

Sedinta CTUAT din data de 16 Dec. 2015 a Primariei Municipiului Bucuresti. Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, presedinte; Constantin Enache, Alexandru Panaitescu, ing. Cornel Panaitescu, Dorin Stefan, Doina Bubulete, Radu Petre Nastase. Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor: Stelian Constantinescu si Victor Manea. Proiectele discutate au fost urmatoarele:

PUZ Aleea Teisani, S. 1, Ansamblu rezidential Greenfield, Padurea Baneasa

initiator: persoana juridica

elaborator: SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM, URB RUR ARH.

LUMINITA MACHEDON

aviz de oportunitate

Prezentare, Florin Machedon: „In 1999, in acest loc au existat mai multe terenuri mici. S-au mai avizat, de atunci, documentatii, s-au mai construit blocuri, marea lor majoritate intre P+2 si P+4. In alta zona, apropiata, s-au autorizat suplimentari ale primelor propuneri. IMPACT, detinatorul terenului, a unificat toate acele mici loturi (exista un studiu de comasare a terenurilor), mai putin pe cele din zona L1C, in intentia de a construi inclusiv un centru comunitar, cu spatii comerciale, scoala, gradinita. O conditie necesara de respectat este cea a unei zone de protectie de 50m in jurul parchetului forestier. Se intentioneaza construirea in limitele unui CUT de 1,5 pentru ansamblul rezidential si de 2 pentru „centru”. Cladirile destinate locuirii sunt P+4, chiar daca in zona exista si constructii de P+9. In zona Philip Morris se va construi un pasaj suprateran, iar pentru circulatie a mai fost gandita o strada suplimentara”. Constantin Enache se intereseaza de starea retelelor si de gandirea in legatura cu acestea si este de parere ca echipamentele de retele vor trebui sa intre in obligatia dezvoltatorului. Se raspunde ca, pentru moment, cartierul dispune

de o fosa septica. Dar se ia in calcul folosirea colectorului ce vine dinspre Aeroport, iar zona vecina este echipata.

Sorin Gabrea: „Cand se fac proiecte de o asemenea anvergura, cand se aproba o astfel de documentatie, trebuie sa se stabileasca precis responsabilitatile. Eu, Primaria, fac drumurile, iar investitorului/beneficiarului ii revin urmatoarele responsabilitati, ca obligativitate – care trebuie clar precizate”.

Victor Manea: „Exista o problema, in sensul in care pentru Str. Vadu Moldovei exista o asociatie de proprietari constituita, care nu este tocmai de acord cu acest proiect. Pe de alta parte, Primaria a pierdut procesul cu Ocolul Silvic.”

Sorin Gabrea: „Va sugerez continuarea Aleii Teisani si la S, inlocuiti pasajul superior cu unul de nivel inferior.”

Ing. Cornel Panaitescu: „Canalizarea pluviala nu cred ca este solutionata pentru aceasta zona.

Acum, pomparea apelor ar trebui facuta peste calea ferata. Iar intreg triunghiul superior pe care il prezentati nu poate fi legat de canalizarea Bucurestiului. Exista un canal care trebuia sa ajunga aici, dar care s-a oprit pe Str. Privighetorilor. Iar canalizarea orasului se opreste la Baneasa.

Apele pluviale se pot duce spre Valea Pasarea, dar e nevoie de colaborare cu Ilfovul. Sunt probleme ce nu par usor de rezolvat.”

Constantin Enache: „Din cate stiu eu, pentru 1 Mai-Otopeni se mai discuta stabilirea canalului.”

Ing. Cornel Panaitescu: „Asa este, dar acel canal e unul menajer, nu pluvial.”

Sorin Gabrea: „Totusi, chiar daca acest lucru s-ar putea face, nu cred ca solutia cea mai buna este sa pompam tot in conducta DN1.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu construirea, dar cand veti reveni va trebui sa raspundeti tuturor chestiunilor ridicate de membrii Comisiei, de la statutul terenurilor la modalitatea de solutionare a retelelor.”

.....

PUZ Calea 13 Septembrie nr. 168-184, S. 5

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR OANA RADULESCU

aviz de oportunitate

Prezentare, Oana Radulescu: „Terenul pentru care vom face propunerea de construire, de marime aproximativa 10.000mp, este situat pe Calea 13 Septembrie, in zona Sos. Progresului, Sebastian, Panduri. Printre problemele pe care noua documentatie ar trebui sa le preia de la cele vechi este si aceea pe care o consideram foarte importanta, a prospectelor drumurilor sau a transformarii acestora. Un PUZ aprobat in 2014 prevedea un prospect largit pentru Str. Progresului, numai ca daca aceasta prevedere ar fi pusa in aplicare, ea ar afecta curtea unei scoli si chiar scoala, proaspat reabilitata; apoi, dupa ce, teoretic, s-ar darama aceasta scoala, ar trebui ridicat un bloc P+7. Un alt PUZ existent, care si el se refera la modificarea prospectelor, pastreaza scoala. Fata de aceste documentatii, pentru ca eu sa-mi pot continua lucrul la PUZ pe care il propun, as avea nevoie de clarificarea chestiunilor privind scoala si drumurile in aceasta zona, ce anume se va intampla realmente aici, pentru ca propunerea mea sa aiba sanse de realizare”.

Constantin Enache: „Aici s-a gandit initial transformarea zonei industriale – acesta este motivul pentru care ar fi fost necesar un prospect larg. S-a discutat despre calea ferata industrialala

Cotroceni – Progresului, ca si despre Pasajul Leul, unde sa fie scos acest prospect care, evident, dupa anulara spatiului CF, putea sa fie extins.”

Ing. Cornel Panaitescu: „Apropo de tunelul pentru Metrou de la Razoare, sunt acolo 3 apeducte care trec prin acea zona, asa ca se poate ca lucrurile sa fie mai complicate.”

Oana Radulescu: „Am preluat trama stradala actuala, in conditiile in care PUZ pe care il realizez este numai pentru viabilizarea terenului.”

Sorin Gabrea: „De acord, insa cred ca pentru a incheia o documentatie consistenta, va fi nevoie de o definire a intregii structuri a proiectului. Este o oportunitate pe care nu e bine sa o pierdem. Va sugerez sa stabiliti zonele in care se poate construi, in marja unor limite de, sa zicem, 50m.”

Dorin Stefan subscrie acestei directii: „Sa fie date limite teritoriale si de inaltime.”

Radu Petre Nastase ar dori sa stie maximul de CUT permis – 4,5, CUT existent pentru acea zona.

Constantin Enache: „Vor trebui stabilite zonele de regulament, dar si cele de directive nereglementate. De fapt, limitele precise ale PUZ.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date, avizam favorabil propunerea.”

.....

PUZ Str. Aviator Jules Tetrat nr. 11, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC KXL SRL, URB ADRIAN RADULESCU

aviz de oportunitate

Se intentioneaza construirea unui lot de 480mp, situat in ZP54 – Dorobanti. Conform PUG, incadrarea terenului este M1, de subzona mixta in tesut protejat. Densitatea zonei este mica. POT permis este 40%, CUT 1,8m inaltime maxima admisa – 10m. Functiunea noii cladiri va fi de

locuinte individuale si colective. Pe teren se afla cladiri izolate interbelice, iar izolarea lor s-a mentinut. Totusi, inaltimea imobilelor zonei a crescut, odata cu insertiile din anii 1970-1980. S-ar dori majorarea indicatorilor cu sporul de dezvoltare de 20% - CUT ar ajunge la 2,16, POT 48%, dar inaltimea va atinge 20m; se motiveaza ca in vecinatate sunt cladiri de 4-5 etaje care ating aceasta inaltime. Retragerile sunt intre 3,5m si 5m.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu intentia de a realiza o documentatie si de a construi aici, dar propunerea pare usor fortata. Pentru etapa viitoare, va rugam sa aduceti un studiu topo al cladirilor adiacente, pentru a ne face o idee referitoare la incadrarea propunerii dvs in zona.”

.....

PUZ Sos. Gheorghe Ionescu-Sisesti nr. 119, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ART TEK SRL

aviz de oportunitate

Lotul detinut, in marime de 1873mp, a mai fost reglementat, dar reglementarea a expirat. La prezentarea anterioara s-a cerut demonstrarea efectelor propunerii in zona. Intre timp, terenul a devenit L1D. Situatia a fost re-actualizata, cu tot cu figurarea Drumului Expres si el adus „la zi”. Intre timp, in zona s-au construit mai multe blocuri de locuinte colective, cu inaltimei intre P+1 si P+6. Mai exista si cateva PUD-uri care au fost aprobate de curand. Au fost preluate reglementarile din PUZ anterior si a fost incercata o simulare de dezvoltare a zonei. Pentru a se extinde fara probleme, proprietarul doreste sa achizitioneze si terenul vecin de la S1. PUZ de fata intra in incidenta si cu zona A1, si cu zona B, iar diferenta dintre aceste doua tipuri de zone este

data numai de inaltimea maxima care poate fi atinsa – P+5 fata de P+6. Intrebarea pe care echipa proiectanta si-o pune si pentru care solicita ajutorul Comisiei este daca reincadrarea poate fi oportuna.

Stelian Constantinescu atrage atentia asupra faptului ca in proiectul anterior penetratia nu era figurata.

Constantin Enache: „Sunt de acord cu propunerea, cu conditia ca iesirea din Bucuresti pana la inelul de autostrada sa ramana in acest fel”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Tinand cont de observatia dlui Enache, suntem de acord cu propunerea.”

.....

PUZ Str. Grigore Gafencu nr. 41-43

initiator: persoana fizica

elaborator: DMBI – ARHITECTURA, ARH. DRAGOS MIHAIL (RUR: D, E)

aviz de oportunitate

Lotul folosit se afla la limita inelului median si este in suprafata de 2900mp. Datorata prezentei unei zone de restrictie, imobilele au fost plasate in partea din fata a proprietatii. Ca vecinatati notabile, exista aproape cladiri care ating chiar P+15. Se doreste construirea unui imobil cu functiune mixta – de locuinte, preponderent, iar la parter servicii. POT va ajunge la 37%, iar CUT la 3. S-a intrat in Comisie pentru obtinerea sporului de dezvoltare, de 20%. Compozitia propusa pentru aceasta cladire are forma unei bare, in fata, iar in spatele acesteia se va construi un turn, pentru a atinge CUT. Se ofera locatarilor de la etajele superioare o perspectiva generoasa

asupra lacului. A fost obtinut avizul de la CFR referitor la distanta de pana la linia ferata. O conditie particulara a proiectului este aceea ca in preajma avizarii s-a schimbat functiunea zonei.

Constantin Enache: „Legea permite un spor posibil de 20% referitor la prevederile PUG. Dar pentru orice PUZ nou, se revine la prevederile PUG. Si cred ca aveti o problema privind retragerea fata de strada.” Se raspunde ca „pentru volumul de P+6, este prevazuta o retragere de 5m de la strada.”

Radu Petre Nastase: „Nu sunt, totusi, prea apropiate fatadele pentru P+6? Iar zona dintre cladiri pare si ea prea mica. Daca vor mai aparea parcar, console, ce se va intampla atunci? Distantele pe care le-ati prevazut par putin fortate. Iar bara are si ea 15-17m inaltime.” Se raspunde ca au fost prevazute retrageri, pentru acest volum, de 3,50m pentru partea stanga, iar fata de cladirile urmatoare si de limitele celelalte, distantele variaza intre 5m si 8m.

Victor Manea: „De la P+3, cat aveti in vecinatate, va ramane un calcan pana la P+15?” Se raspunde ca „un calcan poate arata foarte frumos, daca este placat cum trebuie.”

Stelian Constantinescu: „CUT de 3 este mai mult decat prevederea legala. In PUG, zona este notata V5, in documentatie este trecut gresit M2, zonele nu se pot unifica aleatoriu doar pe o anumita distanta. Si, din cate imi dau seama, se trece si peste apeducte. L1 este imprecis, iar peste apeducte este A2?”

Dorin Stefan: „Daca doriti sa construiti locuinte, trebuie sa va amintim ca in general CUT pe care il permitem este 2,5, maxim 2,8. 3 ar fi un maxim-maxim.” Se raspunde ca „zona este scapata de mult de sub control, iar indicatorii sunt la fel de imprecisi.”

Dorin Stefan: „Pentru locuinte, un CUT peste 2,8 creeaza disfunctii.”

Doina Bubulete cere inca o data precizarea inaltimii maxime dorite – se raspunde ca aceasta este a unui volum P+15, dar se coboara in trepte pana la P+5.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, studierea zonei este oportuna, ca si intentia de a construi, dar ar fi mai indicata o revenire cu alte solutii de ocupare, cu o motivare mai buna a indicatorilor.”

.....

PUZ Str. Meteorologiei nr. 17-21, S. 1

Initiator: persoana juridica

elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, ARH. AURELIA HULUBA (RUR: D, E)

aviz de urbanism preliminar

Proiectul a mai fost prezentat. Se precizeaza inca o data amplasamentul si relatia cu Str.

Jandarmeriei, se confirma faptul ca zona este in permanenta miscare – sunt numeroase PUZ-uri care isi fac sau si-au facut efecte pe zonele invecinate. Conform incadrarii in PUG, terenul este considerat CB1, ceea ce ofera un CUT de 2,4 si o inaltime de maxim P+6. S-a realizat, conform sugestiilor Comisiei, divizarea volumului initial unic in doua, pentru a sparge un front care ar fi creat multe probleme si s-au revazut inca o data distantele fata de vecinatati.

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

.....

PUZ Str. Luterana nr. 7-9-11-13

initiator: persoana juridica

elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, URB RUR ARH. BOGDAN BRANESCU

aviz de urbanism preliminar

Prezentare, Sorin Gabrea: „Partiul si studiul acestei documentatii au avansat de la prezentarea anterioara si suntem in masura sa facem o prezentare mai incheagata a propunerii. Primul corp, cel dinspre strada, va trebui sa se inscrie in inaltimea cornisei data de cladirile adiacente. A fost detectata o asemenea marime-etalon la blocul Policlinicii. In imprejurimi exista cladiri mai prezente, ca sediul SRI si Hotelul Radisson, care au inaltimei mai accentuate, dar cotele lor maxime nu trec de 38m. Corpul retras va lua in calcul inaltimea cladirii SRI. S-au pastrat toate celelalte reglementari. Suntem asezati cu propunerea pe doua zone protejate. Avem un calcul justificativ al indicatorilor, nu cerem spor de CUT, iar ocuparea s-a facut in limitele POT, acordandu-se atentie deosebita distantelor fata de cladirile din jur; au fost gandite niste curti de lumina, s-a incercat respectarea tuturor cerintelor date de Codul Civil in materie de constructii. Singura diferenta pe care o propunem fata de regulamentul zonelor protejate este unificarea parcelarului, pentru ca suntem de parere ca lupta, in materie de urbanism, in Bucuresti, nu trebuie sa fie impotriva cladirilor mari, cat a eficientei lor. Parcelarul, aici, nu justifica o valoare urbanistica proprie. Propunem asadar, ridicarea unei singure constructii, cu un grad mai mare de eficienta. Respectam cotele necesare spatiilor verzi, avem zone libere bine stabilite. Ne incadram riguros in toti indicatorii. Pe Str. Luterana sunt prevederi pentru favorizarea pietonalului si pentru restrangerea carosabilului la 5,5-6m. In zona Cretulescu-Palat se propune constituirea unui traseu cultic, care sa aduca pe o aceeaasi legatura cele trei biserici ale zonei, doua in picioare si functionale, alaturi de vestigiile celei de a treia. Vor fi efectuate studiul istoric, ca si studiul de trafic”.

Studiul istoric este legat de importanta sitului; s-a incercat sa se vizualizeze mai atent influenta si conditionarile pe care noua cladire le vor aduce zonei, ne intereseaza foarte mult cum vor fi definite zonele de protectie ale monumentelor istorice; s-a realizat si o identificare a

monumentelor susceptibile de a intra in randul monumentelor istorice – ne gandim la Biserica Luterana, care inca nu este declarata monument, singura constructie din zona incadrabila in aceasta clasa fiind cladirea de la nr. 14.

Ing. Eugen Ionescu: „Studiul de trafic se va materializa si el in functie de ponderea pe care noul complex multifunctional o va aduce zonei – astfel ca va trebui un studiu detaliat pentru a defini impactul traficului existent si a celui anticipat in acest loc. In intersectiile adiacente se verifica nivelul traficului in varful orelor de maxima solicitare. Este o diferenta foarte mare de incarcare a traseului pe Calea Victoriei intre ce se putea intregistra acum cativa ani si astazi, dar si intre Str. Stirbei si Berthelot. Ceea ce este evident este ca in zona se resimte foarte puternic lipsa locurilor de parcare, o problema acuta. Cand s-a discutat PUZ Sala Palatului si s-a facut, atunci, si un inventar al locurilor de parcare, s-a constatat ca in zona stau pe trotuare, zilnic, pana la 2000 de autovehicole. Va mai fi efectuat un studiu, pentru ca de atunci a trecut, totusi, ceva timp, iar la final vor fi prezentate concluziile”. Alexandru Panaitescu: “As spune ca lucrarea “risca” sa devina o artera cu adevarat culturala, mai ales daca se vor reusi cele propuse; vor fi strabatuti, de pietoni, 100 de ani de istorie a arhitecturii bucurestene. In ce ma priveste, vreau sa salut revenirea retragerilor si a porticelor, pe care le consider un bun al orasului.” Radu Petre Nastase: “Constat ca s-au adaugat parcelei initiale mai multe bucati de terenuri. S-a reusit o concesionare a lor? Cum sunt aceste contracte, cine e proprietarul?” Se raspunde ca un acelasi proprietar detine intreaga parcela.

Sorin Gabrea: “Trebuie sa va aducem la cunostinta ca odata cu inceperea lucrului la acest proiect, am primit mai multe observatii, sa le spunem bine intentionate. Insa au existat si pozitii mai transante, cum e aceea a episcopului bisericii romano-catolice, comunicata de avocatii lor – nu suntem de acord cu niciun fel de constructie noua pe Str. Luterana”.

Doina Bubulete: “Sunt, in principiu, de acord cu ocuparea terenului – nu e bine sa avem gauri in zonele centrale. Studiul istoric va trebui, inasa, sa ne faca sa intelegem zonele de protectie efective ale monumentelor. Referitor la parcurs, am o singura temere – daca nu cumva obiectul construit va duce la absorbtia valorii traseului. Si cam un acelasi lucru legat de circulatie – daca vom circula mai mult pe jos, ceea ce in principiu este bine, ce congestie vom aduce traficului? Circuitul intre obiecte trebuie rezolvat. In principiu, sigur ca sunt de acord cu interventia si cu construirea in aceasta zona lasata in parasire de multi ani. Cred ca parcursul are locuri sensibile, bune de vazut. Si ma mai gandesc ca propunerea a trebui sa fie corelata si cu prevederile PIDU.”

Ing. Eugen Ionescu: „Ne vom calibra cu Masterplanul de Circulatie pentru Bucuresti pentru a favoriza un acces pietonal cat mai pronuntat. Vom urmari traseele si efectelor lor, si vom pune accent pe transportul pentru calatori”.

Rezolutie (Constantin Enache): „In principiu, suntem de acord cu propunerea. Avem, totusi, rugamintea ca in legenda sa fie trecute in clar lucruri care pe plansa de reglementare se vad: suprafetele la parter, spatiile publice. Fasiile libere sa reapara pe plansele de reglementare.”

.....

PUZ Str. Drumul Cooperativei nr. 20A, S. 5

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ARX STUDIO ARCHITECTURE SRL, ARH. PAUL RAZVAN PUCHICI

(D, E)

aviz arhitect sef

Intentia prezentata anterior a ramas aceeaasi – se doreste ridicarea unui imobil de locuinte colective cu inaltimea de P+7/8R, 24m. Propunerea are deja aviz preliminar, iar intre timp au fost obtinute si celelate avize necesare de la diferitele comisii sau autoritati – Mediu, Circulatie, Retele. Se solicita preluarea retelei stradale din documentatiile anterioare, se respecta prospectele existente. Distantele dintre cladiri se respecta. Constantin Enache ar dori sa stie daca exista modificari importante fata de prezentarea anterioara, afara de cele solicitate de Comisie – se raspunde negativ. Se atrage atentia asupra nevoii de a fi prelungita strada din imediata vecinatate si de a fi respectate inaltimele, care de multe ori, dupa avizare, sporesc nemotivat. Constantin Enache afirma, fata de observatiile vecinilor, ca „ele nu sunt justificate din punct de vedere tehnic pentru diminuarea intensitatii de locuire.”

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

.....

PUZ Str. Emanoil Porumbaru nr. 68

initiator: persoane fizice

elaborator: BIA ANDREEA DALIMON, ARH. C. DALIMON (D,E, F6)

aviz arhitect sef

Terenul studiat este de 720mp si apartine zonei protejate 93. Inaltimele zonei au crescut intre timp, prin construirea unor cladiri avizate fie la Primaria Generala, fie la Sector, astfel ca media pentru aceasta zona este acum mai apropiata de P+5. Propunerea proiectantului este o cladire P+3/4R, care ar corespunde obtinerii plusului de 20 de procente pentru dezvoltare. Se respecta retragerile, sunt asigurate accesele fara probleme pentru vecinatati.

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