Enache: „Situatia e complicata din cauza legislatiei. Suntem de acord cu propunerea de cladiri colective inalte, cu un numar de retele, cu siluetarea complexului dinspre lac, dar terenul, pentru a deveni functional, trebuie echipat cu strazi, cu alte retele

care presupun o participare contractuală a investitorilor la efortul făcut de Primărie. Se dorește construirea, dar se amână rezolvarea rețelelor, pentru că din nou administrația e în urma investitorilor. Așa încât sunt de părere că trebuie găsită o cale, o modalitate de a canaliza investiția – se poate chiar ca Primăria S. 6 să aibă alte gânduri față de zona pe care acum o stim doar ca zonă inundabilă. Ca atare, date fiind toate aceste probleme, cred că investiția aceasta, fără participarea Primăriei, are puține șanse de a se realiza. În ceea ce privește drumul de pe malul de lac, cred că el poate fi relocat”.

Referitor la ultima observație, Bogdan Bogoescu ar dori să știe dacă e posibilă relocarea arterei și, dacă da, în ce condiții se poate ea face, pentru că dacă ar exista situația în care Primăria Sectorului 6 ar dori să construiască, să folosească într-un mod oarecare spațiul inundabil, acum gol, întregul context se modifică.

Andrei Zaharescu este de părere că situația legislativă care s-ar putea aplica în astfel de situații trebuie neapărat revizuită, pentru că peste tot în Europa, atunci când un investitor dorește să construiască masiv pe un teren fără utilități sau cu utilități dificile, el cedează Administrației 30% din teren pentru realizarea utilitatilor și estimează că, din acest punct de vedere, Administrația orașului cheltuiește dublu – odată pentru a despăgubi proprietarii pentru terenul necesar serviciilor edilitare și apoi înzestrând terenul cu echipamente pe banii orașului.

Bogdan Bogoescu este de părere că data fiind amploarea proiectului, este necesară prezenta reprezentanților Administrației S. 6 la consultări, iar Constantin Enache apreciază că și în acest caz trebuie să-i fie adresată o scrisoare beneficiarului în care să i se explice condițiile în care poate construi și pentru a-l invita la o coordonare suplimentară cu autoritățile.

**Rezolutie – Bogdan Bogoescu propune avizarea pozitiva, in principiu, a proiectului, dar in urmatoarele conditii, care vor fi verificate de arhitectul-sef:**

- **coordonarea proiectului cu Primaria de Sector pentru a fi avute in vedere intentiile acesteia privind zona inundabila;**
- **rediscutarea modelului de dezvoltare rutiera si a conditiilor pe care acestea le reclama;**
- **retragerea strazii din spatele complexului spre S si corelarea ei cu axa vecina;**

La acestea, Constantin Enache mai adauga nevoia de a se pastra spatiul verde existent, mai ales pentru ca unul din inelele orasului se va inchide pe aici si va fi nevoie de vegetatie pentru a contrabalansa ponderea traficului si a aglomeratiei; Gheorghe Patrascu face observatia marimii prea ridicate a CUT-ului si cere diminuarea acestuia.

.....

## **2. PUZ Piata Romana, propunere pasaj auto si pietonal / proiectant BBM**

### **Arhitectura**

Alexandru Beldiman, autor al proiectului, incepe prezentarea precizand ca documentatia a fost avizata de vechea Comisie; s-a revenit cu el pentru ca intre timp a aparut o problema in ceea ce priveste circulatia (imposibilitatea de a lucra in acelasi timp la pasajele pietonale si la cele rutiere), dar si unele noi detalii legate de piata de giratie si de solutionarile pasajelor. Sunt prezentate doua variante de solutionare, una care ar echipa centrul pietei cu o copie a Columnei lui Traian sau cu o lucrare de arta contemporana, si o alta care propune repunerea pe acelasi loc a statuii lui Lascar Catargi, ca si introducerea unui nou inel de vegetatie in piata, care ar avea unele consecinte si asupra traficului.

Este detaliata, apoi, descrierea pasajului pietonal, care este gandita la nivelul 1 de subsol, peste metrou; la interior, spatiile de circulatie subterane si spatiile comerciale vor fi legate cu statia de Metrou; pentru acest subsol, vegetatia de la suprafata va fi vizibila pentru ca va fi etalata in cilindri de sticla, care sa faca vizibila anatomia radacinii vegetatiei plantate. Pentru rezolvarea problemelor de circulatie, s-a colaborat cu Elena Boghina si cu ing. Radu Tudoran, din partea Metrou S.A.; acesta din urma precizeaza ca solutia propusa este una fezabila, dar in prima etapa a pasajului pietonal trebuie demarate si unele pregatiri pentru etapa a doua, cea care va ataca circulatia auto.

Andrei Zaharescu: „Nu cred ca circulatia dinspre E catre V se poate realiza in Bucuresti pe aceasta relatie fara existenta unui pasaj subteran”.

Elena Boghina solicita lamuriri asupra felului in care, in conditiile in care va fi introdus un inel de vegetatie in piata, se va mai putea accesa legatura auto cu Bd. Dacia; cere ca solutia sa fie introdusa in documentatie.

Bogdan Bogoescu doreste sa afle cu anume vor circula autobuzele sau troleibuzele; raspuns: „pe marginea inelului, ca si pana acum”; Presedintele Comisiei mai doreste sa stie unde va fi amplasata sau relocata Lupoanca, acum in spatiul verde de pe Bulevard – se raspunde ca va fi dusa pe Lipscani, pe amplasamentul ei vechi. In fine, acelasi mai solicita un raspuns la felul in care va fi tratat parapetul golului pentru pasaj – se doreste sa fie transparent.

Constantin Enache: „Sa incurajam ca statia de metrou si circulatia pietonala sa fie onorabila; optez personal pentru solutia cu monumentul lui Lascar Catargi si, oricat ar fi de prematur acum, socot ca ar fi util ca spatiul verde de pe bulevard sa poata fi extins si pe Balcescu, atunci cand acest lucru va fi posibil”.

Elena Boghina doreste sa stie daca PUZ-ul anterior privind amenajrea spatiilor de peste metrou va ramane valabil; se raspunde afirmativ.

Radu Tudoran intervine si precizeaza ca inca de la prima constructie, galeria de metrou fusese prevazuta cu o trecere care colecta intreg fluxul pietonal venit de pe Bd. Magheru si care acum ar putea fi continuata acum de-alungul pasajului pana la fostul magazin Eva.

Vlad Cavarnali: „Sunt de acord cu propunerea, cred chiar ca trebuie fortata realizarea pasajelor pe ambele directii; as atrage atentia asupra conditiilor de mediu care vor trebui respectate”.

In acelasi sens se pronunta si Tiberiu Florescu: „Trebuie fortate solutiile de viitor, macar pentru punctele importante din Bucuresti; sunt posibile ambele solutii”. Doina Bubulete si Dorin Stefan se pronunta pentru prima din solutii, cea care reamplasa aici Columna.

Bogdan Bogoescu: „Varianta a doua nu o mai permite sau o amana pe prima, asa incat propun sa avizam prima varianta, pentruca ea propune o solutie valabila pe termen lung a pietei”. Ar mai dori sa stie daca exista alaturat si un proiect de amenajare, poate si un studiu de paviment – se raspunde ca pentru moment nu, dar el va insoti reglementarile finale.

Gheorghe Patrascu cere o mai mare atentie la solutionarea problemelor pe care le va ridica transportul in comun.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): In conditiile de mai sus, se avizeaza favorabil.**

.....

### **3. PUZ Aurel Persu**

Pe o suprafata de 4500mp, aflata in S Bucurestiului, in apropierea zonei Selgros, unde in apropiere mai exista un PUZ avizat in 2007 si in apropierea drumului expres Bucuresti-Giurgiu, se dorest econstruirea unor imobile destinate locuirii.

Bogdan Bogoescu observa ca e cel putin ciudat ca o zona din apropierea unui drum expres sa fie mobilata doar cu locuinte individuale, iar Casandra Rosu isi exprima ingrijorarea asupra legalitatii acestei strazi de tip fundatura, lunga de doar 150m. Dorin Stefan este de parere ca drumul trebuie dus in orice caz la strada mare. Casandra Rosu: „Nu exista aici nicio viziune de ansamblu, in conditiile in care suprafata de studiu este extrem de mica, iar protectia cladirilor fata de strada e nerezolvata. Felul in care sunt rezolvate vecinatatile nu e deloc exprimat si exista chiar si doua tipuri de limbaj pe o aceeasi plansa, lucruri care ma fac sa nu doresc discutarea proiectului, in atari conditii”.

Doina Bubulete isi exprima si ea supararea fata de „peticeala prezentata”, facand observatia ca rolul Comisiei e tocmai sa nu permita urbanismul pe parcela.

Constantin Enache, inasa, se pronunta pentru un mod de a gandi, in cele din urma, realitatea urbana nou-creata, care exista, totusi, si nu poate fi ignorata; se poate cel putin propune realizarea unei oarecari unitati urbanisitice a zonei.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): Va rugam sa reveniti cu un studiu de oportunitate, cu o reprezentare a intregului triunghi urban care contine subiectul, cu solutii coreate, poate chiar cu una-doua propuneri mai detaliate, eventual cu o solutie de mobilare, ca sa putem in cele din urma formula o judecata si o apreciere.**

.....



#### 4. PUZ Statiile de Metrou Raul Doamnei, Valea Ialomitei / proiectant SC

##### METROUL SA

S-a revenit in Comisie pentru ca statiile de metrou din aceste puncte ale tronsonului Drumul Taberei – Universitate nu au fost cuprinse in documentatia anterioara.

Privitor la statia Raul Doamni, Andrei Zaharescu cere ca statia sa fie extinsa spre zona de cartiere, daca se poate, pentru a iriga zona; ing. Radu Tudoran afirma ca lucrul e posibil.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie daca zonele afectate sunt libere din punct de vedere juridic.

Radu Todoran: „Exista o Hotarare de Guvern de Utilitate publica pentru toate terenurile, dar situatia de fapt e ca din toate terenurile afectate doar 8 la suta sunt private, din care o mare parte o reprezinta spatiile de la Academia Militara-Razoare, in vreme ce totul se construieste, altfel, pe sub bulevard. Suplimentar, s-a mai primit recomandarea, de la Primaria Capitalei, de a se pastra actualele statii de metrou si de autobuz”.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): se avizeaza, cu rugamintea de a fi aratat**

**(Arhitectului-sef) si modul in care vor fi construite vestibulele acestor statii.**

.....

#### 5. PUZ Calea Plevnei nr. 52 / proiectant SC CRIBA DESIGN (revenire)

S-a revenit in Comisie cu un PUZ anterior, un plan director pentru Bd. Stirbei-voda, care sa reflecte cel mai bine evolutia zonei si care sa completeze studiul istoric cerut.

Cristina Gociman (prezentare): „In urma studiului, a rezultat ca din tot existentul doar 5 cladiri au fost declarate monumente istorice si a fost propusa declasarea cladirii de la numarul 52, la origini case parter de negustori, de la sfarsitul secolului 19, dar

studiul istoricului Cezara Mucenic, extins, arata ca se permitea demolarea integrala a celor 3 case datorita starii lor precare si imposibilitatii de a sustine refacerea lor si se cerea pastrarea doar a unui mic corp construit spre strada. La sfarsit de secol 19, zona devine una mixta, cu cladiri care sunt monumente istorice – zona, insa, in ansamblul ei, nu e una protejata, ci una mai curand rezultata dintr-o cernere putin diferentiata a construitului si, in plus, e cadrata, azi, de o cornisa P+10. Solutia noastra propune spargerea frontului si punerea in valoare a constructiilor-monument, in conditiile in care la un moment dat a existat intentia de a ridica intreg frontul nordic al Carii Plevnei la P+10, fapt infirmat ulterior. Studiul nu a trecut insa pe la CMI, ci a fost adus mai intai in Comisie pentru a exista un punct de vedere al acesteia. Cat priveste punctul nostru de interventie, precizam ca ne-am gandit la solutia de pastrare a fragmentului de cladire ca hol”.

Vlad Cavarnali observa ca s-a tinut cont de recomandarile Comisiei, dar ar fi dorit un front continuu la strada pana la Casa Cliniciu.

Constantin Enache: „Ne aflam in fata unui caz tipic pentru Bucuresti, in care intr-o zona exista monumente, dar disparate, de categorie medie, scoase din context.

Aceasta formula de compromis prezentata pare sa fie solutia normala, e o solutie de acceptat, care poate insotita de un front continuu la aliniament, in care principiul ordonator sa fie cel al alinierii la cornisa”. Tiberiu Florescu este intrutotul de acord cu punctul de vedere al lui Constantin Enache.

Doina Bubulete: „Solutia e ce se putea face in conditiile date, desi personal nu vad argumentul organic in interventie, iar studiul istoric cred ca trebuia sa ofere o solutie urbanistica, ce ar fi putut propune si o integrare a Carii Plevnei, pentru ca asa mi se

pare caraghios sa pastrezi, dintr-o intreaga casa, doar o travee. Linistirea cornisei este in regula, dar trebuie negociata prezenta cladirilor in parte”.

Cassandra Rosu este de parere ca studiul istoric putea fi mai clar si sa arate ca aceasta casa ar fi putut fi demolata. „Si mie mi se pare aberanta ideea de a pastra doar o travee, mai ales in conditiile in care ea nu pare deloc un monument care merita conservat in vreun fel. Mai curand cred in ideea in care Calea Plevnei poate fi dezvoltata, poate fi reparata destructurarea ei”.

Boogdan Bogoescu: „Afara de cornisa si de aliniament, as lega fronturile, chiar daca intre ele raman pasaje. As dori ca solutia sa ne ofere o aliniere si o cornisa continua, fara intreruperi”.

Constantin Enache: „Sa mentinem prevederile PUZ director, iar fiecare caz sa fie judecat in parte. Cornisa va fi definita in metri”.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): Se avizeaza favorabil, cu introducerea observatiilor formulate.**