

Ședința Comisiei Tehnice de Urbanism din 1 Martie 2017. Componența Comisiei a fost următoarea: Constantin Enache, președinte, Irina Criveanu, Dan Marin, Timur Mihăilescu, Anca Mitrache, Dan Șerban, Dorin Ștefan, Radu Petre Năstase - membri, Cerasela Crăciun, Florin Medvedovici, Andreea Popa - membri supleanți. Servicii de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele), ing. Crișan Atanasiu (Circulație).

A fost prezent la discuții și Adrian Bold, Arhitect-șef al Capitalei

Din partea Primăriei, expert: Stelian Constantinescu

Au fost prezentate documentațiile următoare:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Prelungirea Ferentari nr. 66, 68, 70, S. 5

Inițiator: SC KING CAMPIONE SRL

Elaborator: D.S. BIROU DE ARHITECTURĂ - ARH. DORIN ȘTEFAN, URB. ARH.

DORIN ȘTEFAN

POT permis de zonă este de maxim 80 (se propune 40%), CUT de 2. Terenul aparține zonei A2B, destinate serviciilor, iar funcțiunea propusă este de comerț. Retragerile sunt de câte 5 m pe părțile laterale, de 17m față de stradă. Sunt 129 de locuri de parcare, există, privitor la circulație, o intenție de lărgire a bulevardului. Accesul principal la proprietate va fi dinspre Ferentari. Dan Marin cere explicații privind locul sau accesul prin care se va face aprovizionarea, cum anume va fi controlat fluxul de mașini. Andreea Popa cere să fie precizate vecinătățile – se răspunde doar că pe una din părți se află o centrală termică, iar la S există o stradă. Radu Petre Năstase observă că pe planșe, între clădirile colorate în albastru, se află încă un lot. Cere precizări asupra prezenței și funcțiunii acestuia – se răspunde că este vorba despre un acces. Același face precizări

asupra modalității în care ar trebui figurate pe planul de reglementări carosabilul, edificabilul și celelalte elemente informative, spre a putea facilita înțelegerea planului și a cerințelor. Florin Medvedovici este de părere că pe această planșă, edificabilul ar trebui să fie figurat ușor mai mărit decât clădirea propriu-zisă, spre a permite eventuale refixări ale acesteia.

Timur Mihăilescu întreabă prezentatorul dacă locurile de parcare sunt gândite doar la suprafață, se răspunde afirmativ. Irina Criveanu se interesează asupra elementelor plantate, a naturii spațiilor verzi – se răspunde că la 200mp este prevăzut un arbore. Andrei Zaharescu cere să fie prezentate pe planșe ambele aliniamente. Ing. Crișan Atanasiu atrage atenția prezentatorilor că „prin dezvoltarea Prelungirii Ferentari, toate locurile de parcare existente acum vor dispărea, ceea ce va genera o problemă, din acest punct de vedere.”

Adrian Bold: „Personal, aș fi interesat să aflu câte ceva despre istoria locului – ce a fost el inițial? Proprietate particulară, a devenit proprietate, când?” Se răspunde că această istorie ar descrie 3 parcele separate, care au fost cumpărate, devenind o singură proprietate; se mai afirmă că, în principiu, zona este una de servicii și locuințe. Arhitectul-șef mai dorește să știe cum se configurează zona, ce alte activități se mai desfășoară aici sau sunt prevăzute spre a fi desfășurate în viitorul apropiat; afirmă că din cele prezentate nu își poate da seama de intensitatea locuirii. Este de părere că „intenția de a construi un spațiu comercial se poate justifica – trebuie doar să arătați că pe o rază oarecare nu mai există o funcțiune identică celei pe care o propuneți Dvs.”

**DEOARECE LA FINELE PREZENTĂRII PROIECTELOR, SUBSEMNALUL A FOST
DIN NOU EXCLUS DE LA DISCUȚIILE ARGUMENTATIVE ȘI DE LA
PREZENTAREA REZOLUȚIEI DE CĂTRE DL. RADU PETRE NĂSTASE, ÎN CELE
CE URMEAZĂ, ACESTE INFORMAȚII VOR LIPSI.**

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Mihail Sebastian nr. 88, lot B

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC URBE 2000 SRL, URB ARH. CONSTANTIN ENACHE

Proprietatea se constituie ca o parcelă dezmembrată dintr-o suprafață mult mai mare; se intenționează construirea unui restaurant Fast Food de tip KFC și a unui drive-in. Se menține încadrarea zonei în CB3; indicatorii sunt, în continuare, sub cei permiși de acest indicativ.

Prezentarea vizează mai ales accesele, parcajele. În eventualitatea în care, în cele din urmă, se va decide că Șos. Progresul va face parte din Inelul Median, o parte din teren va fi cedată pentru Inel. Sunt prezentate două variante, una pentru această situație (cu cedare de teren), alta care nu ia în calcul această posibilitate. Accesul se va face din Șos. Progresul în oricare variantă și se mai arată că, indiferent de ceea ce se va întâmpla, se va lua în calcul și o reamenajare a incintei.

Indicatorii POT și CUT vor fi cel mai probabil sub-utilizați (POT este 70%, se vor folosi 12%, CUT este 4,5, va fi redus la 0,12, h maxim va fi 8,50m), dar în documentație vor fi păstrați la maximum oferit de încadrare.

Adrian Bold își exprimă nedumerirea față de o funcțiune socotită „cu caracter limitat” – „ce anume va spune reglementarea, față de această precizare?”

Radu Petre Năstase crede că a mai existat un PUZ pentru această realitate acum re-studiată și recomandă să se revină cu un plan actualizat al situației, pentru că „situația este alta acum, sunt alei de acces chiar pe amplasamentul Dvs.”

Adrian Bold: „Dacă în PUG 2000 închiderea Inelului se făcea pe Str. Sebastian, firesc ar fi să ne referim la această ultimă prevedere legală - e singura situație legiferată.”

Radu Petre Năstase: „Cum se va realiza accesul pe sit în oricare situație? Faceți un studiu și explicați-ne.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Oituz nr. 71-83

Initiator: SC LONELAND PROPERTIES SRL

Elaborator: SC DASA ARCH SRL, URB ANDREI MILENAJEK

Avizul de oportunitate pentru această documentație a fost obținut în Iunie 2016, era vorba despre o propunere cu densitate mică și înălțime mare. Comisia a cerut, dimpotrivă, creșterea densității și reducerea înălțimii, s-a ajuns astfel la o propunere de blocuri P+3/4. Prezentatorul afirmă că propunerea se încadrează în coeficienții permisi de zonă (zona este de tipul L1E) și că a fost solicitată o propunere clară a bunurilor care vor trece în domeniul public. A mai fost cerută o arteră care să fie reglementată ulterior. Prin propunere au fost înglobate funcțiuni complementare locuirii; se afirmă și că s-a dorit să fie crescută suprafața rezervată spațiului verde. Retragerile față de limitele de proprietate sunt de 13m, la o înălțime totală a imobilului de 19m, iar în total vor fi 590 de apartamente. Circulația va veni dinspre Str. Oituz (din Colentina) și se va face și prin străzi de tip fundătură care vor fi recuperate.

Andreea Popa întreabă dacă strada este propusă - se răspunde afirmativ: „Soluția de circulație a fost aprobată în Noiembrie.”

Dan Marin: „Și aici, ca și în alte locuri, ar fi posibilă o soluție semi-colectivă, mai puțin dogmatică, mai puțin legată de singura soluție „blocuri”.

Andreea Popa: „Ce deserveșc cele două fundături cu inel?” – se răspunde că va fi un pietonal carosabil cu acces în imobile, dar care face posibil și accesul ambulanței, al pompierilor. Ar mai dori să știe ce raze au acele cercuri, cum se va face aprovizionarea. Prezentatorul răspunde că traficul va depinde de funcțiunea clădirii. Aceeași se interesează de mărimea aleilor – vor avea 3,50m; mai dorește să știe dacă locurile de parcare sunt calculate și pentru spațiile comerciale – se răspunde afirmativ, vor fi 728 de locuri de parcare pentru locuințe, iar în total vor fi peste 1400.

Constantin Enache: „La ce distanță de propunerea Dvs. vor fi cele mai apropiate școli și grădinițe?” Răspuns: „Sigur că cel mai bine ar fi să fie aici, dar sunt grădinițe apropiate și școli pe Șos. Colentina.”

Radu Petre Năstase: „Deci, sunt cca. 600 de mașini minim. Aveți un studiu de circulație?” Se răspunde că „există unul făcut și pentru situația existentă, și pentru cea viitoare, propusă.”

Radu Petre Năstase: „Tipologia propusă nu se încadrează în caracterul zonei. E o ruptură între arhitecturi, acest lucru ar trebui minimizat, mediat. O soluție urbană ce ar concilia propunerea Dvs. cu densitatea cartierului.”

Florin Medvedovici: „Modalitatea de iluminare a curții interioare pare ciudată.”

Dorin Ștefan: „Dacă tot aveți un ilot înconjurat de străzi, conturați pe terenul Dvs o circulație posibilă și construiți funcție de străzi, nu de forma terenului. Străzile trebuie să se continue urban, clădirile trebuie să urmeze o morfologie urbană. Ca rezolvare a oportunității, s-ar fi găsit modalități de rezolvare mult mai logice decât ceea ce propuneți.”

Irina Criveanu: „Ați prevăzut funcțiuni publice, spații plantate, poate spații publice?”

Răspuns: „Sunt conexe locuirii. Ansamblul e deschis accesului public.”

Timur Mihăilescu cere precizarea profilului străzilor - se răspunde că au carosabil de 6m și trotuare de 1,5m; se mai spune că acum acestea funcționează ca fundături.

Andrei Zaharescu dorește să știe dacă subsolul e general; atrage atenția că un procent de 20-25% din teren trebuie să permită infiltrarea apei pluviale în sol.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Intr. Gliei nr. 9-11, S. 1

Inițiator: SC RO SRL

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

Lotul, aproape de Cartierul Francez, are cca. 900mp. Se dorește construirea unei locuințe de birouri P+5/6R. Pe teren există locuințe și birouri, iar în vecinătate, pe două dintre loturi, există o grădiniță și un after-school. Amplasamentul face parte din vechiul PUZ Caranfil, acum expirat, care propunea indicativul M3 pentru zonă. Clădirea va fi aliniată la calcan. Profilul străzii este de 8m.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Bdul. Theodor Pallady nr. 287, S. 3

Initiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC TECON SRL, URB ANCA ELENA PĂUNESCU

Se propune construirea unei clădiri multifuncționale, la limita frontului dinspre Pallady. Zonei îi sunt specifice dotările comunitare. Se dorește trecerea lotului în M2, POT 65%, CUT 2,5.

Clădirea ce se va ridica va avea D+P+12E.

Radu Petre Năstase: „Câte locuri de parcuri aveți?” - 96. Același cere precizarea procentului de spații verzi.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Vasile Lascăr nr. 56-58, S. 2

Initiator: SC GIS GRUP PRIMA SRL

Elaborator: SC KXL SRL, URB ANA MARIA MOHAN

Se propusese realizarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, de locuințe și birouri (pe lot există clădiri avariate). Pentru obținerea avizului preliminar, s-au cerut completări – studiu de însorire, verificarea înălțimii. Indicatorii vizați sunt 65% pentru POT, 3,25 pentru CUT.

Irina Criveanu – „Cred că în acest caz ar fi fost nevoie de un studiu de fundamentare.”

Prezentatorul mai afirmă și că „la câteva zeci de metri de proprietate, există și un monument istoric.”

Dorin Ștefan: „Păstrați indicatorii la fel, măriți doar înălțimea?” Se răspunde afirmativ, se mai arată și că „profilul străzii se mărește la 16m, însă exproprierea nu se va face din mijlocul drumului, ci de la una din borduri.” Cerasela Crăciun cere să fie precizată înălțimea cornișei vecine; ar dori o prezentare a existentului.

Dorin Ștefan: „De ce anume înălțimea dorită este mai mare, care e motivul? Vă lipiți la calcan, vă aliniați? În această formulă constructivă, se creează impresia falsă de presiune imobiliară.”

Andrei Zaharescu: „Cum este circulația în zonă? Cum se va face accesul mașinilor în subsol?

Mare atenție la realizarea acestui acces, pentru că mașinile Dvs vor fi nevoite să aștepte la intrare pe linia de tramvai.”

Irina Criveanu: „Pentru zonele protejate se cer parcajele chiar înaintea soluției. Iar planurile de zone protejate trebuie să reflecte conținutul-cadru.”

Dorin Ștefan: „Chiar dacă nu vi se vere avizul de la Comisia de Monumente, tot veți avea nevoie de studiul istoric, și el vă poate ajuta.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Aleea Alexandru nr. 42, S. 1

Initiator: SC AA MARKETING AND MANAGEMENT SRL

Elaborator: BIROU DE URBANISM CRISTINA ANDREEA PAVELESCU

Terenul, de 620mp, ocupă o poziție centrală, între Bd. Aviatorilor și Str. Ermil Pangratti. S-a ținut cont de această poziționare în formularea soluției. Se menține progresia volumetrică spre stradă, iar pe spate vor fi blocuri de înălțime P+4; spre spate, retragerea (5m) este mai mare decât cea oferită pentru frontul către stradă. Elementul de tip turn a încercat să preia volumetriile existente în zonă. Florin Medvedovici cere precizarea distanței dintre clădiri și gard – 3m; între clădiri sunt 5m.

Irina Criveanu: „Conținutul și al propunerii, și al documentației, față de această zonă, trebuie să țină cont de toate prevederile Legii.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Tr. Cremenița nr. 98-100, S. 2

Initiator: GETA SĂVULESCU

Elaborator: SC ALPHA STUDIO SRL, URB ADRIAN NEAGU

și

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Azuga nr. 32, S. 2

Inițiator: SC CONSTRUCȚII ȘI TRANSPORTURI GHERASE S.A

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

Lotul se află la N de Șoseaua Fundeni, la V de Șos. Colentina și în apropiere de Str. Doamna Ghica. Trama stradală a fost preluată din documentațiile anterioare existente. Terenul vecin de la S este de tipul T1A. Constantin Enache cere calculul pentru CUT și pentru spațiile verzi, pentru că el ar putea susține desnificarea propusă.

Dorin Ștefan dorește să știe dacă terenul este liber până la lac – se răspunde afirmativ.

Andrei Zaharescu: „Pentru etapa următoare, întrucât terenul este depresionar, vă vom ruga să ne prezentați evacuarea diferențiată a apelor, spre lac și spre canalizare. Rețelele, pentru ce vă doriți Dvs, sunt subdimensionate.”

Radu Petre Năstase cere precizarea neconcordanțelor dintre cele două documentații – se răspunde că ele priveau corelarea circulațiilor, dar că între timp s-au rezolvat.

Pentru realitatea din Str. Azuga nr. 32 (12.300mp), ținta este conversia autobazei într-un ansamblu care ar cuprinde 3 imobile destinate locuirii colective (P+4/5R) și 7 locuințe unifamiliale în regim de P+1. POT va fi de 45%, spațiile verzi vor ocupa cca. 30% din teren.

Radu Petre Năstase: „Să oferim loc de dezvoltare și vecinului, să nu-l obturăm. Susținerea propunerii Dvs. necesită un studiu mai complet.”

Dorin Ștefan: „La faza viitoare, să vină cu propunerea pentru străzi corelată deja.”

Constantin Enache: „Vă vom ruga să corelați distanțele dintre fronturi, dar și propunerile volumetrice, cu înălțimile lor. Cum vor ajunge cei din Cartierul Colentina la Dvs.? E o problemă la care trebuie să dați un răspuns urban.”

Dan Marin: „Pe suprafețele acelea vor fi clădiri. Cum vor fi făcute rampele, totuși? Vor fi văzute sub ferestre de cei de la parter? Organizarea de detaliu a propunerii, în unele cazuri cum este și acesta, este foarte importantă.”

Irina Criveanu: „Nu văd în niciuna dintre propuneri existentul, ce anume este acolo, după cum nu văd nici o propunere concretă. Regulamentul, cred eu, este expresia unei viziuni de dezvoltare.

Iar dacă vi se cere o planșă de zonificare, de ce Dvs. faceți și prezentați o ilustrare?”

Timur Mihăilescu cere solicitanților să obțină un aviz de la Circulație.

Radu Petre Năstase: „Faceți o planșă care să conțină reglementările de pe parcela Dvs, propunerea de reglementare a arhitectului și corelările necesare. Sunteți pe malul unui lac – puneți în valoare situl, prezentați-ne o arhitectură și o viziune.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Baia de Aramă nr. 1

Initiator: SC MILLS INVEST SRL

Elaborator: SC URBAN ARTGRID SRL, ARH. URB SIMONA MARINELA BUTNARIU

Lotul, de 5600mp, se află într-un context urban definit de unitate funcțională, cu inserții de noi ansambluri. Ne aflăm într-o insulă urbană delimitată de două artere, e propusă, pentru nevoile

proiectului nostru, o arteră suplimentară colectoare. Florin Medvedovici: „Ce funcțiuni are corpul de legătură dintre clădirile Dvs?” – se răspunde: servicii și comerț.

Radu Petre Năstase cere precizarea înălțimii turnurilor de la Hercesa, aflate în vecinătate – P+14.

Timur Mihăilesc dorește să știe dacă trama stradală e realizată sau doar propunere. Dorin Ștefan observă că între dezvoltări, pe limita lor nu există continuitate; e nevoie, teoretic, de un „master” care să prezinte această continuitate. Se răspunde că „s-a reglementat doar în interiorul terenului.”

PUD AVIZ PRELIMINAR

Str. Popa Savu nr. 43, S. 1

Initiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC OM BIROU DE ARHITECTURĂ, URB ILEANA VALERIA ALBESCU

Lotul se află în ZP Uruguay, are 288mp și o lățime la stradă de 10m. Pe teren există imobile alipite, în stare degradată, care sunt avute în vedere pentru demolare. Se dorește ridicarea unui imobil P+3/4R, aliniat la imobilul de pe colț. Din punctul de vedere al retragerilor, distanța este $\frac{1}{2}$ din înălțime. Clădirea este retrasă de la aliniament. POT (50%) și CUT (1,8) sunt reglementate de regulamentul zonei protejate.

Dorin Ștefan: „Configurația volumetrică vă este dată de context sau de altceva?”