

**Ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Primăriei Municipiului
București din data de 17 Mai 2017.**

Alcătuirea Comisiei: Constantin Enache (Președinte), Anca Mitrache, Tiberiu Florescu, Dorin Ștefan, Radu Năstase, ing. Laurențiu Olan, Timur Mihăilescu, Irina Criveanu – membri, Bogdan Bogoescu, Florin Medvedovici, Cerasela Crăciun, Andreea Popa – membri supleanți. Servicii de specialitate: ing. Crișan Atanasiu (Circulație), ing. Andrei Zaharescu (Rețele).

A fost prezent la discuții Arhitectul-șef al Capitalei, Adrian Bold.

Au fost prezentate și analizate documentațiile:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea Griviței nr. 17, S. 1

Inițiator: SC RELAX N'SHOP SRL

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

Terenul, compus din 3 parcele mai mici, a mai fost în Comisie, însă cu o altă adresă (PUZ Budișteanu). Studiul istoric al dnei Hana Derer a arătat că pe una din parcele exista o clădire anexă a Palatului Știrbei, care ar fi trebuit deklasată. S-a demonstrat la Ministerul Culturii că respectiva construcție nu era anexa monumentului, a fost aprobată declasarea, între timp, însă, clădirea nu mai există. A fost schimbată, ca urmare, adresa, iar noua realitate a preluat POT al zonei protejate Grivița, iar la CUT a adăugat 20% pentru dezvoltare. Constantin Enache dorește să știe cât de înaltă va fi clădirea, afară de accent (acesta va fi de P+5) – se răspunde că „pe colț, cornișa P+2+3R se va întoarce pe Griviței, iar lipirea la calcan se va face la P+1; frontul la Str. Temișana va fi P+1.” Timur Mihăilescu întreabă dacă terenul de pe colț nu aparține aceluiași

proprietar; se interesează dacă vecinii vor fi de acord cu această modalitate de construire.

Bogdan Bogoescu cere atenție la felul în care va arăta zona până la definitivarea proiectului.

Adrian Bold cere ca dacă proiectul va fi făcut în etape, ar fi mai bine ca terenul-problemă să rămână gol.

.....

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, REVENIRE

Str. Lt. Petre Linteș nr. 32, S. 5

Inițiator: SC MAGIC LIFE REAL ESTATE SRL

Elaborator: SC SILPA N 2000 SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

S-a dorit construirea unei clădiri P+3/4R conform solicitării Comisiei, care a redus intenția inițială de la cei P+5 doriți la acești parametri, considerați a fi mai potriviți cu zona. Și variantele de mobilare au fost regândite, iar în cele din urmă s-a optat pentru o formulă cu edificii separate; există retragere de la stradă, s-a făcut loc unei plantații. Parcarea va fi la subsol. Constantin Enache cere precizarea retragerilor – 3 m pentru partea din spate, 3m minim pentru lateral, iar la nivelul etajului 4-5m. Bogdan Bogoescu dorește să știe care este explicația celor 3m de retragere a clădirii pentru partea din față și dacă acești 3 m reprezintă o regulă a străzii; se răspunde negativ. Același mai dorește să știe dacă la parter vor fi funcțiuni publice – se răspunde negativ. Timur Mihăilescu solicită precizarea profilului străzii – 10m; își exprimă nedumerirea față de

afirmația cu privire la retragerea etajului 4, atunci când în desen cornișa este foarte prezentă. Constantin Enache este de părere că proiectantul a urmărit solicitările Comisiei și este de acord cu varianta celor două clădiri separate; atrage atenția asupra consultării publice – aceasta a fost făcută, se arată, fără remarci negative. Bogdan Bogoescu: „Nu s-ar putea, totuși, ca înălțimile celor două blocuri să fie diferite? Mi se pare că, procedându-se astfel, s-ar simplifica construirea.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR, REVENIRE

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

Inițiator: ROMEO VALENTIN PREDA

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

Sunt recapitulate, pe scurt, cerințele Comisiei: păstrarea alinierii la stradă; clarificarea acceselor; clarificarea modalității în care vor avea acces la proprietate mașinile de serviciu și cele pentru stingerea incendiilor; articularea corpurilor de clădire. Se arată că în împrejurimi sunt multe clădiri în stare avansată de degradare, ca și alte clădiri care se construiesc prin autorizare directă; se dorește edificarea unui volum de P+3/4R, obținerea unui POT de 45% și a unui CUT de 1,56.

În zonă, loturile au formă de U sau de L. Constantin Enache cere precizarea retragerilor laterale – 6m retrageri laterale, 5 m de la aliniament, 8 m și 20m pentru spate. Bogdan Bogoescu confirmă faptul că noua propunere respectă solicitările formulate anterior. Irina Criveanu este de părere, totuși, că 3 niveluri de clădire vor intra cu destul de mare greutate în CUT-ul precizat.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

B-dul Energeticienilor nr. 13-15, S. 3

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB DAN TUDOR

Aria care va fi ocupată de noua construcție măsoară 69.000mp, se află de-a lungul zonei Fizicienilor, iar ca încadrare în PUG este 2B. Acum, pe teren se află depozite și mici spații comerciale. Halele vor fi înlocuite cu servicii și comerț. Pe frontul opus „Fizicienilor” este zonă rezidențială, P+4. Vor fi două accese auto, unul pietonal și încă unul pe zona de servitute. Se dorește ca terenul să fie împărțit în 5 UTR-uri. Spre față, vor fi două corpuri comerciale; pe fostele CF vor fi spațiile verzi necesare proprietății.

Andrei Zaharescu: „Este necesar un aviz de principiu de la CET.” Timur Mihăilescu afirmă că Primăria S3 a inițiat aproximativ în acest loc un PUZ mai amplu; ar dori să știe dacă zona e cuprinsă; se răspunde negativ. Andreea Popa ar dori să știe care va fi situația vecinătăților – nu este cunoscută. Florin Medvedovici cere să fie precizat accesul pentru aprovizionare – acesta va fi făcut din Str. Fizicienilor.

Dorin Ștefan: „Sunt împotriva unor astfel de documentații care nu tin cont de logica circulației și în care se pornește de la cerințele beneficiarului, ignorându-se nevoile orașului.”

Constantin Enache este de acord ca „ar fi fost bine ca documentația să cuprindă și străzile.”

Bogdan Bogoescu: „Ar mai fi nevoie, pentru unele din aceste UTR-uri, de precizarea zonelor cu locuințe; cum altfel va fi făcută zonificarea funcțională? Cine și de ce a ales această formulă și care este, de fapt, tema acestui PUZ? În fine, nu înțeleg foarte bine logica unor locuințe de serviciu în anul 2017.” Florin Medvedovici: „Împărțirea terenului între supermarket și locuințe mi se pare aleatorie.” Radu Năstase: „Pe terenul care va rămâne în final se vor înghesui locuințele.”

Dorin Ștefan: „Strada aceasta mică va ține tot terenul? Nu se poate accepta, în ce mă privește, o astfel de lipsă de viziune, o „rezolvare” fără drumuri, fără spații pietonale, fără nimic.” Adrian Bold: „Practic, dacă vom urma propuneri de acest fel, vom dubla capacitatea orașului fără a avea nici cel mai mic necesar de drumuri asigurat. Găsiți posibilitatea de a face drumuri. Reconversia acestui teren și a multor altora de acest fel s-a făcut viciind statul român de un bun al său, iar dacă tot reconvertim o zonă, trebuie să fim dispuși să cedăm gratuit un spațiu orașului pentru infrastructură, pentru ca terenul în sine să devină funcțional.”

Irina Criveanu: „Măriți studiul PUZ cu zona de la S.”

Radu Năstase dorește să știe dacă jos e zonă industrială; se interesează de modul în care aceasta funcționează. Florin Medvedovici: „Care sunt, totuși, parcajele?” Răspuns: „În acest moment, nu sunt prevăzute.”

.....

PUZ AVIZ

Șos. Kiseleff

Inițiator: ADMINISTRAȚIA STRĂZILOR

Elaborator: SC IRIMAT CONS SRL

Proiectul este prezentat în Comisie pentru că se intervine asupra geometriei drumului: se mută deschideri de scuar pe zona anterioară; se realizează un peron cu o lățime comparabilă cu a scuarului din zona indicată.

Arhitectul-șef ar fi dorit să se fi studiat alternativ o altă posibilitate de rond; se arată că ar fi nevoie de semafoare și alte utilități.

Radu Năstase: „Pe arterele de penetrație se pun benzi unice. De ce?”

Florin Medvedovici: „Suntem în oraș, iar banda unică pentru autobuze ar trebui să existe și să funcționeze. Observ că mașinile ies pe două benzi din pasaj, mă gândesc că una din ele ar putea fi alocată traficului în comun. Dacă ar deveni funcțională o bandă de autobuz pe partea dreaptă, autobuzul ar aștepta doar două stopuri și ar câștiga un ciclu și jumătate. Să mai observăm, ca regulă, și faptul că spre București fluxul este mai mare decât cel care iese din oraș.”

Radu Năstase: „Există și varianta accesului favorizat pentru autobuze, ca el să intre cu prioritate pe șosea și în rond.” Adrian Bold: „Cred că un singur triunghi cu indicația „cedează trecerea” pentru autobuz ar rezolva problema. Pasajul accentuează dificultatea traficului, mai ales în cazul unui accident.” Radu Năstase: „În plus, peronul prevăzut apare chiar pe mijlocul Kiseleffului.”

Laurențiu Olan: „Pe trotuar, pietonul era sigur în stație. Pe stradă, între mașini, vor rezulta conflicte suplimentare.”

Constantin Enache: „În ce mă privește, dau credit specialiștilor în această problemă și zic că față de situația pe care o avem acum, ceva trebuie făcut, ceva trebuie încercat. Concret privind, aici va fi doar o linie de marcaj pe asfalt care, dacă nu va da rezultatele dorite, va putea fi înlăturată.”

Andreea Popa: „Cum s-a decis, totuși, să se înceapă cu Kiselefful?”

Se răspunde că s-a încercat să se înlăture, pe de o parte, zonele nevralgice, în care se circulă haotic, dar pe de altă parte s-a urmărit un traseu cu bună acoperire; în plus, Poliția a cerut să nu fie atinse drumurile cu trei benzi și să dispară cât mai puține locuri de parcare, așa încât aria de încercare era oarecum diminuată”.

Radu Năstase: „În principiu, se va merge mai repede cu mai puține autobuze.”

Față de poziția reprezentantului RATB („Am încercat să acoperim trasee, să creștem viteza deplasărilor pe traseu, dar și să limităm cantitatea de noxe, mare la fiecare pornire și oprire, și să diminuăm cât mai mult posibilitatea accidentelor.”), Irina Criveanu cere ca, pentru modernizarea

cu adevărat a traficului RATB, „să fie prezentată nu o singură soluție, punctuală. Îmi doresc propuneri de circulație cu bandă unică pentru tot orașul, nu abțibilduri, nu plasturi.”

Prezentatorul propunerii precizează că „suntem singura Capitală europeană care nu are bandă unică de transport public.”

Dl. Crișan Atanasiu este de părere că „un calcul atent al mașinilor ar putea demonstra sau infirma viabilitatea soluției.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Făgăraș nr. 15, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC SISTEM C SRL, URB CONSTANTIN CARAMAN

Propunerea este în zona Știrbei-Plevnei, se intenționează ridicarea unui volum S+P+5E+Et.

Tehnic. CUT solicitat ar fi de 3,6. Sunt prevăzute parcări, dar și o curte de lumină. Constantin

Enache cere proiectanților să consulte documentațiile în derulare și să țină cont de prevederile

lor. Radu Năstase crede că „circulațiile vor genera conflicte în zona de garaje. Urbanistic, în

această situație Dumneavoastră trebuie să propuneți o dezvoltare.” Timur Mihăilescu: „Str.

Făgăraș are un prospect foarte înghesuit.”

Bogdan Bogoescu: „Pentru fazele următoare, vor trebui prevăzute mult mai limpede parcajele,

spațiile verzi, sistemul de accese șamd.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Barbu Văcărescu nr. 120-144 . Str. Ramuri-Tei, S. 2

Inițiator: SC PROMOIMOB DEVELOPMENT SRL

Elaborator: BIA GEORGETA GABREA, ARH. URB GEORGETA GABREA

Motorul propunerii, se afirmă în prezentare, este dat de potențialul extraordinar al zonei, care permite o dezvoltare unică pentru Capitală. Lotul, compus din 5 proprietăți, se încadrează conform PUG în zona CB3, la fel ca și în PUZ S2. Pe partea de NE se află, totuși, o servitute de trecere care aparține Kauflandului, proprietatea privată a acestora. Retragera care a fost gândită pentru viitorul volum este de 10m de la stradă, acesta va corespunde unor indicatori de 84% pentru POT, 5,4 pentru CUT, înălțime maximă 100m – s-a pornit de la indicatorii specifici zonei CB3, la care au fost adăugați cei 20% posibil de cerut pentru dezvoltare; calculul indicatorilor a fost făcut pentru întreg terenul. Înălțimea clădirii, se afirmă, este posibilă deoarece ea corespunde atât capacității ei, cât și poziției importante în sistemul de artere al Capitalei. Ca impediment pentru circulație, mai ales în ceea ce privește Str. Ramuri-Tei, este o anumită retractilitate a celor de la Kaufland de a lucra împreună pentru obținerea unei soluții acceptabile pentru toată lumea, dar se poartă tratative în acest sens în continuare. Bogdan Bogoescu: „Cred că propunerea ar putea fi și mai bine susținută dacă analiza s-ar extinde pe o suprafață încă și mai mare, care să arate mai evident prezența clădirii din diferite perspective și puncte de interes. Spre Barbu Văcărescu cred, totuși, că ar fi util și necesar un spațiu public ceva mai mare, în măsura în care este posibil – clădirea nu poate sta pe limită, are nevoie de o detentă clară.”

Radu Năstase: „Pe acest amplasament, o echipă condusă de mine a realizat un PUZ acum aproximativ 10 ani, în condițiile în care proprietarul anterior, cu care am lucrat, ar fi dorit construirea a două turnuri. Vă recomand să vă uitați cu atenție pe acea documentare, unde sunt studiate foarte bine circulația, penetrațiile, accesele. Includeți în documentația Dvs și reglementările existente pentru parcelele vecine. Iar privitor la CUT, vă reamintesc că acesta nu

poate trece de 4,5 în CB3, sub niciun motiv. Apoi, nu știu dacă s-a făcut dezmembrarea proprietăților și vă voi ruga să precizați care vor fi terenurile pe care le cedați. Arhitectural vorbind, în propunerea noastră colțurile fostului teren au fost rotunjite pentru a se crea mai mult spațiu public, iar turnul se dilata în partea de sus pentru a degaja parterul.”

Florin Medvedovici: „La asemenea anvergură a clădirii, ar trebui să rezulte și multe etaje de parcări subterane.”

Adrian Bold: „Suntem, din păcate sau din fericire, guvernați în continuare de PUG. Acesta conținea la un moment dat un studiu de altimetrie, unde erau așezate accente bine stabilite pentru orice construcție mai înaltă de 45m. Întrebarea mea, față de această propunere, dar și de alte intenții, este dacă suspendăm această componentă - mai poate fi ea susținută? Și, dacă da, în ce sens?”

Irina Criveanu readuce în atenția Comisiei o prevedere legală care limita CUT în interiorul orașului la 4. Constantin Enache este de acord și el că majorarea CUT la quantumul solicitat nu este posibilă.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Baicului nr. 55, S. 2

Inițiator: DARDARI ABDUL RAHMAN

Elaborator: SC WESTLAND IA DESIGN SRL, URB PEISAGIST IOANA CIOANGHER

Ca repere urbane pentru identificarea locului sunt menționate vecinătățile cu Gara Obor și Str.

Dna Ghica. Conform PUG, zona este A3. În unele documentații, este conținută și propunerea de supralărgire a Str. Baicului, ca și supratraversarea CF. Volumetric vorbind, zona este neomogenă

și conține prezențe cu diferențe mari de gabarit. În vecinătate se află locuințe colective de P+7, aliniate la frontul de blocuri P+4 al Str. Dna Ghica. La E, străzile sunt pe aliniamente. Se dorește încadrarea zonei în M3, care ar duce la un POT de 60%, un CUT de 2,5 și ar permite o înălțime maximă de P+5 (19m). Sunt prezentate două variante, una cu alinierea la ambele calcane, cealaltă cu o retragere a construitului de 2m spre N. Se intenționează, astfel, și realizarea unei igienizări a insulei urbane și, desigur, popularea acestui teren, cu o morfologie dificilă. Radu Năstase: „Să fie luată în calcul, în propunerea Dvs, și parcela alăturată. Dezvoltați o „închidere” deasupra și ar fi bine să propuneți și o penetrare a ansamblului.”

Irina Criveanu: „Dacă îmi amintesc bine zona și alte documentații care au mai fost prezentate, cazul, aici, este mai complicat. Aici a început la un moment dat o sistematizare care nu s-a mai încheiat. Propuneți Dvs, față de acea sistematizare, foarte bună în intenție, o modalitate de continuare.”

Arhitectul-șef cere ca perimetrul studiat să fie mărit și să fie reconstituit țesutul de străzi.

Constantin Enache subscrie solicitării ultime: „Vă rugăm să aveți în vedere îndeșirea și completarea tramei stradale.”

.....

PUZ AVIZ DEOPORTUNITATE

Str. Tudor Arghezi nr. 4, S. 2

Inițiator: SC CENTRUM BUCHAREST DEVELOPMENT SRL

Elaborator: SC URBE 2000 SRL, ARH. CONSTANTIN ENACHE

Amplasamentul pe care se va lucra (aflat la limita a două zone protejate, ambele cu POT de 65%, una permițând un CUT de 3,25, alta de 4) este unul foarte delicat, dată fiind și vecinătatea cu

zona Rosetti. Acum, terenul este unul abandonat, iar zona se caracterizează prin clădiri de înălțimi foarte diverse. Analiza felului în care terenurile sunt folosite în zonă indică o variație a CUT de la 1 la 7, în unele cazuri margând chiar până la 9 și a POT de la 30% la 100%. Pentru terenul studiat, există un certificat de urbanism care permite un POT de 45%. Irina Criveanu face observația că pe teren a existat o casă - ar dori să știe ce se petrece cu ea; se răspunde că, după studiul istoric, a rezultat că acea clădire este lipsită de valoare. Înălțimea care se va propune pentru noua clădire este la nivelul celor din Pța Rosetti, P+5/6R, un maxim de 27m; se precizează că față de propunerea anterioară înălțimea scade cu 18m, iar CUT se reduce cu 1. Adrian Bold se referă la circulațiile care vor fi implicate de noua prezență și cere ca ieșirea din viitorul parking să se facă în curtea proprie, pentru a nu complica traficul auto; ar mai dori ca acea curte să asigure, măcar pentru locatarii viitori, un minim de aer și de respiro. Bogdan Bogoescu este de părere că niște terase spre partea de N ar fi un câștig pentru clădire. Radu Năstase cere mare atenție la configurarea trotuarelor, zona fiind intens circulată pietonal.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR / CONSULTARE COORDONARE CU PUS STR.

CREMENIȚA NR. 98-100

Str. Azuga nr. 32, S. 2

Str. Sf. Voievozi nr. 5, S. 1

Inițiator: SC CONSTRUCȚII ȘI TRANSPORTURI GHERASE SA

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

Propunerea a mai fost prezentată în Comisie, s-a revenit cu corelarea circulațiilor și a mai multor prevederi din cele două PUZ și cu reglementarea terenurilor libere de construcții. Se propun două

soluții de ocupare. Radu Năstase cere să fie precizate înălțimile propuse – acestea merg de la P+2 la P+5 spre partea de lac; același solicită atenție la gestionarea distanței față de lac.