

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 4 Februarie 2015. Componenta Comisiei: Sorin Gabrea, Presedinte; Constantin Enache, Alexandru Panaitescu, ing. Cornel Panaitescu, Radu Petre Nastase, Dan Marin, Cristina Olga Gociman, Dorin Stefan, Catalina Preda, Dan Serban. A fost prezent la discutii arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu. Din partea Specialitatii Retele, a fost prezent Andrei Zaharescu; Drumuri – Elena Boghina. Expert din partea Primariei: Stelian Constantinescu.

Au fost discutate si avizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Jimbolia nr 103, S.1

Inițiatori : PERSOANE FIZICE

Elaborator: S. C. KXL SRL – URB RUR ADRIAN RADULESCU

aviz de oportunitate

Lotul pe care se doreste construirea are o marime de 8931mp. Exista deja o reglementare pentru acest loc, dar pentru ca unul dintre proprietari a dorit sa dezmembreze din lotul intreg o suprafata, este nevoie de o noua documentatie. Se intentioneaza construirea unui ansamblu de locuinte cu functiuni complementare – spatii comerciale la parter. Conform indicatiilor primite de la membrii Comisiei la infatisarile anterioare, ilustratiile de arhitectura au fost aduse mai aproape de caracterul zonei – Comisia sugerase incercarea de a se gasi, in ceea ce priveste volumetriile concepute, descoperirea unui joc de volume cu deschidere spre Parcul Bazilescu, poate o cadere a volumelor construite in trepte, pentru ca ansamblul sa se deschida spre Parc. Constantin Enache se intereseaza de distantele care sunt prevazute intre volume – se raspunde ca ele masoara cam 18m. Dan Marin este de parere ca la volume masurand ca inaltime 10 nivele,

adica aproximativ 30m, aceasta distanta este prea mica. Cere ca indicatorul CUT sa nu depaseasca 3.

Sorin Gabrea cere sa fie precizat daca si cum anume a fost realizat un schimb de functiune in propunerea recenta fata de aceea anterioara – modificarile sunt minimale. Mai cere sa fie precizata proportia de spatii pentru birouri care intra in propunere – se raspunde ca aceasta nu este inca stabilita. Acelasi este de parere ca indicatorul CUT este prea mare (3,2-3,5),dar ca propunerea de imagine nu este rea si ca ar trebui lucrat in sensul “acomodarii” ei la o ocupare mai putin agresiva.

Cristina Olga Gociman, insa, este de parere ca “blocurile, asa cum sunt ele in propunere, sunt cam uniforme, dese si fara vreo miscare, fara vreo particularitate. Nu sunt cel mai bun lucru care putea fi facut. Inaltimea mi se pare in orice caz prea mare, iar CUT e cam prea mult crescut, de la 2,4 cat permite zona, la 3,5. Iar daca ma uit la vecinatati, cred ca ar fi nevoie si de un studiu de insorire.”

Constantin Enache este si el de parere ca propunerea, ca intentie, poate fi urmata, insa poate ceva mai bine gandita si insotita de un studiu de insorire.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Suntem in principiu de accord cu ideea de a construi aici, insa va rugam sa ganditi o mobilare mai adecvata a suprafetei, poate o alta propunere. Nu uitati ca la o atare inaltime veti avea inevitabil problem de insorire relativ la vecinatati.”

.....

PUZ Str. Nisipari 23 si 7, S.1

Inițiator : SHAKERI DANIELA

Elaboratori: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – ARH. DRAGOS MIHAIL

aviz de oportunitate

Lotul se afla la intersectia dintre Str. Gafencu si Soseaua Nordului. A mai fost prins in documentatii mai vechi, dar ceea ce s-a construit efectiv pe teren (un teren cu zone mixte, L1A, L1C, V1) este diferit de ceea ce prevedeau aceste documentatii. Marea majoritate a terenurilor din zona masoara cca. 300mp, iar cele doua terenuri care sunt prezentate nu sunt nici ele diferite, una dintre ele masurand 301mp, celalalt 268mp. Se propun locuinte colective intr-un regim de P+4; in unul din cazuri, edificabilul va trebui sa se lipeasca de un calcan P+6. In zona, in apropiere, mai exista constructii de acest “calibru”, P+4 / P+5, care par cele mai adecvate. Din pacate, mai adauga prezentatorul, strazile existente au putine sanse sa dobandeasca amprize mai generoase.

Stelian Constantinescu este de parere ca “pentru una din zone, poate fi aplicata ideea de similaritate – se poate construi urmand un anume front; pentru celalalt caz, insa, propunerea va trebui sa fie mai bine argumentata.”

Constantin Enache observa ca intr-un caz relatia cu Legea 350, care prevede un quantum clar pentru sporul de CUT, este problematica. Sorin Gabrea sustine si el, pentru realitatea de la numarul 7, intrarea in sporul de CUT legal.

Cristina Olga Gociman arata ca exista o “portita” legala care ar permite, pentru unul din cazuri, atacarea unui regim de inaltime mai mare, in virtutea constituirii unui front coerent la strada.

Vlad Cavarnali cere “o solutie mai in spiritul locului” si observa ca daca si cel de-al doilea perete ar fi fost blocat de calcane, s-ar fi putut construi cu autorizare directa, urmand regula completarii frontului.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Avizam favorabil ambele propuneri si va rugam ca la viitoarea intalnire sa ne oferiti toate plansele care sa va sustina indicatorii si inaltimele propuse – partiuri, desfasurari stradale, fronturi, motivarea acceselor etc.”

.....

PUZ Str. Duesti-Pantelimon nr. 2-4-6, 12-16, 32-40, S. 3

Inițiator : S.C. ROSAL GRUP SA, ROSAL IMOBILIARE SRL

Elaborator: M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM – URB RUR Luminita

MACHEDON

aviz preliminar de urbanism

Terenul, se reaminteste, are cca 4,2 ha, este proprietate a ROSAL si actualmente este ocupat de baraci si hale. Este vorba despre o documentatie déjà vazuta de Comisie, la care au mai fost adaugate unele elemente. Prezentator: “Intrucat ceea ce ne dorim sa construim este un hipermarket (Dedeman, dar si un bloc de birouri), cerem un CUT de doar 0,6, cat ne este necesar; POT atinge 30%”. S-a mai sugerat, anterior, integrarea zonei Duesti-Pantelimon in prelungirea Malaxa; in zona se afla si o strada cu doar doua fire, dar care este circulabila. Frontul la Str. Industriilor este blocat de un teren de tipul T2.

Andrei Zaharescu atrage atentia asupra existentei, in zona, a unei statii electrice de mare capacitate. Florin Machedon, prezentator al propunerii, arata ca “reseaua electrica are o zona de protectie care trece aproximativ prin zona de parcaje a magazinului.” Catalina Preda atrage atentia ca sub zona de trecere a retelelor electrice nu ar fi bine sa fie amenajata parcare, dat fiind riscul unor scurtcircuite in caz de evenimente naturale.

Sorin Gabrea atrage atentia asupra problemei dificile a unor UTR-uri care subintind teritorii care nu se potrivesc cu delimitarile cadastrale. Aici, problema este inca si mai complicata datorata prezentei spatiului verde, care nu poate fi modificat ca functiune.

Andrei Zaharescu tine sa noteze importanta deosebita, in acest proiect, a ponderii spatiului public, necesar nodului intermodal gandit in imediata apropiere – va fi nevoie cel putin de rezervarea aceluia spatiu. Este nevoie de o delimitare stricta a statiei electrice in desen, in ideea in care gospodaria comunala va fi strict marcata ca prezenta ce nu poate fi evitata.

Constantin Enache avertizeaza in legatura cu posibila interpretare a indicatorului V5, astfel incat acesta sa fie scos din calcul, ceea ce ar conduce la o rescriere a tuturor calculelor si sugereaza ca ar fi mai bine ca indicatorul CUT sa fie maximal, chiar daca nu va fi acoperit integral.

Sorin Gabrea mai aduce in discutie statutul de monument al Halelor Malaxa, care ar cere o zona de protectie –se raspunde ca s-a tinut cont de aceasta realitate si ca propunerea a fost formulata in consecinta.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Cu rugamintea de a se tine cont de recomandarile si sugestiile membrilor Comisiei, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Aleea Snagov nr. 19, S.1

inițiator :

D-NA CORRELO MIRELA și D-NUL ZEGREAN CATALIN

elaborator: SC ATRIUM CONSTRUCT SRL – URB/RUR OANA RADULESCU

aviz de oportunitate

Avizul de oportunitate a fost obtinut, iar prezentarea de fata arata cum au fost rezolvate cererile sau observatiile Comisiei. Lucrul cel mai important care a fost solicitat a fost obtinerea unui aviz

tehnic de consultanta care sa acopere strazile Snagov si Neajlovului. A fost crescuta, totodata, limita ariei de studiu, pentru a putea fi observate mai bine efectele documentatiei asupra vecinatatilor.

PUZ Neajlov a fost avizat favorabil si aprobat in 2005, apoi prelungit in 2010, deci este inca valabil. Mai exista inca un PUZ care si-a produs efecte in zona, din 2014, in care s-a cerut si obtinut construirea unui imobil P+6; cand a fost intocmit, insa, acest studiu, aproape toata zona de mal a lacului era inca acoperita cu baze sportive, deci conditiile de avizare au fost diferite. A fost propusa, ca atare, o limitare a zonei de studiu care sa tina cont si de conditiile impuse de descarcarea de sarcina arheologica.

In ceea ce priveste caile de acces, se intentioneaza ca prospectul pentru Str. Neajlovului sa fie unul de categoria a III-lea, 20 de m latime, adica cate 7 m pe fiecare sens pentru artera si trotuare de cate 3m, cu pastrarea fixa a bordurii de pe S; la N de Str. Neajlovului exista o trama stradala, dar care ar avea nevoie in continuare de imbunatatire. Din partea Serviciului de Circulatie, raspunsul venit a modificat putin Solutia de trafic pentru Str. Neajlovului, in sensul ca viitoarele delimitari se vor face luand ca punct de reper axul drumului si nu limita lui sudica. Se doreste obtinerea unui CUT de 2.

Dan Marin ar dori sa stie cum s-ar putea construi pe un astfel de front – ce formula de structurare a acestuia a fost gandita; se raspunde ca se lucreaza la acest aspect.

Stelian Constantinescu aminteste ca s-a discutat despre modificarea UTR-urilor si atrage atentia ca trebuie urmarite indeaproape efectele acestor modificari pe parcela.

Sorina Gabrea: “ Cred ca cel mai bine in stadiul actual, dat fiind ca problema se complica mult prin integrarea mai multor parametri, ar fi sa restrangem aria de studiu numai la pentagonul delimitat de strazile dimprejur. Ramane insa problema asezarii unui P+3 pe un lot foarte ingust.

La etapa viitoare, asadar, va vom ruga sa ne aratati cum se face mobilarea parcelelor, cum este posibila constructia in conditiile date?”

Dan Marin: “Avand in vedere ce se petrece in zona, eu as fi mai reticent fata de majorarile de indicatori excesive pe care le acordam aici. Daca privim mai deaproape situatia, vedem ca aici se petrec lucruri care nu ar trebui sa se intample vreodata – blocuri de P+4 exista si functioneaza, cine stie cum, cu retrageri de 1m de la fronturile stradale”.

Radu Petre Nastase: “Observ ca accesul se face printr-o alee larga de numai 3m. Cum se poate modifica acest acces, pentru situatii neprevazute sau de forta? Personal, nu mi-as dori sa permitem tot felul de lucruri care par marunte, dar care mai apoi ajung sa construiasca si aici o noua zona Caranfil.”

Oana Radulescu, prezentatoare a proiectului, mai arata ca “demisolul cladirilor va fi liber pentru parcare si el va intra in CUT-ul de 2 cerut.”

Dan Marin nu este de acord cu o astfel de solutii constructive pentru zonele de locuinte de tipul celei pentru care se face propunerea.

Sorin Gabrea: “E bine sa ne amintim ca ne raportam, aici, la un CUT initial de 0,7. Iar daca PUG sau un PUZ din zona au produs efecte, el trebuie sa fie in continuare valabil, cu toate prevederile continute la momentul afectarii. Cred ca trebuie revizitate vechile documentatii pentru a le constata efectele.”

Stelian Constantinescu mai tine sa aminteasca faptul ca a fost adusa in discutie modificarea UTR-urilor pentru intreaga zona, o posibilitate de care trebuie sa se tina seama.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Avizam favorabil aceasta faza, cu noul ei perimetru de studiu.”

.....

PUZ Str. Dobroiesti nr. 86, S. 2

inițiator : PERSOANĂ JURIDICĂ

elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL – URB/RUR BOGDAN BRĂNESCU

aviz de oportunitate

Terenul pe care se va construi are 6600mp, este în pantă și în apropierea apei, ceea ce a făcut ca în materie de fundare să fie întâmpinate dificultăți, mai ales ca proprietarul, dorind să contribuie la întărirea solului, a depozitat pe acel loc resturi de la demolări. Din păcate, această acțiune nu a contribuit deloc la stabilizarea solului, dimpotrivă, așa încât înainte de a fi inițiate lucrările viitoare, terenul va trebui curățat până la nivelul 0. Lotul se află pe aliniamentul estic al Sos.Dobroiesti, la N de Sos.Pantelimon. În PUG 2000, zonele care se întâlnesc în acest punct sunt M2 și V4, dar în PUZ Sector 2, ele sunt apreciate ca M3 și V4. În planul situat la E de această realitate nu s-au produs schimbări importante; în frontul Nordic, există un PUZ mai amplu, dar și efectele altor documentații. Pentru soseaua din zonă se intenționează extinderea carosabilului de la 10 la 21m lățime. Ansamblul de locuințe dorit este definit conform indicatorului unei zone M2, care permite un POT de 60%, un CUT de 3; înălțimea maximă preconizată este P+12.

Vlad Cavarnali dorește să știe motivul pentru care este nevoie de avizul de oportunitate, dacă nu se modifică nicio prevedere valabilă legal pe lot. Se răspunde că suprafața depășește 3000mp, caz în care se realizează PUZ, iar ca metodologie de obținere a avizului, acesta este primul pas legal care trebuie făcut.

Constantin Enache: “Pentru că Legea este interpretabilă, este mai bine să acceptăm formula emiterii avizului de oportunitate. Aici, mai util ar fi să discutăm lucruri legate de suprafața pe care se desfășoară studiul pentru PUZ. Clădirile, care sunt înalte, cred că ar trebui raportate la

directia strazii, si ar mai fi nevoie de indicat, cel putin, felul in care va fi posibil de construit pe parcelele alaturate.

Andrei Zaharescu doreste sa stie daca interventia va modifica sau nu topografia terenului.

Sorin Gabrea precizeaza ca “pana la 15-16m, terenul este instabil. Malul de mooloz va trebui recuratat, asa cum s-a spus, si pentru ca un alt vecin a inceput si el o constructive abandonata acum ceva timp, credem ca cea mai buna solutie ar fi crearea unui sistem de terase care s-ar putea lega de vecinatati si astfel ar fi evitate toate problemele legate de prezenta si scurgerea apei in zona.”

Cristina Olga Gociman cere sa fie gandit foarte atent accesul pe lot, pentru ca el tine de o perspectiva mai indelungata a structurarii acestei zone.

Rezolutie (Constantin Enache): “Atentie la sistemul de circulatii din zona, care trebuie gandit pentru intreg viitorul apropiat, cel putin, nu doar pentru moment. Ar fi folositoare si indicarea felului in care vecinii vor putea construi si ei; zona de mal de lac trebuie mentinuta. Orientarea cladirilor sa se faca in functie de celelalte constructii existente. La Parter este de dorit o functiune publica, poate comerciala. In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Sos. Berceni nr. 94, S.4

inițiator : PERSOANE FIZICE

elaborator: SC ATRIUM CONSTRUCT SRL – URB/RUR OANA RADULESCU

aviz de urbanism preliminar

Prezentatorul, Oana Radulescu, arata ca s-a incercat solutionarea cererilor anterioare ale Comisiei, de la avizul de oportunitate, dar ca in orice conditii propunerea, ca si terenul, sunt conditionate de prezenta celor doua turnuri din vecinatate, ca si de sistemul rutier al zonei, deficient, pentru care nu s-a putut formula o reglementare cu caracter director. Fosta mare incinta Vulcan s-a dezmembrat, iar ceea ce a ramas dupa aceasta operatiune este mai curand intamplator, cu constructii majoritare P+4, dar si cu alte edificii in genere P+1. Circulatii carosabile exista, dar si ele ar putea fi ameliorate sau integrate intr-o trama mai coerenta. Pe lotul vizat, exista un acces de 12m dinspre Berceni.

Sorin Gabrea considera ca, data fiind functiunea de baza propusa, locuirea, un al doilea acces ar fi necesar. Prezentatorul tine sa sublinieze dificultatea crearii unei relatii intre noile edificii si cele doua turnuri. Presedintele Comisiei sugereaza, daca este posibil, contopirea volumelor propuse intr-o singura cladire, propunere despre care Radu Petre Nastase afirma ca ar avea, in conditiile date, numeroase avantaje. Dan Marin isi exprima si el preferinta pentru aceasta solutie cu imobil unic, organizat dupa axele volumelor. Cristina Olga Gociman considera ca o macheta ar ajuta foarte mult la intelegerea conditiilor oferite de zona si ar fi mult mai usor de judecat, in context.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Cred ca in continuare este nevoie sa se studieze o volumetrie posibila, o varianta sau mai multe de mobilare a parcelei. Edificabilul, in orice caz, va avea o alta directie decat cea infatisata in prezenta documentatie. Se propune avizarea favorabila”

.....

inițiator : D-NUL BOGDAN BALOSAN

elaborator: SC WELLNESS CONCEPT SRL – URB RUR ALEXANDRU STROE

aviz de urbanism preliminar

Se dorește construirea unei clădiri cu funcțiuni de servicii, birouri, comerț lângă Gara Basarabi, la intersecție cu Bd. Dinicu Golescu. A fost obținut avizul de oportunitate, soluția inițial propusă a fost păstrată, s-a revenit acum cu o sugereare a dezvoltării vecinătăților și cu o ilustrare de arhitectură.

Dan Marin cere să fie precizat încă o dată conturul proprietății, pentru a observa mai bine intensitatea de folosire a terenului în raport cu clădirea, dar și în raport cu întreaga zonă.

Vlad Cavarnali solicită să fie limpezită modalitatea în care noua propunere se integrează în PUZ Kaufland. Se răspunde că prima intenție a beneficiarului a fost să se construiască o sală de sport, dar pentru că o astfel de construcție implică o colaborare, o asociere între beneficiari, proiectul a fost abandonat.

Dan Marin: “În ce mă privește, nu mai vreau să vad propuneri de cutii de table care hotărăsc viața orașului și a oamenilor. O astfel de propunere are ca rezultat transformarea tuturor străzilor, a tuturor spațiilor vecine în accese de servicii. Și mai este și un mod de tratare defectuos – nu suntem la capitolul casa individuală – o clădire de acest fel are funcțiuni și condiții diferite de acelea pe care le-ar cere o casă, în timp ce în propunere ea este mai mult sau mai puțin judecată, tratată și amplasată ca și cum ar fi o casă. Și, ca idee, nu mai vreau să vad clădiri izolate care au între ele curți de serviciu – sunt proiecte care nu au nimic de-a face cu urbanismul, cu dezvoltarea orașului.”

Sorin Gabrea: ”Marturisesc ca nici pe mine nu ma incanta arhitectura – ar fi nevoie aici, la aceasta funcțiune publică, de un volum altfel făcut, cu o altă fatadă. Ba, dacă ne uităm cu atenție

la amplasament, care nu e unul usor, observam ca problema este ceva mai complicata, pentru ca pune vizibilitati la lucru – ea se vede bine dintr-un punct, dar se poate vedea prost din altul. Cred ca aici s-ar cere sa gasiti o fatada orientata pe mai multe directii. La avizul preliminar, am dori sa vedem o gandire mai dedicata acestui aspect, o asezare mai buna a ei, o volumetrie ceva mai studiata”.

Dan Marin: “Asa cum se prezinta zona, ar putea fi gandita o desfasurare de volume P+2/P+3, poate chiar ceva mai ridicata, eventual cu un accent.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Va rugam ca la viitoarea infatisare sa ne prezentati un desen care sa tina cont de toate recomandarile acum facute. Incercati sa grupati un registru P+2 la calcan, iar pe locurile ceva mai ridicate asezati volumele mai inalte. In colt, din pacate, va vom cere sa concepeti o cladire mai dificila, o cladire-bijuterie, care sa tina cont de articularea colturilor si de directiile strazilor.”

.....

PUZ Str. Fabrica de Glucoza nr. 88, S.2

elaborator: BIA Iolanda Camelia Negoita

aviz de oportunitate

Zona studiata se afla la intersectia a doua UTR-uri diferite, iar in prezent ea este folosita ca parcare auto. Se doreste ordonarea strazilor, apoi a cladirii, functie de trama rezultata.

Sorin Gabrea tine sa faca dela inceput observatia ca in aceasta propunere este in discutie si o dezmembrare de proprietati.

Catalina Preda noteaza ca traseul drumului propus anterior este acum mutat si doreste sa stie unde, pe terenul carui vecin a fost asezat noul traseu. Solutia ideala, pentru a nu deranja alte proprietati, ar fi pur si simplu cea de modernizare a strazii existente.

Sorin Gabrea cere sa fie prezentate si celelalte documentatii valabile intalnite in zona sau in apropiere. Este de parere ca asezarea cladirii asa cum este ea operata in documente, va produce foarte multe modificari in toata zona imediat vecina. Ing.Cornel Panaitescu atrage atentia asupra faptului ca legislatia referitoare la aceste tipuri de drumuri s-a modificat, in vreme ce Constantin Enache se intereseaza de limita concreta, stabila, a edificabilului propus.

Stelian Constantinescu afirma, insa, ca drumul, in forma lui prezentata, este de fapt o problema mai ales a acestui loc si este de parere ca dezmembrarea este fortata pentru ca beneficiarul doreste sa vanda unul din terenuri si doreste sa scape de terenul alaturat, cel cu sarcini.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Pentru a putea decide in cunostinta de cauza asupra acestei documentatii, este nevoie initial de o consultatie cu Directia pentru Utilitati Publice si cu Directia de Drumuri publice, iar in urma exprimarii pozitiei lor, vom putea lua o hotarare.

Va rugam sa reveniti.”

.....

PUZ Calea Dorobanti nr. 32, S.1

Beneficiar Tanasoioiu Emil

Proiectant ASIX DESIG

aviz de oportunitate

Prezentatorul arata ca existau doua posibilitati de construire, dintre care a fost aleasa aceea care a mizat pe retragerea cladirii de la frontul principal stradal, incercandu-se o incadrare intre

inaltimile blocurilor din lateralele proprietatii. Retragerile fata de limite sunt – fata de aceea din fata, de 8m, iar fata de cele laterale - de 5m.

Cristina Olga Gociman se intereseaza asupra modalitatii in care sunt rezolvate problemele legate de accesul auto si de parcare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Propunem avizarea favorabila”.