

Ședința CTUAT a Primăriei Capitalei din data de 15 Februarie 2017

Componența Comisiei a fost următoarea: Președinte (locțiitor) arh. Radu Petre Năstase, arh. Dan Marin, arh. Irina Criveanu, arh. Timur Mihăilescu, ing. Laurențiu Olan (titulari), arh. Cerasela Crăciun, arh. Andreea Popa, arh. Bogdan Bogoescu, arh. Florin Medvedovici (supleanți).

Arhitect-șef – Adrian Bold. Experți din partea Primăriei: Stelian Constantinescu, Victor Manea.

Servicii: ing. Andrei Zaharescu (Rețele), ing. Crișan Atanasiu (Circulație). Au fost discutate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Bd. Dacia nr. 90 A, S. 2

Inițiator: SC AXA INVEST SRL

Elaborator: SC PROREX CONS SRL, URB TUDOR STOICA

Se studiază terenul de colț (344mp) dintre Bd. Dacia – Icoanei – Alecu Russo. Față de prevederile existente, beneficiarul dorește sporirea CUT și a POT. Se dorește și o clădire mai înaltă, motivația prezentatorului fiind că în zona Bd. Dacia – Piața Spaniei, clădirile sunt înalte (P+5, P+7 există în apropiere). Dan Marin ar fi dorit o prezentare mai clară a situației existente, iar Bogdan Bogoescu solicită precizarea limitei de zonă protejată. Adrian Bold întreabă prezentatorul dacă a vizitat locul de curând și ce părere are despre aglomerația auto din zonă. Radu Petre Năstase: „Sunt de părere că aici ar trebui să se facă un PUZ. Ar fi bine să putem preciza încă de acum maximele și minimele.” Stelian Constantinescu atrage atenția Comisiei că o discuție despre înălțimea clădirii propuse nu își are locul acum, ea va fi discutată la prezentarea soluției. Irina Criveanu observă că dacă parametrii ar fi fost mai mici, soluția putea fi una de

autorizare directă. Radu Petre Năstase: „Să precizați limitele și parametrii. Sunteți în zonă protejată. Extindeți zona de studiu.”

Dan Marin solicită prezentarea unei desfășurări, iar Bogdan Bogoescu cere corelarea propunerii cu ceea ce există vizavi. Adrian Bold cere atenție la corelarea cu tipul de front existent în zonă și la alinierea la cornișă.

NOTĂ: ÎNTRUCÂT LA FINELE PREZENTĂRII PROIECTELOR, SUBSEMNALUL A FOST EVACUAT DIN SALĂ, LA CEREREA DLUI RADU PETRE NĂSTASE, MATERIALUL CE URMEAZĂ NU VA CUPRINDE NICI DISCUȚIILE ARGUMENTATIVE PE MARGINEA PROIECTELOR, NICI REZOLUȚIA FINALĂ.

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

STR. Drumul Binelui NR. 2B și 2D, S. 4

Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB ADRIAN CONSTANTIN RĂDULESCU

Terenul pe care se dorește construirea are doar 102mp, se află într-o zonă de locuințe colective; se intenționează transformarea clădirii P+2 în volum P+4, creșterea parametrilor cu 20%. Radu Petre Năstase cere precizarea lățimii drumului de acces – 6m. Adrian Bold: „Cât s-a propus pentru acest drum?” Se răspunde că 7m pentru carosabil, plus trotuare de 1m sau 2m. Adrian Bold face observația că „trotuare de 1m nu există”.

Radu Petre Năstase: „Va trebui dimensionată infrastructura stradală.”

Andrei Zaharescu: „S. 4 are un proiect pentru echipare edilitară în această zonă, iar aici este nevoie de studiu pentru utilități și mai ales de o soluție pentru apa pluvială.”

Adrian Bold: “Infrastructura este o mare problemă în această zonă. Care este starea rețelelor? Pot ele acoperi o dezvoltare ulterioară?” Se răspunde negativ.

Vlad Medvedovici atrage atenția asupra gabaritului.

Radu Petre Năstase: “Recomandăm să efectuați un studiu pe un perimetru mărit.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Șos. Ștefan cel Mare nr. 29 A, S. 2

Inițiator: SIMONA IULIA

Elaborator: SC AMA PROJECT CREATIVE SRL

Lotul pe care urmează să se construiască se află la intersecția Str. Lizeanu și Grozovici, în spatele frontului de blocuri de pe Str. Ștefan cel Mare. Astăzi, zona care conține acest lot are indicativul G1, specific gospodăriei comunale. Se dorește schimbarea indicativului zonei în M2 și, ca urmare a acesteia, ridicarea unui imobil de 44m h, atingerea unui CUT de 3 și a unui POT de 70%. Vor fi 34 de apartamente pe nivel, dar și garsoniere. Sugestia anterioară a Comisiei a fost ca noua clădire să se alinieze la bara blocurilor, dar prezentatorul declară că acest lucru va fi foarte dificil. Radu Petre Năstase solicită din nou ca alinierea să se realizeze, iar proiectanții afirmă că vor încerca această operațiune. Andreea Popa ar dori să știe care este înălțimea clădirii de lângă propunere – se răspunde că este vorba de un imobil P+3/4R. Adrian Bold cere să fie precizat statutul juridic al propunerii, activ, de facto, al fabricii Adesgo – se răspunde că „terenul este provenit dintr-o divizare”. Timur Mihăilescu cere să se arate dacă există sau nu un acces în spatele blocului – se răspunde că este, dar că va mai fi adăugat unul. Radu Petre Năstase: „Trebuie să vă aliniați la existent.”

Bogdan Bogoescu: „Strada Grozovici este suprasolicitată, densitatea zonei și aglomerația de aici sunt foarte mari. Ar fi nevoie de un studiu de circulație.” Radu Petre Năstase cere să fie reamintite prevederile PUZ S2 pentru zonă; mai solicită precizări legate de accesul auto, felul în care vor funcționa rampele, care este starea schimbului de terenuri; consideră că, așa cum sunt prezentate lucrurile, nu se poate oferi acces auto pentru nevoile a 30 de apartamente / nivel pe un acces auto de doar 5m lățime.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Berzei nr. 101A, S. 1

Inițiator: SC CREAȚIONA INVESTMENT SRL

Elaborator: BIA GEORGETA GABREA, ARH. GEORGETA GABREA

Terenul, actualmente viran, este proprietate a unei persoane private; se afirmă despre el că ocupă o poziție centrală în oraș și că distanțele de la acest lot la Piețele Victoriei și Romană sunt de cca. 1km. În fața amplasamentului se află un parcaj ad-hoc, improvizat și generalizat. S-ar dori schimbarea încadrării în PUG ca zonă CA2, specifică dezvoltării unui pol urban important. Se mai arată că parte din clădiri pot fi ocupate de funcțiuni culturale sau de entertainment. Se poartă discuții cu vecinii. Înălțimea propusă va fi mai mică spre Str. Cameliei; pentru o altă parte a construcției, vor fi respectate limitele fiecărei unități independente. Ca indicatori, se cer POT de 84% și un CUT de 3,6, cu un accent în zona pieței de 45m. Ca nivel de circulație, se afirmă că se păstrează situația existentă, iar accesele carosabile și cele pentru pietoni se vor desprinde din Bd. Gării de Nord. Radu Petre Năstase: „Care este și care va fi profilul Străzii Cameliei? Cred că intersecția trebuie studiată în întregul ei, nu doar partea care afectează propunerea.”

Bogdan Bogoescu: „Cred că pentru acest loc este necesar un program de regenerare urbană, nu doar de o simplă intervenție asupra fronturilor.”

Adrian Bold: „Aici sunt morfologii diferite, nu cred că trebuie să dezagregăm spațiul.”

Dan Marin: „Pentru susținerea propunerii, cred că ar fi de studiat și frontul din Str. Cameliei.”

Stelian Constantinescu amintește proiectanților că pe documente se scrie despre „alimentație publică”, funcțiune foarte puțin prezentată și susținută.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Radu-vodă nr. 20, S. 4

Inițiator: SC VIRTUS PROPERTY LIMITED SRL

Elaborator: PDP ARCHITECTURE AND PHOTOPGRAPHY, ARH. ANTONELA ROȘU

Suprafața vizată are cca. 800mp, ocupă o zonă centrală, la SE Pieței Unirii, într-o zonă protejată, are forma unui colț neregulat. Se dorește ridicarea unui imobil cu locuințe semicolective, dar care va avea și spații pentru funcțiuni publice. Înălțimea dorită este de P+2/3R, dar CUT și POT vor fi majorate cu 20%. Radu Petre Năstase se interesează de propunerea pentru parcaje – se răspunde că accesul se va face dinspre Mihnea-vodă. Bogdan Bogoescu este de părere că pentru susținerea propunerii, aria perimetrului de studiu va trebui mărită.

Irina Criveanu: „Ce este de protejat în zonă, într-o astfel de propunere? Pe o stradă foarte îngustă pe care deja este un monstru, Dvs. mai puneți un monstru. Nu văd, în aceste condiții, care ar fi rostul unor retrageri.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Prelungirea Ghencea nr. 322-328, S. 6

Inițiator: SC TOP IMPRESIONES DEL ESTE SRL

Elaborator: SC BAUKUNST DG SRL, ARH. FLORENTIN GUDILĂ

Terenul, de cca. 30ha, este afectat de prevederile de circulație, acoperă indicativele M2, M3, M1A în interior. Vecinătățile din punct de vedere volumetric și al înălțimilor ocupă gabarite între P+2 și P+14. S-ar dori modificarea indicativului L1 în L3, care ar duce la obținerea unor indicatori mai mari decât ar permite-o sporul de doar 20%. CUT va fi diferențiat pe zone. S-au formulat propuneri de tip bară.

Radu Petre Năstase cere detalii asupra parcărilor subterane – se răspunde că parcare mașinilor va fi făcută la sol.

Bogdan Bogoescu: „Realitățile pe care ni le prezentați par alăturate la scări diferite. Ați prevăzut și spații de joacă pentru copii?”

Florin Medvedovici solicită și un studiu de însorire și cere ca orientarea clădirii să fie mai bine precizată.

Andrei Zaharescu: „Secțiunea drumului se va modifica, se va prelungi tramvaiul (operațiune necesară pentru pasaj, pentru buclă). Se va încadra totul în 45m, dar trebuie să fim atenți pentru că zona „va veni” spre București. Limita administrativă se va modifica prin Hotărâre de Guvern, vor fi necesare echiparea edilitară a zonei, studiul de fundamentare, studiu de circulație.”

Dan Marin: „Unii au parcaje în fața apartamentelor, alții au grădini, e un fel de segregare la care trebuie să fim atenți, căreia ar trebui să-i găsiți o rezolvare.”

.....
PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Șos. Gării Cățelu nr. 96, S. 3

Inițiator: SC PRAGA IMOBILIARE SRL

Elaborator: SC ASCO CONSTRUCȚII SRL, ARH. LAURA DOBRESCU

Parcela (40. 190mp), liberă de sarcini, fostă parte dintr-o zonă industrială, (descompusă din zona A2B) se află la 1-2km de Metro Pantelimon, vizavi de parc. Se vrea o clădire de tip supermarket, Lidl, și continuarea ei într-o clădire de locuințe colective care va atinge un nivel maxim de P+10. Accesul se face prin intrarea Cățelu. Dan Marin: „Densitatea cerută ar trebui să fie mult mai bine motivată.” Radu Pete Năstase este de părere că ar fi bine să se încerce o asociere; zona de studiu să fie extinsă; ar fi nevoie și de o infrastructură edilitară pentru întregul cvartal; e un pol local, care ar putea valorifica foarte bine peisajul.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Aleea Lungulețu nr. 4, S. 4

Inițiator: ALI MOHAMMED

Elaborator: A 26 STUDIO, ARH. DOINA TEODORESCU

Zona căreia îi aparține lotul (433mp) pe care se formulează propunerea este în Piața Iancului, în spatele blocurilor. Se dorește construirea unui imobil destinat locuirii colective, P+4/5R. Florin Medvedovici cere să fie prezentată și o planșă de regim juridic. Radu Petre Năstase este de părere că trebuie studiate și vecinătățile, iar Timur Mihăilescu cere explicații asupra zonei verzi învecinate. Stelian Constantinescu precizează că zona de studiu e una mixtă, incertă ca definiție urbană.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Tudor Vianu nr. 46A, S. 1

Inițiator: RUSSU CRISTINA

Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH. URB. DRAGOȘ MIHAIL

Zona este L1A, se dorește supraetajarea unei clădiri în zona Dorobanți. CUT va crește de la 1,3 la 1,56.

Adrian Bold: „Ce regim de înălțime are casa cu care se cuplează? În orice caz, arhitectura prezentată ca soluție va trebui să fie una mult mai atentă la felul în care intervine asupra zonei.

Ansamblul final trebuie să fie unitar, chiar dacă el va fi o intervenție falsă.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Petre Linteș nr. 32, S. 5

Inițiator: SC MAGIC LIFE – REAL ESTATE SRL

Elaborator: SC SILPA N 2000 SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

Zona studiată se află în partea de S a Capitalei (Sabinelor, Coriolan, Gheorgheni). Există și o zonă de mijloc, de tipul L1A. Se dorește ridicarea unei clădiri P+4/5R, cu parcare la parter, ai cărei indicatori să cuprindă sporul pentru dezvoltare de 20%.

Bogdan Bogoescu cere precizarea lățimii lotului și a distanțelor – 26m, iar distanța către N, cea mai problematică, este de 3,50m; se mai afirmă că înălțimea la cornișă a noii clădiri va fi de 16m. Radu Petre Năstase dorește să știe „cu ce parcelă se va face legătura la calcan și ce se mai poate construi acolo, în condițiile date?” Dan Marin ar dori să se construiască „altfel”, iar Adrian Bold este de părere că o bună soluție ar fi construirea în 3 benzi edificabile.

.....
PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Titu Maiorescu nr. 13-17 și Str. Vaselor nr. 47-49, S. 2

Inițiator: ROMEO VALENTIN PREDA

Elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, URB. MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN

Terenul studiat în vederea construirii este de 7800mp, iar pe el se află corpuri de clădiri abandonate. Se intenționează ridicarea unui imobil S+P+3/4R, de 19 m h, cu destinația de locuire colectivă; POT va fi de 45%, CUT de 1,56. Este vizată o dezvoltare pe interiorul parcelei.

Dan Marin: „Cum se face alinierea? La fundul parcelei? De ce? Ați prevăzut un spațiu public?”

Bogdan Bogoescu: „La 35 de apartamente, vor fi necesare spații de parcaj, accese. Se mai poate observa cum cota parterului față de cota intrării este de sub 1m. Iar dacă spațiul public nu are atractivitate, cum se pot lega, aici, activitățile zilnice?”

.....
PUZ AVIZ PRELIMINAR

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

Inițiator: ZAMFIR ANDREI

Elaborator: SC PRO HABITAT 4D SRL

Se dorește ridicarea unei clădiri cu destinația de locuire colectivă. Se face precizarea că, față de soluția anterioară, clădirea s-a retras cu un etaj și s-a alipit la parter de clădirea vecină. Vor fi 13 apartamente în acest imobil. POT propus 50%, CUT 2.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Heliade între Vii nr. 7, S. 2

Inițiator: FLORIN DĂNUȚ RĂDOI

Elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL / URB MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN

Lotul studiat se află în S2, este de cca. 1100mp, zona este A2B; se dorește ridicarea unui imobil de locuințe de serviciu, S+P+5E. POT va fi de 45%, CUT de 0,7 (CUT volumetric, 1,2) Accesul pe proprietate se face chiar din Str. Heliade între Vii, parcare mașinilor va fi la parter.

Adrian Bold: „Terenul este pe zona închiderii circulației! În orice caz, nu ne dorim încă o enclavă. Aici ar trebui un aviz de oportunitate pentru ma multe realități.”

Bogdan Bogoescu: „Consider că pentru întreaga zonă, nu numai pentru acest proiect, este nevoie de informații utile pentru o regenerare, pentru dezvoltare.”

Florin Medvedovici este de părere că „există proprietăți care pot genera dezvoltări.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Sos. Gheorghe Ionescu-Sisești nr. 113 C

Inițiator: DANIEL BELOVAN

Elaborator: SC ARTTEK CB SRL, ARH. CRISTINA IULIANA ENACHE

Terenul, de 192mp, se află în zona L1B; se solicită reîncadrare funcțională. În apropiere, există 4 imobile de locuințe colective. Se dorește un POT de 60% și un CUT de 3. Ca circulație, propunerea se încadrează în trama existentă.

Radu Petre Năstase: „Aici vorbim de reactualizarea unui PUZ, deci e nevoie ca el să fie refăcut pe toată amprenta PUZ vechi.”

Stelian Constantinescu: „Un PUZ poate fi actualizat, dacă e expirat.”

Radu Petre Năstase: „De ce să nu integrați toate documentațiile în una singură, pentru ca ea să fie utilă pentru toată zona?”

Irina Criveanu: „Avem o reglementare pentru fiecare parcelă.”

Radu Petre Năstase: „Documentația este expirată. Să se vadă ce indică pentru acest loc PUG, să se revină la prevederea PUG.”