

Ședința CTATU a Primăriei Mun. București din data de 19 Iulie 2017

Comisia, într-o nouă compoziție, a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte; Dorin Ștefan, Dan Șerban, Dan Marin, Anca Mitrache, Ioana Tudora, Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Mircea Chira, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Iulian Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primăriei: Victor Manea. A participat la dezbaterile proiectelor și Arhitectul-șef al Capitalei, dl. Adrian Bold.

Au fost analizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Sos. Nordului nr. 7-9, S. 1 (Parcul Herăstrău Nou, Alea Roata Mare)

Inițiator: SC TOTAL INVESTMENT SOLUTIONS SRL

Elaborator: SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RUR RADU LUCIAN POPESCU

Zona în care se află lotul, de 827mp, este V1A, cu o construcție privată pe teren. În 2011, pentru aceeași realitate, a existat un PUZ aprobat, dar care a expirat. Funcțiunea noii clădiri va fi de agrement plus alimentație publică, se dorește obținerea plusului de dezvoltare de 20% pentru CUT, dar și construirea unor pergole. Ioana Tudora: „Și, astfel, estimați că pergola nu va intra în POT?” Răspuns: „Dacă pergola este deschisă, nu.” Ioana Tudora ar mai dori să știe dacă a fost încheiat și un contract cu ALPAB, se răspunde afirmativ. Laurențiu Olan se interesează de starea avizelor pentru utilități – se răspunde că au fost obținute, toate, de la PUZ anterior. Florin Medvedovici: „Dacă este o casă într-un parc, lămurii-ne cum anume s-a făcut defalcarea.” Se răspunde că „pe baza unui contract.”

Dan Marin: „Cum anume a putut fi încheiat un astfel de contract, câtă vreme parcul este public, iar Dvs ne spuneți că în el apare o proprietate privată? Cum s-a putut cumpăra, cine a putut

cumpăra o construcție de pe un domeniu public? Trebuie lămurită problema juridică. Și, în ultimul rând, nu se înțelege foarte bine care este suprafața reală pe care interveniți.”

Ioana Tudora: „Aș vrea să spun că un act de vânzare-cumpărare ar trebui să se încheie între proprietari, pe când ALPAB e doar administrator. Și, în plus, mai există o prevedere specifică, „construcția de 827mp va avea un caracter administrativ și destinație socio-culturală.”

Florin Medvedovici: „Pe una din planșe e trecută o clădire cu destinația poliția comunitară-grajduri.” Adrian Bold: „Aceasta, conform PUZ Herăstrău, care, în acest moment, nu mai este valabil. Dar, din păcate pentru investitori, s-a renunțat la o normă și s-a ajuns la o altă normă, încă și mai drastică.” Oana Rădulescu intervine în discuție pentru a preciza că „domeniul public nu are proprietar, ci doar administrator”, și afirmă că acesta din urmă poate încheia contracte cu un terț, în condiții bine precizate. Adrian Bold confirmă: „ALPAB are împuternicire pentru a încheia contracte cu o altă entitate.”

DI . Mircea Chira observă că lângă clădire există un calcan, dorește să știe ce se va întâmpla cu propunerea în aceste condiții.

Radu Năstase propune scenariul în care se consideră că totul este legal și se discută numai condiționările de tip urbanistic – retrageri, accese, circulații. Adrian Bold: „Construcția, inclusiv fundația, nu au fost autorizate. A urmat un proces care s-a soldat cu NUP, după care proprietarul dat în judecată Primăria.”

Dan Marin: „Și totuși, cum s-a putut construi în parc?”

Adrian Bold: „Illegal.”

Dorin Ștefan: „În aceste condiții tulburi, mă gândesc că tot ce s-ar putea face ar fi să se calculeze cumva existentul utilitar al zonei și, în baza densității constatate, să fie propusă o soluție urbanistică.”

Radu Năstase: „Reactualizați planul și evidențiați pe el funcțiunile care activează legal, apoi reveniți răspunzându-ne la întrebarea „cum modifică noua funcțiune existentul.”

.....

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 PREZENTUL MATERIAL INFORMATIV.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bdul Mircea Eliade nr. 12, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: OPEN ARCHITECTURE, URB ALEXANDRU PÂRVANU

Se arată, în prezentare, că istoricul lotului de 395mp, situat în Parcelarea Monet, a putut fi observat și urmărit ușor, deoarece s-a putut folosi același parcelar din 1943. Se intenționează ridicarea unei clădiri S+P+3E, POT va varia între 40 și 45%, iar CUT între 2 și 2,5; distanța de față este de 4m. Construcția este aliniată la clădirea de la nr. 10, iar în spatele ei se află o clădire din 1960 P+1. Din cauza unei construcții, mărirea străzii a fost până acum imposibilă.

Adrian Bold: „Strada merge până pe malul lacului. Nu înțeleg cum a stat acest teren neconstruit 27 de ani (se răspunde că au existat procese pentru el). Cum s-a restituit terenul, în cele din urmă? Proprietarul este același din 1930? Pe ce bază a fost făcută restituirea?” Se răspunde afirmativ, se mai arată că și lotul este identic cu cel din 1930-1940 și că a existat un act de vanzare din 1948.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Calea Dorbanților nr. 212-214, S. 1

Inițiator: OVIDIU ZAHARIA

Elaborator: METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTURE (MIA), ARH. DAN VOICULESCU

S-a revenit cu documentația pentru că a existat o transformare a ultimului etaj.

Dan Marin dorește să știe ce se află acum pe terenul de cca. 1100mp – se răpunde că există o locuință, dar că pentru clădirea nouă se va cere schimbare de funcțiune.

Adrian Bold: „Mi se pare că în acest caz s-a obținut o autorizare directă, după care s-a venit în Comisie pentru suplimentarea coeficienților.” Se răspunde că nu aceasta este situația – de fapt, structura clădirii există și, practic, „acum se închid doar niște terase.”

Ioana Tudora: „Eu nu înțeleg cum s-a putut da o autorizare directă pe zonă protejată.”

Radu Năstase: „S-a cerut un plus de 20% pentru POT și schimbare de funcțiune.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Episcopiei nr. 1-3, S. 1

Inițiator: SC ANA HOTELS SA

Elaborator: SC ARTTEK SRL, ARH. CRISTINA ENACHE

Se intenționează, pe un teren de cca. 7500mp, extinderea Hotelului Athenee Palace, cu un spațiu necesar organizării unor evenimente și suplimentării numărului camerelor de cazare. Acum, hotelul are capacitate de ocupare de cca. 80%. O problemă este că acest spațiu „calcă” pe două

zone protejate, fiecare dintre ele cu coeficienți diferiți, iar extinderea se face, concret, numai pe teritoriul prins de ZP 28, Amzei (se precizează că pe această zonă clădirile existente au avut mereu statut de anexe).

Se dorește ridicarea unui volum P+5 (h maxim=22m), dar și obținerea sporului de dezvoltare de 20%; nu se solicită sporirea numărului de locuri de parcare. Se mai afirmă că se are în vedere și refacerea scuarului din zona Ateneului. Mircea Chira atrage atenția că, din punctul de vedere al circulației auto, zona este împânzită de sensuri unice, care fac traficul dificil. Dan Marin: „Nu cred că putem bloca lateralele străzii cu o rampă.” Radu Năstase este de acord cu observația, cu atât mai mult cu cât este vorba de o intrare care ar conduce spre curtea de onoare a clădirii.

Tiberiu Florescu: „Nu amestecați parcajul cu studiul propriu-zis. În zonele centrale, parcările nu trebuie să fie aplicate direct în subsol.”

Radu Năstase: „OK cu ideea de a extinde scuarul, dar este nevoie și de o parcare publică. Dacă se va face parcare, ea trebuie să se extindă spre alte parcări din cele deja prevăzute pentru această zonă, dar deocamdată să existe cel puțin două parcări cu accese separate.”

Florin Medvedovici: „Mi se mi se pare că extinderea hotelului nu e mare operă de arhitectură, ceea ce duce la obținerea, pe o aceeași parcelă, a unui fel de expoziție de obiecte diferite de arhitectură. Un volum oarecum unitar cred că ar da mult mai bine.”

Dan Șerban: „La înfățișarea viitoare, să fie neapărat aduse secțiuni, ca și toate celelalte detalii care țin de bucătăria proiectului – accese, distanțe, retrageri etc.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Intr. Gherghiței nr. 5A, Intr. Gherghiței 5-7, Str. Fabrica de Gheață nr. 15, S. 1

Inițiatori: ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDREANU ALEXANDRA, ANDRONIC MARIO PAUL

Elaborator: BIA URB. ANA MARIA MIHAELA MOHAN

Se arată, în prezentare, că în zonă există câteva documentații valabile; este o zonă de locuințe colective, care a inclus în edificabile și sporul de dezvoltare de 20%. Se dorește realizarea unui magazin de tip supermarket Lidl și a unui bloc de locuințe; se afirmă că au fost rezolvate și introduse în documentație toate observațiile anterioare ale Comisiei – circulația auto a fost deviată spre Colentina (celelalte circulații au fost preluate din alte documentații), necesarul de locuri de parcare este conform HCGM 66, au fost chiar trecuți pe planșe arborii prevăzuți pentru parcări. POT va fi de 40%, CUT de 1, h maxim = 4m. Accesele se fac din Str. Gherghiței și din Str. Fabrica de Gheață.

Radu Năstase: „Care este distanța față de limita de sus a parcelei?” - 3m. „Pentru ce înălțime? 10m. „Dacă se va face pasaj, nu va fi nevoie de o rezervă de teren mai mare?”

Iulian Atanasiu: „Blocul prevăzut va ocupa un colț – va fi nevoie de exproprieri.”

Florin Medvedivici cere să mai fie preizate încă o dată străzile care sunt valabile. Față de prezentare, Iulian Atanasiu consideră că „este de apreciat soluția cu întrerupere, care favorizează, în condițiile date, o mai bună curgere a circulației.”

Ioana Tudora: „Nu înțeleg de ce o soluție de circulație a unui privat reglementează circulația unei zone din oraș.”

Radu Năstase întreabă dacă au fost preluate reglementările și indicațiile ultimei Comisii, locurile de parcare, ca și respectarea distanței prevăzute de lege până la lac – care, aici, este de 46m.

Andrei Zaharescu ține să atragă atenția asupra faptului că „lacul nu are detentă în acest loc, este foarte îngust și întreaga zonă, la nivel hidraulic, se poate inunda foarte ușor.”

.....

AVIZ PRELIMINAR

Str. Răscoala din 1907, nr. 9A și 9B, S. 2

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC ARX DESIGN CONCEPT SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

Lotul, de peste 7000mp, se află lângă fostul stadion Juventus Colentina, iar pentru el s-au organizat două documentații pentru doi beneficiari diferiți – PUZ este, însă, comun.

Regulamentul este făcut pentru fiecare teren.

Radu Năstase cere limpezirea situației acceselor pe lot. Se arată că acestea sunt separate, ca și subsolurile.

Florin Medvedovici dorește să știe dacă „dimensiunile rampelor și ale parcajelor sunt stabilite.” – se răspunde afirmativ.

Prezentatorul afirmă că au fost aduse 3 soluții distincte de ocupare, cea cu P+7R oferă o distanță între blocuri de cca. 22m; zona din fața imobilului este, în toate cazurile, destinată activității comerciale; o a doua variantă propune un imobil de 10E cuplată cu un alt bloc de P+6, între care distanța este de 13m.

Ioana Tudora: „Din ceea ce văd pe planșele Dvs, aveți o pantă serioasă, iar Dvs anulați această pantă prin propunere. Mă întreb dacă o abordare de acest fel este corectă față de oraș.”

Dan Marin: „Ne-ar fi ajutat niște secțiuni, care să lămurească relația dintre arhitectură și oraș.”

Radu Năstase cere proiectanților să precizeze dacă solicită mărimi de indicatori – se răspunde negativ. Se interesează de retrageri; acestea sunt de 11,50m pentru partea din față și de câte 5m pentru partea din spate și pentru laterale.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea 13 Septembrie nr. 162-164, 164 A, B, C, D, E, G 166A, S. 5

Inițiator: SC TITAN MAR SA

Elaborator: SC ARTTEK SRL, ARH CRISTINA ENACHE

Lotul, de cca. 50ha, se află pe Str. Progresului, aproape de zona Răzoare. Radu Năstase cere să se precizeze dacă locul este cel care a aparținut societății „Ventilatorul” și PUZ cu același nume, care este aprobat și avizat. Prezentatorul afirmă că în zonă sunt valabile și încă acționează anumite documentații, care și-au produs efecte. Terenul, compus din 18 loturi, este proprietate a statului. Există, însă, probleme de circulație, care pot afecta serios terenul, au avut loc cedări de terenuri pentru întregirea tramei stradale. POT prevăzut pentru viitoarea construcție va fi de 70%, CUT 4,5, iar înălțimea rămâne încă de stabilit. Au fost realizate și aduse mai multe studii de soluție. Se mai insistă asupra faptului că „terenul poate constitui o alternativă la supra-popularea orașului spre N, iar funcțiunea dorită ne-a propus o dezvoltare și o soluție calitativă. A fost propus un accent de înălțime de 80m în vecinătatea intersecției, în fața căreia se dorește o piață publică, cu dotări. Urmează, apoi, module de câte 12E fiecare. O stradă a fost continuată.

Florin Medvedovici: „Discuția anterioară a fost aproape de vizibilitatea clădirii din intersecție.”

Dan Șerban: „În locul clădirii triunghiulare dinspre intersecție, ar fi preferabil un gol, util pentru piața urbană.”

Ioana Tudora atenționează că toți locuitorii nou-aduși (se estimează că vor fi cam 40.000) au nevoie fiecare de cei 26mp de spații verzi cerute de reglementările în vigoare. Dan Marin cere o formulă de rezolvare a intersecției.

Ioana Tudora: „La viteza vânturilor noastre de iarnă, nu știu cum va rezista o clădire de h 80m la nivel de fațadă. În plus, e greu de prevăzut un spațiu verde coerent, așa cum solicitam.”

Florin Medvedovici cere un studiu de trafic, Dan Marin ar dori o viziune de ansamblu asupra zonei.

Dorin Ștefan: „Axa rutieră trebuie restructurată și retragerile definite. Aici, ori se creează un sistem de perpendicularare între străzi, ori se propune o diagonală, dar redimensionată, pentru a servi întreaga zonă.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Albă nr. 16-18, S. 4

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: GRN STUDIO DESIGN SRL, URB RUR LAURENȚIU RUXANDRA

NEDELCU

Pe un teren de doar 200mp se dorește o construcție P+3/4, h=11,80m, POT 60%, CUT 2,16, care are pe fiecare nivel câte un apartament, iar la parter un birou personal. Adrian Bold nu este de acord cu estetica fațadei: „Chiar să vedem și în această zonă un aspect de clădire de service auto? Avem, măcar la nivel de stradă, o previziune a fronturilor, a felului în care funcționează și arată ele?”

Ioana Tudora: „Aici, mă tem că avem de-a face cu o Zonă Protejată, ale cărei valori nu sunt garajele la parter. Cred că terenul nu permite o clădire de aceste fel, aici.”

Adrian Bold: „Terenul din spate este de calcan. De ce nu apare și aici posibilitatea de cuplare la spate? Iar un teren de doar 200mp poate fi constituit cu birouri? Nu cred. Aș prefera un portic la parter”.

Tiberiu Florescu: „Ar mai exista și soluția de parcare cu gang.”