

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 18 Octombrie 2017

Alcătuirea Comisiei pentru această ședință a fost următoarea: Radu Năstase, Președinte; Constantin Enache, Timur Mihăilescu, Sorin Gabrea, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Dan Marin, Marius Petrescu, Anca Mitrache, Mircea Chira, 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:

PUZ AVIZ PRELIMINAR, REVENIRE

Șos. Colentina nr. 410, S. 2

Inițiator: SC NANOTEHNIC MACON SRL

Elaborator: DMBI ARHITECTURA

Se vizează construirea unui edificabil S+P+7E, cum s-a arătat la precedenta prezentare. Lotul se află la ieșirea din București, într-o zonă M3. S-a revenit cu regimul de înălțime arătat și cu specificarea retragerilor, de 10m. Radu Năstase atrage atenția prezentatorului că pe documente figurează o înălțime de P+5/6R, se răspunde că s-a optat pentru un POT mai mic, compensate de o înălțime mai mare. Același mai întreabă prezentatorul dacă în noua propunere se dorește alinierea la cornișă cu vecinătățile – se răspunde afirmativ.

.....

Întrucât reprezentantului OAR îi este interzisă în continuare prezența la deliberarea avizelor, informațiile privind acest aspect nu pot fi prezentate.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Calea Călărașilor nr. 157, S. 3

Inițiatori: VAIDA CLAUDIA MARIANA, VAIDA GHEORGHE

Elaborator: BIA RADU TĂNĂSESCU

Se dorește construirea unor clădiri de regim P+3-4E, într-o zonă la capătul acestei artere, de unde începe supralărgirea ei (această mărire va avea unele implicații care enu pot fi precizate acum).

Planșa de regim juridic arată ce consecințe ar avea această supralărgire, care ar necesita demolări masive – se exprimă părerea că acest lucru nu va fi posibil și, ca atare, operația nu se va mai face. Se mai exprimă opinia că nu vor putea fi făcute intervenții decât în zona ruinelor. Timur Mihăilescu cere să fie precizată funcțiunea – vor fi locuințe. Sorin Gabrea: „Dacă indicatorii pe care îi propuneți sunt mai mici decât cei oficiali, păstrați-i și consumați doar cât puteți din ei.”

Andrei Zaharescu este, de părere, față de cele prezentate, că circulația ar putea prevedea un alt regulament. Constantin Enache: „Dacă aici avem deja zonă protejată, de ce anume mai este lăsată o distanță de protecție față de monument?”

Radu Năstase solicită să fie precizate retragerile etajelor superioare, precum și criteriile pe care s-au bazat acestea.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos Olteniței nr. 83B, S. 4

Inițiator: SC EURO MARKET SERVICES SA

Elaborator: M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL – ARH FLORIN

MACHEDON

Prezentare, Florin Machedon: „Zona care este abordată a cunoscut o însemnată dezvoltare comercială; la finele anilor 1990, pe locul pe care l-am studiat s-au obținut autorizații pentru un spațiu comercial acoperit. Primăria S. 4 intenționează însănătoșirea acestui teren de cca. 8000mp, care ține de două zone diferite, B1A și CB6. Beneficiarii sunt concesionari pentru 49 de ani ai terenului, care are funcțiunea de servicii și comerț. Toate structurile existente au autorizație de construcție. Plantația care există este de bună calitate, va fi păstrată fără a fi afectată. Ne-am propus să refacem zona și cu această ocazie să rezolvăm și problema parcărilor ridicată de traficul care vine dinspre Șos. Olteniței. CUT prevăzut pentru noua intervenție va atinge 2,5, POT 70%. De-a lungul aleii se află o rețea de canalizare, pe documente este marcat chiar și locul fostei Măn. Văcărești.”

Prezentarea este continuată de dl. Marian Moiceanu: „Complexul de azi participă nereușit la intersecție, iar funcțional nu poate fi fără parcări. Castanii care existau altădată pe Aleea Castanilor nu mai există azi. Se încearcă o volumetrie în sensul unui proiect unificator, integrator. La etajul 1 ne dorim o parcare descoperită, iar dedesubt va funcționa zona comercială. Vom încerca să readucem în atenție tradiția locului, prin plantarea zonei cu castani. Dorim să construim fie un volum cu două flancuri, M+2, fie o clădire P+7, deși știm că în acest ultim caz ar apărea probleme de fundare.”

Radu Năstase: „De unde diferența atât de mare între cele două propuneri?” Răspuns: „P+2 s-ar integra în nota de înălțime a zonei, dar pe de altă parte, această locație privilegiată ar avea nevoie de un reper.”

Dan Marin: „Pentru o propunere de P+7, trebuie adus un studiu al întregii piețe, cu tot cu intersecția. Pe de altă parte, în cazul unui volum P+7 nu vor putea fi justificate parcărilor, ca necesar.”

Anca Mitrache este de acord cu o clădire mai înaltă, ca și Laurențiu Olan. Florin Medvedovici: „Tot ce există aici în acest moment este o rușine, dovadă că și clădirea Sun Plaza a încercat cumva să întoarcă spatele acestei zone. Clădirea înaltă este plantată cam agresiv, are nevoie de o altfel de poziționare.”

Sorin Gabrea: „Piața Sudului a fost întotdeauna un subiect delicat. Să nu uităm că mai există un proiect de pasaj subteran în zonă, ceea ce face și mai clar faptul că acest proiect cere un spațiu public de o altă calitate. Cred că este oportună judecarea întregii intersecții, pentru a fi rezolvată cumva ciudățenia acestui punct, unde comerțul de calitate, elegant, conviețuiește cu improvizații.” Timur Mihăilescu cere ca, dacă totuși se va face clădirea înaltă, ea să fie retrasă față de intersecție. Constantin Enache este și el de părere că în zonă este necesar un obiect la scara întregii intersecții.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Odei nr. 72-74, S. 4

Inițiatori: GHEORGHE SORIN GABRIEL, MOCANU MARIA, COJOCARU ANDREI

Elaborator: SC URBAN PLAN CONCEPT SRL, URB RUR AURELIA HULUBA

Suprafața lotului, se amintește, este de ca. 1400mp, în Parcelarea Progresul, se vor face cca. 60 de locuințe colective în regim de înălțime P+4/5R. S-a revenit cu prezentarea parcărilor și cu studiul de trafic. Mircea Chira este de părere că parcarile ar putea fi mai bine studiate.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR, REVENIRE

Șos. Ghe. Sisești nr. 54-58 / Drumul Regimentului nr. 35-37, S. 1

Inițiator: SC TERRA GAZ CONSTRUCT SRL

Elaborator: SC ACTIV DESIGN STUDIO SRL, SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. FLORENTIN GHEORGHITĂ GUDILĂ

Radu Năstase cere să fie explicat motivul revenirii – se răspunde că în zonă există unele documentații cu statut incert. Florin Medvedovici precizează că planul de detaliu existent nu ține cont de reglementările anterioare. Prezentatorul afirmă că „în anul 2002, a fost aprobat un PUZ. În anul 2006, un alt PUZ a confirmat trama stradală anterioară și au fost aprobate unele mărimi de străzi”. Radu Năstase este de părere că „cineva trebuie să atace în instanță acest PUD așezat în drum.”

Sunt propuse locuințe colective, iar ca indicatori se ating 55% pentru POT, 2,5 pentru CUT, 22m înălțime. Se afirmă că întreg proiectul va fi anvelopat cu cărămidă.

Radu Năstase dorește să știe dacă se cere suplimentarea indicatorilor – se răspunde afirmativ pentru CUT, de la 1,3 la 1,5 pentru partea din spate a proiectului.

Sorin Gabrea: „Personal, sunt îngrijorat de dansul acestei străzi. Dacă acceptăm încărcarea cu o neregulă, vor fi afectate alte proprietăți. Ar trebui să existe o politică solidă a acestor trame stradale. Profilele de străzi trebuie păstrate înghețate.”

Andrei Zaharescu: „Dacă sunt trecute în reglementări ca servituți, aceste prevederi nu mai pot fi anulate.”

Dan Marin: „În situații ca aceasta, vina este a sectoarelor, care proiectează de capul lor.” Mircea Chira se interesează dacă parcările prezentate sunt reale – se răspunde afirmativ. Constantin Enache propune să fie respectată alinierea ultimă. Radu Năstase cere ca și străzile să fie incluse în reglementări, iar Sorin Gabrea cere ca și profilul acestora să fie precizat.

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bd. Bucureștii Noi nr. 25, S. 1

Inițiator: PK VIOLET SRL

Elaborator: SC URBE PLAN CONCEPT SRL, URB NICOLAE CHIRAN

Terenul, de cca. 15ha, ține de fostele zone industriale. Se dorește schimbarea încadrării, implementarea funcțiunilor de locuire și comerț, mai ales ținând cont de faptul că zona se dezvoltă natural mixt. Clădirea propusă atinge 15 E, pe partea opusă există deja un imobil de 14 E.

Constantin Enache: „Zona este industrială, destructurată, iar circulația este slab reglementată.”

Radu Năstase: „Dacă tot mai există unele documentații, ar fi bine să fie reunite toate într-un PUZ director.”

Andrei Zaharescu cere proiectantului să studieze PUZ Metrou pentru această zonă, care s-ar putea să ofere deja o bună soluție la problema circulației. Mircea Chira cere să fie precizat dacă frontul este spart spre stradă, iar blocul P+15 este retras.

Florin Medvedovici este de acord cu oportunitatea construirii aici, dar nu și cu formula volumetrică arătată. Mircea Chira, pe de altă parte, observă că indicatorul de ocupare tinde spre 70% și ar dori să fie mai bine gândită chestiunea spațiilor verzi și a aleilor.

Sorin Gabrea atrage atenția asupra nevoii ca acest proiect să fie bine stăpânit și controlat, pentru că, în opinia d-sale, „de regulă proiectele mari cunosc dezmembrări, evoluții surprinzătoare.”

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. N.D. Cocea nr. 186-190, S. 5

**Inițiator: PAROHIA BISERICII CREȘTINE DE RIT VECHI “ÎNĂLȚAREA
DOMNULUI”**

**Elaborator: DOBROESCU LAURA ANDREEA BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURĂ**

Pe limita S. 5, pe un lot de 10000mp în zona L1C, dar prins de două UTR-uri, se intenționează ridicarea unei biserici cu anexe (o biserică mai mică, o bucătărie și o sală de mese). Se solicită schimbarea indicatorilor din cel existent în M. Constantin Enache dorește ca această schimbare să fie mai bine lămurită. Se răspunde că noua clădire pentru oaspeți de tip pensiune și pentru evenimente va avea 4 etaje. Timur Mihăilescu ar dori ca înălțimea clădirii de 4 E să fie redusă și să se ocupe coada terenului; se răspunde, însă, că procedând astfel, s-ar ajunge în extravilan.

Radu Năstase: „Cum o parte din teren se află în afara limitei administrative, dezmembrați terenul astfel încât el să poată fi studiat și reglementat de București, de această Comisie. Ar fi bine, totuși, să obțineți avizele necesare și de la Ilfov.”

Mircea Chira cere să fie adus un plan mai mare, care să permită o mai bună vizionare și judecată.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Vergului nr. 16, S. 2

Inițiator: SC PAMID SA

Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA, ARH. DRAGOȘ MIHAIL

Lotul, de 4500mp, se află în apropiere de intersecția cu Șos. Pantelimon, într-o zonă care are în apropiere Malaxa, Esplanada; conform PUG, este A2. Frontul Vergului este destructurat, la N se găsesc clădiri P+10, P+17, iar la S funcțiuni diverse, birouri, cu înălțimi cuprinse între P și P+4. Starea fondului construit este medie, dar el include și clădiri degradate. Vecinătățile cuprind și unele zone de depozitare. Spre partea de V a proprietății se află o școală și o bază sportivă. Terenul este acum acoperit cu depozite degradate. Se propune schimbarea funcțională a zonei spre un UTR de tip M, pentru clădiri de locuințe cu funcțiuni complementare, iar ca regim de înălțime se dorește P+11, care ar duce POT la 50% și CUT la 35. Retragerile sunt minimale, de 5m, sunt prezentate 3 variante de ocupare. Timur Mihăilescu este de părere că e nevoie de o analiză mai atentă a întregii incinte. Dan Marin ar dori o altă propunere de tipologie arhitecturală. Radu Năstase cere ca toată suprafața gri vecină să fie inclusă în studiu.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Bd. Magheru nr. 32-34 / Calea Dorobanților nr. 5-7, S. 1

Inițiator: GRAND PLAZA HOTELS SA

Elaborator: BIROUL DE PROIECTARE URBE 2000, URB RUR CONSTANTIN

ENACHE

Radu Năstase cere să se insiste mai mult asupra prezentării modificării CUT, care din păcate se întinde pe două zone diferite în aceeași proprietate. Constantin Enache insistă asupra faptului că propunerea a oferit echipei ocazia de a așeza corect limitele zonelor protejate, care pot fi identificate tocmai pentru că separațiile sunt clare. Se dorește, totuși, ca Zona Protejată Magheru

să fie extinsă până la Calea Dorobanți, fapt care ar oferi și hotelului ocazia de a putea fi extins și judecat funcție de niște parametri normali.

Dan Marin observă calitatea propunerii, dar și că adresele sunt diferite și își exprimă disconfortul cu privire la bara propusă.

Florin Medvedovici arată că „intenția echipei a fost ca spre Dacia frontul să devină coerent, să fie o nouă intrare.”

Sorin Gabrea: „În spatele blocului, există un pasaj pietonal, care poate fi îmbunătățit cu această ocazie.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea Șerban Vodă nr. 206, 208, 210-218, S. 4

Inițiator: SC ȘERBAN VODA PLAZA DEVELOPMENT SRL

Elaborator: VP EGO CONCEPT SRL, URB RUR LAURA FLORENTINA GUȘATU

Zona pe care se propune construirea este relativ centrală, în zona Tineretului spre Fabrica Adesgo. Terenul, de 18ha, este încadrat CA2 de PUG, încadrare care permite POT 70%, CUT de 3 și o înălțime maximă de P+14. Se dorește trecerea zonei în M2A, cu finalitatea construirii unui complex rezidențial cu locuire colectivă, birouri, comerț și servicii, care va duce indicatorul POT la 80%, CUT la 3,6, păstrând același regim de înălțime, P+14. Încheierea prezentării se face cu afirmația: „Nu dorim să schimbăm caracterul zonei.”

Dan Marin: „Dat fiind că zona în fața căreia vă așezați este predominant de case individuale, cum credeți că păstrați caracterul zonei propunând un baraj zidit de 14E? Și, în plus, pe un teren care posedă una din puținele denivelări naturale din Capitală, Dvs. puneți o clădire continuă, care

aproape că nivelează și locul, și perspectiva. Iar spre stradă, cel mai probabil ne veți oferi mașini, într-o zonă și acum extrem de aglomerată. Nu înțeleg de ce solicitați această schimbare, pentru că nu propuneți niciun fel de argumentare. De ce cereți derogarea?” Răspuns: „În zonele indicate CA2 există clădiri cu caracter special. Noi vrem să construim fără caracter special.”

Anca Mitrache: „Propunerea mi se pare prea opacă, prea insensibilă. Aș dori să fie prezentate mai multe variante.”

Mircea Chira: „Ca volum, ca desfășurare de volume, propunerea este neinteresantă. Și mai cred că ceea ce este pe planșă este o mare păcăleală. Liceul, reprezentat în plan apropiat, e doar P+2, în vreme ce blocurile P+14, care mai și urcă, sunt arătate ca fiind aproape egale ca înălțimi. Volumul va copleși total liceul. Și, ca accese în viitoarea proprietate, nu înțeleg pe unde o să intrați.”

Florin Medvedovici: „Pe pantă, acolo unde se așează propunerea, în loc să se evidențieze caracterul locului, se nivelează. Iar pe spate sunt case cu 2 și 3 etaje. În București, foarte puține zone au atâtea calități arhitecturale încât să ne permitem să le ignorăm sau anulăm pe acestea.”

Constantin Enache: „Avem aici un loc cu Parcul Carol, cu Parcul Tineretului, cu cornișe. Aici, arhitectul ar trebui să preia măcar o undă verde din aceste spații.”

Timur Mihăilescu: „Adesgo e CA2 în PUG? Atunci includeți o analiză și a acestei zone industriale, CA2 ar trebui să fie un viitor centru urban.”

Radu Năstase: „Amplasamentul pe care îl dețineți este foarte important, dar aici profitul trebuie să fie obținut din calitate, nu din cantitate. Gândiți o alt fel de mobilare.”

Dan Trifu: „Vegetația de aici, atâta câtă mai este, este foarte valoroasă. Iar pe de altă parte, ONG-urile nu vor permite să se construiască mai înalt decât Liceul. În sfârșit, prin Parcul Tineretului

mai intră în oraș curenți care să oxigeneze orașul. Dacă creăm un perete, un baraj de acest fel, cum anume se va mai aerisi orașul?”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Nicolae Caramfil nr. 45, S. 1

Inițiator: PASCU MIHAIL CLAUDIU

Elaborator: SC ARX DESIGN CONCEPT SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

Terenul, de 1700mp, este foarte aproape de Șos. Pipera, prins între zonele L1A și M3. Se dorește mărirea CUT cu 10 procente, pentru construirea unor imobile S+P+5E, care să deservească funcțiunile de locuințe colective, servicii și comerț. Calcanul existent va fi închis de un edificabil P+5, iar în spate vor fi așezate clădiri P+3, pentru a se evita mansardările. Spațiile plantate se vor referi la ambele UTR-uri. Accesele vor fi posibile și din Nae Caramfil, și din Ardeziei, în subsol vor fi asigurate 32 de locuri de parcare. Dan Marin: „Aici, s-au exportat spre stradă fundurile de lot. Aveți grijă la exportarea sarcinilor către vecini – ei cum vor mai construi?”

.....

A mai fost discutată, într-o foarte scurtă prezentare (s-a propus o tramă stradală directoare, s-au

cerut alte înălțimi pentru clădiri), documentația **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

Str. Drumul Sancraiu nr. 24-26, S. 5, inițiatori: CONSTANTIN ROXANA, CONSTANTIN

SORIN

elaborator: URB RUR MARIANA UGLEA.