

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 15 Noiembrie 2017

Alcătuirea Comisiei pentru această ședință a fost următoarea: Radu Năstase, Președinte; Cerasela Crăciun, Irina Criveanu, Anca Mitrache, Ioana Tudora, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Sorin Gabrea, Sebastian Guță, Florin Medvedovici, Timur Mihăilescu, ing. Laurențiu Olan, Dan Șerban, Dorin Ștefan, membri.

Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele), Iulian Atanasiu (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

PUZ AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Executare pod pietonal, traversare Lac Herăstrău, zona CF

Inițiator: ALPAB

Elaborator: UAUIM BUCUREȘTI, CCPEC, ARH. CERASELA CRĂCIUN

Prezentare, Cerasela Crăciun: „Studiul de inserție pentru viitorul pod pietonal din acest parc major al Bucureștiului este necesar pentru că el se inserează în Zona Protejată 83 și pentru că este nevoie de stabilit o temă. S-a cerut din partea comanditarului să fie stabilit amplasamentul optim al podului, dar și gabaritul acestuia. Metodologia aplicată în întocmirea prezentei documentații trebuie să răspundă întrebării „care sunt posibilitățile optime din ambele puncte de vedere”. Zona de utilizat este adiacentă părții de N a parcului. PUZ mai propusese un pod, dar ultima Comisie a cerut să se renunțe la el, iar noi am sugerat demararea unui concurs. Pe de altă parte, și ALPAB a încercat să propună o soluție pentru acest pod. În cele din urmă, a fost propus un pod pe cel mai mic traseu, pod care într-o altă formă, desigur, exista și la 1925, dar realizarea

lui din nou astăzi este dificilă, pentru că pe lângă problemele juridică, au mai apărut condiționări suplimentare legate de apeduct și de stația de gaze. În plus, mai există și o zonă de protecție a CFR legată de acest pod posibil, o altă zonă de protecție sanitară și o zonă de protecție a rețelelor. În ceea ce privește regimul juridic: zona este administrată de ALPAB și este foarte îngustă; o altă parte din zona care va fi afectată ține de MAE, Parcul Diplomaților a ajuns să aibă regim privat și tot un regim privat are și o parte din zona de N a Parcului – toate aceste limitări dau condiționări de așezare podului. Se va încerca realizarea unui parteneriat între Primărie și ALPAB. Există o solicitare legată de recuperarea unui teren de la MAE. În acest moment, există pe amplasament un pod dispus de ALPAB, dar care este închiriat de la Armată.

O altă discuție privește conformarea podului, dat fiind faptul că zona de N a parcului este subutilizată, iar noi credem că această parte a Parcului Herăstrău este importantă. Conform unui PUZ din 2004, insula ar putea primi și ea un obiect de arhitectură. O parte a zonei de aici este foarte importantă, de reprezentativitate, cu potențial de viitor spațiu expozițional – vezi prezența Palatului Elisabeta, a Muzeului Satului, a Pavilionului H, în vreme ce zona de N a putea fi reconfigurată ca zonă de miniexpoziție dedicată unor exponate navale sau ar putea folosi la organizarea unor concursuri de navomodele, în sensul refuncționalizării ei pentru atragerea publicului. Zona de N amintită este, ca spațiu natural, mai rustică, cu o vegetație mai înaltă, sălbatică.

În ceea ce privește realizarea efectivă a podului, să spunem că accesul la acest loc nu este facil (sunt doar 3 alei), iar execuția ca atare se anticipează a fi grea. Au fost studiate câteva variante la sol, dar și unele soluții de pod batant. Cum zona este plantată, se are în vedere, totuși, o intervenție minimală, iar pe de altă parte, pietonalul este foarte aproape de luciul de apă. Podul va cere și o arhitectură de protecție.

Există, pe de altă parte, și soluția unui pod de dimensiuni mai importante, între 54 și 68m.

Varianta 3 propusă este cea mai apropiată de modalitatea artistică a unui obiect. Într-o posibilă strategie viitoare, Calea Ferată nu va mai exista, caz în care zona mai poate favoriza un pietonal.

În fine, o condiționare legată de componența echipei de lucru este prezența unui reprezentant al „Căilor Ferate”.

Radu Năstase: „Certificatul ce amplasament privește? Care este tema?” Se indică amplasamentul, iar în ceea ce privește tema, se răspunde că aceasta privește „pietonalul și bicicletele; podul ar mai putea prelua și diferența de pantă.”

Tiberiu Florescu: „E de presupus o pasarelă ciclabilă, elegantă și simplă. Pe de altă parte, este bine să fie studiate două-trei posibilități de amplasare și să se răspundă cât mai consistent la întrebarea „ce anume aduce această pasarelă orașului.”

Cerasela Crăciun amintește și de nevoia respectării normelor de accesibilitate.

Radu Năstase este de părere că pot exista trei posibilități de amplasare. Dorin Ștefan este de părere că varianta de după podul actual este cea mai bună.

Cerasela Crăciun mai ține să adaugă că „din discuțiile cu reprezentanții ALPAB, a rezultat că în zona podului, bărcile fac un ocol și întorc, dar că este necesar de gândit un viitor traseu pe apă care ar putea deservi, la un moment dat, întregul oraș.”

Ioana Tudora: „Într-o vreme, era aici un pietonal atașat de CF. De ce nu poate fi făcut și podul tot așa?”

Referitor la problema înălțimii, Timur Mihăilescu este de părere că „înălțimea podului poate stabili dacă pe aici vor trece pe sub el și bărcile, și vaporeșele.”

Constantin Enache: „Formula foarte lungă a podului va fi foarte dificil de realizat. Fie va trebui să se producă o colaborare cu CF, fie se va realiza varianta de la N, cu recuperarea părții de parc de aici.”

Sebastian Guță: „Ar fi trebuit să existe un astfel de pod pentru siguranța pietonilor. Studenții de la Mincu au propus aici un pod mobil. Din cele 3 propuneri, și eu aș opta pentru varianta de la N, cu recuperarea părții de parc, dar probabil că se va ține cont și de eficiența implicată.”

Ioana Tudora: „Mi s-ar părea bună realizarea unui pod pentru CFR dublat de un pietonal. Sunt și eu de acord cu propunerea de pe partea de N.”

Laurențiu Olan: „Pasarelele prinse de pod mi se par cea mai bună soluție, dar dacă trecătorii vor confirma că o astfel de configurație nu ține, atunci voi opta și eu pentru propunerea de pe N.”

Sorin Gabrea: „Cred că cea mai bună rezolvare ar fi extinderea podului cu pasaje de o parte și de alta și cu rampe, dar cred că o astfel de soluție va impune mai devreme sau mai târziu și revizuirea PUZ de parc. Mai adaug că mai există o propunere de reconsiderare a cursului

Colentinei, care presupune aproape înzecirea debitului de apă, așa încât instalațiile vor trebui revizuite. Nu se modifică cota oglinzii apei, dar ar fi util să existe instalații pe maluri. Baza este necesară pentru iernarea vapoarelor. Iar ideea de a scoate calea ferată din oraș este o greșeală.

Apeductele sunt sus, cu o zonă de protecție severă (zona de siguranță este de 20m, nu cea de protecție); pentru zona de protecție, este nevoie de avizul reprezentanților CF. Prolungirea parcursului pietonal este utilă, dar la DN1 nu există traversare. Optez, în ceea ce mă privește, pentru soluția cea mai puțin invazivă, fie apropiată de pod, fie liberă. Din vechiul pod s-au păstrat pilonii, care poate vor putea fi utili pentru o folosire. ”

Florin Medvedovici: „Personal, mi-aș dori ca zona să se revitalizeze, într-un fel.”

Dan Șerban: „În ce mă privește, am o mare suferință legată de vechiul pod care traversa DN1 și care era un monument, fără nicio legătură cu ceea ce-i ține locul, acum. Dacă ar fi să se facă ceva, aș propune o minimă intervenție pe laturile căii ferate. Ce nu înțeleg este cum continuă traseul pietonal pe sub pod. Referitor la ideea continuității lacurilor, cred că, vorbind despre ceea ce se petrece la noi și la modul în care se petrec lucrurile, este mai degrabă o poveste. Personal, mi-aș dori ca podul să se facă prin concurs.”

Radu Năstase: „Cea mai interesantă opțiune este cea mai largă, care prinde și bicicletele. Celelalte sunt mai ieftine, dar nu cred că permit și traficul de biciclete.”

Directorul ALPAB: „CFR nu colaborează, ne-au cerut mereu numai retrageri.”

Florin Medvedovici: „Colaborarea cred că s-ar putea face în momentul în care CFR și-ar stabili clar condițiile de colaborare.”

.....

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

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Aleea Teișani – Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, S.1

Inițiator: SC IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SRL

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR

ADRIAN CONSTANTIN RĂDULESCU

Documentația este revenire la avizul preliminar, anterior solicitându-se o nouă studiere a condițiilor de accesibilitate. A fost urmărit și impactul propunerii pentru RATB: au fost rezervate

suprafețe de teren pentru stații; amplasările au ținut cont de condițiile ISU, a fost rezervat loc și pentru o biserică. Mai există și 3 accese prevăzute de CNAIR. În momentul actual, ieșirea din ansamblu se face prin 3 girații. Andrei Zaharescu completează informațiile afirmând că cele 3 girații prelungesc mult timpii de așteptare ai participanților la trafic. Florin Medvedovici, care a observat frecvent traficul din zonă, afirmă că „timpii pierduți sunt foarte mari, coada de așteptare este imensă, de la girație începând.”

Radu Năstase: „Soluțiile Dvs de atunci erau provizorii, de moment, iar noi așteptam rezolvarea întregii rețele din zonă, utile pentru oraș, pe termen lung, cu soluții apropiate de cele definitive.”

Florin Medvedovici: „Schema este lipsită de o logică, amplasamentul nu ține cont de niște nevoi clare – de exemplu, nu înțeleg de ce biserica este așezată în acel loc (așa cum este figurată, pare să intre sub pod), de ce grădinița și școala sunt lângă calea ferată. Nu deslușesc partea de urbanism aici.”

Cerasela Crăciun întreabă dacă a existat un studiu de circulație pentru zonă - se răspunde afirmativ, se confirmă faptul că a fost obținut chiar un aviz.

Ioana Tudora: „Anterior, a fost cerută rezolvarea unor condiționări, pe care acum nu o văd.”

Radu Năstase: „Avem aici 3 structuri majore ale orașului, care trebuie interconectate. Ar trebui să fie făcută o întâlnire între reprezentanții Capitalei, Ilfovului și Otopeniului.”

Constantin Enache: „Nu pot fi traversate trei linii de cale ferată la sol. Soluția trebuie revăzută, din acest punct de vedere.”

Sorin Gabrea: „Acesta nu este un proiect. Orice PUZ de această anvergură trebuie însoțit de un plan de reglementare care conține o soluție finală; dar chiar și soluțiile provizorii trebuie argumentate. Mai este și problema punctului de vedere juridic, ca și aceea a traversării pădurii de o arteră de circulație, acum mereu amânată.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE, revenire

Șos. Giurgiului nr. 164 H, S. 4

Inițiator: PENCU MARIA

Elaborator: ARH. IOAN ZAMFIRESCU BOCEANU

Pe o zonă definită în PUG ca M3A, înconjurată de blocuri P+4 existente, se dorește construirea unui imobil de două etaje, care va duce CUT de la 1 la 1,3 și POT de la 30 la 45%. Alte documentații din zonă și-au produs și ele efecte.

Radu Năstase cere să fie precizată suprafața construită desfășurată - 248mp; este interesat de tipul de comerț care se poate face în acest spațiu mic. Se arată că la etajul secund vor fi locuințe.

Florin Medvedovici: „Dacă terenul este spațiu verde, de ce este retrocedat?”

Ioana Tudora: „Nu cred că pot face POT pe terenul Primăriei.”

Sorin Gabrea: „Registrul spațiilor verzi nu reglementează și proprietatea, pentru că nu are fundament juridic și nici bază cadastrală. Îndemn proiectantul să ceară certificat de urbanism.”

Cerasela Crăciun dorește să știe ce se petrece la N de proprietate – acolo sunt două locuințe.

Florin Medvedovici mai cere proiectantului să gândească un trotuar și un aliniament.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Postăvarul nr. 5A, 5B, S. 3

Inițiator: SC HALARAS PROPERTIES SRL

Elaborator: SC DIMAS MIGDA CONSULT SRL, ARH. DEMETRIOS EFTHZMIADES

Terenul supus analizei și prezentării se află în zona M3A, este trecut ca atare în cartea funciară, este liber de construcții. Se intenționează construirea, aici, a două imobile S+P+4E, despre care se afirmă că respectă atât înălțimile maxime permise de statutul zonei, cât și retragerile impuse de aceasta. Accesul la parcare de la subsol se va face prin Str. Postăvaru, prin fundătură; sunt asigurate 14 locuri de parcare. A fost formulată și o propunere volumetrică. Vor fi 28 de apartamente în total, garsoniere, dar și apartamente cu două sau trei camere. Ca POT se va observa o reducere a acestui indicator, de la 30, la 27%, CUT însă se va mări cu 20%, de la 1 la 1,2. Spațiile verzi acoperă 35% din teren.

Florin Medvedovici: „Casa pe care o propuneți depășește orice imaginație ca investiție imobiliară.”

Constantin Enache: „În zonă, suntem stăpâniți de o harababură continuă. Personal, cred că dacă POT și CUT nu sunt depășiți, se poate construi.”

Timur Mihăilescu face observația că din punctul de vedere al însoririi, propunerea pare cam întunecată - „la N de investiția Dvs pare că soarele nu mai poate ajunge.”

Dorin Ștefan: „Propun să judecăm acest caz în funcție de cutume, căci legile nu sunt capabile să ofere o soluție acestei situații. Dezvoltarea organică cere o continuare organică, de același tip.

Aici, în zonă modernă, intervenția de acest tip este inoportună.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Thoma Ionescu nr. 6, S. 5

Inițiator: SIMONA CIULAVU

Elaborator: SC URBE 2000 SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE

Pe un teren retrocedat, de 300mp, se dorește construirea unei mici case, cu acces din Str. Thoma Ionescu, stradă pentru care este prevăzută o supralărgire. Coeficienții POT și CUT nu se modifică. Distanțele între vecinătăți par a fi, aici, marea problemă. În apropiere, există un imobil P+2, care a impus vecinilor, inclusiv celor care doresc să construiască acum, restricții de retragere, așa încât s-a operat o retragere de 3m. Un alt vecin, care a construit și el pe limita de proprietate, cere și el retragere pentru a nu i se închide spațiul vitrat, deși Codul Civil interzice așezarea ferestrelor pe partea de clădire care este limită de proprietate. Se propune o clădire S+P+1/2R.

Irina Criveanu este de părere că o bună soluție în acest caz ar fi fost să se construiască retras, spre limita de jos a planșei.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Episcopiei nr. 1-3, S. 1 /extindere Hotel Hilton

Inițiator: SC ANA HOTELS SA

Elaborator: ARH CRISTINA ENACHE

Propunerea se află într-o zonă centrală a orașului, se dorește extinderea unui hotel urban important al Capitalei pentru a fi oferit vizitatorilor un spor de funcțiuni și de servicii mai complexe decât cele care pot fi asigurate acum. Ocuparea medie a hotelului pe tot parcursul anului este de 80%, se cer unele facilități suplimentare. Studiul istoric necesar a fost întocmit de arh. Cătălina Preda.

Lotul are 7500mp și subîntinde două zone protejate – Victoriei și Amzei; extinderea, însă, se va face doar pe zona Amzei, așa încât reglementările și parametrii se vor face la ZP Amzei, față de

care se dorește obținerea sporului pentru dezvoltare de 20%. A fost cerut un studiu de imagine foarte atent, dată fiind zona de amplasare. Ca volumetrie, înălțimea mai mare va fi orientată spre Calea Victoriei, iar către partea din spate, înălțimea va scădea. Extinderea va privi cuplarea noii clădiri la volumul existent P+1, pentru a asigura un spațiu suplimentar necesar susținerii de conferințe. POT va fi de cca. 70%, dar se ia în calcul și posibilitatea înverzirii teraselor. Parcajul, concesionat, va oferi 69 de locuri suplimentare pentru depozitarea mașinilor, chiar dacă majoritatea clienților nu vin aici cu autoturismele.

Florin Medvedovici: „Aici este de discutat în primul rând arhitectura, date fiind și locația, și funcțiunea. Ceea ce vedem e o fațadă de garaj. Cred că s-ar fi putut încerca o unire a volumelor, poate gândind un atrium. Este o bună ocazie de a ameliora acea bară.”

Irina Criveanu: „Urbanistic, mie mi se pare că sunt multe probleme – se împiedică dezvoltarea unui imobil; există o situație grea de alipire la calcan, ca și o agresivitate față de vecinătăți. Aici cred că înălțimea clădirii poate fi chiar mai mare decât cea propusă.”

Cătălina Preda precizează că s-a avut în vedere, în propunere, reorganizarea fațadei spre Clemenceau.

Irina Tudora consideră că soluția cea mai bună este aceea cu alipire la calcan. Sugerează un simplu tract, dezvoltat la interior.

Constantin Enache este de părere că „Ana Hotels trebuie să rezolve problema parcarilor.”

Radu Năstase cere aviz de la Ministerul Culturii în ceea ce privește conformația fațadelor.

.....

A mai fost prezentată sumar documentația PUZ AVIZ PRELIMINAR Intr. Comănești nr. 1, S. 5, inițiator CRISTIAN POPESCU, elaborator URBANEFFECT SRL, URB RĂZVAN ILIESCU

