

Ședința CTATU a Primăriei Mun. București din data de 30 Mai 2017. Comisia a fost alcătuită din: Constantin Enache, Președinte; Irina Criveanu, Anca Mitache, Timur Mihăilescu, Radu Năstase, Laurențiu Olan, Dorin Ștefan, membri; Cerasela Crăciun, Andreea Popa, Bogdan Bogoescu, Florin Medvedovici, membri supleanți. Comisii de specialitate: Crișan Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primăriei: Victor Manea. A participat la dezbateri Arhitectul-șef al Capitalei, dl. Adrian Bold. Au fost discutate următoarele documentații:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Madrigalului nr. 30, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ

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

Terenul vizat, încadrat de două locale, are o suprafață de 260mp și este situat într-o zonă L1d; în vecinătatea imediată, se pot găsi construcții P+2. Față de această încadrare, se dorește ca indicatorii solicitați pentru propunere să primească sporul de 20% pentru dezvoltare; la avizul de oportunitate, a fost cerută mărirea zonei de studiu, ceea ce s-a efectuat; s-a mai ținut cont și de faptul că toate drumurile din vecinătate aveau nevoie de un prospect minim de 5,50m. Edificiul va fi retras 5m de la stradă, dar va avea și porțiuni care se vor dezvolta pe limita de proprietate. Bogdan Bogoescu: „Ce loturi vor deservei cele două străzi? Ce lungimi au fundăturile pe care ni le arătați? Cum vor întoarce mașinile în condițiile acelea?” Se răspunde că manevrele pot fi efectuate în curți, așa cum s-a petrecut și până acum. Același: „Nu înțeleg, ca principiu, de ce a fost favorizat, aici, un drum care nu servește o utilitate publică.”

Florin Medvedovici solicită lămurirea procesului prin care au rezultat loturile – se afirmă că s-a ajuns la această stare prin parcursul istoric. Constantin Enache: „Parcela are acces din strada principală. Drumurile pe care noi le solicităm și pe care documentația le prevede sunt pentru a deservi celelate parcele.”

.....

ȘI LA ACEASTĂ ȘEDINȚĂ, DECIZIILE COMISIEI AU FOST LUATE IN ABSENȚA SUBSEMNATULUI, SOMAT SĂ PĂRĂSEASCĂ SALA DE ȘEDINȚE LA FINELE PREZENTĂRIILOR. PRIN URMARE, DECIZIILE CARE AU URMAT DISCUTĂRII DOCUMENTAȚIILOR VOR LIPSI DIN ACEST MATERIAL INFORMATIV.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Dărmănești nr. 1, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

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

Amplasamentul studiat, de cca. 1000mp, ocupă un colț de stradă și se află în partea de N a Capitalei, în zona Șos. Sisești. Șoseaua se va lărgi, dar această operațiune nu afectează direct lotul. În PUG, zona este M3. Inițial, s-a dorit dezvoltarea unei benzi de construibilitate, dar intenția s-a oprit odată ce s-a constatat că doi dintre ocupanții loturilor au autorizație de construire prin PUD. Există, în zonă, clădiri care ating P+4/5R. Spre N, se păstrează o retragere de 12m. Indicatorii vor intra în cei ai zonei, POT 60, CUT 2,5, iar clădirea va avea un acoperiș terasat verde. Bogdan Bogoescu ar dori să fie precizat caracterul construcțiilor ridicate în această zonă, în general; ar mai dori să știe dacă mixitatea funcțională se păstrează și ea – se răspunde că

doar pentru zona Sisești. Dl. Bogoescu concluzionează că „debutul urbanistic în zonă se face, din acest punct de vedere, cu nerespectarea prevederilor care privesc zona.”

Prezentatorul ține să precizeze, totuși, că parterul clădirii și partea dinspre stradă a lotului sunt destinate spațiului public, comunitar.

Se afirmă, totuși, de către membrii Comisiei, că indicatorul CUT 3 pentru clădiri destinate locuirii este, și aici, exagerat.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Drumul Binelui nr. 2B și 2D, S. 4

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR

ADRIAN RĂDULESCU

Lotul în discuție însumează două parcele, care în total formează o realitate de cca. 3800mp. S-a cerut micșorarea volumului construit de la P+3/4R la P+2. Prezentatorul mai arată că din cauza drumurilor, deja constituite și care nu mai pot fi îmbunătățite ca profil, accesele sunt o problemă a zonei; majoritatea garajelor, în plus, sunt situate la stradă. Andrei Zaharescu dorește să știe dacă propunerea ține cont de- sau se încadrează în PUZ S. 4; se precizează că fundamental se dorește transferul zonei L1A în M.

Constantin Enache amintește Comisiei că „s-a dorit și îmbunătățirea ocupării.”

Bogdan Bogoescu este nemulțumit de prezentare: „Ar fi fost nevoie, pentru a putea discuta propunerea în toate aspectele, de un plan de mobilare urbană - ceea ce ne arătați Dvs este doar un contur de casă. Trebuie să ne dăm seama de felul în care veți așeza construcția.”

Irina Criveanu: „Propunerea, dar și așezarea, sunt cu totul ieșite din scară, excesive. Apropiati-vă de clădirile vecine; și calculați exact care este ocuparea la sol, pare că Dvs. afirmați ceva, iar desenul spune altceva.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Petre Cumpănici nr. 7, S. 3

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL

Lotul studiat se află în apropierea Pieței Alba Iulia, este încadrat conform PUG în zona L1, care oferă un POT de 52% și un CUT de 1,56. Documentația prezentată acum Comisiei, se precizează de către prezentator, a apărut în urma unei intenții de intrare în legalitate. Se dorește obținerea sporului de dezvoltare de 20%, sunt prezentate două variante de ilustrare de fațade.

Timur Mihăilescu este de părere că, dat fiind stadiul avizării, ar fi trebuit să fie aduse și expuse pe panou măcar unele desfășurări.

Bogdan Bogoescu: „Casa în sine, așa cum ne este prezentată, cum o vedem, este o oroare. Zona, însă, trebuie văzută și înțeleasă în ansamblul ei, pentru a i se preciza și urma, cumva, caracterul.”

Florin Medvedovici este de părere că, pentru o bună comparație și o înțelegere a intervenției, ar fi fost utilă prezentarea casei în stadiul ei anterior. Irina Criveanu: „Nu cunosc în detaliu situația de pe Str. Cumpănici, dar știu sigur că în zonă, în imediata apropiere, sunt construcții moderniste de calitate bună și decentă.”

Dorin Ștefan ar dori să știe mai exact la ce anume se referea intenția de intrare în legalitate – se răspunde că se propusese spre construire un imobil cu P+2+M, iar acum se intenționa

transformarea mansardei în etaj retras. Constantin Enache cere ca „la avizul final, să fie gândite și prezentate niște fațade mai așezate.”

Laurențiu Olan atrage atenția asupra faptului că „dacă a fost emisă o hotărâre judecătorească, acea hotărâre trebuie respectată, pentru că altfel vor apărea probleme suplimentare.”

Florin Medvedovici insistă ca viitoare propunere de obiect arhitectural să fie „o casă fără streșină, ca în stațiunile de munte, să fie o arhitectură urbană de Capitală.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Fântânică nr. 41, S. 2

Inițiatori: PERSOANE JURIDICE

Elaborator: SC ENVISO SRL, URB RUR ANGELICA STAN

Realitatea studiată este compusă din 4 parcele, dintre care acum este analizată mai atent și prezenată Comisiei numai una, de cca. 50000mp, pe care se vizează ridicarea unei clădiri de P+12, clădire accent cu front spre Str. Dna Ghica și spre lac. Timur Mihăilescu dorește să știe dacă cele 4 parcele au un singur proprietar și de ce anume el nu comasează toate aceste proprietăți; consideră că în atari condiții, coeficienții nu pot fi defalcați pe loturi. Bogdan Bogoescu solicită precizarea funcțiunii – se răspunde că aceasta este mixtă, de birouri și comerț; același mai dorește să știe ce anume se va petrece pe terenul vecin de la NE – nu se știe, pentru moment. Ar mai dori să fie propusă o modalitate de ocupare unitară, pentru a fi susținută o coerență a zonei; mai precizează că există și trebuie rezolvată o articulare a străzilor care merg spre lac de cele care intră în oraș, dat fiind că zona dinspre lac poate să fie extrem de circulată.

.....

AVIZ DE OPORTUNITATE

PUZ Bd. Bucureștii Noi nr. 166B, lot 3/1/2 și lot 3/1/3/, S. 1

Inițiatori: PERSOANE JURIDICE

Elaborator: SC DORIN ȘTEFAN BIROU DE ARHITECTURĂ SRL, ARH. DORIN ȘTEFAN

Lotul studiat, de peste 50000mp, face parte la modul general dintr-o zonă protejată ca lotizare, mai ales, însă privește exact o porțiune nelotizată din această realitate (porțiunea apare ca atare și într-un documentar foto de la 1920). Mai recent, terenul a făcut parte dintr-un PUZ care a expirat (în PUG, zona este A2B), iar proprietarul încă nu știe ce funcțiune precisă să dea acestui loc: ceea ce ar fi dorit, la presiunea pieței, era o intenție de Mall și de locuințe colective cu regim de înălțime ridicat. Acum, el și-ar dori să dezvolte numai o parte din acest teren. Indicatorii preconizați – POT, 50%, CUT 2,8, h max, 51m; străzile care există în acest moment s-ar continua și pe teritoriul acoperit de propunere. Întrebarea esențială pe care beneficiarul și proiectantul o adresează Comisiei este dacă această parcelă trebuie tratată ca parte din Parcelarea Bazilescu sau dacă ea are un alt statut.

Radu Năstase ar dori să știe ce se va petrece pe restul de teren; precizează că planurile executate sunt în faza de realizare; este de părere că este nevoie, aici, de o viziune generală, nu de o abordare punctuală.

Constantin Enache: „Parcelarea datează, totuși, de acum 70 de ani. Nu cred că putem pune, brusc, aici, un P+11 sau P+12 și apoi putem continua nestingheriți să aplicăm criteriile parcelării. Nu cred că pe lotul acesta putem face ceea ce ni se solicită.”

Arhitectul-șef: „Regulamentul avizat include și zonele L1A și L2A, care presupun loturi de aproximativ 500mp cu casă pe ele. Aici aș înclina mai degrabă către o operațiune de regenerare

urbană. Cred că, dacă s-ar putea, aş porni aici o operaţiune mai amplă (trebuie să ne aducem aminte că aici, la privatizare, au fost incluse şi suprafeţele cu căi ferate). Str. Laminorului, de aici, are un prospect de cca 30m, dar are multe denivelări, iar regimul juridic al acestei străzi trebuie verificat. În ce mă priveşte, cred că aceeaşi densitate poate ocupa zona prin locuire medie.”

Tiberiu Florescu: „Nu înţeleg logica şi structurarea acestei propuneri. Nu înţeleg cum un proprietar consideră, în acest stadiu de discuţie a unei documentaţii, că vrea ce vrea, cum vrea el şi când vrea, fără să ştie, de fapt, ce vrea. Nu pot fi acceptate astfel de propuneri care dau ocazia cuiva să împartă bucăţi din oraş ca în propria lui curte.” Dorin Ştefan, însă, ţine să precizeze că „clientul va accepta o bună soluţie de urbanism.”

Constantin Enache este de părere că în situaţia dată poate fi prelungită trama în sensul sprijinirii unei locuiri de tip colectiv; consideră că ar fi necesar să fie prezentate câteva alternative, ca propuneri.

Bogdan Bogoescu: „Nu cred că trebuie să imităm aici vreun model, corbusian sau nu. În primul rând, trebuie să continuăm trama stradală, iar cât priveşte Str. Laminorului, aceasta trebuie judecată în complementaritatea ei, ca funcţionare – poate în sensul unei asimilări cu locuirea pe ilot-uri. Mai trebuie ținut cont de starea de precaritate care domneşte şi asupra Cimitirului, dar şi asupra unei părţi relativ mari din zonă.”

Adrian Bold: „Strada are bătaie până în lac, iar capul străzii poate căpăta o funcţiune urbană privilegiată.”

Radu Năstase aminteşte că în această zonă există o asociaţie de proprietari care este împotriva înălţimilor mari ale unor noi clădiri.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Energeticienilor nr. 13-15, S.3, revenire

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR

La ultima prezentare s-a cerut studierea a două posibilități de acțiune care ar fi dus la urbanizarea mai accentuată a zonei – transferul zonei din A2B în zonă mixtă; extinderea rețelei de circulație, dat fiind că în acest moment, artera Fizicienilor are două zone cu caracteristici net diferite – o parte cu o singură bandă pe sens și o alta, spre N, cu două benzi pe sens. Proiectantul propune, față de situația circulației în zonă în general, lărgirea acesului în complex și clarificarea statutului drumului de servitute. Se mai arată că s-a renunțat la ideea realizării apartamentelor de servicii, astfel încât funcțiunile principale vor fi doar de comerț și servicii. Constantin Enache este, totuși, de părere că, chiar dacă în perimetrul imediat vecin au fost formulate unele propuneri de ameliorare a circulației, este nevoie, în acest domeniu, de o perspectivă coerentă pentru întreaga zonă.

Radu Năstase: „Străzile, să nu uităm, nu sunt simple culoare de acces pentru mașini – ele trebuie să mai aibă trotuare, profile definite, plantații. Cum este, cum va fi calitatea spațiului public propus de Dvs? Cum veți face să apară spațiile verzi, parcările de-a lungul străzilor?”

Bogdan Bogoescu: „Nu ar fi rău să aveți în vedere și o soluție privitor la plantarea garajelor, atât pe domeniul Dvs, cât și, poate, în imediata vecinătate.”

Victor Manea: „Pentru avizul preliminar, cel mai indicat ar fi să se ceară un studiu de circulație.”

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Jandarmeriei nr. 3, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: SC ARHIS DESIGN, URB RUR DANIEL JITARU

Terenul, de 5375mp, situat conform PUG în CB3, este liber de construcții și are acces din Str. Jandarmeriei. Din punct de vedere juridic, se va ceda partea de stradă Primăriei, iar costul străzilor va fi suportat de investitor. Se dorește ridicarea unui imobil P+4/5R, destinat locuirii colective; retragerile maxime vor fi de 7,5m. Au fost aduse două propuneri de ilustrare. Se dorește creșterea CUT la 3,8, în condițiile unui POT de 60%. Florin Medvedovici solicită unele detalii legate de istoricul lotului și precizarea felului în care s-a realizat dezmembrarea. Bogdan Bogoescu ar dori să știe care este CUT final prevăzut, dar este de părere că nu se poate acorda un indicator mai mare de 2,5; preferă, dintre cele două variante, pe cea cu incintă, pe care o socotește a avea mai multe avantaje.

.....

Aviz Șos. Kiseleff

Inițiator: ADMINISTRAȚIA STRĂZILOR

Elaborator: SC IRIMAT CONS SRL

Se propune realizarea de stații pentru călători pe linia care leagă Piața Unirii de Aeroport (783). Se arată că stațiile vor fi realizate din materiale naturale (piatră, granit), pe un suport betonat. La unele stații (Vasile Dorobanțu), amenajarea se va face și în zona verde.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Nițu Vasile nr. 9, S. 4

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC ARXSTUDIO ARCHITECTURE, URB RUR PAUL RĂZVAN PUCHINI

Lotul studiat se află aproximativ în zona Șos. Giurgiului / Berceni. Se propusese inițial o funcțiune mixtă (chiar dacă zona este dominată de locuințele colective), morfologia zonei nu este, însă, una bună spre a fi preluată. În imediata apropiere a lotului, există un mic scuar, care poate prelua un acces. Propunerea este sub parametrii permisi de zonă, CUT scade de la 4,5 la 3,4, iar POT de la 74% la 44%. Ca istoric al zonei, se precizează că, la 1942, întreaga arie era în afara orașului; în timp, însă, ea a fost integrată Capitalei – la 1938, era mahala, iar spre 1966, zona capătă un caracter rezidențial. Se urmărește o conversie funcțională pentru întreaga zonă.

Constantin Enache: „Trebuie să fie asigurate accesele pentru servicii.”

Florin Medvedovici: „În felul în care este prezentată, circulația nu poate fi integrată, unele clădiri ajung să fie complet izolate. Și, în al doilea rând, câte mașini aveți? Cum vor coti toate la stânga?”

Bogdan Bogoescu: „Dacă vorbim despre circulația auto, e evident că este nevoie, aici, de o locală. Dar, urbanistic, mai important mi se pare că trebuie creată o relație cu frontul de vizavi.”

Timur Mihăilescu: „Găsiți, dacă se poate, o altă soluție, care să nu aducă muchia clădirii celei mai înalte la cel mai îngust trotuar.”

Tiberiu Florescu: „Unde veți repartiza mașinile? Așa cum ați gândit și ați prezentat circulația, ea nu este funcțională. Și vă vom mai ruga – la o astfel de propunere, nu parking la sol, nu doar un acces. E clar că aveți nevoie de două accese – cel mai bine ar fi să recalculați necesarul și să reformulați soluția pentru accese și parcări.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Albă nr. 16-18, S. 4

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: GRN STUDIO DESIGN SRL, URB RUR NEDELCU RUXANDRA

Lotul, de doar 191mp, se află în Parcelarea Gramont, ZP 88, care permite un POT de 47%, un CUT de 1,8, și un regim de înălțime P+2+M. Pe teren există o clădire, dar care nu are valoare istorică sau de monument; se intenționează realizarea unei construcții de 3 niveluri, din care ultimul va fi retras. CUT crește cu 20%, înălțimea zonei se respectă, însă POT crește până la 68%. Dorin Ștefan observă și el CUT foarte mare, ca indicație venită din partea referentului. Constantin Enache notează, totuși, că proiecția la sol a casei se păstrează. Irina Criveanu sugerează proiectanților, față de situația prezentată, să facă pur și simplu o altă casă, acest lucru fiind mai convenabil decât orice altă soluție aleasă. Tiberiu Florescu: „Unele spații, aici, sunt sub cele legale – cele prevăzute, adică, de normative.”

.....

A mai fost prezentat, foarte succint, PUZ AVIZ PRELIMINAR (în revenire) Șos. Dobroiești nr. 37-39, S.2, inițiatori – PERSOANE FIZICE, elaborator – URB RUR MARIANA UGLEA. S-a arătat că au fost introduse în documentație sugestiile membrilor Comisiei: a fost corectată Str. Dobroiești, s-a creat un front continuu la stradă, accesul pe proprietate a fost soluționat.