

**Ședința Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului
București din data de 26 Aprilie 2017.**

Alcătuirea Comisiei: Constantin Enache (Președinte), Anca Mitrache, Tiberiu Florescu, Dan Șerban, Dorin Ștefan, Radu Petre Năstase, ing. Laurențiu Olan – membri, Andreea Popa, Cerasela Crăciun – membri supleanți. Servicii de specialitate: ing. Crișan Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele).

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

Din partea Primăriei, experți și referenți ai lucrărilor: Stelian Constantinescu și Victor Manea

Au fost prezentate documentațiile următoare:

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Aleea Cumidava nr. 9-11, S. 2

Inițiator: CIOTA STELA

Elaborator: SC MONO CONCEPT SRL, URB FLORENTINA CHIPER

Lotul studiat spre a fi construit are cca 1000mp, este compus din două realități. Lotul a mai fost cuprins și în PUZ S2; această documentație a expirat, dar a produs o serie de efecte, de care s-a încercat să se țină cont. Conform acesteia, lotul studiat avea ca încadrare L1A, însă conform PUG, încadrarea era L1B. În zonă, ca documentații avizate, mai există PUZ Grădina de Legume, care a reglementat trama stradală în zonă, precum și alte documentații de mai mică anvergură. Aleea Cumidava a fost propusă pentru un prospect de 13m. Se dorește construirea unui imobil destinat locuirii colective S+P+2E+3R, în condițiile în care în vecinătate există alte propuneri sau construcții asemănătoare. Constantin Enache solicită precizarea distanțelor față de limitele de proprietate, ca și înălțimea concretă a clădirii – distanțele sunt de câte 3m pe părțile laterale și de

5m pentru spate, iar înălțimea care va fi atinsă este de 18m. Bogdan Bogoescu mai arată că zona a mai cunoscut și alte încadrări, care s-au tot schimbat între timp. Adrian Bold precizează că s-a ajuns și la o încadrare de tipul L1D, din cauze geotehnice (în zonă fusese adus și depozitat foarte mult moloz); cere echipei și un studiu geo.

Constantin Enache consideră că în condițiile precizate, cea mai posibilă rezolvare ar ține de atribuirea unor indicatori specifici L1C, însă nu mai mult.

.....

ȘI LA FINELE ACESTEI ȘEDINȚE, SUBSEMNATUL A FOST EXCLUS DE LA DISCUȚIILE ARGUMENTATIVE ȘI DE LA PREZENTAREA REZOLUȚIEI, AȘA ÎNCÂT, DIN NOU, ACESTE INFORMAȚII VOR LIPSI.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Sergiu Dumitru nr. 22, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR

Conform PUG, încadrarea zonei (aproximativ în perimetrul Pța Victoriei-Buzești) este CA2. Se dorește extinderea unei clădiri cu destinație medicală - inițial, intenția a fost de completare a clădirii existente către Sud, însă cum loturile din apropiere aparțineau unui proprietar cu alte intenții de dezvoltare, acest proces s-a dovedit imposibil, așa încât s-a formulat o altă propunere. Retragerea față de această proprietate va fi de 3m. Se preconizează alipirea clădirii nou-propuse (care va începe de la P+2, dar se va mai înălța către spate) de edificiul vecin din partea de V, de clădirile din Str. Dragoslavele.

Dorin Ștefan cere să fie explicat accesul auto, ca și circulația locală.

Bogdan Bogoescu: „Soluția de cuplare prin pâlnie a celor două clădiri, cea existentă și cea nouă, presupune o stradă. Frontul la acea stradă mi se pare că este nesuștinut, poate reanalizați modelul propus. E nevoie, aici, față de posibilitățile și cerințele zonei, de o posibilitate generatoare, de o soluție de perspectivă”.

Dan Șerban arată că aici a existat o documentație, dar care între timp a ieșit din valabilitate, și ea propunea o modalitate de a construi pe înălțime; din diferite motive, intenția nu a mai fost urmată, iar propunerea de față este obligată să țină cont de dimensiunea redusă a terenului Sanador.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Cornescu nr. 14, S. 1

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC TECON SRL, URB RUR PAVEL BOGDAN BABICI

Se dorește construirea unei clădiri P+3, destinată locuirii unifamiliale (pe teren există o clădire, dar ea va fi demolată; POT se va mări de la 45%, prevedere PUG - 76%). Zona este L2A, dar propunerea este condiționată major de prezența a 3 calcane, care dirijează, practic, soluția, spre deschiderea la stradă. Se mai precizează că locurile de parcare sunt asigurate. Costantin Enache dorește să știe cum anume au fost soluționate reclamațiile vecinilor – se răspunde că ele priveau aglomerația auto (dar strada ar permite un trafic normal și după apariția noii clădiri), iar curtea de lumină, mică, existentă, nu va fi afectată de propunere nici ea.

Bogdan Bogoescu: „Terenul este ingrat. Pe Sudul parcelei se află un calcan lung, iar în condițiile date, soluția cea mai posibilă va fi un calcan de fund de parcelă. Poate că ar fi bine să mai fie revăzută în detaliu situația, în eventualitatea descoperirii unei alte soluții de închidere, poate cu o altă curte de lumină.”

Constantin Enache ar dori să știe dacă a fost considerată și posibilitatea unei lipiri în trepte de clădirea alăturată.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Str. Drumul Sâncraiu nr. 24-26, S. 5

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: URB RUR MARIANA UGLEA

Terenul studiat, compus din 3 parcele mai mici, însumează cca. 1500mp. Analiza situației existente arată că în zonă există foarte multe documentații în diferite grade de avizare, aprobare, sau care și-au produs efecte. Proiectanții afirmă că sunt conștienți de faptul că, înainte de a putea construi, va fi nevoie de realizarea utilităților și de trasarea sau sistematizarea unei trame urbane stradale. Propunerea, în sine, ține de indicatorii proprii zonelor LIC, specificate de PUG, indicatori care nu sunt modificați sau depășiți.

Dorin Ștefan observă că propunerea cuprinde două zone, despărțite clar de o arteră de o importanță mai mare. Se interesează de starea celor două mari zone – se precizează că una dintre ele are drumuri deja constituite, pe când pe cealaltă sunt formulate numai propuneri. Același cere, în aceste condiții, ca drumurile constituite deja să fie continuate în propunere într-o tramă coerentă, pentru a fi asigurată irigarea fără probleme a întregii zone. Andreea Popa este de părere

că putea fi obținut un aviz de la Sector – se răspunde din nou că, pe de o parte, Sectorul 5 nu are o comisie de urbanism, dar că nici nu ar putea fi aprobați alți indicatori decât cei prevăzuți de statutul de zonă L1C.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Gheorghe Polizu nr. 9, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC SISTEM C SRL, URB RUR CONSTANTIN CARAMAN

Documentația are deja avizul de oportunitate obținut. Proiectantul arată, chiar, că indicatorul CUT a fost scăzut între timp, așa cum s-a solicitat; între timp, a fost obținut și avizul de la Ministerul Culturii, în condițiile în care s-a renunțat la un nivel, de la P+6 s-a acceptat P+5. Constantin Enache cere precizarea funcțiunilor conținute - va fi o clădire mixtă, cu servicii, comerț și locuire. Bogdan Bogoescu cere clarificarea statutului parcelei din stânga propunerii (se răspunde că o clădire, cea mică, este atelier) și a statutului și evoluției clădirilor protejate/clădirilor monument, dacă există - la acest punct, se răspunde că întregul ansamblu este clasat ca monument.

Florin Medvedovici: „Ceea ce ne arătați este arhitectura pe care o propuneți Dvs.?” Se răspunde că „așa a fost propusă de către arhitectul proiectant, o arhitectură mimetică.”

Bogdan Bogoescu: „Cred că Str. Polizu își redefinește, în acest interval temporal, identitatea, personalitatea. Dar cred că este mai viu, mai plauzibil să propunem un dialog între arhitecturi decât să replicăm un singur tip de fațadă. Aici, din păcate pentru noi, ar fi fost util un aviz al unei

comisii de estetică urbană, dacă așa ceva ar exista în București, cum există la Iași, Cluj sau Timișoara.”

Adrian Bold cere să fie prezentată, la viitoarea înfățișare, o elevație a frontului. Se interesează de statutul juridic al terenului de pe colț. Consideră că ar fi fost nevoie de o ilustrare mai detaliată și de o propunere de plantație de aliniament.

Florin Medvedovici: „Propunerea distruge efectiv, vizual, clădirea de alături. Tratarea parterului este greșită, iar arhitectura prezentată este nepotrivită.”

Constantin Enache: „Cel mai probabil este că va fi nevoie de un nou aviz de la Ministerul Culturii. Trebuie să recomandăm o clădire modernă, aici, nu o copie.”

Adrian Bold: „Suplimentar, adaug că aș pune și niște condiții suplimentare, aici, privind garanția încadrării acestei clădiri și a arhitecturii care va fi în oraș.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Gheorghe Ionescu-Sisești nr. 54-58 / Drumul Regimentului nr. 35-37, S. 1

Inițiator: SC TERRA GAZ CONSTRUCT

Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. FLORENTIN

GUDILĂ

Zona este una complexă, care a cunoscut dezvoltări numeroase și inegale în timp. Chiar și lotul în cauză este determinat de doi indicatori – M3 către șosea, L1C spre partea din spate. Una dintre marile probleme ale zonei este configurarea Șos. Regimentului, prevăzută la un prospect de 21m din ax, dar care nu poate fi realizată unitar peste tot. Proiectantul mai afirmă că în zonă mai există încă un aviz pentru o realitate apropiată, dar care propune o altă tramă stradală. Urmare a

unor cedări de suprafețe, pentru zona L1C, indicatorul CUT se dorește mărit cu 20%, în vreme ce pentru zona din față, M3, s-a stabilit un POT de 60% și un CUT de 2,5. Propunerea arhitecturală prevedea 3 elemente paralele pe direcția E-V unite de o legătură direcționată N-S. Este prevăzută și o retragere de 13m pentru o zonă verde sau socială lăsată la dispoziția noilor locatari. Dorin Ștefan se referă la ideea de arhitectură sustenabilă, ca o alternativă mai viabilă, în principiu, decât arhitectura propusă numai pe baza unor parametri matematici și relevă imposibilitatea supravegherii densității urbane, care în cazul unor propuneri de acest fel ar trebui să fie unica definiție care contează.

Bogdan Bogoescu: „Nu pot decât să mă mir de frecvența cu care apar astfel de situații – așez pe teren o clădire și nu știu ce să fac cu ea. Aici, ca arhitectură, trebuie să creez o legătură între construcție și teren. Este, acolo, un petec de iarbă, dar pare pus numai așa, de nevoie, ca să mulțumim Mediul și să îndeplinim condițiile de aviz, dar el nu are nicio legătură cu blocul, nu creează o relație cu mediul construit, cu cetățenii. Iar strada căreia mă adresez, ce caracter are? Nu îmi dau seama, aici, care este beneficiarul urban al propunerii.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Bd. Basarabia nr. 37-39, S. 2

Inițiator: FEDERAȚIA ROMÂNĂ DE TENIS / COMPLEXUL SPORTIV NAȚIONAL

„LIA MANOLIU”

Elaborator: SC ALPHA STUDIO SRL, URB RUR VLAD CAVARNALI

Terenul, de cca. 7000mp, aparține Ministerului Sportului, se află într-o zonă V3B, iar propunerea a fost făcută de către Centrul Național de Investiții. Se dorește crearea a două săli de tenis,

fiecare cu cate trei terenuri, ca și a unui centru destinat conferințelor de presă. Dat fiind că este vorba despre o investiție de interes național, se poate realiza inclusiv schimbarea UTR.

Constantin Enache cere să fie precizați încă o dată indicatorii urbanistici specifici zonei față de cei propuși; este de părere că Ministerul Sportului trebuie să-și asume calitatea de patron al întregului complex și, odată cu ea, indicatorii urbanistici care sunt necesari realizării construcției; este util de încheiat un angajament instituțional în acest. Arhitectul-șef al S. 2 precizează că „proiectul a fost declarat de interes național și este necesar să fie realizat, fondurile sunt deja alocate, indicatorii urbanistici sunt aprobați prin Ordonanță de Guvern, dar trebuie să descoperim calea legală pentru a face acest lucru.” Se arată că în acest moment, POT real este de 40%, dar va crește la 50%. Andrei Zaharescu dorește să știe dacă vor fi organizate concursuri aici – se răspunde afirmativ; în aceste condiții, se interesează de stocarea mașinilor și sugerează să fie întocmit un protocol între FR de Tenis și Administrația Stadionului Național, care să reglementeze această situație.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Șos. Viilor nr. 28, S. 5

Inițiator: SC OMERCO EXPORT-IMPORT TRADING SRL

Elaborator: SC ZEEN STUDIO SRL, URB MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN

Pe un lot neregulat de 911mp, cu condiții restrictive, se intenționează ridicarea unei clădiri P+6, destinată locuirii (5 apartamente pe nivel), având la parter spații comerciale. CUT propus depășește pe cel existent. Constantin Enache precizează, suplimentar, că în cazul edificiilor destinate locuirii, din motive de igienă și de calitate a locuirii, Comisia nu avizează decât în mod

exceptional CUT peste 2,5-2,8. Pentru ca un astfel de prag să fie atins sau realizat, e nevoie de o argumentație foarte solidă, cuplată cu o precizare a tuturor funcțiilor conexe locuirii – spații sociale, echipamente publice șamd., arată dl. Bogdan Bogoescu. Constantin Enache avertizează proiectantul că, mai ales în condițiile date, aceste sarcini colaterale ar duce la o amendare serioasă a celor propuse. Dorin Ștefan mai arată, în plus, că față de situarea lotului în zonă, poate că ar fi util de obținut o înălțime ceva mai mare, care, însă, să organizeze și un front stradal incipient.

Bogdan Bogoescu: „Și mai ales vă vom ruga să vă extindeți analiza și pe zonele din spate, care nu pot fi ignorate, pentru că propunerea Dvs trebuie, în cele din urmă, să se armonizeze cu zona, cu datele ei.”

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Ștr. Armenească nr. 38-40, . S. 2

Inițiator: DAN NICOLAE DRAGOMAN

Elaborator: CPCP STUDIO, ARH CĂTĂLINA PREDA

Se dorește construirea pe o parcelă de 969mp, pe care exista o clădire, demolată între timp; viitoarea construcție , S+P+3/4R, (POT cerut 42%, CUT va crește de la 1,8 la 2,19) va fi un edificiu destinat locuirii unifamiliale, care va avea la parter un spațiu expozițional. Accesul se va face din Str. Corbeni, iar dat fiind că propunerea se face într-o zonă protejată, se va respecta regimul de aliniere existent pentru Str. Corbeni.

Constantin Enache ar fi dorit să fie prezentată o desfășurare, pentru a se vedea mai clar cum anume se inserează propunerea în frontul existent.

Dorin Ștefan cere precizarea înălțimii finale – clădirea va avea 18m, în condițiile în care zona are o cornișă generală de 10m.

Bogdan Bogoescu: „Locul este deosebit de interesant. Dar piațeta aceea din imediata apropiere este publică, iar acest caracter ar trebui păstrat sau extins, ar trebui să existe și o trecere mai atent studiată. Toată zona ar trebui să fie gândită cu mare accesibilitate publică, cu atât mai mult cu cât vorbim despre un parter cu o asemenea destinație. Și chiar din punctul de vedere al locatarilor, ar fi bine ca, atunci când va fi posibil, expoziția să poată ieși în exterior, spre piațetă.”

Constantin Enache este de părere, totuși, că cele două corpuri de clădire să fie tratate separat.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Calea Plevnei nr. 142-146, S. 6

Inițiator: SPITALUL CLINIC CĂI FERATE NR. 1 - WITTING

**Elaborator: PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, URB SEBASTIAN
GHITĂ**

Se dorește, având în vedere funcțiunea dominantă a locului (spital), extinderea acestei funcțiuni, pe un lot de cca. 6000mp, printr-un corp de clădire diferit, dar care dorește să se insereze în ansamblu. Funcțiunea va fi de spațiu ambulatoriu. Față de această specificare, Bogdan Bogoescu atrage atenția asupra nevoii unor accese speciale, care trebuie precis identificate; mai cere precizarea modalității de articulare a noii clădiri la cele vechi – va fi o pasarelă la etaj.

Președintele Comisiei cere să existe un acord scris al Spitalului Witting pentru această extindere pe limita de proprietate. Dorin Ștefan este de părere că volumul care se vrea introdus în acel loc ridică probleme dificile, în primul rând de volumetrie, dar nu numai.

Tiberiu Florescu: „Privind condițiile arătate, cred că proiectul este gândit greșit. Nu cred că spitalul poate funcționa, așa cum ne este el prezentat – trebuie îndeplinite niște condiții de sănătate, de igienă, trebuie atent gândite niște fluxuri care se intersectează sau nu, iar problema majoră a unei noi construcții aici este cum anume această nouă clădire va influența fluxurile deja existente.”

Bogdan Bogoescu: „În rezumat, cred că avem nevoie de o planșă mult mai clară care să descrie starea parcelei și fluxurile, ca și de un acord cu Spitalul Militar.” Constantin Enache mai cere și un documentar fotografic care să descrie clădirile învecinate.

.....

PUZ AVIZ DE INIȚIERE

Drumul Pădurea Pustnicu nr. 47-51, S. 1

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC ARION DEVELOPMENT CAPITAL SRL, URB AURELIA HULUBA

Se intenționează construirea într-un loc încă incomplet sau numai parțial organizat ca utilare publică, lipsește pentru moment o tramă stradală bine organizată. Drumurile existente sunt de calibre diferite, în zonă, însă, există mai multe dezvoltări imobiliare, aflate în diferite stadii de finalizare. Andrei Zaharescu precizează că în acest loc există deja construcții de medie dimensiune (P+6), care influențează și vor influența și mai departe orice nouă propunere, la nivel de infrastructură. Mai mult, se solicită și realizarea unor legături cu DN1, dar acest lucru ar conduce la o reconfigurare a întregii zone.

Constantin Enache cere să fie adusă, pentru mai bună înțelegere a propunerii și corelării ei cu existentul, și documentația PUZ Greenwood. Stelian Constantinescu precizează că în acest

perimetru, capacitatea de transport este deja depășită, este nevoie de o regândire serioasă a situației, ca să nu se ajungă la blocaje majore. Andreea Popa dorește să știe de ce anume există câte un spațiu comercial pentru fiecare unitate propusă, care e tipul de comerț preconizat.

Radu Petre Năstase: „Zona are nevoie de un masterplan al Bucureștiului.”