

Ședința CTUAT a PMB din data de 18 Iulie 2018

Comisia i-a avut în componență pe:

Sorin Gabrea (vicepreședinte), Angelica Stan, Anca Mitrache, Andreea Popa, Constantin Enache, ing. Laurențiu Olan, Timur Mihăilescu, Dorin Ștefan, Mircea Chira, Marius Petrescu. Din partea Serviciilor de Specialitate a fost prezent ing. Iulian Atanasiu (Circulație).

Au fost dezbătute și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Aleea Teișani nr. 206, S. 1

Inițiator: SC TEIȘANI RESIDENCE SRL

Elaborator: SC VECTOR DESIGN STUDIO SRL, ARH. LILIAN CAPTARI

Se afirmă că zona este în dezvoltare, cuprinzând și extensiile spre Pădurea Pustnicu, iar marea problemă, aici, o reprezintă arterele. Terenul se închide între două artere, iar programul economic dorit este, dată fiind amplasarea și cererea, dens și ridicat ca POT și CUT – se propune un ansamblu de imobile, cel mai înalt atingând S+D+P+8/9R. O altă problemă întâmpinată este cea a precizării retragerilor laterale, pentru că nu sunt cunoscuți vecinii, drept pentru care intențiile lor nu pot fi precizate. În principiu, pentru marea masă a clădirilor, regimul este de P+1 și P+2, dar colțul va primi un accent. Se mai propun unele curți interioare. La un CUT estimat de 2,2 și un POT de 30%, retragerile care pot fi asigurate sunt între 7 și 10m.

Timur Mihăilescu: „Există un triunghi de pamânt lângă Podul Băneasa, iar aici a existat un PUZ coordonator, care cuprindea și acest lot. Cum vă legați de el, cum îl integrați?” Se răspunde că actuala documentație a fost dezvoltată punctual.

Dorin Ștefan ar dori să știe câți metri, ca distanță, sunt între cele două străzi care prind proprietatea – 200m; sugerează că trebuie revăzută rețeaua de străzi și legăturile perpendiculare pe ele și pe proprietate. Mai este de părere că este foarte posibil ca proprietarul să fie nevoit să participe la crearea celei de a doua străzi, care este absolut necesară.

Constantin Enache consideră că aici echiparea cu rețele este o problemă dificilă; ar dori să fie precizat mai exact cine anume face această echipare – Primăria, beneficiarul, dezvoltatorul?

Ing. Laurențiu Olan observă că sunt gândite 6 blocuri, care vor conține un număr important de locatari – ar dori să știe cum au fost preconizate dotările sociale pentru toți acești oameni (vor exista, la parterele blocurilor, se răspunde, sau în zona de tampon.)

.....

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

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Zona Lacul Văcărești

Inițiator: PRIMARIA S. 4

Elaborator: VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL, URB. ODETTE VOINEA

Terenul se află în imediata vecinătate a zonei naturale protejate, la N de Asmita, la S de Piața Sudului și are 32ha. Ca încadrare în PUG, pentru mai bine de 70% are o încadrare CB3, iar pentru restul sunt identificate zone V1A, CB6. Lotul este deservit foarte bine de mijloacele de transport în comun, dar este nesistematizat, este cadastrat doar parțial și nu are acces la rețele.

Primul aspect care a fost gândit pentru această zonă a fost sistemul de circulație, în ideea în care va fi dezvoltată o tramă de străzi, cu un pas între ele de cca. 100m.

Sorin Gabrea dorește să știe dacă propunerea este o refacere a vechii configurații a străzilor – se răspunde că o astfel de configurație nu a existat. Dl. Gabrea replică afirmând că înainte de demolarea caselor, în vremea regimului comunist, o rețea de străzi a existat cu siguranță. Se primește un nou răspuns, cum că „s-a mers pe ideea de cadastru.” Dl. Gabrea cere să fie adusă cel puțin o imagine a zonei dinainte de demolare. Proiectantul mai afirmă că urmând PUG, CUT și POT au valori diferite, putându-se încadra în valorile de 4,5 pentru CUT, poate ușor mărit atunci când înălțimile clădirilor vor depăși 50m, în vreme ce procentul de ocupare este 70%, respectiv 50%. De-a lungul profilelor, retragerile vor fi între 5 și 10m, în vreme ce pentru terenurile neregulate se va urmări încadrarea construcțiilor în rectangular sau ele vor fi studiate prin PUD-uri. Pentru loturile mai mari de 3000mp, se va face PUZ, urmând ideea de a favoriza unificarea terenurilor.

Angelica Stan crede că este important să fie urmărit felul în care se va face individualizarea proprietăților, iar Sorin Gabrea se arată sceptic față de ideea de a se face un PUZ în PUZ.

Timur Mihăilescu: „Inițiativa de PUZ S. 4 este foarte bună, pentru că ar fi vorba despre un inițiator instituțional, dar este nevoie în primul rând de reparcelare. Personal, cred că veți putea reconstrui doar dacă acceptați reparcelarea.” Se răspunde că Primăria favorizează lipirile, reparcelările.

Andreea Popa cere să fie precizată utilitatea sau funcțiunea spațiului verde figurat – este de părere că el ar trebui să fie prevăzut ca parc; se răspunde că în proiect acel spațiu ar fi mai bine să fie delimitat între zona care se va construi și Sun Plaza. Dna Popa ar mai dori să știe ce fel de clădiri apar în vecinătatea imediată a propunerii – se răspunde că vor fi construcții P+3, P+4; mai

cere lămuriri și asupra motivului pentru care există această prevedere de limitare de înălțime, se răspunde că dacă studiile ar fundamenta o altă posibilitate, înălțimea ar putea crește de la 75m până la 125m.

Constantin Enache: „În iunie 1992, PS4 a făcut pentru această zonă un plan de reparcelare, voind să se restituie proprietățile sau măcar o parte din ele. Proprietarii, însă, s-au asociat împotriva Primăriei, iar Justiția a restituit totul după starea inițială, pe cât s-a putut. Astăzi, însă, Justiția permite ca terenul să fie declarat neconstruibil până la reparcelare. Fâșia verde care figurează în documentație este ceea ce a fost prevăzut ca spațiu disponibil pentru reconstrucția Măn. Văcărești, iar proprietarii de aici au dreptul la expropriere. Personal, mă îndoiesc că regimul minim prevăzut pentru aceste construcții poate fi atât de ridicat, cred că mai bine ar fi să se urmeze cornișa Văcăreștiului. Cred că poate fi impusă o dimensiune minimă a terenului construibil. Mai țin să spun că pentru limita de N a proprietății există deja un PUZ în curs de desfășurare.”

Mircea Chira: „S-a încercat o astfel de procedură și pentru Voluntari, dar nici acolo nu a funcționat și mi-e teamă că dacă lucrurile vor avea acest curs, vom ajunge să umblăm pe alei bezmetici, fără niciun reper. Măsura zonei este mare, zona e centrală sau aproape centrală, dar ne lipsește reperul. Aici, dacă ne-am uita la planuri, avem impresia că s-a plimbat cineva cu elicopterul și de acolo, de sus, a aruncat cuburi, iar așa ceva nu se cheamă planificare urbană. E nevoie de o idee, ar trebui puțin respect pentru oamenii care locuiesc sau care vor locui acolo. Trebuie neapărat gândită o altă compoziție, mai urbană, cât de cât. Sunt foarte mulți oameni care vor locui aici, nu putem permite să fie tratați sau judecați ca oile, la grămadă.”

Angelica Stan: „Acest proiect ar trebui susținut de o ilustrare care să fie cât mai aproape de realitatea parcelarului.”

Sorin Gabrea: „Din păcate, ceea ce Dvs ne prezentați e un scenariu fără legătură cu ceea ce ar fi posibil, cu ceea ce ar trebui să se facă aici. Nu puteți construi astfel, parcă la întâmplare – aici trebuie să existe un partiu urbanistic clar, care să aibă ca bază parcelarul, trebuie recuperată, măcar în parte, configurația veche a străzilor, iar în interiorul partiului e nevoie să existe UTR-uri clare. Mai apoi, e absolut obligatoriu să aveți conexiune, să țineți permanent legătura cu cei ce se ocupă de Parc. Mai rețineți și că apele pluviale, de pildă, nu au legătură cu ceea ce se petrece în cova lacului – cova este impermeabilizată, iar pentru că apele nu au unde migra, subsolurile se vor inunda, mai ales că aici debitul subteran este foarte mare. Zona, în sine, este foarte interesantă pentru gândirea urbanistică, mai ales dacă ținem cont de faptul că ea poate face legătura între două mari spații verzi ale Capitalei – Parcul Tineretului, zona Polivalentă, și zona Văcărești. Dificultatea proiectului stă tocmai în amenajarea locului. Mai vedeți, apoi, cum anume ar putea fi legate între ele străzile, și fiți atenți la colectoarele care se află în lungul Bd. Văcărești. În ceea ce privește amenajarea zonei de la N de Sun Plaza, cred că zona merită mult mai mult. Tema mănăstirii este una care poate ar merita un obiectiv cultural, să ne gândim că o dotare culturală nu s-a mai implementat de mult în oraș. Consultantul de mediu, pe de altă parte, ar trebui să stăpânească configurația subteranului.

În rezumat, terenul Dvs. vă oferă multe oportunități, dar legat de ele există și o sumă de datorii. Vă mai atrag atenția că terenul este sub cota oglinzii de apă din lac. Definiți zonele care vor fi publice, care vor primi dotări în acest sens, corelați-vă cu celelalte documentații, acordați mai multă atenție echipamentelor publice, școlilor și grădinițelor care vor fi necesare, urmăriți istoricul zonei, corelați proiectele între ele. În sfârșit, nu cred că fără o intervenție a administrației publice și în absența relației a ei cu investitorul se va putea face ceva aici.”

Constantin Enache: „În acezul acesta, mai de dorit ar fi o intervenție de tip insulă, pot exista cuplări și pe limita de proprietate; iar regimul de înălțime ar putea fi gândit, totuși, ceva mai decent.”

Sorin Gabrea: „O altă problemă pe care va trebui să o rezolve intervenția Dvs. este cum anume va arăta la final Calea Văcărești, pentru că ea este, dar atunci va fi și mai mult, o piesă importantă a orașului.”

Dan Trifu: „Vorbesc în calitate de membru al unui ONG interesat de aria Văcărești, iar în numele Agenției Naționale pentru Arie Protejate, pot să spun că protocolul cu S. 4 mă îngrijorează. E o comunicare foarte largă între zonele sau punctele Cocioc – Parcul Tineretului – Dâmbovița – Văcărești. Orice coborâre în subsol pune în pericol luciul de apă, iar OUG 57 prevede clar ca în vecinătatea unui monument natural, să fie sistate orice investiții care pot afecta zona. Din ce văd eu, s-ar crea un perete care ar obtura peisajul. Dar făcând aceste construcții, vor apărea și probleme de aerisire către Centrul orașului, pe Calea Văcărești, aerisirea pur și simplu nu se va mai produce și încă un lucru care poate acum ne interesează mai puțin, dar care are importanța lui – chiar culoarele de zbor ale păsărilor vor fi afectate de apariția acestor imobile. Cred că aici Planul de Management al Ariei Protejate este prioritar.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bdul Theodor Pallady nr. 43-43C, LOT 1, S. 3

**Inițiator: SC KOSTAS INVESTMENT AND DEVELOPMENT SRL / RAM WEST
INVESTIȚII SRL**

Elaborator: SC ENVISO SRL, URB. ANGELICA STAN

Terenul propus pentru dezvoltare, de 33ha, cu acces din Pallady, este dezvoltat în adâncime; documentația se corelează cu PUZ S. 3 și cu alte documentații anterioare.

Conceptul a plecat de la configurația terenului, ținând să se refere la armonizarea propunerii cu ceea ce se află în jur. Marea problemă a frontului de pe Bd. Pallady este că el prezintă alveole pe partea de S, iar propunerea noastră nu participă la configurarea acestui tip de front. Dotările sunt așezate pe o spină, iar pe partea din spate a proprietății se află o rezervă de teren pentru încă o stradă. Au fost operate dezmembrările care să faciliteze dezvoltarea rapidă a proiectului.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bd. Basarabia nr. 37-39, Str. Maior Ion Coravu nr. 34, S. 2

Inițiator: COMPLEXUL SPORTIV NAȚIONAL DE TENIS

Elaborator: SC ENVISO SRL, URB. ANGELICA STAN

Documentația a fost inițiată de FR Tennis, pe un lot concesionat. UTR-ul aferent zonei Lia Manoliu este V1B. Astăzi, CUT-ul împrejurimilor este 0,2. Pe de altă parte, pe Bd. Basarabia s-a mai construit, iar nevoia de parcări a început să fie din ce în ce mai mare, mai ales că vor apărea și niște hoteluri. Federațiile de sport prezente în această zonă vor niște facilități, așa încât prin proiectul de față s-a dorit să fie redefinite UTR-urile și să fie propuse unele edificabile. Azi, POT existent este de 33-35%. Fosta zonă a turnului de parașutism aparține Primăriei, dar acum turnul este dezafectat. Unele străzi se doreau continuate, dar va fi nevoie de exproprieri pentru realizarea lor. Partea care se consideră a fi pozitivă este că prin apariția spațiilor dorite, se va crea un fel de piațetă, un spațiu public. Accesele rămân pentru moment cele existente, dat fiind că zona se descurcă încă onorabil în momentele de solicitare, transportul public mai poate fi încă

ameliorat, doar parcările sunt o problemă. Există și intenția de a fi construit un nou hotel, la care se adaugă mai vechea propunere de a fi extins Institutul pentru Control Antidoping.

Timur Mihăilescu: „Nu cred că este necesară o nouă parcare subterană, iar strada dinspre E ar trebui sistematizată.”

Andreea Popa cere să fie precizată modalitatea prin care ar putea fi obținută o majorare de POT.

Sorin Gabrea: „Cred că ar fi mai oportun să trecem la încadrarea de suprafață sportivă zona V3A, cu tot pachetul aferent.”

Dorin Ștefan: „Arena a fost gândită ca un Parc în oraș; vecinătățile, pe de altă parte, trebuiau gândite cu utilitățile sub gradene.”

Constantin Enache: „Suntem de acord, în principiu, cu ajutorarea FR Tennis, într-o zonă care ar putea fi mai bine gestionată. Am dorit să putem mări cumva Str. Șerbănică. Majorarea POT, aici, cred că este normală.”

Sorin Gabrea: „Ar fi o ocazie să facem un regulament clar pentru toată baza sportivă.”

Mircea Chira: „Problema numărul 1 a acestui proiect sunt parcările, legate de funcțiuni. La o funcționare simultană, atunci când dintr-o întâmplare se vor petrece evenimente în același timp, vor apărea probleme foarte mari. Din păcate, noțiunea de parc urban e depășită aici de cea de ansamblu sportive, iar dacă vom observa cu atenție această bază, nu se poate să nu vedem că lipsesc zonele de antrenament.”

Ing. Laurențiu Olan: „Pe de altă parte, din cate știu, apropo de ajutorarea FR Tennis, s-a dat o hotărâre ca Parcul cu Platani să treacă cu totul la FRT.”

Dan Trifu dorește să atragă atenția asupra faptului că, între timp, în zonă au mai fost ridicate construcții ilegale, despre care roagă să fie tratate cu mare atenție, ca nu cumva prin această documentație, ele să intre în legalitate.

