

**Ședința Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului
București din data de 29 Martie 2017.**

Comisia fost alcătuită din: Constantin Enache (Președinte), Dan Marin, Timur Mihăilescu, Anca Mitrache, Dorin Ștefan, Radu Petre Năstase, ing. Laurențiu Olan – membri, Andreea Popa – membri supleanți. Servicii de specialitate: ing. Crișan Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele).

A participat la discuții și Adrian Bold, Arhitect-șef al Capitalei

Din partea Primăriei, experți și referenți ai lucrărilor: Stelian Constantinescu și Victor Manea

Au fost prezentate documentațiile următoare:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Nod intermodal terminal RATB-METROU PARCARE SUPRATERANĂ ȘOS.

PANTELIMON - ȘOS. VERGULUI

Inițiator: PMB - DTDSC

**Elaborator: SC VIA PROIECT SRL, SC BIROU DE ARHITECTURĂ PINTILIE SRL,
ARH. LIVIU DIDA**

Din partea Primăriei, dl. Stelian Constantinescu face precizarea, înainte de prezentare, a faptului că SC Metroul SA a renunțat la proiect, în esență datorată faptului că s-a modernizat linia de tramvai, astfel încât pentru moment nu se mai justifică o atare investiție. Radu Petre Năstase consideră că, întrucât proiectul a mai fost în Comisie, cel mai bine ar fi să fie precizate doar modificările față de precedenta prezentare. Se răspunde că au fost introduse toate recomandările

membrilor Comisiei; era vorba în principal de imaginea acestei clădiri și de completarea proiectului tehnic. Andrei Zaharescu precizează că observațiile priveau și legăturile pietonale dintre acest punct și direcția Vergului și că mai trebuia soluționată problema scărilor. Radu Petre Năstase insistă asupra aceluiași lucru – dacă fațada este spre oraș, va avea rampele vizibile?

Florin Medvedovici: „Aici ar trebui să discutăm despre intrarea în oraș, care în această prezentare este una printre multe altele, nu semnalizează și nu arată nimic, când, de fapt, ea este una dintre intrările cele mai importante în Capitală.” Timur Mihăilescu ar dori ca proiectul să fie recapitulat cel puțin în linii mari, pentru că prezentarea anterioară se făcuse în Comisia veche, care e diferită de cea de acum; se interesează de situația pasarelelor și întreabă de ce anume circulația pietonală nu a putut fi rezolvată la sol. Andrei Zaharescu: „Nu toate pasarelele au fost cerute. Trebuia rezolvată o legătură între parcaj – Cora și ansamblul de locuințe”. Florin Medvedovici mai observă că există în proiect, în imediata apropiere a edificabilului, o bandă terță, care presupune o circulație cu viteză sporită - se răspunde că proiectul a primit avizul Comisiei de Circulație.

Tiberiu Florescu: „Comisia de Circulație a mai avizat, din păcate, și o documentație care prezenta o rampă în colțul străzii. Aici ar trebui să privim totul cu ceva mai multă atenție – poate că, date fiind condițiile de circulație și restricțiile impuse, nu e bun amplasamentul. Dacă ai un bulevard important și „intri” în prospectul lui cu o cutie, poate că e vorba de o intervenție nepotrivită.”

Constantin Enache: „Aici, soluția inițială a fost subterană, dar bugetul Primăriei nu a putut susține o rezolvare de acel fel. Până la urmă, aici se va lua o decizie care va implica și factorul politic, pentru că este vorba despre o investiție. S-a vorbit despre parcare uriașă din apropiere, și ultima recomandare a fost în sensul dezvoltării unei structuri inginerești.”

Față de acest dezacord de moment și de numărul mare de proiecte care urmau să fie prezentate, Radu Petre Năstase cere prezentatorului să revină în Comisie la încheierea ședinței publice, după orele 13,00.

.....

ȘI LA FINELE ACESTEI ȘEDINȚE, SUBSEMNATUL A FOST EXCLUS DE LA DISCUȚIILE ARGUMENTATIVE ȘI DE LA PREZENTAREA REZOLUȚIEI, AȘA ÎNCÂT, DIN NOU, ACESTE INFORMAȚII VOR LIPSI.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Thoma Ionescu nr. 6, S. 5

Inițiator: SIMONA CIULAVU

Elaborator: SC URBE 2000 SRL, ARH. CONSTANTIN ENACHE

E un amplasament de dimensiuni reduse, de cca. 300mp, aflat într-o zonă specială, motiv pentru care a fost adusă și o machetă care să prezinte volumetria din zonă. Proiectul are impedimentul unei forme zonale mai mari de tipul fund de sac, cu un acces de doar 3,60 și cu o dezvoltare în adâncime. De jur-împrejur, construcțiile sunt eterogene, iar situațiile loturilor ca dezvoltare și evoluție sunt incerte – există un imobil P+M+4R, o benzinărie, o clădire de locuințe colective, un alt imobil P+2, o vilă neoromânească. Există unele probleme cu vecinii datorate înălțimii propuse, P+4+M, dar se afirmă că niciun indicator nu este depășit prin propunere; se precizează, totuși, că etajele superioare se vor retrage față de limitele de N și de SE. Radu Petre Năstase întreabă dacă se propune un calcan – se răspunde că doar pentru nivelul parterului.

Dan Marin: „Cum au rezultat indicatorii zonei? Casa mare cum a apărut?” Răspuns – „Prin comasare”.

.....

PUZ AVIZ INTENȚIE

Str. Puțul lui Zamfir, FN, S. 1

Inițiator: SC NGR ASSET SRL

Elaborator: BIROU DE URBANISM URB PAVELESCU CRISTINA ANDREEA

Terenul studiat se află în zona Floreasca, se dorește realizarea unei rampe de acces care va deservi mai multe spații comerciale, care va „intra” de pe domeniul public pe cel privat. Se păstrează un spațiu verde de 30%, există 48m de trotuar, vor fi asigurate circa 100 de locuri de parcare în subsolul accesat.

Dan Marin: „Cum va funcționa această parcare?” Se răspunde că „ în regim combinat, parcări normale plus sistem Klaus.” Același mai cere să fie precizată lățimea rampei – este de 7m.

Florin Medvedovici este sceptic față de soluția propusă: „Într-o parcare de tip Klaus, trebuie să ajungi perfect perpendicular pe intrare, nu știu dacă lucrul este posibil în condițiile de aici.”

Dan Marin ar dori o demonstrație mai clară și mai justificată a posibilității traveilor existente de a permite funcționarea ansamblului, așa cum e ea sugerată.

.....

PUZ AVIZ INTENȚIE

Str. Sabelor nr. 37, S. 5

Inițiator: VASILESCU ELISABETA

**Elaborator: CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, ARH. FLORIN DORU
ANDREI**

Pe un teren de cca. 500mp, se intenționează ridicarea unei clădiri S+P+3/4R, cu un POT propus de 45% și un CUT de 2,5, care se încadrează în idicativul M3, al zonei.

Dorin Ștefan dorește să știe care este motivul pentru care se face PUZ aici. Un prim răspuns este că au fost modificate retragerile și că trebuie justificat regimul de înălțime, dar Constantin Enache arată, suplimentar, că „pentru S. 5 , încă de pe vremea fostului Primar, Marian Vanghelie, nu mai există o Comisie de specialitate, așa încât pentru toate autorizațiile care nu pot fi date direct, pe baza prevederilor PUG, solicitanții sunt trimiși la Primăria „Mare”. Timur Mihăilescu observă o clădire desenată maro, cere lămuriri asupra ei – se răspunde că este un imobil P+7, despre care nu se știe în ce regim a fost construit; același mai este de părere că în aceste condiții, ar fi utilă o retragere de la stradă.

Adrian Bold: „Cred că pentru un proiect de acest fel, ar trebui stabilite niște criterii de principiu – care sunt lucrurile care sunt de studiat, pe de o parte, unde se propun reglementări și care sunt cele pe care se fac numai propuneri orientative. Nu e foarte clar, aici, până unde „se duce” fundul de parcelă; mai trebuie definite o cornișă, un regim al spațiului liber, iar pentru a a fi marcate niște limite clare de reglementare, cu potențial de ordonare a zonei, ar trebui să funcționeze o linie roșie, măcar ca indiciu constant pentru Comisie și pentru cei care vor mai avea documentații în zonă, pentru că o astfel de marcă este utilă teoretic unei judecăți unitare și ea nu aduce niciun fel de prejudiciu niciuneia dintre părți.”

Radu Petre Năstase: „Va solicităm să faceți edificabile, inclusiv cu precizarea părților de clădire care vor fi lipite la calcan.”

Constantin Enache: „Frontul continuu, din păcate, nu este posibil decât prin acțiunea legii.”

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Nițu Vasile nr. 9, S. 4

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC ARXTUDIO ARCHITECTURE, URB RUR PAUL RĂZVAN PUCHINI

Terenul, de proximativ 4500 mp, se află într-o zonă CB3, în apropierea Pieței Sudului, între depou și o zonă de locuințe colective, cu mici buticuri. Se permite, teoretic, un POT de 70% și un CUT de 4,5. Se arată că indicatorii nu pot fi atinși, deoarece forma terenului și funcțiunile prezente impun unele reglementări care nu pot fi date. Va fi atins un POT de 50% și un CUT de 3,4. Amplasamentul terenului, se mai subliniază, ar fi foarte bun pentru un accent vertical (P+11), care să pună zona în valoare. S-a propus o bară simplă, dar această propunere poate fi modificată în direcția unui accent vertical. Accesul se face dinspre zona de NV, pot fi asigurate cca 400 de locuri de parcare, necesare numărului de locuințe care vor apărea. Radu Petre Năstase ar dori să știe ce se va petrece cu depoul. Tiberiu Florescu: „Poate că cineva s-a gândit că el trebuie mutat din această zonă în altă parte.”

Dorin Ștefan cere să fie precizate limitele PUZ și întreabă proiectanții dacă ceea ce au propus corespunde sensului dezvoltării zonei. Față de răspuns, acesta afirmă: „Dacă acesta este răspunsul pe care îl dați Dvs față de morfologia zonei, este pueril și în afara a ceea ce ea arată. Propunerea Dvs ar trebui să fie alta, dacă ați ține cont de indiciile zonei, care duc în altă direcție.” Se răspunde că „strada ni s-a părut a avea nevoie de structurare, de aceea am făcut o propunere cât mai ordonată.”

Dorin Ștefan: „Nu văd deloc răspunsul arhitecturii propuse de Dvs la inflexiunea majoră a străzii care vă limitează, față de un întreg spațiu public urban care ar trebui să se formeze.”

Radu Petre Năstase: „În absența punctului de vedere al autorităților locale care să vă dea o idee despre dezvoltarea lotului din spate, blocați dezvoltarea zonei.”

Adrian Bold: „De regulă, vedem cum structurile istoric parcelare ale orașului furnizează volum și spațiu urban și ne dau informații despre cum s-a născut și cum a evoluat un spațiu, acesta sau altul. Ar fi util de observat și aici această istorie a locului.”

Florin Medvedovici cere să fie explicată zona verde figurată – se răspunde că e vorba despre un parc. Andrei Zaharescu dorește să știe cum a fost gândită circulația locală a automobilelor. Crișan Atanasiu observă câteva incoerențe și cere recursul la o soluție foarte simplă: „Se intră în incintă pe dreapta, se va ieși tot pe partea dreaptă. Altfel, nu se poate.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Victor Brauner nr. 42- Bdul Theodor Pallady nr. 309, S. 3 si Str. Victor Brauner nr. 40M-40L, S. 3

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC KXL STUDIO SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN

Propunerile sunt prezentate în același timp (loturile însumează cca. 9000mp). Unul dintre loturi se află la N de Bd. Pallady, la limita București spre Glina, în zona Policolor, într-o zonă care se schimbă și devine din industrială zonă de locuințe, servicii, comerț. Există în zonă numeroase documentații aprobate și în curs de aprobare. Accesul se va face printr-un drum de servitute, indicatorii ajung la 40% (POT), 3,5 pentru CUT și P+9 ca regim de înălțime. Vor fi asigurate cca.

350 de locuri de parcare în subteran și alte 8 locuri pentru vizitatorii ocazionali, iar drumul va trece din indiviziune în domeniul public. Calea ferată încă existentă este scoasă din uz.

Constantin Enache cere precizarea distanțelor față de limitele de proprietate – acestea sunt de 6m la N, 15m la V, 4m la E, la un regim de construire P+7/P+9. Dorin Ștefan cere neapărat realizarea unui studiu de circulație. Dan Marin: „Dar la o asemenea propunere, nu există norme de spații verzi, spații cu destinație socială?” Dorin Ștefan: „Dacă în alte situații, tindem să lucrăm cu o zonă care s-a dezvoltat în timp pe niște criterii organice, aici, în situații de acest fel, cred că este bine să fie impusă o tramă și o organizare rațională; ar trebui să apară o tramă stradală cu mai multă logică urbană în sensul ordonării locului. Această tramă prestabilită trebuie să ordoneze proprietățile și, apoi, construitul. Iar dacă îmi amintesc bine, aici, Primăria S3 voia ea să facă un cartier de locuințe.”

Radu Petre Năstase: „Să existe un plan de coordonare cu toate documentațiile în curs de aprobare, care să fie introduse toate într-o unică planșă. Analizați o zonă ceva mai extinsă.”

Adrian Bold: „Cred că prea ușor s-a renunțat, astăzi, la ideea de bilanț teritorial – care prevedea clar procentul de spații verzi, de spații destinate circulațiilor ș.a.m.d.”

Cerasela Crăciun solicită chiar precizarea acestor părți de proiect – spațiile verzi, spațiile publice. Tiberiu Florescu: „Aveți aici clar o problemă de trafic – nu e posibilă, din orice punct de vedere al urbanisticii doriți Dvs, să aveți o singură circulație și încă de tip fundătură pentru sute de mașini; imaginați-vă doar o singură situație de criză. Drumul trebuie reconfigurat, iar retragerea clădirilor trebuie să fie mai consistentă, nu o astfel de propunere pentru o înălțime de 9E, nu se poate ca mașinile să le circule oamenii pe sub geamuri. Și tot nu înțeleg unde amplasați necesarul de spații verzi.”

Constantin Enache: „Este o zonă lipsită de echipamente publice, așa încât vă vom ruga să prevedeați în interiorul parcelei Dvs un spațiu pentru acestea.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Bdul. Metalurgiei – Drumul Jilavei, S. 4

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC KXL STUDIO SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN și

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Drumul Binelui – Drumul Jilavei, S. 4

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC KXL STUDIO SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN și

Loturile de construit (în suprafață comună de cca. 61 000mp) se află în partea de SE a Capitalei, în zona fostelor Sere Berceni (aceste sere, ca teren, nu au aparținut Statului). Radu Petre Năstase face dintru început observația necesității unei bune coordonări între străzi și între proprietăți.

Andrei Zaharescu cere, tot acum, să fie preluate prevederile din documentația privind Str. Cheile Turzii.

Prezentatorul afirmă că zona este în plină dezvoltare, că a exista un PUZ aici încă din anul 2010, dar el a expirat și nu a produs urmări, însă au apărut în zonă alte locuințe colective; zona e bine deservită de transportul în comun, iar în vecinătate există unități sociale și de învățământ. Pentru una din parcele se dorește edificarea unor clădiri pentru locuire și servicii P+6/P+8, POT 30%, CUT 3,5, cu o distanță între ele de 15-18m; se arată că „s-a dorit crearea unui ritm” și că se

propun mici parcuri de cartier. Pentru cea de a doua parcelă, doar înălțimea diferă, este mai mică, P+5/6. Se asigură, cumulat, cca. 1450 de locuri de parcare. Radu Petre Năstase cere bilanțul teritorial și dimensionarea atentă a arterelor; este de părere că spațiile verzi învecinate nu vor rezista prea mult timp în acea stare, deci nu pot fi asumate de zone verzi de care va dispune populația nou-venită. Andrei Zaharescu cere ca pe planul de reglementări să fie trecut conturul subsolului, să nu existe un subsol general.

DI Crișan Atanasiu observă că drumurile de servitute par să fie notate ca drumuri publice; cere atenție față de această situație. Dorin Ștefan: „Aici suntem în situația în care după ce facem documentația, găsim că realitatea este alta, și ajungem să discutăm un urbanism după modulul investitorului. Direcția principală, aici, nu este cea a Bd.. Metalurgiei, iar conformarea direcțiilor din proiectul Dvs trebuie să urmeze o logică urbană și morfologică. Formulați o propunere de context urban și de străzi și apoi informați investitorul despre cum, unde și cât ar trebui să contruiască. Nimic nu trebuie dezvoltat până când nu se rezolvă funcțiunile utilitare. Ceea ce vedem aici nu e gândirea orașului, ci a investitorului.”

Dan Marin: „Există rețele pe teren? De cine vor fi plătite acestea?” – se răspunde că investitorul se va ocupa de ele.

Radu Petre Năstase: „Servituțile se pot schimba. Drumurile de servitute trebuie să devină drumuri reale.”

Dorin Ștefan: „Aceași observație ca și mai înainte – zona este relativ nouă, propuneți deci o gândire raționalistă. Și mai este nevoie de un PUZ Director care să funcționeze ca îndreptar pentru cei care vor mai dori să construiască aici, măcar în chestiunile limitelor și ale străzilor.”

Victor Manea: „Aici, ar trebui să existe o colaborare între Primăria Mare și cea de Sector, pentru că s-au dezvoltat niște PUD și PUZ care nu se știe în ce condiție de legalitate se află.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR (revenire)

Str. Fluierului nr. 13, lot 2, S. 2

Inițiator: ZAMFIR ANDREI

Elaborator: SC PRO HABITAT 4D SRL

Zona studiată este Pache Protopopescu-Mătășari. Se propune un aliniament cu o alveolă, s-a cerut retragerea imobilului. S-a revenit cu două propuneri – una cu alipire la calcan, alta cu retragere. Radu Petre Năstase amintește de problema carosabilului, pe care îl dorește desenat în documentație; se răspunde că a fost prevăzută o retragere de 6m, în zonă, pentru toate loturile.

Mai sugerează proiectantului că, dacă a existat o gândire față de soluția unei închideri a zonei, atunci propunerea de ocupare ar trebui să se regăsească, în oglindă, și pentru lotul de vizavi.

Constantin Enache: „Puteți reglementa ca acolo să nu fie împrejmuire, să existe loc de întoarcere.

Proprietarul trebuie să cedeze teren pentru fundătură.”

.....

A mai fost prezentată în Comisie, doar pentru a fi constatată de către Comisie rezolvarea

cerințelor formulate anterior, documentația **PUZ Str. Bihor nr. 33, S.1**, inițiator **PERSOANĂ**

FIZICĂ, elaborator **BIA FLORIN DORU ANDREI**.