

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 20 Decembrie 2017**

Alcătuirea Comisiei: Radu Năstase, Președinte; Cerasela Crăciun, Anca Mittrache, Angelica Stan, Ioana Tudora, Tiberiu Florescu, Sebastian Guță, Dan Marin, Sorin Gabrea, Timur Mihăilescu, Florin Medvedovici, ing. Laurențiu Olan, Marius Petrescu, Dan Șerban, Dorin Ștefan, membri.  
Comisii de specialitate: Iulian Atanasiu (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentatii:

### **Plan Director „Schema strategică de dezvoltare a polului urban Baicului-Obor”**

**Inițiator: AVERSA SA**

**Elaborator: ABAGIU GLOBAL SERVICES SRL**

Principala problema dezbătută se leagă de modul în care va fi organizată circulația în zona, unde sunt numeroase probleme privind acest aspect complex; sunt implicate 4 căi de circulație majore. A mai fost solicitată corelarea circulațiilor conform apariției lor în documentațiile existente. Se afirmă de către prezentator că a fost încercată chiar și o discuție morfologică a zonei din punct de vedere istoric și că principala caracteristică a zonei este prezența Căii Ferate, care până în acest moment, a dus doar la îngreunarea dezvoltării zonei. Radu Năstase cere ca prezentarea să se axeze esențialmente pe operațiile sau situațiile care au fost revizuite sau completate. Se răspunde că principalul aspect al intervențiilor privește dezvoltarea intermodalității locului, ca „primitor” de pol urban cu activități multiple.

Angelica Stan (din echipa de proiectare): „S-a plecat de la scenariul în care, pe baza studiilor făcute, se încearcă să fie redată Gării Obor importanța ei de reper urban. De la aceasta plecând,

s-a dorit refacerea legăturilor CF, insistându-se asupra posibilității de a corela centura cu traseul de CF, cu obiectivul central ca traficul de marfă să se preschimbe în trafic de călători prin apariția unui tren urban. Gara în sine este monument istoric, factor pozitiv pentru dezvoltarea unui potențial intermodal al zonei; trebuie avută în vedere și legătura acestui punct cu Metroul. Șos. Electronicii, cel mai probabil, se va lărgi, ca și Bd. Obor-Ziduri Moși. Ar fi de dorit ca triajul să intre în corcuiul urban. Este bine de luat în considerare faptul că se poate dezvolta și o legătură verde pe direcția Obor-Gara Obor. Ca idee de forță, trebuie subliniată traversarea CF. Aceasta s-ar putea realiza fie prin apariția unui pasaj subteran, fie printr-o alternativă la sol Eliade între Vii – Ziduri Moși; ar mai fi, teoretică, posibilitatea unei legături prin Str. Christigiilor. În acest moment, în diverse stadii, în zonă acționează 10 documentații de tip PUZ. Zonificarea s-a făcut urmând funcțiunile – un pol urban Bucur-Obor; o zonă a triajului. Spre N se propune integrarea noilor realități în cartier printr-o distribuție atent controlată de zone mixte. Caracterul general al zonei este influențat și de aspectul ei social, marcat de declinul activităților industriale. Cum o astfel de intervenție presupune timp, este necesară o gradare a investițiilor în sensul păstrării permanente a unei bune mobilități a zonei, ca și a dezvoltării transportului în comun, respectiv urmărirea apariției unor bune spații publice.”

Tiberiu Florescu: „Doresc să spun că am avut o bună colaborare cu autorii acestei documentații, astfel încât pot afirma că propunerea ține cont de principiile PUG în sensul capacității ei de adaptabilitate și de congruență cu situația reală a zonei.”

Radu Năstase intervine afirmând că în continuare va fi nevoie de prezentarea unor rezolvări detaliate și aduce în discuție apariția posibilă, în această zonă, a unui transport aerian de tip monorail; atrage atenția asupra nevoii de atentă rezolvare a intersecțiilor și traversărilor.

Sorin Gabrea: „Există un studiu de trafic? Și întreb aceasta pentru că zona este complicată, iar problemele de rezolvat numeroase și complexe – legătura dintre CF și Metrou, transformarea transportului public, care va trebui să ia în calcul alte capacități, stabilirea traseelor importante șamd.”

Eugen Ionescu răspunde afirmând că există un studiu de circulație pentru zona Ziduri Moși – Dna Ghica – Inel Principal. S-au făcut măsurători în intersecții, au fost luate în considerare noile aporturi de călători dată de o astfel de dezvoltare.

Sorin Gabrea: „Dar, cu toate acestea, nu avem o evaluare de trafic a întregii zone.”

Eugen Ionescu: „Pe întreg ansamblul, nu, în acest moment. Aș mai adăuga că subtraversările se vor face pe la capetele terminalelor, acolo fiind cea mai bună amplasare. Iar transportul public și Metroul ar fi bine să se conecteze cumva în zona Ziduri-Moși – Colentina.”

Cerasela Crăciun atrage atenția asupra nevoii ca propunerea să fie susținută și de prezența unei spine verzi, sistemice.

Victor Manea: „Există proprietăți propuse spre expropriere?” Se răspunde afirmativ – ele vor fi prezentate atunci când vor veni documentațiile punctuale.

Dorin Ștefan: „Atunci când în discuție sunt zone atât de mari, cred că ar fi nevoie de date și de descrieri a identității zonelor afectate, a locurilor care vor fi dezvoltate, poate că ceva mai poate fi păstrat sau ajutat.”

Timur Mihăilescu este de părere că „Bdul Ferdinand ar trebui să fie accentuat în documentație, poate prin sublinierea urbanității lui și a apartenenței lui la zona centrală.”

Ioana Tudora: „Cred că este nevoie și de un pol de educație, iar conectivitatea verde aș vrea să fie mult mai bine subliniată. Pasajul subteran, dacă se va face, ar trebui să fie verde la suprafață.”

Sorin Gabrea: „Care ar fi urmarea acestei scheme? Una dintre posibilitățile ei de continuare favorabile dezvoltării orașului ar privi abordarea spațiului public.”

Radu Năstase: „Condiționările acestei documentații vor intra pe toate viitoarele PUZ care vor fi făcute în această zonă.”

Sorin Gabrea: „Cred că este nevoie, dată fiind amploarea proiectului, și de o zonă de gospodărie comunală – dacă va fi prevăzută, costurile vor fi suportabile și mai ușor de gestionat. E nevoie vitală și de o arteră fluentă de trafic. Studiul Metroului este de bună calitate, dar el trebuie văzut, mai întâi, separat de toate celelalte scheme de circulație. Și, în sfârșit, ar mai trebui avut în vedere faptul că în zona Ziduri Moși – Christigiilor este avizat un parcaj suprateran.”

.....

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

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str Ziduri-Moși nr. 25, S. 2**

**Inițiator: SC AVERSA SA**

**Elaborator: ABAGIU GLOBAL SERVICES SRL**

S-a revenit în Comisie cu intenția de a detalia unele părți incmplet rezolvate la prezentarea anterioară. Se reamintește că obiectul prezentării este intenția de a construi, la adresa indicată, o clădire de locuințe colective, dar care va avea și comerț la parter, și birouri, cu un CUT de 4,5.

Perspectiva volumetrică nou-realizată vizează integrarea propunerii în morfologia urabnă specifică zonei Baicului-Obor. Incintele care se vor realiza nu vor fi complet închise, terasele vor

fi plantate verde, așa cum se prevede, de altfel, pentru întreaga zonă Ziduri-Moși. Radu Năstase ar dori să știe mai exact ce anume reprezintă ilustrările de temă – „sunt o viziune a proiectantului.”

Același ar mai dori să fie stabilită o înălțime maximă, descrisă în metri. Sorin Gabrea ar dori să fie stabilită o anvelopă mai mare a propunerii, care să prindă în ea toți indicatorii, chiar dacă aceștia nu vor fi atinși; mai observă că „la artera nouă, retragerea oferită este insuficientă.”

Dan Marin: „În zona de locuințe, există undeva și pământ natural? Pentru că, altfel, totul se rezumă la ideea unui monobloc așezat pe o dală.” Se răspunde că „există intenția ca lipsa acestui spațiu verde la sol să fie compensată, ca la Hong Kong, cu terasele verzi.”

Cerasela Crăciun consideră că o atare propunere amplă are neapărat nevoie de susținerea unor concepte privind zona nucleelor publice – cere să precizeze spațiile verzi, cele destinate bisericilor, școlii, spațiilor comunitare șamd.

Ioana Tudora: „Înălțimea dorită este mult prea mare. Teraselor Dvs verzi sunt în realitate betonate, iar în ceea ce privește locuirea, veți avea zone în care soarele nu va pătrunde niciodată.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Sos. Electronicii nr. 9-11, S. 2**

**Inițiator: SC IZOLATORUL SA**

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

Prezentare, Oana Rădulescu: „Există o zonă CB3, pe care ne dorim să o prelungim, în condițiile în care aici se află deja o școală cu bazin, un teren de sport și alte utilități. Se dorește realizarea unui ansamblu rezidențial cu comerț și cu o zonă de servicii. Investiția are utilități, se poate

spune că ar putea trăi singură – există deja parcări, ca și o zonă verde. Lărgirea drumului, pentru a fi realistă, am efectuat-o plecând de la prezența reală a unui bloc P+5.” Tiberiu Florescu: „Nu putem, nu e normal să dezvoltăm orașul condiționați de faptul că un oarecare investitor a făcut un blocușor unde nu trebuia, poate nici nu avea voie să îl facă – este, și această, o altă dovadă a dezvoltării haotice a orașului.”

Radu Năstase amintește membrilor Comisiei că Șos. Electronicii ar trebui să măsoare 24m lărgime plecând din axul drumului; este de părere că circulația, în zonă, trebuie dezvoltată plecându-se de la PUZ Hațegana-Aversa.

Florin Medvedovici: „În zona CF ar fi trebuit să existe un anume spațiu verde, iar arterele cred că ar fi mai bine să fie două în locul uneia singure, lărgite.”

Sorin Gabrea: „Cine face spațiul public pentru proiectul mare desenat? Date fiind dimensiunile acestuia, cred că Primăria Capitalei ar trebui să se implice.”

Ioana Tudora: „Înălțimea ar fi bine să mai fie redusă, distanțele dintre blocuri mai controlate, volumetria poate altfel așezată și gândită.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Sos. Pantelimon nr. 161, lot 2, S. 2**

**Inițiator: SC MOBILUX SA prin LIDL ROMANIA SCS**

**Elaborator: SC 360 INGEINERIE URBANISM ARHITECTURA SRL, URB NICOLAE**

**ALIN CHIRAN**

Se intenționează construirea unui magazin parter de tip supermarket/retail, cu înălțimea de 9m.

Radu Năstase cere un punct de vedere de la Comisia de Circulație, observând că în această zonă proiectul are multe puncte de vulnerabilitate. Se răspunde că „felul în care este conformată intersecția se păstrează.”; se mai precizează că retragerile vor fi de 3m, iar parcările vor fi asigurate la subsol.

Tiberiu Florescu: „Aici ar trebui să se discute reconfigurarea unui loc, care este foarte important pentru oraș. Nu cred că o astfel de funcțiune este utilă, aici, poate cel mult doar temporar.”

Sorin Gabrea: „Un astfel de magazin va duce la faliment clădirea de alături. Tot ce am văzut până acum arată, din păcate, că aici nimic nu e corelat cu nimic. Și, din câte îmi amintesc, aici există un PUZ mai vechi, care ar putea fi reluat sau cel puțin revăzut.”

Timur Mihăilescu: „Poate că ar fi bine ca în locul consumării unei resurse de teren a orașului, Lidl să cumpere Circul Foamei din apropiere și să facă acolo ce își dorește.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. Electronicii nr. 44B-44C, S. 2**

**Inițiatori: SC METAL PROCESS SRL**

**Elaborator: SC ENVISIO SRL, ARH. URB ANGELICA STAN**

Prezentatorul afirmă că s-ar dori, pentru această zonă, apariția unei clădiri speciale și că există intenția de a fi lărgită strada și organizată o piațetă.

Radu Năstase: „În acest plan, observ că extinderea Șoselei este propusă a se face la S, în vreme ce între gări ea apare la N.”

Sorin Gabrea: „Se conturează, aici, un mare cartier, prin urmare cred că ar fi nevoie și de alte evaluări decât cele care țin de interesele particulare punctuale – ar fi bine de observat mai

îndeaproape o anume podnere a funcțiunilor, nu încurajată direct apariția unor noi cartiere-dormitor. Avem indicatori mari, aici, mii de locuințe, dar nu și aglomerări de funcțiuni: nu sunt prevăzute școli, grădinițe, spații publice, alte funcțiuni necesare.”

Florin Medvedovici subscrie: „Este nevoie de un bilanț teritorial.”

Radu Năstase cere să fie mai bine explicată relația cu vecinătățile, în condițiile în care, pe lângă propunerile P+2, apar și volume P+10, chiar P+12.

Ioana Tudora: „Muzeul și spațiul public pe care le vedem nu ar putea să se întoarcă spre oraș? Și mai vreau să adaug că, în opinia mea, un nod intermodal nu poate fi realizat pe terenul unui privat.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Sos. Electronicii nr. 25, S. 2**

**Inițiator: SC ATLAS SOLARIS**

**Elaborator: BIA ARHITECT LAURA DOBRESCU**

Se dorește ridicarea unei clădiri 2S+P+11E (POT 30%, CUT 1,97) care să deservească funcțiunile de spații comerciale și birouri. Retragerile asigurate vor fi de 5,50m; vor fi asigurate 1400 de locuri de parcare. Se cer precizări despre modalitatea în care ar putea fi lărgită Str. Eliade între Vii.

Tiberiu Florescu: „Până la realizarea pasajului, intersecția va trebui lăsată să funcționeze.”

Radu Năstase cere precizări legate de circulație – cum se vor modifica amprizele străzilor, care va fi relația dintre ele, cum vor fi asigurate legăturile, care este starea intersecției și a viitorului pasaj.



Florin Medvedovici: „Dacă, așa cum se promite, pe spină va fi un parc, aş fi dorit să văd tot vechiul traseu, cu spațiul public verde, cu funcțiunile lui publice, în ideea în care aceasta va fi tratat mai sensibil și, implicit, va propune, va susține un alt tip de locuire.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Baicului nr. 31, S. 2**

**Inițiator: SC A&T CHIC DESIGN SRL**

**Elaborator: SC ABAGIU&PARTNERS SRL**

Prezentatorul explică revenirea prin aceea că, față de o propunere avansată în luna Mai 2017 (locuințe colective, clădire care acoperea un CUT de 2,5 și un POT de 33,50%), se dorește revizuirea acesteia, cu atât mai mult cu cât a fost reluată și reconsiderată ipoteza realizării unui pasaj supratran. Va fi preluat spațiul verde din Str. Baicului nr. 31. Se dorește un CUT de 3, mărirea înălțimii clădirii, de la P+10 la P+14, se mai precizează că vor fi 3 grupe de edificabile, unite între ele de o lamă P+2.

Sorin Gabrea este de părere că „date fiind condițiile zonei, pasajul la nivel inferior este și mai oportun, și mai ieftin”.