

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 13 Septembrie 2017**

Alcătuirea Comisiei pentru această ședință a fost: **Radu Năstase**, Președinte; **Andreea Popa**, **Constantin Enache**, **Angelica Stan**, **Sorin Gabrea**, **Dorin Ștefan**, **Dan Șerban**, **Timur Mihăilescu**, **ing. Laurențiu Olan**, **Florin Medvedovici**, **Cerasela Crăciun**, **Sebastian Guță**, **Marius Petrescu**, **Ioana Tudora**, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele). Iulian Atanasiu (Circulație). Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

### **PUD AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Patriarhiei nr. 21, S. 4**

**Inițiator: ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTILOR**

**Elaborator: SC METROUL SA, DIRECȚIA DE PROIECTARE-CERCETARE, RUR URB  
ANDRA ELENA PARASCHIV**

Se prezintă intenția de a dezvolta, consolida și supraetaja căminul monahal existent, din rațiuni de mărire a capacității acestuia, ca și realizarea unei legături între reședința patriarhală și Palat. Întreg ansamblul este zonă istorică, Zona Protejată nr. 79, clădirile sunt monumente de arhitectură. Diferența de nivel care va fi afectată de intervenție se întinde pe 5,5m. Accesul se va face, în final, din Bd. Regina Maria, prin curte, pe un nivel intermediar. POT permis este de 65%, CUT de 2,5, dar se afirmă că din acest CUT va fi consumat mai puțin; viitoarea înălțime la cornișă a clădirii, D+P+2E, va atinge 10m.

Radu Năstase solicită prezentatorului expunerea unei secțiuni, care să poată susține mai bine regimul de înălțime propus și relația dintre cele două clădiri; este de părere că dacă viitoarea

intervenție se adresează unei clădiri pe zidărie portantă, va fi nevoie de consolidare. Se răspunde că va exista o structură nouă, pe bază de beton armat.

Florin Medvedovici: „Cred că imaginea ansamblului este mult datorată prezenței unor curți interioare și din acest punct de vedere consider că nu e normal să vrei să extinzi un Palat trăgând de unul din calcanele lui. Ar fi fost mai bună, cred, o întindere cu o curte interioară. Corpul de clădire nou ar trebui să respecte fațada.” Se răspunde că există la interior o relație pietonală, iar parcajul nu va fi lângă portic; nu se va intra în zona plantată, scara locului fiind a unor clădiri pitite în vegetație; orice lipire la calcan trebuie să țină seama de înălțimea mare a calcanului; se consideră valoroasă în primul rând masa Palatului.

Radu Năstase: „Care este ordinea istorică a clădirilor?”

Răspuns: „Căminele au fost construite după Palat.”

Florin Medvedovici apreciază că „atunci când aveau doar mărimea parterului, căminele erau neobservabile. Așa, vor intra în concurență cu construitul.”

Răspuns: „Propunerea va fi absorbită de elementul vegetal.”

Sorin Gabrea: „Consider că aici sunt necesare din start mai multe studii – istoric, de vizibilitate, de urbanism. Intervenția, așa cum e acum, pare una expeditivă. Locul trebuie potențat, și din acest punct de vedere, interiorul curții e prea scump, prea valoros pentru a fi ocupat de parcare, ea putea intra în declivitate sau oriunde. La fel, fostul Palat MAN este un obiect de foarte bună calitate. Cred că propunerea mai trebuie gândită, pentru că acționând rapid se pierde o foarte bună oportunitate pentru a acorda importanță locului și zonei.”

Radu Năstase: „De ce este parcare așezată astfel?” Răspuns: „Ea ar putea fi făcută și în altă parte, există pe Str. Miron Cristea, poate, o rezervă. Suntem de acord cu propunerea de pietonal în locul parării.”

Irina Criveanu: „Cred că trecerea între natural și construit trebuie păstrată. Este nevoie, pentru o propunere cât mai bine susținută, de studiu de vegetație, de volumetrie, de vizibilitate, ca și de o opinie bine motivată asupra relației dintre clădiri.”

Ioana Tudora: „Aș fi vrut să văd ce spune studiul istoric, pentru că prin propunerea Dvs, o clădire, practic, dispare. E nevoie de acest studiu pentru a dovedi vechimea și valoarea întregului ansamblu și pentru a justifica noua propunere. Clădirea propusă nu respectă nici alinierea.”

Radu Năstase: „Nefiind consultați, acum suntem în situația să remediem o decizie.”

Angelica Stan: „E nevoie de studiu istoric. Planșa de zonă protejată este confuză. Din punct de vedere urbanistic, cred că intervenția asupra unui calcan prin acel corp ar avea un rol benefic, dar numai dacă este organizat spațiul public. Recomand studiu de vizibilitate.”

Cerasela Crăciun solicită variante, studiu de volumetrie și desfășurate. Este de părere că trebuie gândite relaționări ale construitului cu spațiul verde. Sugerează ideea unui parcaj subteran.

Constantin Enache: „La studiul de oportunitate, aș fi dorit ca Patriarhia să-și exprime intențiile. Sper să fie o intervenție mai reușită, nu una soldată cu uși dărâmate, cum s-a petrecut cu accesul din Str. Principatele Unite.”

Radu Năstase: „Beneficiarul trebuie să justifice de ce pentru o astfel de operațiune, aici, nu dorește concurs, ci încredințază.”

Dorin Ștefan: „Proiectantul a lucrat pe comenzi religioase și ar putea face această comandă și fără concurs. Cred că un concurs nu ar răspunde la o astfel de cerere, fie urbanistic, fie ca gândire a Patriarhiei; ca urmare, nu un concurs ar rezolva această situație, ci mai curând o comandă.”

.....

**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**

**Șos. București-Târgoviște nr. 4, S. 1**

**Inițiator: SC TRANSCOM SA**

**Elaborator: METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTURE, ARH. DAN VOICULESCU**

Este vorba despre două terenuri din partea de N a Capitalei, din S1, cu încadrări diferite – V4 și M2. În zonă mai există documentații valabile sau care și-au produs efecte: extinderea liniei de Metrou, de pildă. Circulațiile au fost preluate din aceste documentații. Se dorește construirea unei clădiri cu funcțiuni mixte (servicii, comerț, birouri, spații complementare), P+14, pentru că se poate constitui în semnal de intrare în oraș, iar accesul se va face din artera principală, pe sub pasaj.

Dorin Ștefan: „Se observă câteva fundături, pentru care ar trebui propusă o soluție. Iar strada pe care o propuneți nu se leagă de existent printr-o propunere mai logică, mai rațională? Și mai cred că propunerea anterioară este greșită - soluția firească ar fi ca proprietățile să fie comasate și să fie însoțite de o propunere logică de circulație.” Se răspunde că pentru o parte a propunerii, există un acces utilizabil, dar că mai este nevoie de încă un acces.

Radu Năstase observă că o curbă auto prezentă în noua documentație a fost în realitate modificată și, ca atare, ea trebuie figurată altfel pe planșe. Florin Medvedovici: „Nu poți intra și

ieși în curbă lângă un bloc de 14 sau 16 etaje.” Se răspunde că terenul care ar fi util dezvoltării acestei curbe este afectat de modernizare și, ca atare, nu poate fi folosit în acest scop.

Ioana Tudora observă că edificiile învecinate sunt P+2.

Sorin Gabrea: „Au existat discuții legate de acest PUZ și de alte documentații din zonă.

Intensitatea pe care o propuneți este prea mare, iar distanțele pe care ni le arătați sunt foarte mici.

Aveți nevoie, cred, de o abordare integrată. Ce vedem aici spre E, acele fâșii dintre PUZ-uri și strada în mov conduc la niște edificabile imposibile. Dacă proprietățile nu pot fi reparcelate, terenul este cel mai bine să fie declarat neconstruibil. Propuneți o organizare cât de cât a circulației, corelați reglementările.”

Teofil Mihăilescu se interesează de funcțiunile de pe partea de S – vor fi locuințe și servicii.

Laurențiu Olan dorește să știe unde vor fi amplasate garajele – vor fi în subsolul clădirilor.

Ioana Tudora: „Aveți aici, în imediata vecinătate, lacuri – Colentina, Grivița. Cum ia proiectul Dvs în calcul peisajul?” Răspuns: „O parte dintre apartamente va fi orientată către lac.”

Andreea Popa dorește să știe dacă o anumită porțiune figurată reprezintă un edificabil – se răspunde afirmativ. „Atunci, concluzionează domnia-sa, Dvs obturați pur și simplu lacul cu o bară.”

Cerasela Crăciun: „Nu vă aflați, cumva, și în zona de protecție a lacului? Ce relație propuneți cu situl natural, cu lacul? Iar dacă vă aflați la sub 50m de malul de lac, nu puteți propune decât clădiri pentru sport și agrement.”

Ioana Tudora: „Care este impactul global, și cel financiar, al intervenției Dvs asupra zonei? Ați putea spune cu cât scade valoarea clădirilor învecinate prin propunerea Dvs?”

Constantin Enache: „Cunosc zona foarte bine, e una din zonele în care s-a construit mult recent.

Cred că există două moduri de abordare a construitului la margine de lac: fie vilele boierilor, fie

ca o densitate relativ mare să fie apropiată de un lac voloros, iar restul de teren să fie la dispoziția oamenilor. Cred că înălțimea propusă este posibilă, dar breteaua va tăia din ea, iar PUZ va trebui corelat cu cel al vecinilor pentru rezolvarea accesului.”

Angelica Stan: „Aș dori să fie prezentate mai clar situația existentă și cea juridică. Strada va trebui negociată.”

Sorin Gabrea: „Vizavi se află fostul teren Spartac, aici este prevăzut un nod intermodal, care se leagă și de prezența Metroului.”

Radu Năstase cere să fie luat în calcul la realizarea acestui nod și transportul în comun.

Victor Manea: „Având în vedere corelarea necesară a celor două PUZ-uri, propun ca înainte de avizul arhitectului-șef să se revină și cu celelalte documentații avizate.”

Irina Criveanu: „Știu că pentru acest loc există și o încărcare arheologică ce va trebui rezolvată și ea într-un fel.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

### **Bdul. Metalurgiei – Drumul Jilavei, S. 4**

**Inițiator: SC BERSER SA**

**Elaborator: SC KXL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

În zona serelor, pe 4 parcele proprietate, se dorește construirea a 4 ansambluri rezidențiale, în condițiile în care prezența altor ansambluri rezidențiale deja ocupate spune că această funcțiune este dezirabilă în acest loc al Capitalei. Cele 4 parcele măsoară, fiecare, 42000mp, 19000mp, 10000mp, 18000mp. Gabaritele, înălțimile și volumele vor fi specifice zonei M2, și vor merge, aici, de la P+6 la P+12. Se afirmă că a fost efectuată o analiză a transportului în comun (s-a ajuns

la concluzia că zona este bine servită în acest sens), a necesarului de școli, au mai fost efectuate studii pedologice, ecologice, tehnice. S-a analizat inclusiv ce capacitate a vegetației există aici, s-a concluzionat că este o vegetație de clasa III-a, spontanee, căreia viitoarele șantiere nu îi vor aduce vreun dezavantaj.

**A fost prezentată apoi documentația pentru parcela de 19ha, localizată în perimetrul Bd.**

**Metalurgiei-Drumul Binelui.** Terenul este liber de construcții, în centru vor fi locuințe colective P+6 bordate de clădiri cu funcțiuni mixte P+12, compozițional, aranjate într-un joc de volume. Spațiul verde va depăși ponderea minimă cerută, de 30%. POT va fi de 40%, CUT va spori de la 3 la 3,5. Parcările vor fi realizate la subsol și la demisol.

Irina Criveanu: „Înțeleg că intrați în sporul de excepție, în ideea în care această zonă este una de dezvoltare economică? Mă tem că în situația Dvs. Legea nu permite acest spor.”

Constantin Enache: „Pentru o activitate economică, se justifică schimbarea funcțiunii.”

Ioana Tudora: „Aș dori să ne arătați unde sunt parcările la sol și să ne explicați așezarea unora dintre blocuri. Ar fi bine de precizat și ce anume reprezintă traseul punctat.” – se răspunde că este semnalarea zonei de protecție pentru gazele subterane.

Florin Medvedovici cere să fie precizată poziționarea acceselor spre subsol. Dorin Ștefan amintește Comisiei că, din rațiuni de igienă a locuirii, maximul de CUT avizat pentru clădiri colective era de 2,5-2,8. Radu Năstase cere să fie explicată motivația pentru care au fost propuse minime și maxime de înălțime. Ioana Tudora: „De ce aveți minimul de înălțime P+6? De ce nu este P+2, de pildă? Constat din prezentare că nu v-ați gândit la multe alte lucruri, dar aveți o imagine bine fixată a înălțimilor pe care vreți să le atingeți. Aș dori să mă lămurii de ce anume aveți propuse înălțimi egale pe Bd. Metalurgiei și pe Drumul Binelui, două artere net diferite?” Se răspunde că Drumul Binelui poate avea o legătură cu Drumul Expres.

Dorin Ștefan: „Bucureștiul nu are, din păcate, un audit urbanistic legat de taxe și impozite. Cel mai bine ar fi ca măcar pentru propunerile mari, să existe o analiză economică, o evaluare financiară”.

**Prezentare parcelă PUZ 10327mp.**

**Inițiatori: SC BERSER SA**

**Elaborator: SC KXL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Radu Năstase cere ca și pentru această realitate să se vină cu un plan de reglementări, nu doar cu o prezentare ca parte dintr-un plan mai general. Se propune construirea unor imobile în genere de P+8, care vor necesita un POT de 35% (față de 30, astăzi) și un CUT de 2,5. Pe partea din față vor fi prevăzute locuințe și servicii, iar către spate vor fi locuințe colective. Parcările vor fi repartizate la subsol, la demisol și la parter. Un spațiu de cca. 3000mp spre Bd. Metalurgiei va fi rezervat serviciilor și alimentației publice.

Sorin Gabrea: „Este bine că ni se dă ocazia să reglementăm o bună parte din oraș, e oportun ca aceste intenții să fie figurate cumva. Dar nici într-un caz ele să nu fie o refacere de cartiere-dormitor, dată fiind densitatea foarte mare dorită, care va obliga la camere și apartamente mici. Formula de prezentare mă neliniștește, mi-aș fi dorit o să văd o pondere a funcțiunilor. Mai ales că, așa cum este prezentată propunerea, cu multe case și fără spații de lucru și fără școli, ea va antrena o mare mișcare de populație. Pe planșe, mi-aș fi dorit să fie figurate echipamentele publice și specificată raza lor de deservire. Iar ca infrastructură, aș spune că observ aici, la prima vedere, o mare problemă a canalizării, care este sub cota canalului colector. Poate veți găsi o soluție pentru planul de preordonare? V-aș propune ca arterele majore să aibă colectoare. Va mai fi nevoie de o schemă de trafic, ca și de schema de circulație a terenurilor, dar și de stabilirea arterelor de circulație pentru transportul public. Intersecția de pe Bd. Metalurgiei ar trebui

corectată. La teritorii mari afectate, este nevoie de precizarea unor relații cu liniile urbane. Constat că suprafața alocată spațiilor publice este mică, sub 25%. Ar fi, totuși, cazul să răspundeți mai clar câtorva întrebări – cât teren cedați în condiții legale? Care sunt străzile publice, care sunt cele private? Cum vă corelați cu PUZ de S, ce prevede PUG pentru această parte de oraș? Cum vă corelați cu localitățile vecine? Privind, apoi, unele ilustrări, și ele pot da de gândit. Nu prezentați doar o soluție de ocupare simplă - insulele verzi ar trebui să continue, să fie organizate într-un fel. Mai e nevoie să gândiți, la această ocupare și la traficul implicat, unde așezați piste pentru biciclete, spațiile publice cu activități sportive, cel puțin câteva? Rostul unei planșe directoare, necesare pentru un asemenea nivel, ar fi conservarea interesului public general.”

Timur Mihăilescu cere să fie precizată poziția școlilor, în documentația viitoare, să fie specificat dacă sunt școli de stat sau private și să fie mai clar definită metoda de construcție – va fi vorba de un parteneriat cu Primăria, iar dacă da, în ce condiții?

Radu Năstase cere să fie clar precizată cifra oamenilor care vor popula acest micro-cartier – vor fi 13000 de cetățeni. Laurențiu Olan insistă pe definirea clară a spațiilor și echipamentelor publice – școli, spitale, dispensare. Irina Criveanu: „Așa cum arată documentația, ea nu ne spune nimic despre relief, despre apă, despre condițiile de mediu, chiar despre existent. Cât din terenul Dvs nu ar trebui să fie ocupat de clădiri? Ce spațiu concret ar trebui să ocupe, din totalul Dvs de metri pătrați, suprafețele plantate înalt?”

Ioana Tudora: „Vreau să vă atrag atenția că denumirea de „vegetație spontană” include toate tipurile de vegetație protejate. Și vreau să vă întreb dacă ați făcut un calcul termic al zonelor care vor fi locuite.”

Constantin Enache: „E foarte bine să acoperim coerent o suprafață, să vrem să transformăm gândirea în reglementare. Dar aici există o zgârcenie a terenului pentru echipamente publice, iar zona ocupată de ele este sub 30%. Zona de funcțiuni – birouri, școli, locuințe trebuie mult mai bine controlată.”

Sorin Gabrea: „Și investițional, chiar pentru investițiile private, sunt foarte interesante școlile și grădinițele. Și, pe de altă parte, va trebui să aveți o zonă centrală de interes, un spațiu pentru socializare, pentru cafea, pentru vorbe.”

Andreea Popa cere atenție la reprezentarea grafică - „dotările publice au un cod de culoare.”

Timur Mihăilescu dorește să știe dacă au fost prevăzute circulații interioare – se răspunde că ele vor fi publice și fără bariere.

Angelica Stan cere un concept de intervenție.

### **Parcela de 40ha., PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Localizare: Drumul Binelui – Drumul Jilavei, S. 4**

**Inițiator: SC BERSER SA**

**Elaborator: SC KXL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

POT dorit aici este 35%, CUT 2,5, înălțimea prevăzută, P+6 spre drumuri, cu funcțiuni de servicii.

Florin Medvedovici: „Acest PUZ în special este exemplul clasic despre cum nu trebuie făcută o documentație – blocurile sunt la fel, aproape identice, mașinile sunt la 2m de geamuri, distanțele dintre blocuri sunt de 20m. Aici trebuie să fie altceva, un alt desen, o altfel de parcare.

Compoziția urbanistică este inexistentă, iar noutatea arhitecturală nu se vede deloc.”

Iulian Atanasiu: „Toate drumurile de minim 7m lățime nu trebuie să fie închise, ci publice.

Gandiți parcarile cu niște locale.”

**Lotul de 18000mp.**

Situarea acestuia este în Drumul Binelui nr. 9, S. 4

**Inițiatori: VINTILĂ STELIAN/VINTILĂ MARINELA/STROE FLORENTINA AURA /  
NICA ROBERT FLORIN / NICA DANIELA MARILENA**

**Elaborator: SC KXL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

POT va fi de 40%, CUT de 3 la interior și de 3,5 spre afară, înălțimi preconizate, P+7/8E, spre  
bulevard.

Radu Năstase cere o locală pentru Bd. Metalurgiei. Florin Medvedovici dorește să știe care este  
lungimea blocului lung.

Irina Criveanu: „Dvs aveți ocazia, aici încă o dată, să propuneți un exemplu de bună practică  
urbanistică. Listați problemele zonei, alcătuiți un plan director, emiteți o opinie asupra  
dezvoltării de ansamblu.”

Dan Șerban: „Proiectantul are o documentație, dar rezultatul este neconcludent. E nevoie de  
studii, de analize, care să ducă toate la un plan cu răspunsuri la problemele zonei. Configurațiile  
Dvs prezentate sunt sumare, primare.”

.....

**PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. General Ștefan Holban nr. 32, S. 6, amenajare drum acces**

**Inițiator: POPOVICI ERNEST VIRGIL**

**Elaborator: URB RUR ALEXANDRU SIMION POPESCU**

Lotul se află la intersecția a doi indicatori diferiți, M2 și CB1, în camp. Sunt 13 proprietari ai  
acestei parcele, care are cadastru, parcelar, este intabulată, iar 3 dintre acești proprietari pot

obține avizare directă. Se dorește devierea străzii și reconfigurarea ei, pentru a face parcela accesibilă.

Radu Năstase cere studiu de circulație – se răspunde că a fost avizat. Solicită precizarea legăturilor cu circulațiile majore ale orașului și stabilirea regimului său – va fi închis? privat? public? Sugerează și posibilitatea de a se aborda o avizare directă, la Primăria de S. 1

Florin Medvedovici: „Ca să poți construi, ai, totuși, nevoie de acces.”

Dorin Ștefan: „Aici, în situația dată, trebuie făcut un PUZ între cele 4 străzi și apoi reglementat.”

Radu Năstase: „În Mai, vi s-a cerut o analiză a zonei și o soluție de trafic. Nu vă putem aviza un PUZ pentru drum. Veniți cu toate argumentele necesare unei prezentări urbanistice.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Ana Davila nr. 53, S. 5**

**Inițiator: ELENA CARMEN VOICU**

**Elaborator: DD DESIGN, PROF DR. DAN ȘERBAN**

În zona protejată Cotroceni, aproape de Parcul Davila, se află un teren de 800mp, a cărui mare problemă este de a fi fost înregistrat în unele documente ca spațiu verde, deși el este un spațiu rezidual, de fapt, atestat și de prezentarea existentului. Parcul este împrejmuit, individualizat. Lângă parc se află o râpă cu teren asfaltat și cu dărâmături; terenul este construibil, avizat OCPI. Zona verde se extinde pe teren ca dezvoltare și nu ca valoare juridică. Propunerea este de a se construi pe teren două volume articulate într-un imobil mai mare (P+3/4R, POT 50, CUT 2,16); se propune și amenajarea râpei în taluzuri.

Irina Criveanu: „Un studiu istoric ar dovedi că acolo nu a fost spațiu verde. Așa, este o speță de avocat.”

Ioana Tudora: „Poate fi extrasă o dovadă din Registrul Verde al Capitalei, poate că ar putea fi găsit un plan istoric cu parcelarea.”

Florin Medvedovici: „E nevoie de o documentație care să probeze legalitatea spațiului.”

Radu Năstase crede că ar fi utilă prezentarea unei ipoteze de populare și pentru parcela din partea stângă a lotului. Același face precizarea că „documentul generator pentru aceste propuneri îi aparține dlui arh. Dan Marin, care voia, la vremea respectivă, să ofere zonei un plus de spațiu verde.”

Victor Manea: „Birocratic vorbind, avizul nu poate fi avansat, pentru că, tehnic, propunerea vine pe un spațiu verde. E nevoie de punctul de vedere al celui care a făcut extinderea și de un punct de vedere de la Mediu. Altfel, propunerea nu poate fi înaintată.”