

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 13 Decembrie 2017

Alcătuirea Comisiei: **Radu Năstase**, Președinte; **Cerasela Crăciun, Irina Criveanu, Anca Mitrache, Angelica Stan, Ioana Tudora, Mircea Chira, Constantin Enache, Sebastian Guță, Sorin Gabrea, Timur Mihăilescu, Florin Medvedovici, ing. Laurențiu Olan, Dorin Ștefan**, membri. Comisii de specialitate: **Iulian Atanasiu** (Circulație).

Au fost analizate și avizate următoarele documentatii:

Solicitare punct de vedere CTATU

Bd. Vasile Milea / Bd. Chișinău / Calea Călărașilor, modernizare și reabilitare

Inițiator: RATB

Elaborator: RATB - BIROU DE PROIECTARE INFRASTRUCTURĂ

Propunerea se adresează, etapizat, lucrărilor pe diferite tronsoane și etape. Sunt vizate reamenajări ale zonei carosabile, care vor privi și redefinirea liniilor de tramvai, a amprizei pe care arterele o vor căpăta după refacerea acesteia. Nu vor fi delimitări între linia de tramvai și artera normală, zona va fi cu totul carosabilă. Peroanele gândite vor fi de cca. 50m, cu o zonă de îmbarcare de cca. 40m și cu lățimea de 2m; ele vor fi dotate cu rampe pentru persoane cu dizabilități și vor fi însoțite de indicatoare și de mobilier stradal adecvate. Stâlpii folosiți vor fi metalici, cu înălțimea de 9m și vor fi zincați. Gardul pentru protecția călătorilor va fi de o culoare închisă; față de această ultimă precizare, se exprimă totuși obiecția că în unele cazuri anterioare, atunci când s-a folosit o culoare gri, s-au înregistrat accidente, pentru că gadrurile nu au putut fi observate la timp, în unele condiții.

Mircea Chira ar dori să știe care va fi înălțimea bordurilor față de treptele tramvaielor – 25cm.

Sorin Gabrea cere să fie precizat efectul gardurilor pentru zona Colentina – se afirmă că au fost

câștigate, datorită prezenței acestora pe traseu, cca. 7min față de durata unui parcurs fără gard a aceleiași distanțe. Față de impactul aceleiași intervenții asupra deplasării în trafic a autovehicolelor, se afirmă că viteza de mers a crescut de la 13 km pe oră la 16km pe oră. Se mai face observația că datorată gardurilor, trama stradală va fi, totuși, micșorată, deși nu foarte mult. În continuare, dl. Gabrea cere să se precizeze dacă benzile de rulare pentru automobile vor rămâne de 3,5m pentru fiecare fir – se răspunde că aceste benzi vor fi definite după amplasarea gardurilor, dar că cel mai probabil, și ele vor fi micșorate; dl. Gabrea nu este de acord cu această diminuare, pentru că ea ar putea provoca accidente. Mai este de părere că, pentru anumite zone, instalațiile vor trebui mutate în subsol, ceea ce va cere timp, efort și cheltuieli suplimentare. În sfârșit, dl. Gabrea se mai interesează de faptul dacă „perioanele, dată fiind îngustimea lor, vor asigura necesarul pentru călători” – se răspunde afirmativ. O ultimă problemă ar fi cea a dezapezirii, care ar fi îngreunată.

Iulian Atanasiu: „Pentru zona Vasile Milea, prezența gardurilor de separare este benefică, din câte ne putem da seama acum; pentru Colentina, însă, gardul pare ușor agresiv și ar trebui să fie mai bine motivat și studiat, poate se va găsi o soluție mai bună.”

Constantin Enache: „Sunt de părere că această separare poate fi făcută mai civilizată cu ajutorul bordurilor.”

Mircea Chira observă că „pe Calea Moșilor se circulă mai bine cu gard, pentru că mașinile nu mai pot face stânga și astfel vor bloca fluxurile.”

Laurențiu Olan este și el de părere că gardurile sunt o soluție preferabilă, pentru că întetăierile de fluxuri provoacă nu o dată accidente, mașinile chiar sunt răsturnate, pericolul de lovire este mult mai mare fără garduri.

Florin Medvedovici este de părere că soluția este una de criză, nu pe termen lung, dar își exprimă disponibilitatea de a fi favorabil acestei soluții, în condițiile în care efectul asupra circulației se va dovedi benefic într-un mod mai substanțial decât cel menționat.

Timur Mihăilescu ar dori să știe dacă obiectele de mobilier urban chiar se folosesc sau sunt mai mult decorative, inutilizabile – se răspunde că aceste obiecte sunt realmente utilizate.

Sorin Gabrea cere ca stalpii să fie de culoarea zincului „natural”, să nu primească culori suplimentare, fanteziste.

.....

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

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Sg. Vasile Nițu nr.9, S. 4

Inițiator: SC VLAD EXIM SRL

Elaborator: SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL, URB RUR PAUL RĂZVAN PUCHINI

Lotul, atipic, se află într-o zonă încadrată de PUG în CB3, vecinătățile fiind destructurate: la SE se află un depou al RATB, iar la V există o zonă de locuințe colective.

Se propune un edificabil care să conțină funcțiuni mixte – un comerț stardal integrat într-un nou concept, materializat în 3 imobile colective conexe de zone de comerț. Coeficienții zonei – 70% pentru POT, 4,5 pentru CUT nu sunt atinși. Soluția pentru accese ar fi dinspre S cu ieșire pe zona de N.

Radu Năstase solicită lămuriri asupra modului de funcționare al parcării subterane – se răspunde că „circulația este centrală, cu parcări stânga-dreapta, segregate pe funcțiuni, iar la subsol parcările sunt rezervate ariei de comerț. Aprovizionarea spațiilor comerciale se face prin două acces secundare temporare.” Președintele Comisiei este de părere că ar fi trebuit să existe un acces dinspre Str. Nițu Vasile.

Cerasela Crăciun: „Există prevăzut și un spațiu public?” Se răspunde că aceste spații publice vor ocupa întreg parterul, asigurând chiar un plus de peste 30% față de necesar. Dna Crăciun precizează, însă, că planșele figurează pe tot parterul buticuri, care nu sunt spații publice, ci comerciale, iar la mezanin sunt servicii.

Irina Criveanu observă că POT declarat este de 36%, și că se afirmă despre spațiile verzi că vor ocupa 30%; este de părere că la mijloc poate fi o greșală de calcul, întrucat după planșe, aceste procente nu pot fi asigurate real.

Sorin Gabrea este de părere că propunerea este posibilă, deși rezolvarea ei va fi dificilă; consideră că o clădire mai mare în intersecție ar fi o soluție preferabilă. „Mențineți indicatorii CB3, din care puteți pur și simplu consuma mai puțin. În ceea ce privește prezența depourilor, cred că ar trebui să mai apară figureate pe planșe terenurile care sunt proprietate publică. Aș mai dori și o justificare realistă a procentului declarat de 30% spații verzi – de ce anume se leagă el, ce îl justifică.”

Mircea Chira consideră că mai există o serie de probleme nerezolvate – parcările și accesele pentru magazine nu sunt convigător soluționate, după cum este în continuare lăsată în suspensie problema accesului salvării, mașinilor de pompieri, mașinilor pentru gunoi. Este de părere că a intra direct din sensul giratoriu în parcare nu este o soluție reală a situației date. Cerasela Crăciun ar dori să fie figurată în documentație zona verde de protecție la stradă.

Ioana Tudora: „Sensul giratoriu mi se pare o mare problemă. Chiar nu se poate intra pe partea din spate? Și poate că ar mai trebui plantați câțiva copaci, măcar.”

Constantin Enache: „Proiectul a evoluat foarte bine, cred eu. Locul are, evident, niște dificultăți, dar aici va fi, în cele din urmă, o rezolvare urbană.”

Florin Medvedovici: „S-a luat în calcul și corelarea acestei propuneri cu ceea ce se petrece vizavi?”

Timur Mihăilescu crede că ar fi bine să existe un edificabil și pe spațiul vecin mai mic, măcar pentru a contura o relație între clădirile viitoare.

Radu Năstase: „Nu vi s-a cerut să studiați o zonă ceva mai largă? Îmi amintesc și că ar fi trebuit să reveniți cu o propunere de amenajare a intersecției. Era bine, chiar, să fi avut și o soluție de acces, dată fiind și relaționarea propunerii Dvs cu Inelul Central.”

Ioana Tudora: „Personal, am o mare îndoială că acel colț va putea primi un accent vertical, în aceste condiții – unde pot fi așezate parcajele, cum se va desfășura circulația?”

Irina Criveanu: „Îmi doresc să fie prezentate mai concret vecinătățile și reglementarea lor, cu tot cu problemele de circulație; e nevoie de un PUZ pe tot teritoriul. Ceea ce vedem acum este mai bine decât înainte, dar aceasta nu înseamnă că și soluția de circulație este bună.”

Iulian Atanasiu: „Văd desene care nu sunt conforme cu documentațiile existente – inelul, de pildă, are 6 benzi, care nu apar la noi.”

Florin Medvedovici: „Logic pentru rezolvarea în regulă a circulației ar fi ca acolo să apară o locală, dar ea va afecta terenul.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Sos. Glădiței nr. 15-17-19, S. 2

Inițiator: SC VLAD EXIM SRL

Elaborator: SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL, URB RUR PAUL RĂZVAN

PUCHINI

Se intenționează dezvoltarea unui edificabil 2S+P+11E, cu spații comerciale la parter, cu locuri de parcare la subsol, pe un lot din zona CB3. Procentul de spații verzi este îndeplinit, iar ca și condiție limitativă, se menționează o canalizare care impune unele retrageri – limita edificabilului este la limita conductei. Indicatorii permisi de zonă nu sunt consumați.

Cerasela Crăciun solicită precizarea retragerilor față de limitele laterale – 5m, iar spre partea din față, de 15m.

Laurențiu Olan cere să fie prezentată situația parcărilor – garajele vor fi dispuse pe două niveluri și pe un parter (se arată că necesarul fix este de 110 mașini, se asigură condiții pentru parcare a 108 vehicule).

Florin Medvedovici: „Lotul are o formă oarecum ciudată. Cum vor fi așezate și cum vor funcționa accesele? De ce nu se încearcă soluția unui aliniament?”

Radu Năstase: „Terenul a mai fost prezentat, iar zona de studiu, din câte îmi amintesc, era chiar mai largă. Care sunt perspectivele reale de dezvoltare ale zonei, care sunt legăturile cu vecinătățile?” Se răspunde că, din punct de vedere cadastral, zona a făcut parte dintr-un proces de retrocedări, motiv pentru care loturile au unele condiționări speciale.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Calea Plevnei nr. 142-144, S. 6

Inițiator: Spitalul Clinic Căi Ferate Witting

Elaborator: SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, URB

SEBASTIAN GUȚĂ

Prezentatorul arată că, față de ultima înfățișare, din punct de vedere urbanistic, nu au existat modificări, revenindu-se acum cu o soluție de arhitectură parțial modificată. Au fost luate în calcul problemele evacuării deșeurilor, respectiv ale accesului mașinilor pentru cei decedați.

Florin Medvedovici: „Dacă o ambulanță vine aici, lumea, celelalte mașini de pe stradă vor sta la coadă. Cred că ar fi mai bine să se găsească o altă soluție.”

Dorin Ștefan: „Ambele terenuri sunt proprietate de stat, chiar nu se poate face un schimb de proprietăți, pentru că atunci propunerea ar avea de câștigat? S-ar putea gândi o soluție mai bună cu eliberarea parterului.”

Irina Criveanu: „Propunerea putea fi relocată, așa cum este aici mie mi se pare o soluție imposibilă. Se distruge, practic, tot, nu există nicio noimă a acestei intervenții. Proiectul stă foarte, rău, urbanistic vorbind.”

Dorin Ștefan observă, la modul general, că există o discrepanță foarte mare între proiectele mari, zise de stat, care din diferite motive, „trec” de multe ori cu soluții prea puțin satisfăcătoare, și proiecte de acest tip, ale privaților, care sunt silite să obțină tot felul de avize sau derogări foarte greu de obținut, chiar și atunci când există o reală preocupare pentru o soluție mai bună.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Bdul. Hortensiei nr. 9, S. 2

Inițiator: ALNATOUR ABED ALNASER

Elaborator: SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, ARH.

TEODORESCU ION DAN

Terenul este încadrat în PUG ca zonă L1E (încadrare despre care se consideră că nu se mai justifică la modul real) și se învecinează cu Benzinăria Mall/Colentina, respectiv cu Str. Poeziei.

Se propune trecerea acestui teren în L1A, încadrare care ar oferi noului construit indicatori de 55% pentru POT și de 1,57 pentru CUT, la o înălțime de D+S+2/3R, cu funcțiunea de locuire. La D vor fi parcaje pentru mașini.

Ioana Tudora: „De ce anume este necesar acel etaj 3 retras? Și de ce se construiește un demisol și nu un subsol?”

Florin Medvedovici: „Aici un maxim de înălțime ar ajunge la 13m, pe când Dvs ați depăși și acest maxim cu 3m. În acest caz, ori renunțăm la Demisol, ori la sporirea înălțimii.”

Radu Năstase: „În certificatul de urbanism să se treacă existența demisolului.”

.....

PUZ AVIZ OPORTUNITATE

Bdul Litovoi Voievod nr. 62-64, S. 2

Inițiator: CRĂCIUN GABRIELA, COTEȚ ȘTEFAN, COTEȚ MIHNEA

Elaborator: MARIANA UGLEA URBANIST

Terenul se află pe Șos. Colentina, într-o zonă de locuințe individuale combinată cu locuințe colective mici. În vecinătate există construcții P+3/4R, iar în rest fondul construit este vechi și degradat. Se dorește obținerea unui CUT de 1,56, pentru o remodelare și supraetajare a unei

construcții existente. Acum, POT oscilează între 80 și 84, iar propunerea consumă doar 68%. Se păstrează amprenta clădirii vechi, doar se trece de la nivelul parterului la volumul care adaugă un etaj. Florin Medvedovici: „Cum se va putea construi în vecinătate? Ar trebui descoperită o regulă de construire echitabilă. Demonstrați cum anume funcționează acest lot întreg. Ar mai trebui precizat și cât anume ocupă loturile împreună, care este mărimea lor însumată.” Se precizează, urmare a ultimei cerințe, că suprafața totală afectată este de 354mp.

Ioana Tudora: „Ori să se facă o propunere covor, ori să se meargă pe soluția lipirii la calcan.”

Mircea Chira ar dori să se precizeze ce anume ar justifica sporirea uriașă a CUT de la 45% la 68%, atunci când regula sporului pentru dezvoltare este de suplimentare, motivată, cu 20%.

Constantin Enache precizează că acest quantum se aplică numai intervențiilor în zone protejate; în opinia d-sale, principala problema care rezultă în urma adăugării sporului este dacă rezultatul este o casă civilizată sau nu.

Irina Criveanu: „Ar fi posibilă o amenajare și o reconstrucție mai clare? Corpul de pe partea de N ar trebui să nu creeze calcan, iar amplasarea altui corp să ducă la acoperirea altor calcane, astfel încât să se creeze o aneumită coerență stării finale a propunerii.”

Radu Năstase: „Să fie studiată propunerea funcția de datele unei zone mai mari, poate va putea fi sugerată o soluție de continuitate.”

.....

PUZ AVIZ OPORTUNITATE

Calea 13 Septembrie nr. 162-164, nr. 164A; C,D,E,G și nr. 166A / Str. Progresului nr. 46, lot 2, 3, 5, S. 5

Inițiatori: SC TITAN MAR SA, SC BECKFIELD DEVELOPMENT SRL

Elaborator: SC ARTTEK CB SRL, URB RUR CRISTINA ENACHE

Se reamintește că ținta documentației, care a mai apărut la Comisie în luna Septembrie a anului 2017, este construirea unui ansamblu multifuncțional compus din mai multe imobile, dintre care cel mai înalt va atinge 80mh. S-a revenit acum pentru că între terenul reglementat și limite a mai apărut un teren. În zonă, există multe alte documentații avizate sau aprobate. A fost implementată o parte dintre observațiile făcute de membrii Comisiei, iar unele elemente au fost modificate – profilul Str. Progresului, pasajul care subtraversează Calea 13 Septembrie – Răzoare. Din întreg terenul, un procent de 24% se expropriează pentru lărgirea Str. Progresului. Loturile, în mărime totală de peste 50.000mp, sunt posibil de reunit urbanistic, dar nu și juridic. Ca idee, această inițiativă de a construi ar reprezenta o foarte mare ocazie pentru a fi stabilită aici o regulă și o imagine urbane.

Anca Mitrahe: „Care va fi, totuși, situația ultimă, previzibilă a alinierii, pentru că Str. Porgesului are segmente clar diferite ca ampriză? Poate veți propune și soluție de traversare pietonală, publică?”

Florin Medvedovici: „Frontul de clădire nou nu susține un paralelism cu direcția străzii.

Terenurile de colț ar trebui expropriate pentru a fi configurată intersecția. Aici, zilnic, trec mii de automobile, trebuie găsită o soluție de ameliorare a traficului. Mai este importantă continuitatea de spații verzi de-a lungul străzii, care ar trebui să dea și ea imaginea unei coerențe. Și, în final, voi spune că pare construit foarte mult, la limită.”

Sorin Gabrea: „Nu înțeleg de ce străzile care pot fi, care se cer continuate nu sunt continuate.

Consumul de teren este uniform, nenunațat. Poate încercați o retragere, în acord cu edificabilitatea. Mai sunt, apoi, unele confuzii în schema de trafic la interior. De reținut și faptul că aici, în acest loc, PUZ nu schimbă prevederile PUG.”

În discutarea propunerii, intervin reprezentanții CALOR, care susțin că intervenția este inoportună, întrucât se reiau problemele accesului comun prin proprietăți și ale unor servituți.

Sorin Gabrea dorește să știe dacă servitutea este înregistrată în Cartea Funciară.

Radu Năstase chestionează reprezentanții CALOR: „Care este viziunea Dvs pentru această zonă, în viitor?” Se răspunde că „în discuție sunt clădiri nou-construite, iar noi dorim să ne păstrăm proprietatea.”

Cerasela Crăciun: „Zona este foarte importantă pentru oraș. Pot fi obținute alte accese, care pot fi chiar mai bune pentru dezvoltarea zonei și a afacerilor.”

Sorin Gabrea: „Clădirile pe care Dvs le propuneți respectă, proporțional, retragerile pe care le solicitați celorlalți vecini?”

Dorin Ștefan se interesează de limita PUZ și declară că așteaptă să fie propusă și realizată o nouă arteră.

Ioana Tudora: „Este foarte important să vedem spațiul public pe care îl propuneți pentru folosul orașului. În același timp, distanțele pe care ni le prezentați între clădiri sunt foarte mici, ca și cele între proprietăți. Personal, nu înțeleg foarte clar care ar fi problema menținerii drumului de servitute. Aș mai dori să știu care sunt drumurile publice pe care le propuneți, cât anume din teren cedați și care va fi noul CUT.”

Constantin Enache: „Este oportun, cred, ca întregul fragment să fie mai bine studiat. Să se facă PUZ, desigur, iar în acest caz ideală ar fi o înțelegere între proprietari. Personal, mi-aș dori să mai apară un scuar aici.”

Angelica Stan: „Și eu sunt de acord cu oportunitatea studierii zonei și a unei propuneri.”

Ioana Criveanu: „Se poate face schimb de terenuri, studiul trebuie să fie extins, să fie prezentate suprafețele plantate. Densitatea propusă este, totuși, prea mare.”

