

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti, 12 Nov. 2008

Comisia a avut urmatoarea componenta: Iulia Dinu, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Damian Stefan, Dorin Stefan – membri; Elena Boghina a reprezentat serviciul Circulatie.

Presedinte Comisie: Sorin Gabrea. A fost prezent la sedinta si Arhitectul-sef al Municipiului Bucuresti, Gheorghe Patrascu.

Pe ordinea de zi au figurat 6 proiecte.

1. PUZ Calea Dorobantilor nr. 27-29 si nr. 31-33, S1, proiectant URBIS 90 (revenire)

Prezentarea, apartinand lui Constantin Enache, a debutat cu o recapitulare a conditiilor pe care actuala insula le ofera sau le reclama arhitectilor care doresc sa construiasca aici: „Pe teren exista o retragere de la Calea Dorobanti si o cladire cu o fatada de la 1900. In studiul istoric se arata ca edificiul nu este monument istoric catalogat, dar recomandarea este ca el sa fie pastrat, pentru ca este o buna marturie a constructiilor ingineresti de la inceputul secolului trecut. Ca solutie posibila, ea poate fi inglobata unei noi realitati construite. Functiunea actuala, de garaj si service auto, nu este una potrivita, iar regimul de inaltime actual este de P+1 si creeaza un calcan pe Calea Dorobanti, in conditiile in care regimul zonei oscileaza intre P+1 si P+10, iar frontul de la strada este eterogen.”

In plus, se mai arata ca lotul vecin a acceptat comasarea si, ca atare, posibilitatea de a construi coerent a crescut. Se propune realizarea unei cladiri cu functiune publica, mixta (cafenea, terasa si hotel) care sa lase parterul si primul etaj libere pentru a permite vizualizarea fatadei cladirii-monument, care in partea din spate se va alinia la inaltimea sediului SRI, iar ca inaltime maxima nu va depasi 38m, cota care reprezinta maximul zonei, cladirea ASE.

Prezentarea de arhitectura a apartinut lui Remus Harsan (Graphic Studio). Acesta a aratat ca

s-a propus realizarea unui spatiu public, deschis pe doua parti si accesibil prin intermediul scarilor rulante, pe primele doua niveluri, antrenandu-se astfel functiuni permanente (cafenea), dar si unele sezoniere, proprii teraselor. Pe terase, situate la ultimul etaj, accesul se va face cu ajutorul a doua escalatoare. Intre cele doua niveluri publice (primele doua si ultimele doua ale noii cladiri) vor exista 6 etaje afectate functiunii de hotel. Accesul in parcare se va face dinspre Str. Cihovski, de unde se va intra in subsolul cladirii printr-un canal special destinat acestui scop; in interior, un sistem robotizat integral va asigura parcare masinilor. Parterul va lega cele doua strazi care delimiteaza insula si va fi prevazut cu functiuni publice; se va incerca realizarea unei gradini suspendate pe 6-7m.

Sorin Gabrea solicita amanunte despre intensitatea utilizarii terenului – se raspunde (Constantin Enache) ca POT e mare, de 98%, dar ca prezenta teraselor il face acceptabil; CUT va fi de 3,95, pentru ca se vor construi, practic, doar 6 etaje. Fata de acesti indici, care sunt considerati indeobste mari, Constantin Enache afirma ca au fost gandite doua variante de interventie: cea dintai propune sa fi pastrata hala, dar sa fie acceptate cresterile propuse, cea secunda care accepta demolarea halei pentru ca incadrarea in indicatori sa nu fie excesiva.

Sorin Gabrea ar dori sa stie cum anume se utilizeaza terenul. Se raspunde (Remus Harsan) ca vor exista, la hotel, 12 apartamente sub 100mp fiecare si 3200mp de birouri, pentru care vor fi create 50-60 locuri de parcare minim. Se atrage atentia inclusiv asupra faptului ca data fiind mixarea functiunilor, spatiile necesare parcarii vor putea fi folosite succesiv. Totodata, se precizeaza ca sistemul de parcare automatizata permite asezarea pe cele 3 niveluri de parcare a 90 de autoturisme; parcare se va afla in subsol, in zona halei. Presedintele Comisiei ar mai dori sa stie cum vor fi solutionate problemele ridicate de prezenta masinilor de salubritate, a celor de interventie, a celor pentru alimentatie publica. Se raspunde ca circulatia se va face prin Str. Cihovski, in timp ce pietonii vor intra preponderent dinspre Calea Dorobanti.

Bogdan Bogosescu doreste sa stie daca iesirea din aliniament e data de cladirea veche sau de alt criteriu. Se raspunde ca se pastreaza coaja monumentului si ca s-a incercat si o aliniere cu cladirea de colt, la care dl. Bogosescu observa ca edificiul de colt nu e monument istoric, deci alinierea la el nu este importanta.

La intrebarea dnei Iulia Dinu despre ponderea vegetatiei in proiect, Constantin Enache raspunde ca „spatiul verde la sol nu exista.” Ca atare, dna. Dinu se pronunta impotriva realizarii acestei interventii.

Dl. Gabrea intervine, insa, si incearca sa explice ca din moment ce cladirea se afla intr-o zona centrala, ea trebuie tratata diferentiat si nuanat fata de litera reglementarilor, iar procentul de spatiu verde trebuie, macar pentru anumite zone, negociat.

Dan Marin propune sa fie comparate, ca inaltime cel putin, bulevardele Magheru, pe de o parte, si Dorobanti, pe de alta. In lumina acestei comparatii, este de parere ca ocuparea propusa pentru ansamblul in discutie este suprasolicitata: „Strada este de doua ori mai mica decat (Bd.) Magheru, iar intensitatea utilizarii e aceeasi. Personal, am fost adeptul demolarii halei si cred ca acea cladire de pe colt nu trebuie pusa in valoare in niciun fel. In sfarsit, as dori sa stiu ce drepturi de folosire a terenului are vecinul de alaturi, pentru ca se vad niste inaltime diferite. Nu inteleg de ce se avanseaza pana pe limita de proprietate.” La ultima observatie, Remus Harsan raspunde ca exista unele retrageri propuse.

Vlad Cavarnali ar dori sa stie de ce nu se discuta propunerea in raport cu Regulamentul privind zonele protejate, care in PUG propune indici de 65% si de 3,2 pentru CUT si este de parere ca acest PUZ trebuie corelat cu alte studii care privesc Piata Romana si imprejurimile.

Dan Marin, insa, arata ca „regulamentul e facut pe zone, pentru ca in situatiile in care se intalnesc morfologii diferite, regula nu mai poate fi aplicata mot-a-mot si trebuie desfasurata o discutie speciala. Regula morfologica justifica exceptia, iar frontul este mai important decat regulile. Din pacate, insa, ceea ce ar trebui sa fie derogare de la regulament prin nuanzare, cel

mai adesea se transforma in abuz. Legat de acest proiect, cred ca partea din fata este prea intens folosita. As fi de acord cu renuntarea la hala si cu redistribuirea indicatorilor.”

Gheorghe Patrascu observa, totusi, ca vizavi se afla, totusi, o cladire P+9, ceea ce ar permite o inaltime cel putin asemanatoare si solicitantilor.

Cassandra Rosu este de parere ca trebuie gasita o mai buna rezolvare a calcanului din partea dreapta si o mai buna solutie pentru rezolvarea retragerii de la strada a noului edificiu.

Dorin Stefan se pronunta in favoarea proiectului in formula prezentata, cu conditia ca hala sa fie recunoscuta ca monument, pentru ca astfel ar putea fi prevenite ulterioare interventii, iar in mijloc ar ramane un gol care ar aminti cel putin de caracterul zonei dat de curtea interioara.

Bogdan Bogoescu se pronunta in favoarea proiectului si a pastrarii halei, dar crede ca frontul de la strada trebuie sa fie mai retras.

Dan Serban este de aceeaasi parere cu dl. Bogoescu, dar in plus considera ca ar putea aparea o rezolvare in portic a intrarii si circulatiei si recomanda urmarirea cu mare atentie a detaliilor de arhitectura si a volumetriei. Totodata, atrage atentia asupra performantelor sistemului de parcare robotizat, care inevitabil va contribui la producerea unor cozi la parcare si sugereaza rezolvarea unei linii de inmagazinare permise.

Vlad Cavarnali declara ca nu are incredere in functionarea acestui tip de parcare, iar Tiberiu Florescu atrage atentia ca in imediata vecinatate a proiectului se gasesc doua scoli, care nu au fost discutate ca apropiere si incidenta.

Dna. Elena Boghina considera ca este neaparat nevoie de calcularea cat mai exacta a numarului de masini care vor suplimenta circulatia in zona odata cu aparitia noii realitati arhitecturale; este de parere ca accesul s-ar putea face mult mai operativ de pe o rampa la sol, cu atat mai mult cu cat parcarile in sistem robotizat sunt de regula greoaie.

Dna Dinu se pronunta, in final, contra proiectului: „Chiar daca inteleg ca zona este foarte importanta si speciala, nu pot vota pentru un proiect care nu lasa macar ploii sansa de a cadea pe pamant.”

Arhitectul-sef sugereaza, in fine, ca ar mai exista si posibilitatea unui compromis, in care se renunta partial la hala, iar indicii de utilizare pot astfel scadea.

Stefan Damian propune sa se amane decizia la nivelul monumentelor istorice si sa se judece doar conditionarile urbanistice.

Dorin Stefan protesteaza impotriva renuntarii usoare la hala, motivand ca astfel se va intra in conditionarea unor parametri corecti, dar se va actiona negativ impotriva calitatii urbane a testului istoric: „Se va darama hala, se vor face hotel si birouri, se vor planta de nevoie cativa copacei si pentru ca nimeni nu doreste sa se refere la calitatea istorica a zonei va aparea in locul unei propuneri ininteresante un spatiu perfect functional, corect si stupid.”

Constantin Enache crede ca formula compromisului pare cea mai viabila si este de acord cu o interventie partiala asupra cladirii, iar Gheorghe Patrascu este de parere ca procedandu-se astfel se va ajunge si la o reducere a inaltimii catre strada.

Rezolutie – Sorin Gabrea recapituleaza conditiile in care se va reveni:

- 1. diminuarea la maxim a suprafetelor generatoare de trafic;**
- 2. dimensionarea precisa a spatiilor publice;**
- 3. retragerea volumului principal la alinierea ASE;**
- 4. recalcularea lotului de colt;**
- 5. demolarea partiala a halei;**
- 6. intensificarea folosirii terenului va fi foarte bine precizata.**

.....

2. PUZ Sos. Colentina nr. 461 – Sos. Andronache, S2, proiectant URBIS 90 (revenire)

Recapitularea datelor discutarii anterioare a proiectului a fost facuta de Constantin Enache: „Pe locatia fostei uzine de tevi, preluata si privatizata catre promotorul acestui proiect, se intentioneaza construirea unui Mall, la intersectia Soselei Colentina cu Soseaua Andronache, in imediata apropiere a complexului Europa. Acest mall va fi de fapt un complex comercial, gazduit de o incinta de forma circulara, iar alaturi de ea se va afla o cladire de birouri, un accent vertical. Precedentul arhitect-sef, Adrian Bold, se indoise de utilitatea unei constructii de acest tip in zona, pentru acest tip de comert, dar noi ne doream sa substituim noul complex Europei si sa dirijam consumatorii spre un nou tip de comert, mai civilizat. Dificultatea majora a locului este cea de trafic, dar cred ca ea se poate rezolva prin soseaua de legatura dintre Colentina si Andronache. Arhitectura propusa este moderna, experimentală, iar spatiul e de tip movila, fiecare nivel fiind imbracat in vegetatie – doar ultimul nivel nu are o circulatie pe terasa. Aprovizionarea se va face din zona Andronache. POT propus e de 60%, CUT general de 1,8, iar inaltimele maxime vor fi de 35m pentru volumul central si de 84m pentru accent.”

Din partea echipei de arhitectura, biroul The Office, a vorbit Lucian Pavel, care a afirmat ca „proiectul este de interes pentru dezvoltarea ulterioara a zonei, cartierul fiind unul de trafic intens si, cel mai important, fara un punct de atractie.”Ca indicatori numerici ai viitoarei realitati construite, dl. Pavel precizeaza ca „suprafata construita la sol va fi de 55.000mp, iar suprafata alocata comertului va atinge 100-120.000mp.”

Sorin Gabrea se declara de acord cu solutia de arhitectura si solicita precizarea parametrilor si a conditiilor de functionare ale ansamblului privind mai ales raporturile care vor aparea intre spatiile publice si cele private in viitoarea zona. Ar mai dori sa stie cum vor fi creionate spatiile pietonale interioare.

Dna Iulia Dinu atrage atentia asupra poluarii istorice, date de indelunga utilizare a terenului ca industrie si crede ca acesta este un subiect care va reclama multa atentie si multa cheltuiala din

partea investitorului. La aceasta observatie, Lucian Pavel raspunde ca deja exista o activitate de cuantificare a factorilor de risc .

Bogdan Bogoescu se intereseaza de presiunea care va fi adusa asupra acestui punct de vecinatatile exterioare, cu atat mai mult cu cat, adauga Vlad Cavarnali, tot ceea ce se petrece in Voluntari e pentru moment haotic, greu de fixat in cifre sau tendinte clare. Constantin Eanche afirma ca „traficul va creste oricum in zona, daca e sa dam crezare previziunilor.”

Dna Boghina arata ca in zona circulatia va fi cu adevarat dificila, mai ales pentru ca „in principal, Soseaua Colentina atrage traficul. In Plus, Hotararea 66 interzice accesul in incinte de pe arterele de categoria I si II. Apoi, la S, catre calea ferata, nu cred ca pastila pe care v-o doriti are capacitate de a primi si redistribui tot traficul. Ar mai trebui prevazute bucle pentru relatii si neaparat largite localele. Iar pasajul nu va putea suporta tot afluxul care va aparea in zona.” La una din aceste observatii, inginerul de trafic care a urmarit proiectul raspunde ca in ceea ce priveste pastila, ea nu e semaforizata, deci se acorda automat prioritate celui care intra in giratie; pe de alta parte, Sorin Gabrea este de parere ca pasajul poate fi marit.

Vlad Cavarnali, inasa, repune in discutie utilitatea acestei functiuni pe caile de acces in oras, mai ales pentru ca ea va crea relatii neprecizate cu Ilfovul, va aduce implicatii serioase asupra capacitarii Colentinei. Intrebarea d-sale: „Desfasurarea comertului de acest tip este buna, este reala sau este un fals?”

Dan Serban: „Am rezerve si eu in ceea ce priveste circulatia, nu stiu cum va fi ea rezolvata in zona. Cred ca intrarile si iesirile ar trebui sa se faca prin pasaje. Din punctul de vedere al regulamentului, as spune ca totul este posibil, iar arhitectura este noua, cel putin pentru noi. Eu o percep inasa ca pe o dala urbana nediferentiata, si cred ca marginile, colturile trebuie ierarhizate intr-un fel oarecare, poate cu o detenta, As prefera, personal, sa fie punctata o directie.”

Bogdan Bogoescu: „Nu am nimic impotriva nici a obiectului, nici a dezvoltarii propuse. Mi-as fi dorit, inasa, un PUZ mai extins pentru ca as fi vrut sa pot urmari interactiunea dintre sat si oras, dintre zonele rurale si cele urbane. Mi se pare ca, fiind neprecizat acest lucru, se conserva tendinta de semi-rural, iar eu sunt pentru un standard rural clar.”

Sorin Gabrea: „Nu stiu cum anume se vor dezvolta zonele acestea vecine, dar pentru moment unele reglementari clare trebuie date. Acum, parcelarul a foarte mic.”

Gheorghe Patrascu: „In sistemul actual, nu se poate interveni nicaieri fara acordul proprietarului.”

Tiberiu Florescu: „Proiectul ma convinge si cred ca e de apreciat ca s-au facut concesii, in ideea in care unele suprafete au fost cedate circulatiei; as spune si ca studiul de trafic prezentat m-a convins. Propunerea poate fi, odata realizata, un motor al zonei si personal nu cred in PUZ rezolvate pe terenurile altora. Sunt de acord cu avizarea favorabila.”

Dorin Stefan: „Sunt de acord cu propunerea, totusi cred ca este rau ca ne lipseste o strategie de plantare a mall-urilor in oras, si nu cred ca locul lor e in interiorul Centurii.”

Dan Marin: „Nu am nimic de comentat referitor la acest proiect, dar cred si eu ca Dorin Stefan ca ne trebuie un studiu si o politica privind acest tip de cladiri si acest tip de comert. In realitate, comertul „mare”, care ar fi trebuit sa revina centrului, se disperseaza catre periferii si apare astfel o defunctionizare a centrului. Ne putem intreba pana la ce punct permitem acest lucru, stiut fiind ca la noi regulile urbanismului comercial nu functioneaza.”

Cassandra Rosu: „Sunt de acord cu proiectul, dar cred ca traficul auto ar mai trebui studiat.”

Iulia Dinu: „Si eu cred ca aici ne-ar fi trebuit o gandire, o propunere strategica. Personal, cred ca vor fi in continuare mari probleme de trafic, dupa cum sunt si vor fi mari probleme cu retea de canalizare, care vor trebui neaparat rezolvate si acestea.”

Damian Stefan: „Nu am nimic impotriva proiectului, cred ca este util pentru zona, dar cred ca ar fi bine sa fie si niste utilitati publice.” Proiectantul precizeaza, fata de aceasta observatie, ca in incinta complexului va functiona o gradinita.

Rezolutie (Sorin Gabrea) - se avizeaza favorabil cu urmatoarele conditionari:

- 1. se va extinde PUZ cu tronsonul Colentina, studiindu-se si posibilitatea ca un capat al tramvaiului sa poata fi coborat in subsolul mall-ului;**
- 2. incercati sa precizati si incidenta proiectului cu linia de metrou;**
- 3. sa existe neaparat si plansa cu obiectivele de utilitate publica.**

.....

3. PUZ Complex multifunctional urban Dambovita Center Str. Constantin Noica – Calea Plevnei – Str. Stirbei Voda, S1; proiectant ASIX DESIGN SRL, referent MV.

Prezentarea proiectului a debutat cu un scurt cuvânt al promotorului, rostit în limba engleză, în care s-a afirmat că „proiectul reprezintă un parteneriat public-privat”, că actuala situație a proiectului este de a fi fost preluat de la investitorul turc, care nu l-a mai putut urmări din diferite motive și că „s-a ținut cont de toate sugestiile anterioare ale Comisiei atunci când a fost gândită noua propunere”. Ca arhitectura, proiectul a fost preluat de o echipă românească. Reprezentanta echipei a afirmat că proiectul acestei insule urbane de cca. 11ha, aflată în zona centrală a Bucureștiului nu are nici un fel de problemă juridică și că se intenționează realizarea aici a unor construcții cu funcțiuni multiple. Se propune un POT de 60-70%, un CUT de 4,2 și se prevede un spațiu verde care ar ocupa procentual 38%. Pentru circulație este prevăzut un procent de 34% din total. Suprafața construită la sol va fi de 407.000mp, din care 105.000 vor fi alocați destinației de „retail”. Vor mai exista un hotel de cca. 60.000mp, spații pentru birouri, cca. 27.000mp.

Dl. Gabrea a tinut sa precizeze fostul statut juridic al terenului si a recapitulat foarte scurt istoria acestuia – „terenul a fost expropriat pentru Gara Centrala, devenind ulterior hipodrom si loc de exercitii pentru cadrele militare, apoi a trecut sub autoritatea guvernului comunist.”

A urmat apoi o scurta prezentare legata de relatia proiectului cu orasul ca si circulatie, inclusiv cu transportul public de calatori, bazata pe afirmatia ca „zona are un caracter mai pronuntat de trafic de tranzit”, dar fara a fi pronuntati indicatori numerici exacti. S-au propus cateva noi benzi de circulatie suplimentare.

Dna Iulia Dinu s-a interesat despre cum anume va fi repartizat spatiul verde – s-a raspuns ca vor fi 5 niveluri care vor atinge 19,60m. inaltime si care vor fi prevazute fiecare cu cate un procent de spatiu verde.

Dan Marin: „Cu exceptia catorva desene pe plan, vad absolut acelasi proiect. Problemele ridicate anterior au revenit cu aceeasi solutie. Amintesc ca, printre altele, se ceruse ca proiectul sa fie taiat de circulatii publice si de cele pietonale. A mai existat, data fiind amploarea proiectului si importanta lui, propunerea sa existe un concurs de arhitectura. Iar criticile majore ale proiectului, despre care personal consider ca nu s-au rezolvat nici acum sunt: transformarea intregii suprafete intr-o enclava, lipsa legaturilor de orice fel cu vecinatatile, lipsa de continuitate a circulatiilor cu existentul, refacerea traseelor pietonale si transformarea lor in spatii publice deschise, nerezolvarea contactului dintre suprafata alocata proiectului si strada. In fine, as mai spune ca au fost cerute expres anumite functiuni, listate in cele 8 puncte ale scrisorii trimise beneficiarului, si care nici acum nu se regasesc in propunere. In fine, fata de ceea ce vad ca posibilitate de circulatie, vreau sa amintesc ca se cereau fronturi de strazi, nu alei prin parc; se solicitase expres o strada prin mijloc care sa continue traseul existent anterior si se dorea urmarirea continuitatii strazilor.”

Dorin Stefan intreaba daca proiectul de arhitectura poate fi disociat de planul urbanistic – se raspunde negativ. „Dupa ce avizam PUZ, e obligatoriu un parteneriat public-privat. Iar daca nu

se poate organiza nici in aceste conditii un concurs, propun ca Guvernul sa-si asume in totalitate responsabilitatea pentru continuarea acestui proiect in conditiile date. Din punctul meu de vedere, discutiile au plecat de la slaba arhitectura a proiectului initial, care nu mi se pare schimbata in bine. Propunerea mea este ca acele doua componente invocate – arhitectura, pe de o parte, urbanismul, pe de alta parte sa fie dissociate si inchei spunand ca astept in continuare concurs.”

Gheorghe Patrascu intervine si precizeaza ca un parteneriat public-privat nu obliga promotorul la un concurs de arhitectura.

Dan Marin raspunde insa acestei precizari cu o intrebare legata de drepturile pe care le au cetatenii in acest parteneriat si cere precizarea „exigentelor pe care statul roman le are vizavi de calitatea arhitecturala si urbana a unui proiect cum e cel de fata. Arhitectura pe care o vedem e imaginea unui cutremur de gradul 9 petrecut in interiorul unui depozit de mobila, o arhitectura bric-a-brac fara nici o legatura cu centrul Bucurestiului.”

Constantin Enache s-a pronuntat la solicitarea Presedintelui Comisiei, precizandu-si dintru inceput pozitia de fost co-autor al proiectului de urbanism, despre care apreciaza ca in noua formulare s-a imbunatatit, pentru ca aceasta ofera mai mult spatiu verde si ia mai mult in considerare spatiul public.

Tiberiu Florescu: „Ar fi util ca reglementarile privind aceasta insula sa fie inglobate unitatilor teritoriale, cu reglementari foarte clare legate de accesibilitatea spatiilor publice, pentru ca toate aceste prevederi sa poata constitui un cadru posibil de evolutie al proiectului, a carui principala calitate ar trebui sa fie deschiderea. Accesul public cred ca poate fi impus.”

Bogdan Bogoescu: „In regulamentul anexa trimis promotorului lucrurile sunt corecte – spina trebuie sa fie prefect publica, accesibila si sa existe pasaje. Ar exista si posibilitatea unui pasaj subteran catre Piata Operei, dar el trebuie intradevar gandit ca un pasaj amplu, civilizat. In plus

mai cred ca parcul din spatele vilelor trebuie regandit pentru realizarea unui dublu acces, pentru ca altfel vom avea un spatiu public care se deschide spre dosuri de cladiri.”

Casandra Rosu – „Sunt de acord cu dl. Bogoescu in sensul in care piata spre Dambovita, cea care va rezulta din spatiul verde plasat in spatele vilelor, trebuie regandita. Personal nu inteleg acea cladire P+7 aflata pe peticul izolat de teren, si nu sunt de acord cu ea. Ca impresie generala, sunt de parere ca proiectul s-a imbunatatit.”

Dan Serban: „Cred ca e foarte dificila disocierea partii urbane de cea de arhitectura. Plansele ar trebui sa fie in acord cu PUG. Sunt de parere ca strada interioara trebuie amplificata ca acces pentru public, iar zona din spatele vilelor trebuie evident reanalizata. Imaginea urbana nu este coerenta.”

Vlad Cavarnali atrage atentia asupra faptului ca trebuie urmarita foarte atent vecinatatea cu Parcul Operei, pentru ca aici se doreste refacerea terenurilor de tenis existente anterior. Se declara si el de acord cu ideea concursului de arhitectura.

Iulia Dinu intervine si precizeaza ca in parc exista o vegetatie majora, in ideea in care puteau fi gasiti aici arbori din specii protejate. Atrage atentia asupra nevoii de protectie a cladirii fata de apa freatica, ce are in zona un nivel foarte ridicat.

Stefan Damian declara ca nu intelege rostul pasajului pe directia Dambovitei, iar Dan Serban propune sa fie avizate reglementarile urbanistice, dar sa fie rediscutata arhitectura.

Sorin Gabrea: „Cred ca proiectul nu va mai reveni aici, ca atare va propun sa discutam partea lui urbanistica si modul in care ea poate fi mai bine formulata. Se cere, asadar, amplificarea acceselor, o tratare mai atenta a limitelor, revizuirea parcelelor dinspre Str. Noica. Personal cred ca este de apreciat ideea pasajului care strabate proiectul si va propun sa discutam calitatea spatiilor publice, insa vreau sa precizez ca, pusi in fata cu acest proiect, se vede ca inca nu avem obisnuinta constructiilor mari.”

Dorin Stefan solicita ca plansele sa prezinte deschis spatiile publice si ca aceasta cerinta sa fie inclusa in reglementarile ulterioare.

Rezolutie: se avizeaza favorabil in urmatoarele conditii –

- 1. amplificarea spatiilor publice si a celor care conditioneaza intrarea publicului in ansamblu (definirea spatiului public)**
- 2. adaugarea la prezent documentatie a altor documente care sa specifice domeniul spatiului public;**
- 3. marcarea pasajului pietonal exterior;**
- 4. tratarea fronturilor stradale cu functiuni comerciale corespunzatoare;**
- 5. realizarea unui studiu hidro-geo-tehnic detaliat;**
- 6. realizarea unui spatiu pietonal interior catre Parcul Operei**
- 7. realizarea continuitatii de cornisa (Dan Serban);**

.....

4. PUZ Calea Serban Voda nr. 233-235-237, S.4, proiectnat WESTFOURTH

ARCHITECTURE (revenire)

Intr-o foarte scurta prezentare a proiectului asa cum a comparut el in anterioarele infatisari in Comisie, Vlad Arsene re-expune pe scurt conditiile care il determinasera sa propuna un turn („dusmanul public”, in formularea d-sale) pe amplasamentul de langa biserica („PUG prevedea pentru zona un accent, ar fi fost bine ca aceasta cladire inalta deosebita sa fie plantata acolo, deoarece s-ar fi constituit in reper urban si ar fi servit ca prim punct de plasare a cladirilor inalte pentru toata partea de S a Bucurestiului”). Incheie afirmand ca proiectul anterior primise avizarea tehnica, dar la insistentele avocatului Asociatiei Revolutionarilor, care se opusese prezentei turnului in apropierea Cimitirului Eroilor, a configurat pe acelasi amplasament o

cladire de mult mai joasa inaltime, mai domestica in forma. POT ar fi in jurul a 50%, CUT de 5,4, iar inaltimea maxima va fi cea a zonei, de 11 etaje; procentul de spatiu verde rezervat ar fi de 20%.

Sorin Gabrea se intereseaza daca in momentul refuzului avizului pentru cladire inalta reclamatia revolutionarilor exista; se raspunde negativ.

Constantin Enache recapituleaza conditiile votului anterior, in nume personal: „Am votat pentru realizarea constructiei inalte, pentru ca orasul este un organism extrem de complicat care, cred eu, trebuie sa se dezvolte si catre S, nu doar spre N. Cred ca intarzierea construirii si plantarii unor functiuni importante in zona va avea consecinte vitale.”

Dan Marin: „Ma opusesem plantarii turnului in acel loc pentru ca am observat ca turnul se vedea urat din Parcul Carol si impieta asupra intregului ansamblu, pentru ca doream ca Monumentul-mausoleu sa nu se profileze pe alte blocuri, cum din pacate s-a petrecut pe temeiul unor aprobari venite din partea Primariei de Sector. Nu mi se pare firesc ca un reper istoric sa fie insotit de o constructie discutabila. Apoi as mai dori sa spun ca reclamatia nu este doar a unei organizatii oarecare, ci poarta pe ea antetul Guvernului Romaniei, deci cred ca trebuie considerata mai serios.”

Stefan Damian: „Semnatura de la Guvern apartine unui director care nu stia ce semneaza.”

Dorin Stefan: „Constructia aparea in vecinatatea monumentului, si cred ca reducandu-se inaltimea a disparut problema.”

Tiberiu Florescu, inasa, observa ca „de fapt, nu ni se cere validarea primei solutii, ci se solicita un al doilea aviz.”

Cassandra Rosu este de parere ca „pozitia fata de biserica este mult prea apropiata” si sugereaza ca o minima distanta de degajare ar trebui sa fie de minim 20m. In plus, considera ca alveola care va fi creata ar trebui sa ocupe nu locul din spate, ci unul care sa creeze un respiro – „cladirea este mult prea apropiata de biserica.”

Bogdan Bogoescu: „Nu cred ca acel cant pe care l-ati gandit pentru noua cladire in lungul bulevardului va avantajeaza; mai cred ca un obiect cu o curte interioara care sa creeze doua fatade nu va avantajeaza.”

Vlad Cavarnali afirma ca ar fi de dorit crearea unei relatii intre biserica si cladire.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Comisia mentine avizul acordat anterior. Fata de intentia promotorului de a modifica proiectul, suntem de parere ca volumul initial era mai bun ca relatie cu vecinatatile, astfel incat avizam proiectia vechii propuneri cu CUT actual. Se avizeaza POT maxim de 60%, CUT de 5,4, iar inaltimea maxima de P+11.

.....

5. PUZ Calea Victoriei nr. 107-109, S.1, proiectant WESTOURTH ARCHITECTURE (revenire)

Vladimir Arsene recapituleaza si aici datele proiectului discutat anterior si conditiile formulate de vechea Comisie, concluzionand ca in principal se solicitase o ridicare topo si reducerea inaltimii, care ar fi fost prea mare pentru primul plan al Caili Victoriei. S-a revenit insa cu aceeasi inaltime pentru ca edificiul nu este situat in primul plan, ci in cel secund.

Cassandra Rosu este de parere ca „edificiul din fata ansamblului da caracter Caili Victoriei si nu ar trebui afectat. Iar ca reglementare amintesc ca nu se poate depasi inaltimea unui maxim existent intr-o zona protejata.”

Vladimir Arsene raspunde la aceasta observatie: „Nu doresc sa revin asupra solutiei, dar precizez ca punctul de referinta nu se afla in planul cladirii.”

Sorin Gabrea inchide subiectul astfel: „Studiul topo solicitat prezinta unele dubii, ca atare rog proiectantul sa revina in sedinta viitoare cu toata documentatia necesara sustinerii propunerii.”

.....

6. PUZ Bdul. Regina Elisabeta nr. 36 – Str. Constantin Mille nr. 3, S.5, proiectant

TERESTRA DESIGN (Cinema Capitol si Gradina de Vara Capitol)

In prezentarea propunerii se specifica de catre proiectant ca „si gradina, si cinematograful sunt monumente istorice, dar proprietatea juridica asupra lor este a RADEF, Regia de difuzare a Filmelor. Ansamblul se afla pe lista monumentelor care se va privatiza. Beneficiarul este o persoana fizica privata, dar prevederea in vigoare cere ca timp de 15 ani functiunea de cinematograful sa fie pastrata. Dorim sa consolidam acest ansamblu, dar sa extindem cladirea pe inaltime, pana la cornisa maxima a zonei. POT propus ar fi de 70%, iar CUT de 2,9.”

Se observa, insa, ca printre functiunile solicitate pe un aviz anterior figura si cea de birouri, absenta de pe documentatia prezentata in sedinta actuala.

Ca atare, Sorin Gabrea solicita ca documentatia care se va prezenta cu proxima ocazie Comisiei sa fie revizuita, sa cuprinda avizul Ministerului Culturii si acceptul scris al proprietatului de drept al cladirii privind conditiile date. Se va reveni.