

În

### **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București, 27 Februarie 2019**

Componența Comisiei a fost următoarea: Sorin Gabrea, Președinte (Radu Petre Năstase a fost implicat în realizarea propunerii prezentate, funcția de Președinte de Comisie fiind asumată, în consecință, de dl. Sorin Gabrea), Radu Petre Năstase, Constantin Enache, Florin Medvedovici, Sebastian Guță, Timur Mihăilescu, Dan Șerban, Andreea Popa, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Marius Petrescu, ing. Laurențiu Olan. Din partea Serviciului Circulație, a participat ing. Iulian Atanasiu.

A fost prezentată o singură documentație,

### **PUZ Coordonator al S. 1 (aviz preliminar), inițiator Consiliul Local Sector 1, elaborator VEGO CONCEPT ENGINEERING**

Prezentarea a debutat cu un cuvânt introductiv general susținut de Primarul S. 6, dl. Daniel Tudorache. Acesta a afirmat că „S. 1 acoperă, ca suprafață, aproximativ o treime din teritoriul Capitalei. Pentru partea lui de N, nu există o documentație PUZ valabilă în acest moment, în urma unui conflict și a unui proces cu Jandarmeria Română. Totodată, în tot sectorul, dar mai ales în acea parte a lui, de N, există un număr mare de case, care fac ca amplasarea rețelelor să fie foarte dificilă, rezultând chiar situații de blocuri de locuințe cu fosă septică. Ca priorități, se dorește construirea unui spital cu o capacitate de 115 paturi, pe un teren de cca. 7ha, care să preia cazurile care acum revin Spitalelor Floreasca, Spitalului pentru Arși și a unității Mama și Copilul. Peste lac, în zona ProRapid, se dorește construirea unei Săli Polivalente, pe un teren care în acest moment este de doar 3h și jumătate, dar pentru realizarea căruia va mai fi primită,

de la Guvern, o suplimentare de 3ha (se speră ca primirea acestui teren să fie realizată până la finele anului). A existat o serie de discuții cu primarii din Ilfov și din localitățile limitrofe pentru definirea comună a acceselor în oraș, a penetrărilor. Alături de zonele de case, care vor rămâne de case, se dorește și construirea unor clădiri înalte, de exemplu în zona Chitila, ca și în cele care presupun accesul în Capitală.”

Intervenția domniei-sale a fost urmată de o scurtă alocuțiune susținută de dna Olivia Oprescu, Arhitectul-șef al Sectorului. Aceasta a enumerat lista de puncte de forță deținute de Sector, asupra cărora va trebui insistat în vederea dezvoltării – „căile ferate, lacurile, aeroporturile, cele două mari parcuri, Herăstrăul și Cișmigiul. Cea mai mare problemă, de fapt și ea mai stringentă, se referă la starea circulațiilor, în vederea rezolvării căreia au fost angajate discuții cu reprezentanții localităților învecinate. Un punct dificil de rezolvat, din acest punct de vedere, este cel al prezenței viitorului spital, care va atrage foarte mult trafic. O altă problemă importantă este prezența blocurilor între case, mai ales ținând cont de faptul că locuințele colective mici cumulează o serie de disfuncții. În fine, evident că ne dorim și realizarea unor clădiri înalte, mai ales în zonele de intrare în Capitală, dar nu neapărat doar în acele arii.”

Dl. Virgil Profeanu, reprezentant al Grupului care a lucrat la această documentație, afirmă că echipa de lucru este constituită din cca. 30 de proiectanți, dată fiind complexitatea propunerii. Urmează o enumerare a principiilor care au stat la baza redactării documentației prezentate – principiul alocării dinamice, cel al protejării și valorificării elementelor naturale, al promovării spațiilor verzi amenajate, al conectivității, al analizării și aplicării bunelor practici, al transparenței, al încurajării principiilor verzi, al solidarității comunitare ș.a. Instrumentele de lucru utilizate sunt modelele matematice, care sunt integrate în baze de date. S-a efectuat și o

analiză a situației existente, cu notarea disfuncțiilor care vor trebui soluționate sau cel puțin remediate parțial.

Mai sunt enumerate, apoi, 10 politici care au fost definite pentru a servi de liant elementelor prezentate și întregii concepții, dintre care amintim politicile de activitate economică, în ideea în care UTR-urile și indicatorii trebuie legați de infrastructură, policentrica activităților publice (fiecare cvartal va trebui să aibă un set de reguli, fapt care va contribui la dezvoltarea dotărilor publice), politica de încurajare a mijloacelor de transport public, politici care vor privi amenajarea și sporirea procentului de spații verzi, o gândire care se va referi la parcajele rutiere, o politică ce va trebui să soluționeze problema circulației, mai ales dat fiind faptul că spațiile alocate acestora vor crește de la 720ha la 1083ha, punct de care se va lega intenția de descurajare a mijloacelor personale de transport în favoarea unei circulații publice pe cât posibil verzi, ecologice și economice. În fine, o politică va privi protejarea monumentelor istorice, ca și punerea lor în valoare.

Sorin Gabrea mulțumește pentru prezentarea de asamblu, dar cere ca în afara acestei prezentări declarative și în vederea validării într-un fel oarecare a documentației, să se treacă la partea de prezentare tehnică, pe care ar dori-o punctată de răspunsuri la o serie de întrebări precum: De ce anume a fost necesară această documentație? Care este relația acesteia cu PUG-urile, cel încă în funcțiune și cel viitor? Ce anume a funcționat, la nivel de sector, din prevederile PUG, ce anume a fost preluat? Cum va funcționa noua reglementare? Ce aduce nou această propunere de reglementare?

Din partea prezentatorilor, se răspunde că au fost preluate și încadrate în noua documentație toate cele 624 de PUZ-uri punctuale aprobate sau în curs de desfășurare, din 2004 până în prezent, mai ales pentru că PUG a generat o dezvoltare care în timp s-a diminuat. „Noi aducem, prin această

propunere, coerență și continuitate stării documentelor și proiectelor anterioare, ca și un instrument de lucru modern.”

Arhitectul-șef al Sectorului: „În anul 2000, existau, de pildă, terenuri puse în posesie care, de fapt, erau terenuri agricole, ca în zonele Mogoșoaia și Otopeni. Există în continuare un potențial foarte mare în aceste zone. Mai există și alte zone de calculat și regândit, care în acest moment nu funcționează chiar corect. Trebuie să găsim o formulă prin care S.1 să evolueze echilibrat.

Vrem să amenajăm malurile de lac, să dezvoltăm mai multe zone verzi, vrem să realizăm școli.”

Sorin Gabrea este de părere ca dna Cristina Ciser, referentul lucrării, să prezinte proiectul, așa cum este el văzut din partea Administrației, poate însoțindu-l de o serie de explicații lămuritoare privind „felul în care va fi organizată administrativ și funcțional această documentație. „Ar fi nevoie, crede domnia-sa, de precizarea unor planuri de acțiune prin care PUZ poate servi instituțiilor publice, aceasta fiind de fapt cea mai mare calitate a documentației – dezbateră și organizarea spațiilor și a instituțiilor de interes public. Din 2001 până astăzi există, fără îndoială, o serie de impulsuri publice care v-au ajutat în formularea documentației. Cum v-ați definit polii urbani? Care sunt zonele de dezvoltat, care sunt nucleele secundare, dată fiind amploarea documentației?”

La aceste puncte-chestionări, dl. Florin Medvedovici ține să mai adauge alte câteva: „Aș dori să fie prezentată detaliat o analiză a situației existente, să știm la ce ne raportăm. Să ni se arate ce anume au spus studiile de fundamentare, cum ați putut transpune aceste rezultate în documentație? Care a fost tema propunerii?”

Un membru al echipei prezintă câteva lucruri legate de circulație: „S-a făcut un studiu amplu de circulație, iar analiza preliminară a indicat o serie de disfuncții, mai ales în ceea ce privește

situația legăturilor cu Bucureștiul a zonelor înconjurătoare, de fapt a zonei metropolitane. Zonele funcționale trebuie să fie slujite de circulația propusă.”

Dl. Gabrea ar dori să fie prezentată o analiză a rețelei de transport însoțită de o precizare a punctelor ei critice, ca și a soluțiilor vizate pentru remedierea acestora.

Se mai răspunde, din partea prezentaroului, că „a fost identificată și analizată structura majoră de transport. Penetrația București-Brașov lipsește din prezentare, pentru că încă sunt probleme cu identificarea locării și relocării ei, au mai fost identificate alte zone cu probleme mari de irigare, din punctul de vedere al traficului rutier.”

Sorin Gabrea: „Mă iertați, insist din nou, aș dori o serie de răspunsuri punctuale la problemele traficului, despre care știm cu toții că sunt foarte mari în București. Aș dori să aflu care sunt etapele de intervenție găsite, propuse în raport cu ceea ce prevedea PUG. Bucureștiul s-a mărit – cum s-au transformat relațiile funcționale, chiar din punctul de vedere al traficului? Orașul funcționează la fel sau în alt mod? Care sunt legăturile încă valabile cu PUG 2000? Cum amendați sau cum propuneți amendarea unor situații care nu mai fac față existentului și care ar trebui rezolvate? Și, extinzând puțin problematica, trebuie să acceptăm că documentația este publică, mai ales pentru că vorbim despre proiecte publice majore pentru București, proiecte importante care trebuie să fie promovate acum, prin chiar documentația Dvs. Accentuați punctele fierbinți, ca ele să fie cunoscute de toată lumea, ca să se poată lucra asupra lor. Dați-ne elementele semnificative pentru Sector și pentru oraș.”

Un membru al echipei de prezentare afirmă că numărul impresionant de proiecte private din sector din ultimii ani, cele 624 de care s-a ținut cont, avizate sau în curs de a-și produce efecte, implică un foarte mare volum de muncă și o oarecare doză de neprevăzut, ele fiind, per ansamblu, un set de documente greu de stăpânit integral, în toate consecințele lor.

Radu Petre Năstase: „Să nu uităm, totuși, că vorbim doar despre o porțiune mai mică de oraș.”

Olivia Oprescu: „Am dori, însă, vorbind despre intervenții la nivelul întregului oraș, să propunem și o gară pentru zona de NE.”

Tiberiu Florescu: „Acest PUZ de Sector nu rezolvă situația din București, așa cum nu o rezolvă nici măcar PUG; documentațiile trebuie să propună soluții. Eu nu înțeleg, aici, care sunt obiectivele acestui PUZ. Unde se oprește acest PUZ cu efectele lui? Care este relația lui cu obiectivele Primăriei? Care sunt prioritățile în investiții? Sunt sigur că veți întâmpina multe probleme, de pildă cele care țin de prezența unor cartiere noi, cu exproprierile pe care le presupun, cu refacerile de aliniamente, vorbind despre drumuri ș.a.m.d.”

Sorin Gabrea: „PUZ-urile în special, și aceste documente la fel, dacă vor să devină un PUZ, sunt detalieri ale unor reglementări de nivel superior ale PUG. Dar există unele studii preliminare ale noului PUG ce pot fi utilizate, iar unele studii trebuie aduse la zi. Cred că Bucureștiul trebuie pur și simplu gândit la alte dimensiuni viitoare. Insist asupra componentei publice – ea este cea care justifică proiectul. Mai cred, în sfârșit, că ar fi bine ca acest PUZ să fie reglementat și de Ilfov, și că el mai trebuie să răspundă la o serie de alte întrebări pe care inevitabil trebuie să le ia în calcul – care sunt legăturile, noile legături cu localitățile vecine? Care sunt intrările majore în oraș care vor fi regândite, apoi reconfigurate? Care va fi statutul noii Găradini zoologice, unde și cum va ființa ea? Axa radială prin N, cum o conturăm? Mai mult decât atât, acest PUZ trebuie să ne ofere, de pildă, și unele detalieri de tip lentilă - cum se va rezolva Piața Victoriei, pe care o tot ocolim de ani de zile, și care va fi repusă din nou în discuție? Ce trebuie să asigure Primăria Generală pentru ca acest PUZ să meargă, să fie valabil și operațional, dacă se poate? Vor fi refăcute unele utilități, la alt nivel – cum vor funcționa ele? Cum sunt luate în calcul și rezolvate problemele de desecare, care pentru unele zone sunt foarte grave? Ce măsuri ați luat privind

apele pe care le dețineți? Cum vă propuneți să rezolvați problemele de Mediu – și aici îmi amintesc că Groapa de Gunoi de la Săbăreni nu este avizată. În fine, cred că sunt vital de luat serios în calcul problemele, deloc simple, ale prezenței căilor ferate pe teritoriul sectorului Dvs.” Dinspre echipa prezentatorilor, se mai afirmă că pe traseul penetrației București-Brașov, în zona Jiului, se va face un bazin olimpic.

Cristina Ciser, referent al lucrării: „Sectorul 1 are o resursă unică în Capitală, toată salba de lacuri, care este în prezent nefolosită. Pe marginea acestor lacuri, lucru foarte important, se află un număr mare de situri istorice de valoare, ceea ce are ca rezultat faptul că între ¼ și o treime a acestui areal este zonă protejată. În ceea ce privește traficul și partea de zonă a penetrației care ține și de S3, unele legături sunt în continuare valabile, altele nu mai sunt. În zona Chitila, la punctul de intrare în oraș exista o rezervă de teren pe care s-a așezat Spitalul și, vorbind strict despre penetrație, aceasta este o zonă mixtă, față de care există o dorință certă de a fi mult mai bine pusă în valoare; tot în acest cadru ar mai fi de discutat și de revăzut legătura posibilă a acestei penetrații cu ansamblul Greenfield.”

Florin Medvedovici face observația că penetrația străbate și Ilfovul, și că acest lucru, ca și legătura dintre cele două administrații, trebuie legalizate.

Cristina Ciser mai subliniază faptul că traficul este deranjant în tot sectorul mai ales pentru că, de fapt, sectorul „stă” pe două zone de locuire, rezidențiale, diferite, Bazilescu și Zona de Nord. Bazilescu s-ar întinde spre gară prin zona mixtă. În zona Gârlei, însă, din păcate, locuirea este de tip periurban, L1D, mai ales pentru că s-a mers pe inițiativa oamenilor. Dar lacul ar trebui să poată fi văzut și din teritoriu, nu doar de pe margine, trebuie să fie luată în calcul vocația pe care a creat-o pentru tot teritoriul prezența lacurilor. Ar fi nevoie, deci, printre altele, de o strategie mai fermă de recuperare de terenuri, care să aibă ca scop recuperarea lacurilor pentru cartier. Ar

mai fi, desigur, și alte rezerve de spațiu care se cer integrate cartierului și, cumva, omogenizate, aduse la același numitor comun de dezvoltare.”

Constantin Enache: „Zonele de densitate ar trebui să fie, cred, poli de dezvoltare. Iar unele zone, cum e Pipera, ar putea să devină zone rezidențiale puternice, care să diminueze traficul de tranzit din oraș. Dar în sector mai există zone cu mare potențial - Zona Bd. Expoziției, de exemplu, unde va veni și Metroul, dar este o zonă care trebuie bine pregătită și echipată. Acum, de pildă, poate fi constatată mult mai clar legătura defectuoasă a acestei zone cu Bd. Mihalache. Soluția, aici, ar putea fi cea de rezervare a unor zone neconstruite pentru realizarea, totuși, a acestei legături. Iar ca imagine de ansamblu, cred că trebuie soluții mai îndrăznețe de viitor. Pe de altă parte, perspectiva Eurogării aproape de Centură va crește importanța zonei Aeroportului. O altă problemă va fi cea a rezolvării spațiilor conflictuale – a zonelor moștenite din PUG ca spații verzi pe care s-au construit case. Aici, trebuie să ajungem la un punct de vedere clar, realist, și să nu mai oferim rezolvări ipocrite; situația trebuie constatată și contabilizată așa cum este.”

Florin Medvedovici atrage atenția asupra unor situații speciale, cum e cazul stadionului Tineretului, în zona de apropiere a căruia se poate construi, chiar dacă ea e declarată verde. Sorin Gabrea, însă, afirmă că în situații de acest fel, trebuie să existe reglementări privind statutul zonelor V3, pentru că există diferențe funcționale care permit, sau după caz nu permit construirea.

Dan Marin: „S. 1 are puține cartiere de blocuri – dar ce se va întâmpla cu spațiile verzi dintre blocuri? Și e o problemă care ar trebui reglementată nu doar aici, ci la nivelul întregului oraș.

Apoi, privind relația dintre PUZ Dvs și PUG – cum se poate integra PUG în PUZ, atunci când, de fapt, relația dintre cele două documentații este inversă? În chestiunea spațiilor verzi – drumul de la Aeroport spre oraș nu mai are aproape nimic în comun cu ideea de penetrație, dacă ne



gândim doar la cei 75 de m retragere care trebuiau păstrați, pe care s-a construit la greu. Apoi, porțile de intrare în oraș nu trebuie să presupună numai clădiri înalte – ar fi vorba și de niște plantații, de vegetație de un anumit tip și calitate, de construirea unui punct de interes. Care sunt intențiile specifice în legătură cu intrările în oraș? DN1, de fapt, are în componentă și o zonă publică, în care nu se poate permite construirea, dar în care s-a construit.”

Tiberiu Florescu: „PUZ-urile de Sector pot rezolva și reglementa unele documentații care sunt necesare, caz în care pot funcționa ca instrumente de lucru pentru Primărie. Dar ce scop poate avea un PUZ de acest fel? Pentru că planșele de PUZ nu pot reglementa PUG.”

Coonstantin Enache: „Reglementările de PUZ ar trebui să nu blocheze PUG. Iar acum ar fi momentul să se discute mai clar despre penetrația București-Brașov, dar și despre posibilitatea ca între pădure și Centură să se creeze un bulevard radial.”

Sebastian Guță se arată interesat de soluția care ar privi polii principali ai cartierului și așezarea lor.

Andreea Popa: „PUZ S. 1 este un instrument de lucru pentru Primărie. Din păcate, din ce am înțeles eu, nu a rezultat clar care este relevanța unor propuneri ale Dvs față de PUG. La fel de neclară mi se pare relația documentației Dvs cu PUZ de zone protejate. Nu înțeleg nici cum au fost preluate alte PUZ-uri, PUG-ul. Documentațiile sectoriale nu ar trebui să poată intra peste cele care privesc zonele protejate. Tiberiu Florescu sprijină acest punct de vedere: „PUZ de zone protejate trebuie păstrat în integralitatea lui, la nivel de Capitală.”

Dan Șerban: „Aș fi foarte interesat de strategia privind controlul ariei rezidențiale, pentru că în București, S. 1 este căutat pentru această „funcțiune”. Cred că inventarul terenurilor trebuie să țină cont de acest aspect. Și cred că ar mai fi bine să se facă o alocare strategică a salbei de lacuri, cu alocare specifică de UTR-uri pentru toate zonele inventariate.”

Florin Medvedovici ar dori ca zonele de protecție a monumentelor să fie reglementate și ele – se confirmă acest lucru.

Andreea Popa: „Zonele de protecție a monumentelor vi se vor cere pe limite cadastrale.”

Gheorghe Udriște: „Ați colaborat, probabil, cu toții, cu Ministerele de resort. Dar în strategiile oamenilor politici din ministere, astăzi, nu există interes pentru evoluția orașului. O serie de ministere nu par să lucreze în ajutorul orașului. Vă dau un singur exemplu – la Ciurel, pentru 200 de metri de proprietate, de 2 ani de zile se solicită o exproprierie care nu s-a rezolvat nici până astăzi. La fel se petrece în cazul Ministerului Apelor: municipalitatea vrea să preia salba de lacuri, dar și aici sunt oameni care nu au nicio legătură cu Bucureștiul. Ministerul Mediului dă ordine politice prin avize, avizul Liniei de Metrou se contrazice, de pildă, cu zona de acces a Metroului în Otopeni. La fel e și la Ministerul Transporturilor – din câte știu eu, nu există niciun fel de strategie, nici măcar în ce privește Centura Feroviară a Capitalei.”

Sorin Gabrea: „Avem nevoie, pentru a merge mai departe, de planșe de reglementare, iar noi nu avem aici un conținut-cadru. Vă vom ruga, așadar, să precizați modulele și modul de organizare al proiectului. Obțineți avizele cu instalații publice distinct pentru fiecare unitate teritorială în parte. Ar fi nevoie de o mediere de documente între PUG și PUZ-urile de Sector. Stabiliți clar zonele în care se reglementează și cele în care nu se reglementează, cu tot cu termenele temporale. Menționați obiectivele de utilitate publică. Prezentați-ne o schemă de transport public integrat – metrou/gară/trafic auto. Lacurile trebuie studiate și prezentate cu componenta utilitară. Zonele verzi adiacente lacurilor trebuie să prevadă instalații și echipamente sanitare pentru lacuri, trebuie prevăzute instalațiile de energie electrică, conductele de gaz metan, canalele, zonele de protecție. O mare problemă de mediu va trebui să fie rezolvată prin răspunsul la întrebarea

cum veți reduce proluarea? De aceasta s-ar lega și prezența condițiilor pentru clădiri verzi, acolo unde sunt densități mari.

Nu ați menționat nici măcar o zonă pentru spații publice. (se răspunde că la fiecare 15 cvartale sunt prevăzuți 5000mp pentru spații publice). Aveți, în sfârșit, unele zone intense, de concentrare de funcțiuni, care trebuie regândite – zona Gării Băneasa, zona Romexpo, Cartierul de N, zona Henri Coandă, zona Orhideea. Calea Ferată este o altă mare problemă - util ar fi ca, măcar, să fie menținute cel puțin toate instalațiile feroviare până în Centru; aș mai spune că CF ar trebui să aibă legături cu traficul și transportul public local, trebuie să existe o infrastructură pentru un metrou de calitate.”

Ștefan Dumitrașcu, Arhitect-șef al Capitalei: „Este de apreciat că Primăria S. 1 vrea să facă acest demers. Administrativ vorbind, sigur că există o diferență între PUZ și PUG, iar PUZ nu ar trebui să creeze bariere de niciun fel, fizice ori structurale PUG. Cred că este nevoie de o metodologie proprie pentru aceste documentații foarte mari, de ordin general, care sunt din altă categorie decât PUZ-urile obișnuite, oricât de largi ar fi acestea. Ce ar putea aduce un astfel de PUZ? O posibilitate de reducere a birocrăției. Documentația de față are ca inițiator Autoritatea Publică Locală, care poate să modifice UTR-urile. Iar zonele de protecție a monumentelor trebuie preluate așa cum sunt, pentru că ele țin doar de Municipiu.”