

## **Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 24 iunie 2009.**

Comisia: Dan Serban – presedinte; Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dorin Stefan. Din partea Directiilor Circulatie si Retele au participat Elena Boghina si Andrei Zaharescu. A fost prezent la dezbateri si Gheorghe Patrascu, Arhitectul-sef al Bucurestiului. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

### **1. Propunere construire a doua poduri peste raul Dambovita intre Sos. Vitan-Barzesti si Sos. de Centura / discutii si dezbateri cu Serviciul de Urbanism Popesti-Leordeni**

Intrucat in zona Popesti-Leordeni este prevazut a fi construit si dezvoltat un cartier de tip urban care, dupa estimari, va ocupa in jur de 1000ha si va adaposti cca. 50.000 de locuitori, se propune relationarea acestei viitoare realitati urbane cu Bucurestiul prin intermediul a doua poduri, subiectul discutiilor fiind locarea exacta a acestora si definirea anvergurii lor; actualmente, partea dinspre Popesti-Leordeni a teritoriului implicat in dezvoltare este o fosta zona verde, devenita loc de depozitat gunoarie, cu specificarea ca teritoriul administrativ al comunei/orasului se termina la 50m de axul drumului.

Andrei Zaharescu atrage atentia proiectantului ca a mai fost aprobat, la un moment dat, un pod in zona si sugereaza ca oportuna corelarea documentatiilor astfel incat sa nu rezulte, din neatenție, doua poduri la un pas foarte mic, care ar costa foarte mult si nu ar fi utile pentru degajarea zonei. Vlad Cavarnali arata ca si studiile S.3 au aratat ca in aceasta zona de apropiere sunt necesare doua poduri, iar Dan Serban incearca sa afle daca prin corelarea celor doua poduri circulatia intre cele doua realitati (Bucurestiul si noul cartier) „curge” – raspunsul este ca mai curand decat de o „curgere” este vorba despre disiparea circulatiei dinspre oras spre noul cartier. Dan Marin, inasa, observa ca se judeca o situatie care nu e deloc „egala” sau

„simetrica”: in vreme ce pe una din parti exista deja o realitate construita, pe cealalta este vorba doar despre o propunere cu totul virtuala; Vlad Cavarnali confirma: „ne trebuie un acelasi plan pentru ambele parti, pentru ca legaturile sa fie reale si posibile”.

**Gheorghe Patrascu cere reprezentantilor primariei Popesti-Leordeni sa realizeze o ridicare topo a partii de langa chei care le apartine si ii invita sa revina ulterior pentru a confrunta aceasta documentatie cu actele existente la Sectorul 3 si la Primarie pentru a „lega” in bune conditii cele doua zone.**

.....

## **2. PUZ Jandarmeriei nr. 2, S.1 / proiectant SC VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER (revenire)**

Cerintele anterioare ale Comisiei priveau mai buna controlare a edificabilului si necesitatea de a suprapune PUZ-urile din zona, pentru a realiza o corelare de calitate intre ele. Dan Serban recapituleaza: „au existat documentatii anterioare de care va rugasem sa tineti cont – identificarea cerintelor parcelei, prevederea unei deschideri in pieptene a incintei, modul in care veti dezvolta incinta. Problema esentiala era cea a circulatiilor, apoi cea a formei edificabilului.” Dan Marin apreciaza ca daca, prin accident, modul echipei de a propune construirea va fi extins si la celelalte parcele vecine, situatia pentru zona va fi problematica, intrucat gradul de utilizare al terenului este mare (CUT – 2,5 / POT – 50%).

Tiberiu Florescu, pe de alta parte, este de parere ca exista o probabilitate mare ca obiectul propus sa ramana singular in zona si atunci problema circulatiilor devine foarte importanta, pentru a nu-l limita.

Elena Boghina este de parere ca drumul aferent incintei poate fi realizat in ambele locatii posibile, pentru irigarea zonei, evident la profiluri diferite (o locala si o strada mai larga, la scara zonei).

**Rezolutie (Dan Serban): Edificabilul va fi construit, pe cat se poate, in forma propusa, dar se va tine cont de „deschiderea in pieptene” care ar favoriza conditiile incintei si noii locuiri; vor fi prevazute strazile, insa in plan vor fi facute reglementari doar pentru partea dinspre padure. In aceste conditii, proiectul se avizeaza favorabil.**

.....

### **3. PUZ Str. Polona nr. 125, S.1 / proiectant PZP Arhitectura**

Se doreste construirea, in spatele blocurilor de la strada din Stefan cel Mare colt cu Dorobantilor, a unui bloc de locuinte de 5 etaje, care ar duce CUT la 3,6 fata de 3, cat este prevazut in PUG. S-a incercat obtinerea unei retrageri cat mai mari fata de vecini; s-a realizat o parcare la subsol care sa acopere necesarul blocului.

Dan Marin: „E, totusi, altceva sa avem aici, unde potrivita ar fi fost o cladire P+1, un bloc cu parametrii unui P+5. Vecinatatea mi se pare fortata, problematica, si cred ca ar trebui sa mai vedem cel putin un studiu de insorire, daca nu cumva ne-ar trebui si acordul celorlalti locatari. Mai exista si primejdia de a a fi construit, aici, un P+3, dar cu 3 mansarde, o arhitectura de Sector.”

Dan Serban: „Nu cred ca in spatele blocurilor, unde majoritatea constructiilor sunt case de cel mult P+2, P+3, putem aparea cu un P+5; asa cum s-a spus deja, distanta dintre constructii este foarte mica, si, in plus, ne aflam foarte aproape de Ambasada Turciei, care poate si ea avea unele obiectii.”

Vlad Cavarnali se pronunta in acelasi sens: distanta dintre constructii este foarte mica; poate ca un P+3, cel mult 4 etaje ar putea aparea, in conditiile in care vor fi marite retragerile.

Tiberiu Florescu este de parere ca discutia nu se poarta tocmai pe argumente urbanistice, care sa priveasca numai incarcarea zonei; personal, este de parere ca o constructie mai inalta, dar foarte subtire, ar elibera zona. Dorin Stefan este si el de parere ca propunerea poate fi mai

inalta, dar mai retrasa. Andrei Zaharescu, inasa, atrage atentia asupra faptului ca, de fapt, in documentatie se arata ca suprafata concesionata este mai mare decat cea proprie proiectului.

**Rezolutie (Dan Serban): Se va reveni cu o noua ilustrare de tema si cu precizarea mai clara a situatiei juridice; neaparat vor fi prezentate Comisiei sectiuni pe cele doua directii de apropiere fata de blocuri.**

.....

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

In incercarea de a propune o rezolvare decenta a acestei zone de mare interes, dar si de mare conflict pentru oras, Dorin Stefan recapituleaza, pe scurt, situatia proiectelor legate de parcela in cauza: „Avocatii promotorului, dupa evaluarea cat mai amanuntita a celor trei proiecte, mai ales din punctul de vedere al intereselor administratiei, au repus in discutie contributia financiara pe care ar aduce-o pentru oras proiectul semnat de Zaha Hadid – intre 3 si 10 milioane de euro. Din punctul de vedere al arhitecturii, Zaha Hadid a afirmat ca acesta ar fi raspunsul ei la provocarea datelor zonei. Cerintele fundamentale ar fi fost ca acea casa de pe Str. Eminescu sa fi fost restaurata, reabilitata; CUT ar fi ajuns la 19, iar POT la 60%. Cel de-al doilea proiect, al echipei Bergman, cerea demolarea caselor de pe Str. Eminescu si a celei de pe Str. Brosteanu”.

Fata de aceasta situatie, Tiberiu Florescu afirma ca, pentru a putea fi luata o decizie, trebuie pur si simplu prezentate toate cele trei documentatii, context in care se pune problema primirii pe cale oficiala a proiectului semnat de Zaha Hadid – raspunsul primit din partea consilierilor este ca el a fost primit, dar nu pentru avizare, ci pentru consultare.

Gheorghe Patrascu: „CUT dezvoltat de proiectul semnat de Zaha Hadid este imens, extrem de greu de acceptat. In alte tari, un CUT de aceasta greutate se vinde pur si simplu, dar in niste conditii extrem de precise si de dure. Noi nu avem legislatie pentru o astfel de actiune.”

Tiberiu Florescu: „Obiectul trebuie sustinut la scara orasului, iar argumentatia pentru o astfel de sustinere cred ca trebuie sa fie foarte puternica”.

Dan Marin continua ideea: „Cred ca situatia in care ne aflam nu e deloc cea corecta – nu noi trebuie sa explicam echipei Zaha Hadid de ce anume nu se poate realiza acel proiect aici, ci ea ar trebui sa ne convinga de ce anume acel proiect se poate amplasa aici. Si, inca odata, nu inteleg de ce se tine ca un astfel de proiect gigantic sa fie plantat fix in acest loc si nu este indrumat catre o alta zona, care poate primi o astfel de incarcare.”

Gheorghe Patrascu este de parere ca un proiect de o atat de mare amploare ar implica intreg centrul orasului si ca discutia ar trebui purtata pentru o arie mult mai extinsa.

Cassandra Rosu: „Cladirea este inoportuna orasului si infrastructurii lui. Consider ca proiectul acestui arhitect, ca si proiectul Esplanada altadata, se aseaza in totala necunoastere si indiferenta fata de loc si fata de oras; obiectul, in aceasta forma si scala, nu are ce cauta aici.”

Tiberiu Florescu: „Este importanta cladirea pentru zona, pentru tot centrul orasului? Pentru ca daca este, ea ar trebui sa se lege de o anume strategie de dezvoltare.” In continuare, acelasi repune problema strategiei orasului, nepregatita sa faca fata unor oferte de acest tip si nici sa ofere alternative viabile unor dezvoltari similare.

Dan Serban: „Data fiind valoarea foarte mare a investitiei, cred ca este neaparat necesara o sedinta publica, de prezentare oficiala a proiectului, cu Primarul General de fata, insotita de cat mai multe argumente care, in final, sa fundamenteze, sa justifice o decizie”.

In continuare, Dorin Stefan isi prezinta ultima varianta a propunerii de dezvoltare a zonei:

„Am dorit realizarea, prin comasarea gradinilor si a spatiilor reziduale existente, a unei zone cat mai mari publice; dorim sa nu demolam nicio constructie si sa propunem o retesere a

acestor diferite tipuri de tesuturi urbane. CUT pe care l-am putea ataca ar fi de maximum 4,6. Am creat o trama zonala de strazi interioare de tip coridor, care sa faciliteze permearea zonei si, totodata, am spart volumul in asa fel incat el sa se raporteze la scara zonei. Intr-o forma finala, propunem o cladire P+13 etaje, cu un ultim nivel rezervat unui restaurant panoramic, cu destinatie de hotel de lux, de 5 stele, care ar atrage in zona un trafic foarte redus. As staruui, in fine, asupra unui alt aspect care mi se pare foarte important – daca pentru aceasta propunere CUT va fi obtinut in Justitie, nu doar ca se va crea un precedent grav si periculos, dar proiectul se va dezvolta, ulterior, fara niciun fel de colaborare a proiectantului cu Comisia”.

**Dan Serban, in fine, observa ca, pe de o parte proiectul implica o decizie foarte importanta pentru centrul orasului si ca el ar avea nevoie, cum deja s-a spus, de o dezbaterie comuna cu autoritatile, iar pe de alta parte constata ca, in situatia in care, datorata unor cauze obiective, unul dintre membrii Comisiei a fost nevoit sa paraseasca Sedinta, este in situatia de a constata lipsa de cvorum a acesteia pentru moment si de a invita prezentatorul sa revina, poate odata cu invitarea la Sedinta a Primarului General.**