

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 23 August 2017

Comisia pentru aceasta ședință a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte; Irina Criveanu, Constantin Enache, Angelica Stan, Sorin Gabrea, Dorin Ștefan, Dan Șerban, Dan Marin, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Mircea Chira, Sebastian Guță, Tiberiu Florescu, Ioana Tudora, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Iulian Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

Au fost analizate următoarele documentații:

Complex rezidențial Greenfield, propuneri circulații (consultare)

Sunt prezentate accesele de circulație definitive de proiectanți în urma întâlnirilor cu reprezentanții CFR și ai CNIR. Complexul, se afirmă, a suferit constrângeri de pe urma limitărilor de acces, iar pe de altă parte, pentru sporirea calității nivelului de trai aici, proprietarii și-ar fi dorit mărirea suprafețelor verzi din complex în dauna parcurilor de la sol. Acest lucru ar conduce, implicit, și la modificarea geometriei edificabilelor nou-proiectate. Radu Năstase cere să fie precizate investițiile publice, pe de o parte, cele private, pe de altă parte. Dorin Ștefan dorește, în primul rând, să fie prezentate modificările față de prima documentație vizionată. Victor Manea ține să precizeze, de la început, că propunerea de densificare a locuirii implică indicatori mult mai mari față de cei anteriori – se va ajunge la un CUT care va varia între 1,4 și 2, în vreme ce PUG permite aici numai 1,3; documentațiile avizate și aprobate aici și-au produs, însă, efecte. Constantin Enache: „Personal, sunt pentru continuarea și continuitatea documentațiilor de urbanism, așadar sunt de acord cu revenirea la documentația anterioară și la prevederile ei, respectiv la dezvoltarea propusă.”

Mircea Chira: „Parcărilor de jos, care vor fi scoase, vor fi mutate în unele etajate? Când, ca termen, se apreciază că ar fi făcută această mutare care înseamnă și costuri, și timp? Pe de altă parte, nu va fi incomod pentru mulți dintre rezidenții șoferi să depună un efort suplimentar, față de situația actuală, care le permite parcare mult mai la îndemână?” Se răspunde că au fost gândite parcări modulare, care vor rezolva o bună parte din problemele numite.

Sorin Gabrea: „Nu cred că este normal să nu existe norme despre ce anume se petrece cu o documentație, și cu starea de fapt a unei suprafețe astfel documentate, după expirarea duratei PUZ. Am îndoieli, personal, că aceste propuneri de accese, care mie mi se par doar soluții temporare, vor dura – Calea Ferată, pe cât se poate prevedea, va fi repusă în funcțiune, și, din păcate, Masterplanurile nu fac referire la Centura Capitalei. Mai apare și problema evacuării apelor uzate – artera Dvs are bătaie lungă, până la Otopeni, iar propunerea de acces ar trebui însoțită și de o coloană edilitară; și să nu uităm că diferența de nivel dintre DN1 și Nisipoasa-Avionului este de cca 4-5m. Axul acesta, care trebuie rezolvat și din punct de vedere edilitar, ar putea fi făcut în două faze și poate, ulterior, dublat subteran. Și Aeroportul Otopeni are și va avea nevoie de deversarea apelor uzate. Pasajul superior trebuia și el dezvoltat, dacă-mi amintesc bine.”

Laurențiu Olan: „Podul de la Mogoșoaia este gata și va face legătura între București și Otopeni.”

Florin Medvedovici: „Din punctul de vedere „natural” al circulației, traversarea ar fi de preferat rondului. Dar nu înțeleg dezaxarea pe care ne-o prezentați și mai vreau să adaug că se lucrează și la CF.” Se răspunde că, pe de o parte, nu este permisă traversarea CF peste 3 linii deodată și că o soluție ar fi ca această propunere temporară să fie inclusă în rezolvarea finală.

Radu Năstase cere precizarea soluției pe termen lung.

Ioana Tudora: „Dacă CFR va prinde și ROR, atunci vor trebui retrageri mai mari. Personal, nu înțeleg unde se fac legăturile dintre păduri și ecoducte și mă mai întreb dacă edificabilul ar putea da o ampriză mai mare arterei?”

Radu Năstase: „Există rezervă de teren pentru mărirea Str. Avionului?” - se răspunde că pot fi făcute două benzi pe sens.

Timur Mihăilescu: „Dacă Aleea Teișani nu poate fi lărgită, să creăm o arteră paralelă cu CF.”

Victor Manea: „Cele 3 loturi, cele 3 PUZ se referă la o proprietate privată? Am putea încerca o etapizare a propunerii pe un plan mai mare. Pe prima etapă, ar trebui doar să deblocăm avizele, iar în etapa a doua să reconstituim trama stradală majoră.”

Andrei Zaharescu: „Atunci când va apărea bariera, să existe o zonă de stocare mărită. Este mare nevoie de o soluție de conectare a acceselor.”

.....

ȘI LA ACEASTĂ ȘEDINȚĂ, DECIZIILE COMISIEI AU FOST LUATE IN ABSENȚA SUBSEMNATULUI, SOMAT SĂ PĂRĂSEASCĂ SALA DE ȘEDINȚE LA FINELE PREZENTĂRILOR. PRIN URMARE, DECIZIILE CARE AU URMAT DISCUTĂRII DOCUMENTAȚIILOR VOR LIPSI DIN PREZENTUL MATERIAL INFORMATIV.

.....

Solicitare punct de vedere CTATU – Traseu linia de tramvai 21, Șos. Colentina, Calea Moșilor

Inițiator: RATB

Elaborator: RATB – birou proiectare infrastructură

Se intenționează separarea liniei de tramvai de pe Calea Moșilor-Colentina de liniile de circulație auto prin borduri, în ideea de a fi sporită viteza mijloacelor de transport publice, de la 13km la

oră, cât este în prezent, la 20km/h. Ca urmare a acestei inițiative, pe anumite tronsoane vor apărea garduri pe mijlocul acestei artere – Dorin Ștefan își exprimă dezaprobarea față de o eventuală apariție a acestor „bariere” în apropierea centrului de oraș, în mijlocul unei căi comerciale frecventate. Timur Mihăilescu se raliază acestei opinii și mai ține să precizeze că, din punctul domniei-sale de vedere, „Calea Moșilor, dacă va mai suferi și această opreliște, va muri ca arteră comercială”; este de părere că pe tronsonul central, transportul public nu ajută deloc această funcțiune dorit-comercială. Radu Năstase cere proiectanților ca, în eventualitatea apariției acestor garduri, să fie regândite și reamenajate și trecerile pentru pietoni. Florin Medvedovici este de părere că „pe Calea Moșilor, circulația proastă se datorează în primul rând parcărilor accidentale. Primul lucru care ar trebui făcut aici ar fi reglementarea circulației.” Radu Năstase crede că „cel mai bine pentru lucrare este să fie tronsonată, insistându-se mai ales pe porțiunea Colentina, iar zona Calea Moșilor să fie soluționată într-o etapă ulterioară.” Dan Șerban mai cere ca gardul, dacă va apărea, să nu fie agresiv, compact, ci transparent, din plasă.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Ghidiceni nr. 14, S. 5

Inițiator: BĂDICĂ IULIANA

Elaborator: SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, URB

SEBASTIAN GUȚĂ

A fost refăcut profilul stradal, așa cum se ceruse după ultima prezentare; se dorește trecerea zonei din L1A în L1E și obținerea avizului pentru ridicarea unei clădiri D+3E+4R; ca urmare a acestei operațiuni, POT ar scădea.

Victor Manea: „Ca să puteți schimba încadrarea lotului Dvs, trebuie să faceți PUZ pentru toată zona.”

Dan Șerban comentează situația reală a locului: „Aici s-au făcut clădiri înalte, așa că zona ar putea fi continuată în acest mod propus.”

Victor Manea, însă, precizează că multe dintre aceste clădiri se bazează pe „documentații de urbanism care sunt atacabile.” Radu Năstase este de părere că „în situații de aceste fel, care nu sunt singulare, pot fi date hotărâri de consiliu care să legalizeze transferul unor zone de un tip în altele.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Viilor nr. 57, S. 5

Inițiatori: DUMITRU MARIAN ȘI DUMITRU CRISTIANA

Elaborator: SC DRAFT PROJECT SRL, URB. CRISTINA CIOACĂ

Locul propus spre a fi reglementat și, mai apoi, construit, este constituit din două loturi care sunt proprietate fizică a unui beneficiar, se află aproape de intersecția Str. Viilor-Str. Constantin Istrati. La limita zonei protejate, există documentații avizate; se dorește și trecerea unei zone de tip A2B în zonă mixtă, păstrându-se indicatorul CB3. O condiție de care se va ține cont este lărgirea prospectului Șos. Viilor, propus spre a atinge 35m, drept pentru care tot terenul proprietate va fi afectat pe o lățime de 4m. Se dorește construirea unui ansamblu rezidențial

P+10/ P+11 cu dotări comerciale. Se va pune mare accent pe calitatea spațiului public, așa încât parterul va fi lăsat liber. Constantin Enache observă că „distanțele sunt mai mici față de limite în raport cu cele acceptate de obicei, dar având în vedere exproprierea, propunerea poate fi urmată.”

Mircea Chira atrage atenția asupra prezentării, la următoarea etapă, a acceselor pe lot pentru pompieri, pentru salvare, pentru servicii, care par a fi dificil de realizat.

Sorin Gabrea: „În principiu, sunt de acord cu ceea ce se intenționează, dar la faza următoare va trebui prezentată o rezolvare coerentă a colțului și foarte bine cântărită situația reală a parcelei: în condițiile date, vecinii cum vor mai putea construi?”

Ioana Tudora: „Doar 5 m retrageri la dreapta și la stânga pentru o înălțime propusă de peste 30m? Cum vor fi însoțite sau umbrite proprietățile vecine?”

Timur Mihăilescu: „Indicatorul CB3 indică un pol urban, dar care pol urban presupune o dezvoltare, nu o decupare. Găsiți o modalitate de a propune pentru toată zona acel tip de edificabile, cu înălțimile respective.”

Florin Medvedovici dorește să fie foarte clar prezentate traseele interioare, arterele de circulație, accesele. Victor Manea sugerează să fie propusă o nouă aliniere, iar Radu Năstase cere ca volumul să fie perpendicular pe Șos. Viilor. Dan Marin: „Două observații. 1. La ce se dorește, este nevoie de un plan general și de o abordare mai extinsă. 2. Și aici, propunem din nou, ca peste tot, tot numai blocuri? Altceva chiar nu mai știm în materie de urbanism, nu avem chiar niciodată o altă ipoteză de lucru?”

Ioana Tudora: „Căutați o altă tipologie a locului, găsiți o formă mai inteligentă pentru ocupare și pentru clădiri.”

Timur Mihăilescu: „Observ aici CUT propus de 4,5!? Pentru un ansamblu rezidențial, fie el și într-un pol urban?”

Irina Criveanu: „Cred că este nevoie de o înțelegere mult mai profundă a datelor zonei. Să privim mai îndeaproape perioada de constituire a zonei, poate să înțelegem ceva și din tipologiile volumetrice de aici, să propunem ceva în acel sens”.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Dante Alighieri nr. 12 A, S. 1

Inițiator: MIHAI CUPTOR

Elaborator: BIA URB CRISTINA PAVELESCU

Terenul vizat, de cca. 1800mp, aparține ZP 57. Se dorește construirea unui imobil S+3/4R, o înălțime care, se afirmă, este a contextului. Alinierile se păstrează și, pentru că în acest moment Str. Dante Alighieri nu are trotuar, a fost propus unul. Radu Năstase cere să fie precizate accesele, să se arate cum anume pot fi efectuate întoarcerile auto în acest loc, să fie explicată relația cu vecinătatea. Ioana Tudora: „Observ că înălțimea mximă reală se mărește, de la 13, cât permite zona, la 16,5m și că, într-o zonă care nu are acest specific, propuneți o tipologie colectivă. De ce?”

Irina Criveanu: „Parcelarul de aici, care este protejat, trebuie să fie respectat, iar gabaritul clădirii trebuie să se raporteze real, decent, la celelalte clădiri existente.”

Tiberiu Florescu: „Doresc doar să spun că acesta este un exemplu clar de ce anume zonele protejate, odată definite, trebuie respectate și atât, fără a se permite niciun fel de negociere privitoare la eventuale propuneri și îmbunătățiri.”

Cristina Ciser observă că zona și lotul puteau primi multe alte variante de formule arhitecturale posibile.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Drumul Cooperativei nr. 2C, S. 5

Inițiator: SC BOUYGUES S.A.

Elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR OANA RĂDULESCU

Oana Rădulescu, prezentatoarea proiectului, arată că zona Prelungirea Ghencea (unde se află lotul, de peste 14000mp), acum definită de condiții rurale, dar teoretic parte a Bucureștiului „are nevoie să fie redefinită ca UTR, pentru a acăpăta caracteristici urbane, dar că, din păcate, pentru moment, legea nu permite acest lucru”. Atât Tiberiu Florescu, cât și Andrei Zaharescu exprimă opinia după care „zone de tipul L1E, fără echipare edilitară, de factură evident rurală, ar trebui să nu mai existe ca încadrare apropo de Capitală. Radu Năstase precizează încă o dată că, din păcate, „numai autoritatea locală poate iniția schimbări de UTR, în acest moment.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Liviu Rebreanu nr. 60-70, S. 3

INIȚIATOR: CONSTANȚA ȘI IOAN SIMIONOIU

ELABORATOR: SQUARE ART STUDIO SRL, URB ALEXANDRU STANCIU

Terenul, de cca. 1260mp, se află în E Capitalei și are încadrare G1, astăzi. Se dorește o actualizare a acestei stări de fapt, mai ales fiindcă în apropiere a apărut un complex construit, care dă spre lot un calcan P+6.

Radu Năstase dorește să știe cum anume se va face accesul auto la subsol, iar Mircea Chira cere precizarea numărului de apartamente și a celui de mașini – vor fi cam 70 de apartamente. Tiberiu

Florescu cere atenție la nivelul parcajului, iar Timur Mihăilescu ar fi dorit un edificabil mult mai clar. Ing. Iulian Atanasiu cere ca prospectul propus să includă și trotuare mai largi. În fine, Ioana Tudora observă că indicatorul CUT sporit depășește sporul de 20% posibil și, ca atare, nu poate fi legal.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bd. Magheru nr. 32-34 / Calea Dorobanților nr. 5-7, . S.1

Inițiator: GRAND PLAZA HOTELS SA

Elaborator: BIROUL DE PROIECTARE URBE 2000 – URB RUR CONSTANTIN

ENACHE

Se precizează condițiile care au dus la formularea noii propuneri de extindere (Constantin Enache): „S-a plecat de la nevoia hotelului de a primi 5 stele, dat fiind că necesarul urban al Capitalei în materie de condiții hoteliere și turistice de acest nivel nu este realizat, faptul că majoritatea clădirilor din zonă sunt aproximativ din perioada 1930 și unele din ele nu mai corespund ca funcțiuni actualității, prezența unor zone ușor insalubre (acesul prin gang către o expoziție). Proprietarul a achiziționat teren pentru a realiza standardul de 5 stele, dorind să adauge funcțiunile necesare acestei clasificări – centru SPA, săli de conferință, apartamente mai mari. Urbanistic, se întâlnesc aici două zone protejate și se suprapun, dar ele pot fi repuse în limitele lor mai vechi. Ca acțiuni concrete, sunt vizate preluarea tăvii hotelului la înălțimea caselor din zonă, dar și realizarea unei retrageri de 10m pentru corpul construit în 1972. Calcanele existente vor fi ascunse, vor apărea cca. 300 de locuri de parcare; vor mai apărea o curte de serviciu și un nou acces spre Bd. Dacia.”

Radu Năstase ar dori să știe de ce nu s-a propus o aliniere cu Bd. Dacia. Florin Medvedovici răspunde că „toate spațiile interioare se reconfigurează, ca și localul Pizza Hut.”

Irina Criveanu cere precizarea noului CUT - 5,5.

Tiberiu Florescu: „CUT în această situație mi se pare irelevant, iar proiectul în sine, pe de altă parte, este un argument serios pentru propunerea aici, dar și în alte cazuri, a unei singure zone protejate. Inserția merită apreciere, mai ales pentru că aduce o imagine mai bună pentru ansamblu și aduce un plus zonei. Ce aș putea recomanda, poate - o mare atenție la însorire.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Calea Floreasca nr. 244-246B, S. 1

Inițiator: SC FLOREASCA CENTER SRL, SC FLOREASCA CITY CENTER

Elaborator: BIROUL DE PROIECTARE URBE 2000 – URB RUR CONSTANTIN

ENACHE

Prezentare, Constantin Enache: „Zona de urbanism însoțește, aici, arhitectura; extinderea Mallului Promenada trebuie înțeleasă în acești termeni. În planul de acum 10 ani, Romenergo dorea să se extindă; renunțarea la această intenție a făcut posibilă achiziționarea unui teren suplimentar de către Centrul Promenada. Aș mai preciza din start că Legea permite pentru spațiile comerciale mari un CUT de 4, cât avem noi. Înălțimea maximă, într-o primă etapă, a fost de 90m (7S+P+15E); între timp, s-a renunțat la 4 etaje, dar s-a adăugat etajul tehnic, așa încât acum clădirea ar trebui să atingă 80m. Locuințele din apropiere, între timp infirmate de zonă, în ideea în care au devenit nelocuibile din cauza traficului intens și a funcțiunii major-comerciale, au fost și ele achiziționate, dar pe zona lor va fi păstrată o înălțime de P+5.”

Arhitectul Teo Stancu, autorul proiectului de arhitectură: „Am reușit să coborâm înălțimea inițial prevăzută cu peste 10m, am spart masivitatea propunerii anterioare, am extins funcțiunile Mallului. Tot ce ni se mai cere, în acest moment, este realizarea unui pasaj, util circulației pietonale.”

Radu Năstase se interesează de situația acceselor pentru aprovizionare – se răspunde că aceasta se va face pe timpi diferiți, date fiind tipurile de comerț diferite. Radu Năstase mai cere să fie actualizată starea vecinătăților.