

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 25 Octombrie 2017

Alcătuirea Comisiei pentru această ședință a fost următoarea: Radu Năstase, Președinte; Constantin Enache, Timur Mihăilescu, Sorin Gabrea, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Mircea Chira, Dorin Ștefan, Irina Criveanu, Ioana Tudora, Marius Petrescu, Dan Șerban, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele), Iulian Atanasiu (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

PUZ AVIZ PRELIMINAR

PUZ S. 6, actualizare PUZ coordonator

Inițiator: PRIMĂRIA S. 6

Elaborator: VP EGO CONCEPT SRL, URB RUR ODETTE LUIZA VOINEA

Documentația pleacă de la nevoia de a integra în PUZ de Sector Bd. Ghencea-Domnești, solicitată de Primăria Generală. A fost cerut un proiect tehnic privind pasajul supraterran pentru legătura cu Domnești, urmând o documentație CNAIR. A mai existat o adresă formulată pentru profilul Bd. Ghncea, care urma să atingă 55m, dar care în cele din urmă a fost înregistrat sub forma unui profil de doar 45m. Au mai fost avute în vedere rectificarea unor zone verzi, integrarea cadastrelor noi, noile prevederi privind legătura de metrou Universitate-Politehnică, reconfigurarea legăturii dintre Splai și Dâmbovița, reconfigurarea unor profile stradale. S-a dorit ca toate acestea să fie integrate într-o unică documentație.

Sorin Gabrea dorește să fie prezentate propunerile de circulație pentru zonă și pentru sector, iar Flori Medvedovici cere să fie lămurită natura prezentării – documentația va fi avizată ca

propunere de oportunitate? Constantin Enache descrie urgența acestei documentații: „Proiectul este gata făcut, trebuie ca pasajul să înceapă, să demareze lucrările. Referitor la Bd. Ghencea, Primăria Generală a dorit 3 benzi pe sens, în vreme ce CNADR a propus doar două. În cazul în care documentația va mai fi amânată, se va amâna pasajul spre Domnești. Cât despre nevoia de expropriere a unor terenuri, ar fi mai bine ca ea să nu se facă acum, doar să fie păstrată zona ca neconstruibilă.”

Sorin Gabrea cere să se precizeze dacă pasajul va avea două sau trei benzi – vor fi doar două, iar strada va avea 3. Radu Năstase consideră că ar fi util ca cele două investiții să fie corelate, să nu se întârzie supralărgirea. Andrei Zaharescu reface istoria recentă a proiectului: „În 2010, PUZ prevedea aici o soluție sub forma unui culoar foarte îngust, ceea, ce dată fiind circulația din zona și prognoza asupra ei, era inacceptabil. Proiectul a fost blocat, a fost propusă conectarea drumului cu pasajul, cu o linie de tramvai pe mijloc, iar în capăt era chiar prevăzută o gară.

Search Corporation a făcut un profil de 3 benzi pe sens cu linie de tramvai pe centru, propunere care tocmai trebuia prezentată, însă această intenție s-a lovit de poziția CNAIR, care prezenta o contrasoluție cu 3 benzi compacte, fără tramvai.”

Victor Manea: „Nu se știe dacă vor fi bani pentru supralărgirea străzii.”

Radu Năstase: „Va trebui prevăzut, atunci, culoarul de expropriere, ca și propunerea pentru alveolele necesare autobuzelor.”

Andrei Zaharescu: „Nu mai există alveole în noul proiect, după normele europene. Dar problema cea mai mare aici este că se intră pe mai multe limite administrative. Iar dacă „se bate în cuie” profilul care va fi făcut, va trebui chemat sau cel puțin înștiințat cu privire la aceasta și CNAIR.”

Sorin Gabrea: „Insist asupra nodului intermodal, care e propus, dar lipsește din planșă. Vor trebui aduse și prezentate planșe de detaliu, care să demonstreze cum anume se vor face racordurile.

Prezentați o soluție urbanistică încheată, cap-coadă.”

Mircea Chira: „De mai mulți ani, Sectoarele 5 și 6 se luptă pentru Str. Ghidigeni. Ce anum s-a stabilit, administrativ?” – pentru moment, soțuația este încă neclară.

Timur Mihăilescu: „Dacă există o listă de modificări care s-au petrecut, vă rugăm să ne-o puneți la dispoziție, ca să putem judeca propunerea Dvs în cunoștință de cauză.”

Ioana Tudora: „Printre problemele pe care le aveți se numără și prezența unui sit arheologic, care ar trebui prezentat însoțit de un studiu. Apoi, cel puțin în ce mă privește, eu aș dori să văd și rezolvarea celor 15 intersecții indicate de Dvs, dar care au fiecare o soluție proprie, probabil.”

Irina Criveanu: „Problemele acestei zone sunt foarte multe, dar cred că ele pot fi rezolvate cel mai bine printr-un studiu ca la carte – care pleacă de la un studiu de fundamentare, pe baza cercetării datelor zonei, trebuie o actualizare a tuturor datelor cunoscute sau care au suferit modificări, sunt necesare și planșele de regim juridic, iar propunerea de urbanism trebuie să privească întreaga zonă afectată de circulația modificată.”

Ioana Tudora: „În sectorul 6 avem cea mai mare pădure din Capitală, avem și o importantă zonă ecologică, unde se dorește refacerea centurii. Iar zona protejată a Palatului Cotroceni nu e figurată conform Legii, ea trece exact prin mijlocul grădinii. Pe de altă parte, în unele zone din S6 nou-construite nu se poate ajunge cu Salvarea sau cu pompierii, în caz de nevoie, și sunt înregistrate oficial mii de cereri în acest sens. În sfârșit, Grupul de inițiativă local Prelungirea Ghencea a depus la Primăria S. 6 câteva sute de observații, care țin de consultarea publicului. Au fost luate în considerare atunci când s-a alcătuit această documentație?”

Sorin Gabrea: „Există studii de fezabilitate pentru Prelungirea Ghencea? Vrem să le vedem.

După cum am dori să mai vedem și poziția acestui proiect, a acestei propuneri în Programul de Investiții.”

.....

Întrucât reprezentantului OAR îi este interzisă în continuare prezența la deliberarea avizelor, informațiile privind acest aspect nu pot fi prezentate.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Gh. Ionescu-Sisești nr. 194 – Str. Alexandru Bratu nr. 2-10, S. 1

Inițiator: SC VASTINT ROMÂNIA SRL

Elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN

Propunerea de construire se face pe un lot de aproape 50ha, liber de construcții, situat la intersecția arterelor București-Târgoviște și Ionescu-Sisești. Densitatea zonei pe care se află lotul este scăzută, caracterul predominant este cel rural; trama stradală este nestabilă, există drumuri vicinale de câte 4 m lățime. În apropiere, există, totuși, dotări sportive, comerciale și chiar de învățământ. Pe de altă parte, zona este relativ bine deservită de transportul în comun și de metrou și prezintă elemente de cadru natural. Se vizează ridicarea unui ansamblu rezidențial cu confort sportiv, se solicită obținerea suplimentării cu 20 de procente, pentru dezvoltare. Urbanistic, terenul este reglementat prin PUZ Zona de Nord, însă această documentație a fost suspendată. Conform PUG, zonele întâlnite aici sunt M3, M2, L1A. Ca scară, se afirmă că noua realizare va putea fi comparată cu zona Piața Constituției – Piața Unirii. Ansamblul va fi centrat în jurul unui parc bordat de locuire perimetrală; circulația se va dezvolta în jurul parcului, iar profilele pot fi

stabilite acum. Circulațiile de interior vor fi de categoriile 3 și 4, iar intersecțiile lor vor fi transformate în zone de interes. Spre interior, edificiile vor fi mai joase, spre exterior, mai înalte; vor fi repetate 4-5 clădiri modulare. Parcările vor fi realizate la demisol, dar și la parter. Se mai specifică posibilitatea amenajării unor curți de incintă. Este propusă și realizarea a două școli, una publică, una cu statut privat, investiție care va fi pusă în practică de Primărie, dar pentru care proprietarul alocă un teren de 5000mp (școala privată va fi, de fapt, extinderea unei școli existente.)

Ioana Tudora: „Spațiul verde central este de apreciat, dar restul propunerii fracturează cel mai mare spațiu ecologic din N Capitalei. Comunicarea cu lacul nu trebuie să fie întreruptă.”

Constantin Enache apreciază că „propunerea este generoasă pentru București, pentru că ea privește, de fapt, creșterea calității locuirii.”

Florin Medvedovici: „S-a făcut, acum, mai bine ca în alte situații, dar propunerea este în continuare ameliorabilă.”

Sorin Gabrea: „Pe ansamblu, situația este pozitivă, dar ar putea fi o soluție de circulație mai bună. Intersecția cu insula centrală trebuie să aibă în vedere relația cu interiorul incintei. Pentru faza următoare, suprafața verde centrală trebuie mai bine definită, cu tot cu caracterul ei juridic și funcțional.”

Mircea Chira observă că aici, dintr-un punct de vedere, cei care ocupă locuințele mici sunt mai avantajați față de cei care locuiesc la bloc. Ioana Tudora mai atrage atenția asupra lizierei ecologice și de protecție de la Sisești, care nu trebuie neglijată. Laurențiu Olan observă și el saltul calitativ față de alte proiecte prezentate anterior pentru acest loc. Irina Criveanu atrage atenția asupra problemelor arheologice ale sitului, care trebuie rezolvate. Andrei Zaharescu: „Partea de lac, aici, este neamenajată. Prin reglementare ar trebui să se solicite asanarea, dragarea

lacului și folosirea acestuia pentru pre-epurarea apei; ar fi nevoie ca lacul să poată prelua cel puțin o parte din apele pluviale ale zonei. Mai este nevoie, în sfârșit, de propuneri pentru zone necesare posului de transformare și pentru echipamente.” Dan Șerban și Timur Mihăilescu sunt de acord cu propunerea, în forma ei, Timur Mihăilescu ar mai dori o oarecare ierarhizare a spațiilor.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE, REVENIRE

Str. Splaiul Unirii nr. 165 – Str. Ion Minulescu nr. 2-6, 30, S. 3

Initiator: SC VASTINT ROMÂNIA SRL

Elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN

Terenul este cel al fostei incinte a întreprinderii Timpuri Noi, deci o fostă zonă rezidențială, pentru care se dorește transformarea ca funcțiune în clădiri de birouri și de locuințe. Intersecțiile apropiate sunt aglomerate, dar gradul de accesibilitate al zonei este foarte mare. Se face observația că acum există un spațiu public care poate fi folosit de locuitorii din zonă, ca și de cei care vor mai veni, în sensul în care Plaza nou-creată este deschisă.

Radu Năstase cere ca drumurile existente și cele care vor fi propuse să fie deschise publicului.

Florin Medvedovici: „Conceptul a fost cel de a gândi volume mai mari și o piață publică, spre pasaj, în spate. Piața este semipublică, ușor ridicată față de teren. Zona de locuințe din mijloc trebuia să fie separată față de birouri, iar pe laterale erau gândite blocuri sparte.”

Victor Manea: „Pentru zonele A2B și L1A din PUG se propune zonarea ca M.”

Timur Mihăilescu face observația că, urmare a intervenției, un spațiu public bun va fi afectat.

Radu Năstase: Din ce se poate vedea în acest moment, tava arată mai bine decât planul. Nu știu exact cum se va ține seama în viitor de propunerile deja preconizate.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Sos. Sălaj nr. 241, S. 5

Initiator: SC LIDL ROMÂNIA SCS

**Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL – URB RUR
ADRIAN RĂDULESCU**

Terenul este de cca. 7000mp, conform PUG zona este M3 și permite un POT de 60% și un CUT de 2,15 (indicatorii urbanistici nu sunt depășiți, pe una din laturi se află un calcan). Constantin Enache este de acord cu propunerea pentru că „intervenția, aici, în forma expusă, va contribui la creșterea calității vieții.” Timur Mihăilescu își exprimă scepticismul cu privire la problema accesării lotului de către pompieri. Radu Năstase cere să fie precizate retragerile. Sorin Gabrea: „Cu caracter director, ar fi util să fie fixate limitele pentru edificabile.”

Florin Medvedovici atrage atenția asupra prezenței cutiei de hidranți, care cere o distanță de minim 5m față de edificabil, este de părere că edificabilul poate fi ridicat mai sus pe plan; se interesează de procentul de spațiu verde – cum anume poate fi realizat.

Ioana Tudora: „Parcarea este lipită de locuințe, Lidl s-ar putea retrage câțiva metri pentru a nu obliga 20 de cetățeni la diferite acrobații doar pentru că nu putem muta o fațadă așa cum e câțiva metri într-o parte.”

Mircea Chira este și el de aceeași părere – trebuie mărita distanța între cutia Lidl și vecinătăți. Irina Criveanu consideră că funcțiunea este improprie în acest loc al orașului. Dan Trifu: „Cum se va face aprovizionarea nu este deloc clar, cum la fel de neclar este cum vor fi așezate chillerele pentru a nu deranja ansamblul. Și, apropo de nevoia de natură, cred că trebuie să se rețină că reprezentanții Lidl au declarat că politica lor nu este să planteze spații verzi în oraș.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Gh. Ionescu-Sisești nr. 4-6-, nr. 6, S. 6

Initiator: SC COMPLEX REZIDENTIAL SISEȘTI SRL

Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR

Se intenționează ridicarea unui edificabil cu funcțiune comercială, de tip supermarket, avându-se în vedere că în zonă s-au construit foarte multe locuințe. Se declară că sunt respectați POT, CUT și funcțiunea posibilă conform încadrării PUG.

Mircea Chira dorește să știe, față de prezentarea unei unice intrări pe proprietate, dacă pompierii nu impun două accese; în opinia d-sale, „propunerea este foarte înghesuită, cu accese deficitare.”

Irina Criveanu exprimă o opinie similară: „De ce vă înghesuiți în acel loc? Eu mi-aș dori să știu

cum anume considerați că influențați modul de construire al vecinilor, vecinătatea.”Constantin

Enache este de părere că ar mai trebui ca „trama stradală să fie măcar minim indicată, iar zona de studiu să fie ceva mai mare.”

Radu Năstase: „După ce criteriu ați așezat cutia? Corelați această propunere de așezare cu trama stradală.”

Florin Medvedovici: „Mai apare pe planșa Dvs o lărgire de drum, dar nu înțeleg pe teritoriul cui anume se face ea.”

Ioana Tudora: „Se vrea un POT de 70%, înțeleg, și nu îmi dau seama cum e util un astfel de POT pe câmp.”

Mircea Chira: „La ce anume folosește acel mic spațiu verde din spate?”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Ștefan cel Mare nr. 17A, nr. 19B, nr. 19C, nr. 21, S. 2

Initiator: SC ASHTROM RESIDENTS SRL

Elaborator: VP EGO CONCEPT SRL SRL – URB RUR PUCHINI PAUL RĂZVAN

Pe un teren de cca. 10000mp, încadrat M2 și CB1, se vrea construirea unui imobil P+11 de locuințe colective, cu comerț și servicii la Parter. Terenul este foarte aproape de Spitalul Colentina, de Parcul Circului, de Barbu Văcărescu. Se estimează că propunerea va închide frontul la Șos. Ștefan cel Mare și se afirmă că se contează pe uzul transportului în comun pentru acces, chiar dacă necesarul de locuri de parcare este asigurat.

Ioana Tudora: „La N de propunerea Dvs P+11 avem o școală, ar fi fost bine să vedem un studiu de însorire. Și mai este și problema celor două UTR prinse de Dvs în reglementare, nu înțeleg foarte bine cum ați reușit asta.”

Prezentatorul răspunde că edificiul va sta cumva în plan secund și că beneficiarul, urmand o politică sustenabilă, își dorește ca spațiul verde să fie dezvoltat, în ideea în care în jurul construcției s-ar putea genera un microclimat. Accesul la locuințe se va face pe o dală urbană.

Constantin Enache: „E nevoie de o detaliere a circulației.” Se răspunde că se poate beneficia de prezența inelului central, dar pentru a nu încărca circulația, a fost gândit un acces secundar printre blocuri. Spre Ștefan cel Mare a fost chiar prevăzută o piațetă.”

Mircea Chira, însă, este de părere că unica accesare a proprietății/magazinului cu mașina se poate face venind numai dinspre Obor. Florin Medvedovici: „Strada este a spitalului și nu văd accesele.” În fața unei eventualități a unui schimb de proprietăți, Radu Năstase cere să fie clarificat statutul juridic al zonei.”

Ioana Tudora: „Și POT, și CUT sunt masiv depășite.”

Andrei Zaharescu: „În zona Dvs, nu se admite un semafor în 3 timpi. Dvs nu puteți avea o relație de stânga.”

Sorin Gabrea: „Proiectul este foarte dificil. S2 nu deține un patrimoniu, iar statutul juridic al străzii este neclar. Cum rezolvăm, totuși, accesul în spital, care este prioritar? Trebuie estimate fluxurile de spital, pe lângă cele obișnuite. Și accesul în incintă este foarte dificil. Pata roșie suportă alte discuții, poate gândiți o altă formă decât cea a unei cutii. Și, în sfârșit, reduceți înălțimea clădirii.”

Radu Năstase: „Investitorul trebuie să-și decidă strategia, e nevoie de un operator mai flexibil.”

Ioana Tudora: „Aici este și spitalul de boli exotice, e nevoie de un aviz de la Ministerul Sănătății.

Care e zona de protecție pentru spital, în această documentație?”

Andrei Zaharescu: „E nevoie aici de un studiu de circulație la stânga prin dreapta.”

Timur Mihăilescu: „Să fie lămurită situația juridică a accesului – nu știm, terenul este monument sau nu? Care este, apoi, relația cu școala? Personal, nu sunt de acord cu ideea de turnuri, nu „centru în centru”.

Irina Criveanu: „Din punctul meu de vedere, acesta este un proiect căruia trebuie să i se spună nu pe toate fețele. Primăria ar trebui să achiziționeze terenul spitalului, în interesul ei. Iar, punctual, combinația dintre locuințe și spații comerciale este dezastruoasă.”

.....

Au mai fost prezentate simultan, în revenire, 4 proiecte din zona Drumul Metalurgiei-Drumul Binelui-Drumul Jilavei, inițiatori **BERSER SA și două grupuri de investitori**, elaborator **SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**