

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 27 Septembrie 2017**

Alcătuirea Comisiei pentru această ședință a fost următoarea: **Radu Năstase**, Președinte; Andreea Popa, Constantin Enache, Sorin Gabrea, Dorin Ștefan, Timur Mihăilescu, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Cerasela Crăciun, Marius Petrescu, Ioana Tudora, Anca Mitrache, Irina Criveanu, Mircea Chira, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele), Iulian Atanasiu (Circulație). Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

### **PUZ aviz preliminar**

#### **Bd. Metalurgiei – Drumul Jilavei, S. 4**

**Inițiator: SC BERSER SA**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Florin Medvedovici solicită prezentatorului, întrucât este vorba despre o revenire, să insiste în special asupra modificărilor cerute și a felului în care ele au fost soluționate.

Se afirmă că s-a revenit cu detalierile cerute anterior, însoțite de planșe de reglementări și de prezentarea situațiilor juridice pentru toate realitățile analizate, care să poată proba transferurile de suprafețe necesare bunei continuări a proiectului. Este prezentat chiar și un studiu pentru dotări, cu componente de pedologie, circulație, care ia în calcul și nevoile tehnologice necesare. Se mai precizează că apartamentele vor avea în medie cca. 65mp și că ele vor deservei un număr aproximativ de aproximativ 11-15000 de viitori locatari, cetățeni ai acestei părți de oraș. Spațiul prevăzut pentru viitoarea școală este în acest moment de 1500mp, dar dacă va fi nevoie, acesta poate fi mărit până la 5000mp. Comerțul care va fi afectat acestui proiect este de tip alimentar și nealimentar; se mai prevăd spații publice, alte servicii; se dorește ca viitoarele construcții

destinate culturii să fie așezate lângă parcuri. Spațiile verzi sunt repartizate atât pe sol, cât și pe placă, iar construcțiile destinate sănătății au și ele spațiul necesar pentru a fi amenajate. S-a luat în calcul și posibilitatea de a asigura celor prezenți aici o construcție sportivă și de agrement, cel puțin. Pe partea de circulație, s-au făcut simulări pe un tronson dintre Măgurele și Bd.

Metalurgiei și s-a constatat că nu sunt probleme semnificative. Când vor apărea blocurile, traficul va fi în regulă chiar și în condițiile deja existente, s-au luat foarte multe măsuri pentru susținerea cursivității circulației.

Radu Năstase: „Cum anume s-a făcut corelarea cu PUZ al Zonei de Sud?”

Prezentatorul răspunde că o parte a acestei corelări s-a realizat prin studiul pedologic, recoltându-se 20 de probe de sol de până la adâncimea de 20cm, ca urmare s-a decis că este permisă popularea zonei cu orice specie de copaci.

Andrei Zaharescu solicită o estimare a efortului bugetar pentru investițiile publice, pentru că va fi nevoie de exproprieri; ar dori să știe în ce fel se va face transferul de proprietate.

Victor Manea este de părere că referitor la acest aspect, pot fi trecute pentru viitor o serie de condiții, dar Andrei Zaharescu consideră că „scenariul de proiect nu va funcționa dacă nu va exista o infrastructură constituită.” Prezentatorul răspunde că, la întâlnirile anterioare, s-a recomandat ca apele pluviale să fie duse spre exteriorul Bucureștiului, iar când circulațiile au fost corelate cu planul director al zonei, au fost prevăzute colectoare pe Bd. Metalurgiei.

Constantin Enache: „Zona de S a orașului trebuie sprijinită, ca să prindă din urmă Nordul Capitalei. Cred că studiul are coerență, trama stradală este urbană, iar Administrația Publică se va mișca sub presiunea investitorilor.”

Mircea Chira întreabă, apropo de prevederile pentru circulație: „Cum se va rezolva intersecția cu semaforizare prevăzută? Nu se vede banda de stocare, iar dacă ea nu este prevăzută, cum va face față unui trafic deja uriaș? Unde sunt zonele Dvs de lucru?”

Ioana Tudora: „Personal, cred că mai era nevoie de cel puțin o girație, dar mă neliniștește în primul rând absența unui studiu geo pentru această zonă mare. Aici sunt multe izvoare subterane, unde sunt ele localizate pe documentație?”

Timur Mihăilescu: „Sunt de acord cu dezvoltarea sudului de oraș, în principiu, dar nu înțeleg, aici, cum se corelează această dezvoltare cu studiul de circulație. Deja sunt foarte multe probleme de acest fel în zonă - și atunci mă întreb de ce nu se mărește Drumul Binelui, de exemplu?”

Sorin Gabrea: „Eu cred că acest proiect are mare nevoie de un bilanț teritorial foarte bine întocmit. Ar fi bine să existe un fel de norme orientative care să stabilească obiectiv, concret, suprafețele necesare pentru servicii, pentru utilități – ele nu au fost precizate concret niciodată. Trebuie să poată fi luată în calcul sau să funcționeze acțiunea publică față de acest proiect. Pe de altă parte, 65mp pentru un apartament este ceva cumplit, acest quantum poate funcționa cât de cât numai dacă suprafața declarată este cea utilă, caz care ar însemna, paradoxal, o suprafață peste medie pe care ați aloca-o fiecărei unități, scenariu care nu pare susținut de prezentare. Dar nu puteți preciza cât din teritoriul Dvs alocați pentru funcțiunile majore ale zonei și orașului. Personal, votez împotriva lui, în acest fel. Dar chiar și așa, ați putea solicita avizarea directă de la Primăria de Sector, dacă sunt rezolvate toate funcțiunile necesare.”

Ioana Tudora: „Un calcul aritmetic simplu spune că ați avea nevoie de un spațiu verde de 26mp pentru fiecare locuitor, iar dacă înmulțim aceste necesar cu 15.000, rezultă o cifră de 390.000mp, pe care nu cred că ne-o puteți arăta din planșe (ori de cca. 300.000mp la un minim de 11.500 de

cetățeni, la fel de greu de probat). Pe de altă parte, acest fost spațiu al serelor era singura pană verde de ventilare din SV orașului care mai permitea curenților de aer, vântului, să intre în oraș, lucru care nu se va mai petrece după apariția construitului pe care îl propuneți. Așa că vă întreb – cum ajută proiectul Dvs orașul? Ca să nu mai spun că și pentru spațiile de circulație – șosele, bulevarde, spații publice – este nevoie de un peisagist, nu poate fi declarat spațiu verde ori public orice loc care rămâne, pur și simplu.”

Radu Năstase: „În legenda planșei juridice, trebuie indicate procedurile pe care le veți stabili în raport cu autoritatea. Eu susțin și drumurile în proprietate privată, dacă sunt deschise și circulației publice. Poate exista chiar și un sistem de servituți.”

Irina Criveanu: „Pe mine m-ar fi interesat să știu, înainte de orice calcule și demonstrații, care era vocația acestei zone și de aici plecând, cine sunt cei care vor locui acest spațiu. În acest sens ar trebui aduse îmbunătățiri substanțiale soluției prezentate, dacă mai este posibil. Ce soluții dați Dvs, prin acest proiect, problemelor orașului? Apoi, chiar și local, un cartier ar trebui să aibă elemente de centralitate, ierarhizate cumva. V-aș sugera încă o proiectare care să fie cumva bună pentru oraș, ca și pentru investitor, dar în final să fie crescută calitatea urbană, lucru care acum nu se petrece. Aici puteți face, exagera, desigur, deși nu foarte mult, un întreg oraș, într-un mod genial. Exploatați această posibilitate!”

Florin Medvedovici: „Dvs ne-ați recitat doar ceea ce acest loc trebuia să aibă, dar de fapt ce ne arătați concret, figurat, e un triș – informația vizuală arată altceva decât ce ne spuneți. Vă lipsesc elementele de compoziție, de ierarhizare a spațiilor, de centralitate. Nici chiar blocurile, observate cu mare atenție, nu sunt în regulă, trebuie regândite. Nici nu știu ce să văd aici – nu văd nici investiție, nici arhitectură, nici urbanism.”

Ioana Tudora: „Propunem, teoretic, un oraș, dar în realitate facem un ghetou.”

Radu Năstase observă că se modifică un UTR căruia i-ar fi fost necesară încă o stradă și se interesează asupra intervalului temporal care ar fi necesar unei investiții publice ca ea să poată prinde contur, administrativ – se răspunde că acesta ar fi în jur de 3 ani.

.....

**PUZ aviz preliminar**

**Str. Grigore Vasiliu Birlic nr. 18, S. 2**

**Inițiator: RADU ALEXANDRU-RADU**

**Elaborator: BIA GEORGETA STOICA, URB TUDOR STOICA**

În ZP 46, care adăpostește mai multe funcțiuni, proprietarul a achiziționat o locuință cuplată, pentru care se dorește supraetajare, care ar mări POT de la 40 la 48; există acordul notarial al vecinilor.

Ioana Tudora: „Punem o șarpantă pe o casă a lui Creangă? E nevoie de un studiu istoric.”

Timur Mihăilescu: „Dacă avizul este preliminar, e nevoie și de ilustrarea de temă.”

Irina Criveanu: „Vă rog să vă concepeți soluția bazându-vă pe o cercetare, realizați studiul istoric cerut.”

.....

**PUZ aviz preliminar**

**Str. Dimitrie Pompei nr. 5E, 5F, 5G, 5J, S. 2**

**Inițiator: SC ARCADE DEVELOPMENT SRL**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Terenul, de cca. 9000mp, are o formă neregulată, a fost deja reglementat la un moment dat prin PUZ Inel Median. Se intenționează construirea unei zone de birouri cu accente de înălțime, care vor atinge P+20; POT va fi de 70%, CUT 4, dar cel mai posibil este ca indicatorii să nu fie atinși. În zonă mai sunt ansambluri constituite, iar zona este foarte bine deservită de transportul în comun. Vor fi propuse 3 corpuri de clădiri pentru care s-a formulat un concept. Se dorește menținerea direcțiilor de trafic existente prin PUZ Inel Median. Clădirea cea mai înaltă se justifică prin capacitatea de a capta însorirea, pentru care s-a făcut un studiu dedicat. Vor fi în total aproximativ 445 de apartamente cu două camere, majoritatea destinate tinerilor, ca și loggii sau studiouri moderne.

Radu Năstase ar dori să știe ce anume solicită clar proiectantul – schimbarea funcțiunii permise. Același se mai interesează de retrageri – vor fi de 7m pentru înălțimi de P+10/P+14; președintele Comisiei ar dori ca vecinătățile să nu fie forțate să funcționeze ca niște condominii.

Mircea Chira este de părere că forma incintei nu confirmă optimismul față de însorirea posibilă, iar Timur Mihăilescu ar dori să știe mai precis ce înseamnă însorirea pentru etajele inferioare.

Sorin Gabrea: „Cred că ar trebui luată în calcul și rațiunea fiscală pentru care se poate face această schimbare. Impozitățile clădirilor pot și trebuie să fie diferite, pe zone.”

Mircea Chira mai observă că, așa cum este prezentat, proiectul indică posibilitatea de a ajunge în bloc numai prin subsol; se interesează de posibilitatea de acces pentru gunoi, pentru pompieri.

Florin Medvedovici: „La o clădire înaltă, accesul trebuie să fie permis pe două laturi. Blocul Dvs de la stradă are trotuar? Pentru drumul destinat intervențiilor cu mașina de pompieri este nevoie ca acesta să fie liber pe ambele laturi. Cum se face aprovizionarea? Așa cum e acum, proiectul Dvs este nerealizabil.”

Sorin Gabrea: „Din câte pot socoti, alocați suprafețelor străzilor publice cel mult un procent de 18%, cu totul insuficient, pentru că aici vor fi cam 40000 de oameni zilnic. E bine că se fac unele străzi – accesibilitatea zonei se ameliorează. Menționați, totuși, și cel de-al doilea acces. Spre tramvai, însă, aveți un cămin de nefamiliști, care va fi o problemă pentru ceea ce vă doriți Dvs. Ar fi, totuși, posibilă renunțarea la buclă.”

Dan Marin: „Dați o reglementare pentru căminul de nefamiliști. Iar în cazul în care cantina de acolo se va desființa, dați o funcțiune de viitor acesteia.”

Irina Criveanu: „Organizarea volumelor și a circulațiilor nu este realizată. Planșa de reglementări lipsește, ca și situația UTR-urilor. Cum ați gândit funcțiunile care au dat amplasarea pe parcelă? Ce indicii avem despre cum se vor dezvolta vecinătățile?”

.....

## **PUZ aviz de oportunitate**

**Str. Gheorghieni nr. 36, S. 5**

**Inițiatori: COSTESCU NICOLAE DRAGOȘ, GHEORGHE ȘTEFAN; STROE MONICA ȘTEFANIA; CATRINESCU NICOLETA**

**Elaborator: DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOȘ MIHAIL**

Lotul este de 4135mp, în zona L1A, iar vizavi este o zonă M3. În vechiul certificat de urbanism, încadrarea este eronată. Pentru terenurile alăturate, există documentații de urbanism. Se propune o clădire destinată locuirii colective, cu calcane de rezolvat, se intenționează o dezvoltare pe tronsoane diferite. Radu Năstase: „Ar fi util să ne gândim și la dreptul de a construi al vecinilor.”

Ioana Tudora ar dori să știe ce înălțime au blocurile alăturate – P+2. Este de părere că propunerea se face în zona de protecție a monumentului, că este bun faptul că volumele au fost gândite separat, dar că accesul nu este studiat.

Sorin Gabrea: „Vă rugăm să verificați dacă în documentația PIDU, care atinge această zonă, nu este specificată zona de protecția a monumentului; dacă nu, treceți-o Dvs în documentație.”

.....

## **PUZ aviz de oportunitate**

**Str. Vasile Lucaciu**

**Elaborator: SC URBAN AMBITION**

Parcela se află în ZP 38, care permite un POT de 50% și un CUT de 1,8, care se dorește a fi suplimentat la 2,1. În 1930, aici era un spațiu verde, care în 1980 s-a cedat Administrației, iar în 1992 a fost achiziționat. Propunerea de edificabil are D+S+P+3E+pod, este retrasă spre partea din spate a lotului; în zonă, trotuarele din zonă s-au lărgit.

Sorin Gabrea: „Clădirea poate fi făcută izolat, iar cu 3m retrageri față de limite, va fi dezlipită de alte constrângeri.”

Timur Mihăilescu: „Nu ar fi totuși, util să se încerce achiziționarea spațiului pentru a fi păstrat ca spațiu verde? Aici a fost, la un moment dat, un scuar.”

Ioana Tudora: „Dacă chiar se va impune construirea, nu în această formă.”



