

Ședința CTUAT din data de 4 Nov. 2015

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, Presedinte; Constantin Enache, Dan Serban, Cristina Olga Gociman, Bogdan Bogoescu, ing. Cornel Panaitescu, Dorin Stefan, Dan Marin, Radu Petre Nastase, Doina Bubulete, Alexandru Panaitescu – membri. Din partea Primariei, expert si referent al lucrarilor, Stelian Constantinescu. Ing. Retele – Andrei Zaharescu. A fost prezent la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Au fost discutate si avizate documentatiile:

PUZ Calea Serban Voda 233-235-237, S. 4 (revenire)

initiator: persoana juridica

elaborator: SC KXL, ARH. ADRIAN RADULESCU

aviz de oportunitate

S-a revenit in Comisie, afirma prezentatorul, cu solutionarea cererii anterioare de a prezenta un studiu fotografic / de imagine care sa arate ca noua cladire (55m inaltime) nu va fi vizibila din Parcul Carol si, deci, nu va influenta imaginea proprie unui monument comemorativ. Se insista din nou asupra prevederilor PUG, care prevede in acest loc o cladire inalta, conforma incadrarii zonei in M3 –POT, 60 si CUT de 2,5. „CUT marit pe care ni-l dorim se justifica prin PUZ.” Se doreste ridicarea unui edificiu P+12E, care va atinge inaltimea de 55m, va urca CUT la 4 si va folosi un POT de 40%. Se afirma din nou ca „modul de percepere al cladirii, din Parcul Carol, nu afecteaza monumentul.” Functiunea acestei cladiri din imediata vecinatate a Bisericii Eroilor va fi de birouri si de locuire. Bogdan Bogoescu cere sa se precizeze cum vor fi viabile aceste functiuni. Raspuns: „Cladirea va cuprinde si o zona comerciala, iar functiunea cladirii este

generica, ea nu este definita. Amplasarea cladirii pe acel loc s-a facut datorata prezentei Metroului in zona.”

Bogdan Bogoescu mai intreaba o data echipa daca aceasta constructie nu va fi vizibila din Parcul Carol – se raspunde negativ.

Dan Marin: „Proiectul, a aproape in aceeasi forma, a mai trecut prin Comisie. Cladirea avea tot 55m, imi amintesc, dar nu inteleg cum atunci se vedea din Parc, iar acum nu se mai vede. Aduc aminte Comisiei ca acelasi proiect, pentru acelasi loc, a fost prezentat de multe ori, incepand cu anul 2008, cred, si pana anul trecut. De fiecare data, cladirea era vizibila, iar acum ni se spune ca ea nu se mai vede din parc”. Intreaba echipa daca terenul pe care se construiesc este acelasi – se raspunde afirmativ. „Atunci, continua dl. Dan Marin, ori s-a gresit la prezentarile anterioare, de fiecare data, ori se greseste acum. Si mai vreau sa spun ca iarasi vedem, iarasi ni se prezinta o documentatie pe parcela.”

Sorin Gabrea: „Am cerut, sunt sigur, un studiu de vizibilitate. Aceasta inseamna suprapuneri, siluete, prezentarea zonei de vizibilitate dinspre Pieptanari si dinspre Str. Cutitul de Argint, cel putin.”

Cristina Olga Gociman: „Nu cred ca e corecta nici ridicarea CUT de la 2,5 la 4. Nu exista motiv real pentru un spor mai mare decat cel prevazut de lege.”

Dan Marin: „Cu cat poate fi sporit CUT dupa lege?”

Bogdan Bogoescu: „La CUT de 2,5, se adauga 20%, in caz exceptional. Rezulta un maxim de 3. Trebuie sa tinem cont ca fata de acest aspect, functioneaza restrictiile cumulative. Exista o lege pe care o aplicam pe tot teritoriul orasului si care functioneaza.”

Cristina Olga Gociman: „Regulamentul se aplica in conditiile Legii.”

Constantin Enache: „Va trebui asociata propunerea cu intentia de pasarela care ar lega cele doua parcuri. In principiu, vreau sa spun, totusi, ca infrastructura si silueta trebuie puse in valoare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „CUT va fi diminuat, pentru a se incadra in conditiile prevazute de Lege – se va construi in conditii legale. Studiul de vizibilitate sa fie refacut asa cum s-a solicitat.”

.....

PUZ Sos. Berceni nr. 84, S.4 (revenire)

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ARTTEK C.B. SRL, URB RUR CRISTINA IULIANA ENACHE

aviz de oportunitate

Pentru lotul prezentat, de 4542m, a fost recunoscuta oportunitatea, in conditiile Legii. Zona, care dispune de multe resurse de accesibilitate, este L1, specifica locuintelor construite pe loturi subdimensionate, iar Legea nu permite modificarea zonei unde predomina arii „subfunctionale” decat in anumite conditii. Se intentioneaza construirea de locuinte colective si spatii pentru servicii; se prezinta doua propuneri de dezvoltari volumetrice spre Sos. Berceni, dar mai poate exista si o alternativa, o alta solutie de tip bara. POT final ar fi de 55-56%, iar CUT de 3. In zona, se mai arata, exista deja caldiri inalte si propuse care ating/vor atinge P+20.

Bogdan Bogoescu: „In zona, exista intre aceste dezvoltari zone rurale, de construit de foarte mica marime. Sugerati-ne, va rugam, un nivel de interventie directoare pentru ca tesutul existent sa relationeze cumva cu propunerea Dvs.”

Cristin Olga Gociman: „In situatii de acest fel, care intervin puternic in zona si modifica Legea, este nevoie ca Primaria sa intervina cu o initiativa de modificare a statutului intregii zone.”

Bogdan Bogoescu: „Exact. Zona, in ansamblul ei, trebuie reintegrata.”

Constantin Enache: „Propunerea trebuie corelata cu PUZ initiat de Primaria S. 4.”

Stelian Constantinescu: „Cred ca in afara de prevederea legala, nici suprafata nu ar putea permite o dezvoltare de o asemenea amploare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, propunem avizarea favorabila, dar in conditiile legale de incadrare in UTR-ul prevazut”.

.....

PUZ Calea Floreasca nr. 244, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC URBE 2000 SRL – URB RUR CONSTANTIN ENACHE

aviz de oportunitate

Prezentare, Constantin Enache: “Privitor la dezvoltarea urbană, în lume, acum și la noi, se discută din ce în ce mai mult despre pluricentralitate, văzută ca o soluție pentru locuitorul orașului de a scăpa de trafic și de consumul de timp. În București, ca în multe alte ocazii, și acest concept se aplică doar pe hârtie. Aici, în propunerea de față, cred că acest lucru poate fi făcut, în sensul în care pot fi exploatate resursele locului. În zona din care locul vizat face parte, s-a introdus taxa pe circulație auto diferențiată, mai ales de când s-a dovedit că industriile mai vechi au devenit nerentabile, fapt ce ce a avut ca și consecință dispariția platformei industriale. Înșâ dotările acesteia pot fi moștenite și valorificate – a existat o structură a zonei, sunt disponibile, ca mijloace de circulație, metroul, tramvaiul, câteva linii de autobuze. Există, așadar, premisele, din care unele au devenit deja realitate, ca zona Barbu Văcărescu – Calea Floreasca – Pipera să devină un Defense local. Lucrul care nu este tocmai în regulă cu această zonă este dominația

unei funcțiuni, monofuncțiunea de tip birouri, servicii, ceea ce antrenează migrația unei întregi populații tinere, în marea ei majoritate, către și din acest loc. Devine evident că la nivelul întregului oraș, ca și aici, suferim de o anumită mobilitate a locuirii – o soluție ar fi “localizarea” acestei populații tinere în zonă, cu scopul de a descongiona orașul. În alte societăți, în astfel de zone se intervine strategic cu funcțiuni complementare. Avem, aici, Promenada Mall, care oferă funcțiunile de comerț și servicii, iar în cazul în care o locuire ar putea fi cumva influențată, zona s-ar putea coagula mult mai bine. Față de momentul 2006, investiția în acest reper urban s-a dovedit atractivă și rentabilă, ceea ce poate duce la concluzia că sporirea activităților comerciale și a serviciilor pentru distracție ar fi o bună soluție de continuitate. În sprijinul documentației de față, a fost adusă și planșa de reglementări a Inelului Median. Ar mai trebui spus că vorbim despre doi proprietari diferiți ai celor două realități – Floreasca City Center, respectiv Floreasca Center, dar care concluează în bune condiții. Inițial, suprafața afectată PUZ includea și birourile Raiffeisen, ca și turnurile Floreasca Center, ceea ce a putut antrena o deplasare și o sporire a CUT cumulată de la 3,5 la 4. Întrucât situația este complexă și dezvoltarea ar favoriza zona în ansamblul ei, trebuie cel puțin încercată diminuarea dezavantajelor. Se va realiza și subtraversarea Căii Floreasca, cu fonduri ale proprietarilor, fiindcă pe de o parte intrarea în Mall este mereu supraaglomerată, iar pe de altă parte s-a putea lega direct Metroul de spațiile comerciale. În acest sens, s-a cerut și ajutorul Primăriei, pentru a putea fi facilitată obținerea avizelor. A fost propusă și realizarea încă a unei legături de circulație, pe terenul propriu, între cele două mari artere ale zonei. Peste extinderea Centrului Promenada, va apărea un bloc de birouri, propunere care a fost discutată și este prezentată în două variante, una de 90 m înălțime, cealaltă cu 10 m mai puțin (1/2 din înălțime va fi dezvoltată până la limita de proprietate). Fazele următoare ale proiectului propun un studiu de trafic foarte serios, dar și evaluarea impactului de

mediu. Trebuie spus că în zonă mai există clădiri înalte, lucru pe care îl considerăm în regulă și că se preconizează, în acest sens, dezvoltarea a 5ha de locuințe”.

Bogdan Bogoescu: “Ce s-a întâmplat cu accesul prin autostrada A3 prin Fabrica de Glucoză în oraș? În versiunea pe care mi-o amintesc, era vorba despre o continuare a acestei intrări pe lângă Ambasada Chinei.” Se răspunde că între timp această rezolvare nu mai este posibilă. Bogdan Bogoescu este de părere că datorată acestor lucruri importante lăsate nerezolvate cu un timp în urmă „se ajunge la înfundarea accesului în oraș în aceste două artere. O soluție ar fi fost dezvoltarea arterei de Mal de Lac, susținută altădată de Viorel Hurduc”.

Constantin Enache afirmă că “soluția pentru Autostradă se leagă de punerea în aplicare a Inelului Median, cu tot ce această dezlegare presupune.”

Bogdan Bogoescu: “Atunci, în aceste condiții, legăturile transversale sunt obligatorii. Și cum zonele sunt diferite ca funcțiuni, ar fi bine ca între ele să existe un buffer de protecție, o zonă tampon de izolare. Iar pasajul devine, în acest caz, o obligativitate clară.”

Sorin Gabrea: “Dacă închid inelul Median, ar fi tocmai pentru că am dorit ca circulația din exterior să nu intre direct în mijlocul orașului, ci să fie deviată prin tangente către zonele de destinație.”

Gheorghe Pătrașcu propune “să se încerce obținerea unei parări publice la sol.” Constantin Enache atrage atenția că în acest caz vor trebui dezvoltate legături pietonale ample. Dorin Ștefan amintește Comisiei că la nivel de circulație „se mai discută de apariția unei stații de Metrou în zona Pompei.”

Radu Petre Năstase este de părere că pentru mai buna înțelegere a proiectului ar fi necesară prezentarea unei machete, ce ar lăsa volumele și înălțimile să se citească mult mai bine.”

Dan Marin ar fi și el, în principiu, de acord cu prezentarea unei machete, care ar permite mai buna observare a însoțirii, pentru că bara gândită va crea o umbră destul de puternică pentru vecinătăți.

Rezoluție (Sorin Gabrea): “Suntem în principiu de acord cu avizarea favorabilă, în condițiile în care vor fi realizate cele două legături între străzi, ca și pasajul subteran ce va face legătura Mallului cu Metroul.”

.....

PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 57 si nr. 63, Drumul Balta Arin nr. 32-36 si nr. 38-40, S. 3

initiator: persoana juridica

elaborator: BIA GEORGE MARIO KUIBUS

aviz de oportunitate

In echipa de prezentare a proiectului - constructie de nou magazin IKEA – se afla si un reprezentant al numitei companii, care doreste sa precizeze ca noul concept este diferit de cel pus in circulatie de spatiul de la Baneasa, in ideea in care va fi mai mare, va cuprinde o gama mai diversificata de produse si va antrena un spatiu de lucru pentru 500 de muncitori. Parcela a fost obtinuta de pe urma comasarii a 37 de loturi, actiunea in care a fost implicata si Primaria S. 3 si se afla pe o veche zona industriala, dezafectata. Cu toate ca zona este bine deservita de traficul in comun, se estimeaza ca principalul atu al acestei noi prezente urbane va fi situarea langa intrarea in Bucuresti. In conditiile in care acest nou spatiu IKEA se va dezvolta asa cum a fost gandit, el va contribui semnificativ la dezvoltarea polului comercial inca in curs de constituire. Este nevoie, pentru aceasta, de schimbarea incadrarii zonei din M2 in A2 si A3. POT propus este de 60%, CUT volumetric de 15. Majoritatea acceselor se vor face din Str. Victor Brauner.

Andrei Zaharescu considera ca „trebuie figurat colectorul si zona lui de protectie, ca si accesul principal in incinta.”

Bogdan Bogoescu solicita maxima atentie in conturarea relatiei Victor Brauner-Th. Pallady, astfel incat intreaga zona sa aiba de castigat.

Sorin Gabrea considera ca, fata de solicitarile pe care acest centru comercial le va antrena, vor fi necesare un studiu de trafic si de accesibilitate, ca si un pasaj subteran. Cristina Olga Gociman reitereaza rugaminta ca parcare sa nu fie o simpla dala betonata intre care plutesc intamplator niste copacei – data fiind amploarea interventiei, ar trebui urmarita dezvoltarea unei calitati a tuturor componentelor PUZ; parcare ar putea, de pilda, sa fie conceputa la demisol, iar parterul s-ar mai elibera astfel.

Bogdan Bogoescu ar dori realizarea, de jur imprejurul acestui viitor magazin, a unui spatiu public coerent, cat se poate de urban, care sa constituie in el insusi o zona de atractivitate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil proiectul, cu cateva conditii – prezentarea unui studiu de trafic bine argumentat; modul in care se realizeaza irigarea teritoriului apropo de circulatii; precizarea unei zone de protectie pentru instalatiile edilitare orasenesti.”

.....

PUZ Str. Eugen Brote nr. 46-50, S.1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC KXL, ARH. ADRIAN RADULESCU

aviz de oportunitate

Zona pe care se intentioneaza construirea este L1D, de locuinte joase si mijlocii, care ofera un POT de 20% si un CUT de 2,7; coexista, in zona, 3 modele diferite de locuire. Au existat, aproape de acest loc, si alte documentatii sau constructii avizate direct care si-au produs efecte. Se propune ridicarea unui bloc de locuinte colective care se va avea retrageri relativ mari fata de vecinatati si care va oferi 60 de locuri de parcare. Cristina Olga Gociman este de parere ca „parcarea la sol, in cazul de fata, nu este o solutie satisfacatoare, mai ales ca ea intra in conflict cu acel necesar de 30% de spatiu verde, imposibil de atins daca parcarea va fi la sol. Este nevoie de un acces carosabil posibil, de parcare, de spatii verzi.” Sorin Gabrea cere ca pe plansa de regulament sa apara si parcarea pentru subsol. Radu Petre Nastase atrage atentia asupra largirii strazii, care va trebui sa antreneze si o cedare de teren. Sorin Gabrea mai adauga nevoia ca „retragerile sa fie stabilite fata de viitorul profil stradal, nu fata de cel actual.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Jimbolia nr. 103, S.1

initiator: persoana fizica

elaborator: SC KXL, ARH. ADRIAN RADULESCU

aviz de urbanism preliminar

Pe o suprafata de 4900mp libera de constructii, aflata in imediata apropiere a statiei de Metrou la limita cu Parcul Bazilescu, se preconizeaza ridicarea unei cladiri cu functiune mixta – locuinte si servicii. In zona exista mai multe tipologii de cladiri care oscileaza, ca inaltime, intre P si cladiri cu mai multe etaje. Se solicita acordarea sporului de 20% pentru CUT, fata de cel propriu zonei, de 2,4. Retragerile sunt de 10 si de 3m, iar volumul de maxima inaltime va atinge P+11. Cat

priveste vecinatatea cu Caminul de batrani, se precizeaza ca exista un acord cu reprezentantii institutiei in acest sens. Radu Petre Nastase este de parere ca volumul P+6, vizibil, este prea mult pentru zona si pentru profilul strazii. Se raspunde ca dezvoltarea din spate, care atinge P+11, se face spre zona comerciala. Bogdan Bogoescu: „Com construim doua blocuri P+11 la 13m distanta intre ele? Personal, nu cred ca inchiderea propusa va genera un mare confort.” Cristina Olga Gociman este de parere ca „ocuparea si inaltimea sunt excesive. Trebuie gasita o formula mai gradata.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Inaltimea propusa trebuie sa fie redusa, iar formula de construire este prea masiv, trebuie sparta. Va rugam sa reveniti cu o noua propunere.”

.....

PUZ Str. Nisipari nr. 23, S. 1

initiator: persoana fizica

elaborator: SC DMBI ARHITECTURA, SRL ARH DRAGOS MIHAIL

aviz de urbanism preliminar

Intr-o zona M3, cu indicatori 55 pentru POT si 2,5 pentru CUT, a existat o documentatie care permitea ridicarea unei cladiri P+2, pe baza unui aviz de la Sector. Inte timp, insa, cum in vecinatate s-a construit inalt, se intentioneaza ridicarea unei cladiri mai inalte, P+4, cu 9 apartamente, care ar avea avantajul de a inchide civilizatul un calcan. Exista autorizatie pentru 7 locuri de parcare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”

.....

PZ Str. Apicultorilor nr. 18-20, S. 1

initiator: persoana fizica

elaborator: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM SRL

aviz de urbanism preliminar

Documentatia a fost completata spre a raspunde observatiilor si cererilor Comisiei – respectarea alinierilor, care le vor urma pe cele ale cladirilor existente, supravegherea aplicarii corecte a sporului de CUT in limita legala de 20% - de la 2,4 la 2,88. POT cladirii nou-construite va atinge 50%, iar inaltimea va fi de P+5/6R; proflul stradal va ramane neschimbat.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se propune avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Tuzla nr. 50, S. 2

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ALFA DESIGN SRL, ARH/URB MARIANA IFTIMIE ILEEA

aviz de urbanism preliminar

In zona Barbu Vacarescu-Colentina, intr-un loc in care PUZ S2 prevede o zona verde, se doreste construirea unei baze de agrement. POT ramane acelasi, CUT se modifica de la 0,3 (cat ar permite Mediul) la 0,35.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu intentia de construire, dar va rugam sa ne prezentati si alte variante de arhitectura, ca si o sectiune prin teren.”

.....

PUZ Metrou Pantelimon, Magistrala 5

Pentru linia de Metrou exista un aviz preliminar inca din 2014. Ea ar fi trebuit corelata cu linia de tramvai, iar mai apoi emisa autorizatia de construire pentru un parcaj pe mai multe niveluri. Primaria a impus ca rezolvarea finala sa aiba forma unei documentatii PUZ privind linia de Metrou, dar evident aceasta „cuplare” ar aduce foarte multe neajunsuri. Trebuie luata, in acest moment, decizia favorabila orasului. Solutia parcarii supraterane nu aduce beneficii orasului. Se propune, ca solutie optima, realizarea unui parcaj P+2 peste statia de Metrou, care sa cuprinda doua linii de autobuz, tramvai.

Alexandru Panaitescu doreste sa fie prezentata o perspectiva asupra intregii intersectii, iar Constantin Enache este de parere ca „imaginea cladirii asupra orasului va fi rea.” Alexandru Panaitescu crede ca actiunea cea mai utila de intreprins in acest loc ar fi curatarea zonei, prima data de reclamele prea multe, prea arbitrar raspandite. „Aici este o intrare in oras, iar aceasta investitie, in aceasta forma, strica intrarea in oras.”

Stelian Constantinescu: „Si perspectiva dinspre oras este nereusita.”

Prezentatorul raspunde acestor observatii: „Functional vorbind, solutia este neschimbata, difera numai volumetria construita.”

Dan Marin crede ca „o copertina e o solutie mult mai buna decat ceva construit, infipt in sol.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Solutia gasita trebuie sa fie subterana.”

.....

Actualizare PUZ Magistrala 5 a Metroului, segmentul Drumul Taberei-Universitate

initiator: SC METROREX SA

elaborator: SC METROUL SA

aviz de urbanism preliminar

Se dorește prezentarea modificărilor survenite în timpul efectuării lucrărilor, date de „starea reală a lucrurilor, așa cum a fost constatată”. Pozițiile stațiilor sunt aceleași, doar tunelul este mutat.

Andrei Zaharescu explică utilitatea prezentării: „Modificările trebuie înregistrate și integrate unei documentații, pentru a fi posibilă, astfel, reglementarea zonelor de servitute.”

Dan Marin este de părere că, cu aceeași ocazie, ar fi trebuit lamurite și alte aspecte precum: stabilirea unor reguli de circulație, modalitatea în care se construiește relativ la aceste „reglementări pe parcurs”.

Rezoluție (Sorin Gabrea): „Se avizează favorabil.”