

Ședința CTUAT a PMB din data de 27 Iunie 2018.

Comisia a fost alcătuită din următorii:

Radu Năstase (Președinte), Sorin Gabrea (vicepreședinte), Angelica Stan, Anca Mitrache, Constantin Enache, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Dorin Ștefan, Dan Șerban, Marius Petrescu.

A fost prezent la discuții și arhitectul-șef al Capitalei, Ștefan Dumitrașcu, ca și Viceprimarul Capitalei, Tomnița Florescu. Au fost dezbătute și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Drumul Găzarului nr. 26B, S. 4

Inițiator: SC POLYMAS MEDIA INVESTMENT SRL

Elaborator: SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL, URB LUIZA ODETTE

VOINEA

Arhitectul-șef: „Se afirmă, din partea Ministerului Tineretului și Sportului, că terenul Dvs are o altă destinație decât cea pe care voiți să i-o oferiți.” Prezentatorul răspunde că „terenul este proprietate privată, iar beneficiarul vrea să dezvolte tocmai o funcțiune în această direcție, un teren de sport.”

Dorin Ștefan: „Legea 69/2000 prevede că pentru schimbarea destinației unui teren, în astfel de cazuri, este nevoie de o hotărâre de Guvern prin care să se declare că baza nu mai are aceea destinație.”

Sorin Gabrea: „Dacă baza este clasată, Ministerul are dreptul să preia deîndată și fără nicio despăgubire terenul respectiv. Fără rezolvarea situației din punct de vedere juridic, nu putem face niciun progres, nu putem avansa cu documentația.”

Florin Medvedovici: „Ceea ce ați propus Dvs este o funcțiune tematică, dar provizorie. Ar trebui să aveți comerț pe de o parte, sport pe de altă parte.”

Radu Năstase: „Se dorește să se așeze aici un Kaufland. Se poate schimba destinația acestui teren? Eu sunt de părere că trebuie creată altundeva, în apropiere, o suprafață identică „la schimb”, după care s-ar putea solicita ceva legat de primul teren.”

Constantin Enache este de părere că „se poate face o sală de sport sau se poate gândi o ocupare cu terenuri de tenis.”

Radu Năstase: „Mă gândesc la o soluție cu eventual ecompletări – s-ar putea face, de pildă, un magazin sportiv. Societatea deține terenul, dar statul nu a vândut-o cu schimbare de destinație, așa încât pentru o astfel de operațiune (modificare de destinație) este legal nevoie de o hotărâre de Guvern.”

Sorin Gabrea: „Chiar Primăria, dacă ar putea fi de acord cu modificarea, va trebui să țină cont de schimbarea regimului juridic al proprietății.”

Diana Olteanu (fost arhitect-șef): „Este vorba de un teren public, nu de proprietate privată. Terenul este particular.”

Ștefan Dumitrașcu: „În aceste condiții, poate continua procedura de avizare sau nu? Evident, clădirea nu se va construi mâine. Și înțeleg că situația terenului trebuie decisă de altcineva. Dar, în judecata Comisiei, este în regulă o investiție de acest fel aici?”

Sorin Gabrea: „Avem nevoie de punctul de vedere juridic al Ministerului despre bazele sportive deținute. Dar Primăria poate da un aviz de oportunitate prin care să arate posibilitatea de a se face ceva.”

Florin Medvedovici: „Biroul Juridic al Primăriei trebuia să însoțească documentația cu un punct de vedere – se poate, legal vorbind, construi aici sau nu?”

Într-o scurtă recapitulare a datelor terenului, prezentatorul arată că „terenul se află într-o zonă M3A, într-o zonă dominată de locuințele colective, este neamenajat și apropiat de o școală, iar în formula de construire nu va fi împrejmuț. Se propune crearea unei zone de relaxare și de comerț – se vor atinge 60% pentru POT, 1,2 pentru CUT. Amenajarea drumului se va face pe cheltuială proprie, iar terenul de sport realizat în final, fiind destinat locuitorilor zonei, va funcționa fără taxă. Retragerile sunt între 3 și 11m.”

Dorin Ștefan: „Ar mai fi și problema străzilor. Orașul este un labirint, mai ales în această parte a lui, așa încât ne-ar fi fost de folos un master de circulație, cu străzile dispuse la un anume pas. Pe direcția N-S nu ar mai trebui să mai apară, totuși, unele străzi?”

Radu Năstase: „Nu reușesc să văd unde este parcare – aveți o tramă stradală sub spațiile comerciale, iar din parter se accede la magazinul Kaufland.”

Ing. Laurențiu Olan: „Cum vor putea accesa incinta pompierii? Pe o latură înțeleg că se poate, dar pe cea secundă?”

Florin Medvedovici: „Cred că magazinul, care mi se pare prea mare, poate să atingă doar 2/3 din ce e propus, ar trebui retras mai în spate. Apoi, Kaufland va închide parcare, iar balonul nu se va mai face. Faceți măcar un sistem de străzi, pentru că zona este și așa foarte aglomerată, iar apoi nu se va mai putea ajunge nicăieri dacă străzile rămân astfel.” Se răspunde că „locurile de parcare sunt asigurate conform HCG 66.”

Radu Năstase: „Câte locuri de parcare veți avea?” - 300.

.....

Reprezentantul OAR nefiind admis la sesiunea ce fundamentează deciziile finale luate de Comisie, aceste aspecte nu pot fi prezentate.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Ziduri între Vii nr. 22, S. 2

Inițiator: SC SINTOFARM SA

Elaborator: SC URBE 2000 SRL, SC ENVISO SRL, ARH. ANGELICA STAN

Prezentare, Angelica Stan: „Terenul care face subiectul prezentării este un teren-cheie pentru dezvoltarea întregii zone Ghica-Colentina-Mihai Bravu-Pantelimon; întreaga zonă a mai fost, de altfel, studiată și prezentată parțial. Suprafața totală este de cca. 51000mp, plus alți posibili 5000mp. Principala problemă a documentației este trama stradală, mai ales dat fiind faptul că drumurile nu comunică peste triajul CF. Istoricul traversărilor înainte de apariția căilor ferate arată că a existat o legătură între N și S. În perioada industrializării, s-a accentuat folosirea CF. Astăzi, însă, marea majoritate a industriilor și-a încetat activitatea, iar zona are o tendință de terțiarizare. Cel mai adesea, industriile s-au transformat în poli comerciali, ca în cazul Veranda. Parcela Sintofarm, la care ne referim, are o poziție-cheie în acest ansamblu; este mărginită de străzile Baicului și Electronicii, penetrată dinspre Ziduri între Vii, cu acces posibil, teoretic, din toate pozițiile. Problema ar consta în refacerea țesutului de străzi, dar pentru aceasta loturile ar trebui să cedeze teren pentru reconfigurarea viitoarelor străzi. Pe terenul Sintofarm, de pildă, ar fi posibilă prelungirea Str. Ziduri între Vii. Există mai multe documentații care sunt în desfășurare, se dorește continuarea prevederilor lor. Ca și concept al intervenției, putem avansa mixitatea – aici vor trebui să existe în final birouri, spații pentru recreere, spații pentru sport și de agrement. Este o mare nevoie de astfel de funcțiuni. Dorim, prin urmare, să propunem dezvoltări pe verticală, pentru că terenul este foarte scump, deci să promovăm și mixitatea de care vorbeam; în al doilea rând, ne propunem să conectăm spațiile verzi existente și cele viitoare prin spații plantate și printr-o pasarelă plantată; în fine, ne vom axa pe mobilitatea urbană – aici ar putea fi

creat un nod intermodal, iar Gara Obor, devenită pivot, poate fi o prezență regională importantă. Există în zonă și metrou, se poate face legătura cu acest mijloc de transport. Se mai dorește și prelungirea traseelor existente de transport public – tramvaie, troleibuze, dar și să fie promovată circulația pietonală, dat fiind faptul că în zonă sunt și în acest moment, dar vor fi încă și mai multe școli, grădinițe, spații de sport, cafenele.”

Constantin Enache (parte din echipa de lucru) continuă prezentarea, precizând că „beneficiarul, portughez, a făcut, sfătuit de echipa de lucru, masterplanul gândindu-l ca pe o grădină înconjurată de clădiri înalte cu funcțiuni conexe.”

Radu Năstase, totuși, rămâne precaut și afirmă că „dezvoltatorii pot să nu cunoască realitatea bucureșteană și pot ajunge în situația de a nu putea exploata propunerea. O clădire de P+29, însoțită de grupuri de alte clădiri cu înălțimi apreciabile, P+17, P+19, P+20, este, totuși, puțin obișnuită pentru peisajul urban local.”

Constantin Enache amintește, totuși, că această propunere a mai fost făcută și prezentată, nu e o noutate absolută.

Referindu-se la străzi, Președintele Comisiei ar mai dori să știe de ce „strada nu poate fi conexată direct, fără întreruperi, fără șicane, mai ales pentru că astfel făcută, ea ar deranja intersecția.”

Angelica Stan precizează că „există o aliniere a clădirilor la interior.”

Florin Medvedovici: „Știu foarte sigur că nu există un studiu de trafic pentru Zona Obor. Str. Electronicii va trece peste Kaufland, iar gândirea strategică este că străzile vor evolua într-un mod care în acest moment este pentru noi imposibil. Realitatea, în acest condiții, va fi că toată această desime de blocuri va merge tot pe străzile existente. Așa încât cred că este neapărat nevoie de un studiu de trafic care să arate că propunerea poate funcționa, cel puțin ca trafic.

Avantajul acestui cartier se bazează pe niște străzi care, de fapt, nu vor putea exista. Propunerea este interesantă, dar este ea și viabilă?”

Constantin Enache: „ Dar nu putem opri dezvoltarea orașului pentru că nu există o rețea de străzi cum trebuie.”

Radu Năstase este de părere că cel mai bine ar fi „să fie updatat proiectul de acum 10 ani.”

Sorin Gabrea: „Este vorba de un aviz de oportunitate. Eu zic să le dăm credit, dar să le cerem și alte variante de reglementare, pentru că eu cred, de pildă, că un P+29 impune și o serie de restricții care nu au fost considerate cu toată responsabilitatea.”

Dan Trifu: „Dar dacă s-ar pune, pur și simplu, barieră la CF, ce s-ar întâmpla?”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Șos. Andronache nr. 199, S. 2

Inițiator: SC MK ROM FACTOR SRL

Elaborator: SC URBAN VISION CONSULTING SRL, URB. CRISTINA CIOACĂ

A fost obținut avizul de oportunitate pentru această documentație; terenul, de cca 25000mp, se reamintește, este conform PUG în zona A2b, se dorește edificarea unui ansamblu comercial cu dotări complementare. Indicatorii sunt 50% pentru POT, 2,9 pentru CUT, P+10.

Au fost realizate, la solicitarea Comisiei, propuneri alternative, variante de ocupare, ca și un studiu de însorire. Se vor, în principiu, două lame care să favorizeze un spațiu verde mai extins; parcățile se vor face la subsol și demisol, iar parterul și primele etaje vor fi alocate funcțiilor conexe. Florin Medvedovici vrea să știe dacă străzile existente vor fi prelungite sau nu.

Dan Șerban: „La o astfel de propunere, țesutul urban e practic barat de cele două lame, care rup și continuitatea posibilă a străzilor și a altor legături. Iar edificabilele, care au cam 200m fiecare, evocă o tipologie insulară. Circulația ar trebui să determine, aici, formula arhitecturală.”

Dorin Ștefan: „În cazuri ca acesta, designul de obiect este determinant.”

Radu Năstase: „Trama Dvs stradală nu rezolvă, în formula actuală, nici proprietatea, nici orașul.”

Sorin Gabrea: „Este nevoie măcar de prelungirea unei străzi ca propunerea să devină viabilă.”