

Ședința CTATU a Primăriei Mun. București din data de 14 Iunie 2017

Comisia a fost alcătuită din: Constantin Enache, Președinte; Irina Criveanu, Timur Mihăilescu, Radu Năstase, Laurențiu Olan, Dorin Ștefan, Dan Șerban, membri; Cerasela Crăciun, Bogdan Bogoescu, Florin Medvedovici, membri supleanți. Comisii de specialitate: Crișan Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primăriei: Victor Manea. A fost prezent la dezbateri Arhitectul-șef al Capitalei, dl. Adrian Bold.

Au fost discutate următoarele documentații:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Vasile Lucaciu nr. 111 bis. S. 3

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC URBAN AMBITION SRL, URB RUR AURORA GABRIELA PAVEL

Terenul pentru care s-a întocmit documentația este învecinat la N cu Calea Călărași și face parte din ZP Labirint. S-a făcut un studiu istoric pentru perioada 1930-1935, perioada aproximativă în care s-a constituit proprietatea și s-a constatat că în zonă apar mai multe străzi pe o întindere de 60 de ani, 1910-1970. Aproximativ la 1970, spațiile dintre străzi au trecut în proprietatea statului. Se afirmă că se încearcă păstrarea stilului neo-românesc, care ar fi specific zonei, se cere o clădire cu 3 E. În zonă, funcțiunea predominantă este de locuire colectivă, există spații utilitare sociale necesare. Dorin Ștefan vrea să știe de ce s-a cerut PUZ pentru această realitate – se răspunde că zona este protejată și se mărește CUT. Timur Mihăilescu ar dori să știe care este rațiunea alinierii vilelor de pe stradă – pentru moment, nu se poate preciza. Florin Medvedovici observă că „proponerea ocupă o insulă. De ce, date fiind aceste condiții, nu se face un profil simetric, astfel încât și retragerile să fie și ele simetrice?” Dan Șerban își exprimă surprinderea

față de o arhitectură care vrea să mimeze neo-românescul, în anul 2017. Cristina Ciser precizează că „obiectul de arhitectură, casa, are nevoie de o retragere semnificativă și, în mod normal, de un aspect actual, nu pastişat.” Bogdan Bogoescu arată că, din informațiile d-sale, „pe acel loc se afla un scuar public model, care mai apare în zonă în câteva locuri, iar clădirile se adresau acelui scuar.” Cerasela Crăciun solicită precizări legate de numărul de apartamente, spațiile de parcare, procentul de spații verzi.

Adrian Bold: „Și aici, ca în multe alte situații, se constituie un drept de proprietate, iar apoi aceste loturi se vând prin terțe societăți. Istoria corectă a locului, dată fiind procedura arătată, este că s-a mai detașat o bucată de teren din proprietatea statului. Petrom a vândut aici, pur și simplu, un spațiu care îi era doar încredințat spre folosire, creând foarte mari probleme urbanistice. Scuarul menționat de dl. Bogoescu trebuie să redevină scuar și spațiu public – e un moment de referință al locului, este chiar identitatea acelui loc.”

.....

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

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Academia Română, S. 1

Inițiator: ACADEMIA ROMÂNĂ

Elaborator: ORA DESIGN CONCEPT

Se intenționează extinderea corpului istoric al Academiei printr-un nou edificabil, destinat fundamental unor funcțiuni administrative. Realitatea studiată se află în ZP Calea Griviței. S-a făcut o propunere, s-a sugerat realizarea unei clădiri cu front continuu la Str. Moxa, un edificabil generos. Avizul Ministerului Culturii este favorabil. Retragerile planificate sunt de 8m față de Biblioteca Academiei, de 6m de limita de proprietate, respectiv de 16m spre Str. Moxa. Dorin Ștefan este de părere că, în condițiile date, curtea interioară trebuie cât mai mult eliberată și că trebuie realizat un studiu peisagistic.

Adrian Bold: „Obiectul de arhitectură va fi subiectul unui concurs de arhitectură, iar acest concurs va duce la păstrarea aliniamentelor sugerate de Comisie. Trebuie considerată mai serios inclusiv posibilitatea de a construi în Curtea Academiei.”

Radu Năstase: „La prezentarea trecută, am consemnat, ca și Comisie, că acest concurs nu este obligatoriu, ci opțional. Legea nu ne obligă să realizăm un concurs, aici.”

Irina Criveanu: „Chiar și în cazul în care nu ar fi vorba de un concurs, ci de simpla prezentare a unei documentații complete – ar fi fost nevoie să vedem o organizare a circulațiilor, o definire a plantațiilor, o amenajare a curții. Unde sunt toate acestea? Și, desigur, ar mai trebui și o ilustrare de temă. Avizul preliminar, aici, va privi organizarea volumelor și a circulațiilor.”

Radu Năstase: „Beneficiarul poate impune realizarea concursului.”

Dorin Ștefan observă că „dacă acest concurs se face, se prevede un edificabil lax; dacă nu se face, atunci edificabilul va trebui limitat și condiționat”.

Bogdan Bogoescu: „Amenajarea spațiului public al curții trebuie cerută special, în scris. Este un lucru foarte important, pe care doresc să îl văd.”

Radu Năstase: „La nivelul SF se vor propune mai multe soluții. Dacă noi modificăm aceste retrageri, proiectanții vor trebui să meargă din nou la Ministerul Culturii”.

Adrian Bold cere acordul Companiei Naționale de Investiții cu privire la organizarea concursului; reprezentantul Academiei este de acord cu organizarea unui concurs. Timur Mihăilescu propune organizarea unui concurs într-o altă fază a documentației.

Radu Năstase: „Să indicăm atunci ca la faza de autorizare să fie concurs. Noi suntem o Comisie Tehnică, cerem ilustrare de edificabil și să recomandăm organizarea unui concurs.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Săcășel nr. 8, S. 4

Inițiatori: PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: SC SPECIFIC URBAN SRL, URB RUR CRISTIAN SIMION

Suprafața studiată în vederea construirii se află în Parcelarea Progresul, are 213mp, iar operațiunea de construire propriu-zisă se referă la extinderea și modernizarea unei locuințe, care va primi un etaj. Retragerile existente se mențin.

Florin Medvedovici: „Anexa din spate ar trebui demolată, pentru a permite apariția unei curți de lumină.”

Bogdan Bogoescu: „În condițiile arătate, parcela de alături va genera o distanță mai mare față de vecinătăți, așa încât este posibil să se poată genera 4 fațade pentru propunerea Dvs.”

Radu Năstase: „Propuneți o aliniere sau o retragere față de alinierea existentă pentru toată strada.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Sector 4, zona de Sud

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL

Prezentarea aparține dlui Cătălin Alexandrescu, noul Arhitect-șef al S. 4. Acesta precizează, dintru început, că prezenta documentație nu este aviz de oportunitate, întrucât este inițiată de Administrație. Zona la care se face referire este aproximativ cea cuprinsă între Str. Luică, Vitan-Bârzești, Jilava, Berceni, o zonă în care se construiește foarte mult, zonă care are reglementări din 2001 pentru UTR-uri L1C, L1E. Infrastructura este ca și inexistentă, străzile sunt subdimensionate și neasfaltate. Din acest motiv, s-a și revenit în Comisie cu propuneri pentru străzi și pentru parcelar.

Bogdan Bogoescu dorește să știe dacă au existat consultări cu echipa care lucrează pentru noul PUG – se răspunde afirmativ.

Radu Năstase cere precizări legate de străzi și de penetrație.

Andrei Zaharescu: „Sectorul 4, pe zona lui S de Sud, este depresionar, are așadar probleme cu apele de ploaie și cu cele menajere, pentru care vor trebui găsite soluții, va fi nevoie de amplasamente pentru stațiile aferente de pompare și pentru colectoare. Va mai fi nevoie de prevederea unor stații de transformare electrice, ca și pentru stațiile Distrigaz, ca și pentru termoficare (e nevoie de o gândire pentru extinderea rețelelor).

Crișan Atanasiu: „Privitor la zona penetrației – Brâncoveanu și la centura de autostrăzi – s-a construit și în jurul penetrației. Trebuie definite bine, aici, profilurile și prospectele străzilor”.

Arhitectul-șef constată că pe acele trasee se află deja clădiri.

Radu Năstase este de părere că pentru aceste clădiri nou-apărute trebuie să răspundă cei care au dat autorizațiile de construire.

Cerasela Crăciun solicită precizarea spațiilor urbane publice și a spațiilor verzi prevăzute pentru noua suprafață care va fi construită; adaugă și că sunt foarte multe locuințe colective avute în plan, astfel că va fi nevoie de un număr de echipări publice și de școli.

Irina Criveanu: „Mai ales pentru o realitate atât de amplă, este mare nevoie în primul rând de o gândire de principiu, care să fi rezultat dintr-o analiză – care este echiparea acestui teritoriu? Care este quantumul suprafețelor plantate? Cum se va comporta zona față de noxe, care sunt riscurile tehnologice? Funcțiunile trebuie stabilite, în mod normal, față de aceste răspunsuri. În această stare, propunerea e dezorganizată, lipsită de o ierarhie a spațiilor și a funcțiilor. Și în orice caz, trebuie redusă foarte mult intensitatea locuirii. Propunerea Dvs. oferă foarte mari avantaje proprietarului și ar fi momentul unei negocieri cu Administrația, pentru a justifica și avantajul orașului.”

Florin Medvedovici: „Propunerea Dvs e pe un teren agricol și, din păcate, pare la minima rezistență. Nu e foarte clar nici măcar cum se poate parcela.”

Bogdan Bogoescu: „Nu mi-e foarte clar cum puteți preciza o propunere, dacă vă lipsește determinarea vecinătăților. Viziunile de dezvoltare trebuie corelate. Și va fi nevoie și de un studiu de circulație.”

Victor Manea: „Nu știm, acum, cum se corelează PUG cu propunerea Dvs. Într-o zonă M2, de pildă, pentru care Dvs propuneți P+14, avem un profil de stradă de 7m. Încărcarea pe care o propuneți, cu mii de metri pătrați construiți, nu are legătură cu infrastructura, cu străzile.”

Radu Năstase: „După obținerea avizului preliminar, ar trebui să avem o imagine clară a propunerii.”

Florin Medvedovici: „Ne propunem să construim, practic, pe un teren agricol, un oraș pentru mileniul 3. Avem nevoie cel puțin de toate utilitățile și facilitățile.”

Cerasela Crăciun: „Dumneavoastră, ca să ne convingeți, trebuie să veniți pentru tot acest spațiu cu o strategie, precedată de o analiză însoțită de un studiu al situației existente și al vecinătăților și pe baza acestora să luați o decizie. De ce, de pildă, pe terenul autobazei nu s-a propus o grădină urbană, un parc? Trebuie să găsim împreună un echilibru între toate aceste nevoi ale oamenilor.”

Constantin Enache: „Comisia aceasta vă cere doar studiile de fundamentare.”

Radu Năstase: „Aceste studii de fundamentare pot fi introduse pentru atunci când veți reveni.”

Dan Trifu: „ISC a emis un aviz prin care declară ilegală documentația pentru ansamblul Metalurgiei. Din 2012, Serele sunt inventariate, asimilate ca spații verzi. CET Sud și IMGB sunt încă declarate zone de potențial pericol. Măcar, având în vedere toate acestea, să încercăm să menținem o populație redusă a zonei, nu să propunem densificarea ei.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Ariei, S. 1

Inițiatori: PERSOANE JURIDICE

Elaborator: SC ENVISO SRL, URB RUR ANGELICA STAN

În prezentarea anterioară, din partea Comisiei s-a cerut o propunere de legătură cu S. 6, posibil de realizat prin Șos. Godeanu. Se dorește construirea pe acest teren de dimensiuni reduse a unei clădiri P+3/4R (spre partea din spate, înălțimea se va reduce la P+2; spre bulevard va apărea un accent, pe partea de mijloc a parcelei va fi păstrat un teren natural, pentru obținerea și întreținerea unei ambianțe agreabile); se asigură o retragere de la aliniament de 7,50m. Numărul

de parcări necesare este rezolvat; vor fi două demisoluri, dar va fi acordată o atenție deosebită pentru amenajarea spațiilor verzi.

Bogdan Bogoescu dorește să știe care este distanța față de artera circulată – 5m față de limita terenului și 3m față de trotuare. Radu Năstase se interesează de situația penetrației – se răspunde că este preluată, ca prevedere, din PUG.

Adrian Bold: „Nu înțeleg de ce este nevoie și de demisol, și de subsol” – se răspunde că aceasta a fost dorința clientului. Arhitectul-șef nu agreează ideea: „Nu e normal să mergi pe stradă și să te lovești de zidul pentru garaj. Și, în plus, aici, imaginea perimetrală ar trebui să conteze, pentru că „dă” spre stradă. Ar fi bine, totuși, ca arborii, coroanele lor, să nu intre, totuși, în apartament.”

.....

AVIZ DE OPORTUNITATE

PUZ Str. Morilor nr. 22

Inițiatori: PERSOANE JURIDICE

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

Zona în care se dorește construirea este UTR de tipul 3A și este aproape de un ansamblu multifuncțional. S-a revenit pentru a fi susținută o schimbare de funcțiune. Se afirmă că zona are o tendință spre promovarea unor înălțimi mai mari decât cele ale clădirilor care există deja - în situația dată, există posibilitatea ca prin propunere să fie acoperit un calcan vecin P+6. Cristina Ciser intervine: „În acest moment, PUZ e blocat din rațiuni administrative, dar zona evoluează, în ansamblul ei, spre un caracter mixt.”

Radu Năstase: „Aici, unde erau zone de tipul L1A, L1E, s-a ajuns la substituirea acestora cu alti indicatori, dovedindu-se astfel că reglementările existente sunt depășite. Din acest motiv, s-ar impune corectarea zonei, în ansamblul ei.”

Irina Criveanu: „La înălțimea dorită de P+4, calcanul care iese spre două vecinătăți s-ar continua. Iar schimbarea zonei ar trebui să se facă în întregime și numai cu un anumit motiv clar determinat. Practic, am putea dori ca acest lucru să se petreacă, însă în acest moment, acest lucru nu se poate întâmpla, legal vorbind.”

Adrian Bold: „Pentru a lua o decizie, în acest caz, trebuie să știm dacă autorizațiile de construire din zonă au fost date legal.”

Dorin Ștefan: „Drumul public e trecut într-un regim particular și creează o relație ciudată cu fundurile de lot. O stradă mai largă ar asigura, cred eu, și tranziția spre cele două tipuri de morfologii propuse.”

Radu Năstase: „Ar mai fi nevoie, din partea Dvs, să corelați toate documentațiile din zonă, dintre care unele nu apar la Dvs – PUZ Timpuri Noi, de pildă.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Gheorghe Manu

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR

În zona Occidentului, într-o zonă acoperită de clădiri în medie P+2/P+4, pe un lot de cca. 800mp cu o deschidere de 13,8m, se dorește construirea unor locuințe colective cu demisol comercial, P+2/3R; se preia cornișa monumentului vecin.

Cristina Ciser observă că mansarda este plănuită cu orientarea către un drum de serviciu, iar Adrian Bold dorește să știe de ce nu există o retragere, dacă se urmărește cornișa monumentului, așa cum s-a afirmat.

Florin Medvedovici: „Sus va trebui să apară o terasă necirculabilă.”