



ORDINUL  
ARHITECȚILOR DIN  
ROMÂNIA

FILIALA  
BUCUREȘTI

Str. Academiei  
nr. 18-20  
Tel./Fax  
307 71 63  
303 92 26

E-mail  
oarbuc@rdsmail.ro



Catre:  
Consiliul General al Municipiului Bucuresti

In atentie:  
Domnului Tudor Toma, Secretar general

Bucuresti, 12 februarie 2009

In cadrul consultarii cetatenilor si asociatiilor legal constituite asupra "PUZ str. Constantin Noica – str. Calea Plevnei – str. Stirbei voda, sector 1 – Complex multifunctional urban Dambovita Center", Filiala Bucuresti a Ordinului Arhitectilor din Romania a organizat, miercuri, 11 februarie 2009, o dezbateri profesionala asupra acestui proiect.

In legatura cu aceasta dezbateri, facem cunoscute urmatoarele:

A. Filiala Bucuresti a Ordinului Arhitectilor din Romania apreciaza initiativa investitiei pe acest amplasament, in vederea finalizarii constructiei existente si a crearii unui nou ansamblu urban.

B. In acelasi timp inasa, in legatura cu "PUZ Dambovita Center" au fost facute urmatoarele observatii:

**1. Amploarea si caracterul functiunilor:**

- o suprafata construita prea mare, care va exercita o presiune greu de tolerat asupra terenului.
- volumul construit rezultat din aceasta suprafata este exagerat, aflat in afara scarii vecinatatilor si a orasului.
- functiunea comerciala este excesiva, agravand situatia arterelor centrale, care decad datorita migratiei comertului de lux catre mall-uri.

**2. Integrarea in oras si prezenta spatiilor publice:**

- complexul propus prin "PUZ Dambovita Center" functioneaza ca o enclava, fara legaturi organice cu zonele adiacente. In absenta unui sistem de circulatii publice permanente, el nu se integreaza in oras, atat ca iradiere spre exterior, cat si ca patrundere in interior a directiilor majore ale vecinatatilor.
- circulatiile pietonale sunt aleatorii, dictate de ratiuni comerciale si nu de criteriile unui spatiu urban structurat.

**3. Probleme de trafic si asigurarea locurilor de parcare:**

- raportat la amploarea functiunilor prevazute, numarul de locuri de parcare prevazut in proiect (4500) este insuficient, de aproape trei ori mai mic decat cel teoretic necesar.
- dincolo de problema interna a parcarilor, complexul va crea, prin numarul mare de utilizatori si de masini, mari probleme de circulatie pe o arie mai larga, intr-o zona deja foarte aglomerata; chiar daca exista un studiu de trafic, concluziile sale ar trebui revizuite.

#### **4. Relatia cu Dambovita si prezenta vegetatiei:**

- nu se valorifica vecinatatea unui element natural major, inclusiv prin extinderea oglinzii de apa; tratarea cheiului Dambovitei si interventiile propuse, reduse la fantani si bazine, sunt calitativ nesatisfacatoare.
- fasia verde consistenta (V1) prevazuta in PUG de-a lungul Dambovitei este sever diminuata prin ocuparea ei cu constructii si platforme.

#### **5. Imagine urbana:**

- o investitie majora, care rateaza incercarea de a crea un reper identitar; este o aglomerare de volume confuze, amplasate intamplator, si de imitatii derizorii ale unor obiecte (roata si fantana dansatoare) preluate din parcurile de distractii;
- imaginea de ansamblu afirmata de proiect este dezumanizanta si ar trebui serios amendata.

#### **6. Probleme de mediu:**

- complexul propus este amplasat pe un teren dificil, cu mare umiditate; subsolul general, de mari dimensiuni, va crea probleme multor cladiri din vecinatate, datorita perturbarii panzei de ape freatice situata la suprafata.
- plantatia inalta propusa nu este realista, atata timp cat intreg subsolul este acoperit cu o placa general de beton; inierbarea acoperisurilor nu este sesizabila de la nivelul pietonilor si nu functioneaza in conditiile locale.

#### **7. Procedura de promovare a proiectului:**

- incheierea contractului s-a facut fara consultarea municipalitatii, fara a lua in calcul nevoile reale ale orasului; desi se vorbeste despre un parteneriat, in realitate interesul privat a fost mai puternic.
- inainte de incheierea contractului pentru operatiunea comerciala, era necesara lansarea unui concurs pentru definirea temei de proiectare, plecand de la necesitatile reale ale orasului.
- pentru continuarea proiectului, in vederea definitivarii unei imagini arhitecturale adecvate, se (mai) poate organiza un concurs.

De asemenea, in legatura cu unele din problemele de mai sus, au fost relevate urmatoarele aspecte de legalitate:

- inexistenta la baza actului aditional la contractul de parteneriat public-privat a unei documentatii de urbanism aprobata, obligatorie pentru concesionarea terenurilor, conform Legii 50/1991; oricum, nici planul general din Anexa 1 la contract nu a fost respectat.
- nerespectarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.114/2007 privind interdictia schimbarii destinatiei, reducerii ori stramutarii spatiilor verzi.
- nerespectarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.66/2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

C. Avand in vedere atributiile legale ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti si prevederile art. 8.2 din contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia functionala a amplasamentului "Centrul Dambovita", referitor la dreptul autoritatilor locale competente de a face amendamente si de a impune restrictii referitoare la documentatia de urbanism, consideram ca observatiile de mai sus ar trebui sa se regaseasca in decizia Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

Filiala Bucuresti a Ordinului Arhitecților din România



Telefon Registratura: 3055574 sau  
3055500/3055555 int 2000

**PMB Registratura**  
**12.02.2009**

---

**Nr\_Înreg:** 805605

**NSVD:**

**Cetățean:** ORDINUL  
ARHITECȚILOR DIN  
ROMÂNIA -

**Adr\_Cetățean:** Nr. Bl. Sc. Et. Ap.  
Bucuresti

**Tel:**

**Depus pe:** 12.02.2009 16:19:15

**Term:** 14.03.2009

**Ghiseu:** 5

**Cond.PMB** Secretar General

**Direcție** Cabinet Secretar  
General

**Comp:**

**Probl:** CS - Probleme diverse

**Desc Probl:** ÎN URMA  
DEZBATERII DIN 11  
FEBRUARIE 2009 SE  
FAC OBSERVAȚIILE  
DIN CERERE CE AR  
TREBUI SĂ SE  
REGĂSEASCĂ ÎN  
DECIZIA  
CONSILIULUI  
GENERAL AL MUNIC.  
BUCUREȘTI

**Adresa**

**Doc:** Cerere Original

**Inf Supl:**

---