

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 22 Noiembrie 2017**

Componența Comisiei pentru această ședință: **Radu Năstase**, Președinte; **Cerasela Crăciun**, **Ioana Tudora**, **Constantin Enache**, **Mircea Chira**, **Marius Petrescu**, **Sebastian Guță**, **Florin Medvedovici**, **Timur Mihăilescu**, **ing. Laurențiu Olan**, **Angelica Stan**, **Dorin Ștefan**, membri.  
Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Iulian Atanasiu (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

### **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Vasile Lascăr nr. 13, S. 2**

**Inițiator: SC VL CENTER SRL**

**Elaborator: ARH. URB. AURELIA HULUBA**

Pe un teren de 456mp, aflat în zona protejată 18 (care permite un POT de 65% și un CUT de 3,25), se dorește edificarea unui imobil destinat locuirii colective S+P+4+5R, de 18 m înălțime. Se afirmă că indicatorii zonei nu sunt depășiți, că se respectă retragerile specifice zonei protejate, se propune, însă, doar o retragere față de limite ceva mai mică decât de obicei. Vor fi 15 apartamente, cu 18 locuri de parcare (parte în regim normal, parte în regim Klaus), din care 20 de procente vor fi alocate vizitatorilor.

Ioana Tudora: „Să nu ne amăgim, sistemul Klaus e dificil de realizat și accesat, realitatea va fi că rezidenții vor parca și ei tot pe trotuar. Mai adaug la această deficiență faptul că, arhitectural vorbind, vom pune în oraș încă o fațadă de parcaj.”

Florin Medvedovici observă că, în realitate, planșa arată retrageri de cod civil, de 2m, la o înălțime, totuși, de 5 etaje – se va crea iarăși un canion, în eventualitatea în care și vecinul va dori să construiască la fel.

Mircea Chira este de părere că, la avizare, ar trebui prevăzută o obligativitate pentru realizarea parcajelor, pentru că de multe ori, planșele prevăd realizarea unor parcări, dar în la fel de multe cazuri ele nu se mai fac, ajungându-se, în realitate, la ocuparea trotuarelor.

Radu Năstase cere să fie precizate distanțele față de vecinătăți la etaj și la parter – vor fi 2, respectiv 3m.

Florin Medvedovici: „E prea mult construit, soluția este una chinuită, mai tăiați măcar din lateralele propunerii.”

Dorin Ștefan: „CUT e prea mare, iar retragerile nu sunt nici ele în regulă, ar fi nevoie de cel puțin 3m.” Ing. Laurențiu Olan se pronunță în același sens.

Cerasela Crăciun vrea să știe dacă alinierea existentă va fi păstrată - se răspunde afirmativ. Tot afirmativ se răspunde față de chestiunea accesului în prcare la nivelul parterului.

Constantin Enache: „Față de toate cele discutate, aș vrea să atrag atenția că lotul este învecinat pe două din laturi cu liceul Spiru Haret, deci retragerea nu este necesară. Pe Str. Vasile Lascăr ar trebui, totuși, un acces. Rezolvarea parcărilor îmi este întrucâtva neclară, iar la parter consideră că ar trebui să fie o formă oarecare de comerț, nu locuire sau parcare”.

Angelica Stan este de părere că „imobilul este bine proporționat, dar ar fi nevoie de o altă variantă pentru fațadă, iar parterul cu mașini nu este cea mai bună soluție.”

Timur Mihăilescu: „Volumul ar trebui să relaționeze cumva cu Liceul Spiru Haret, mai ales că o parte a liceului este spațiu semipublic. Personal, mi-aș dori o imagine mai ordonată a întregii propuneri, iar fațada de tip parcare nu e deloc în regulă în mijlocul orașului. Cred că și trotuarul mai poate fi corectat.”

.....

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

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Bdul Tudor Vladimirescu nr. 31, S.5**

**Inițiator: SC DRAGO IMOBILIARA SRL**

**Elaborator: SC CPCP STUDIO ASAI SRL, ARH. CĂTĂLINA PREDA**

Lotul, de cca. 9500mp și alcătuit din două parcele, se află foarte aproape de intersecția Bd.

Vladimirescu cu Calea 13 Septembrie, la cca. 400m de Șos. Progresului. Se propune schimbarea

destinației terenului, în ideea în care el va adăposti un spațiu comercial, Lidl. Ca încadrare în

PUG, zona este CB3; pe lot se află, astăzi, hale, magazine și alte spații de depozitare, zona fiind

fostă industrială; se intenționează demolarea acestor construcții. Ca spațiu verde, vor fi în final

cca. 2000mp, dar se poate ajunge la o suprafață mult mai mare; indicatorii luați în calcul sunt

POT 70% (din care se va consuma doar 24%), CUT 0,24, iar înălțimea maximă care va fi atinsă

va fi de 7,5m. Accesul se va face din Bd. Tudor Vladimirescu, iar cel de serviciu din Șos.

Progresului. Vor fi create 128 de locuri de parcare, din care 2 pentru cei cu dizabilități.

Retragerile vor fi variabile, mai mari către arterele principale (14m, 50m) și de numai 3m în

unele zone.

Mircea Chira dorește să știe care este funcțiunea predominantă a vecinătăților – se răspunde că

acestea sunt foste spații industriale, care cel mai probabil vor suferi conversii.

Florin Medvedovici: „Așa cum erau ele, formele vechi de aici aveau o aliniere, urmau o noimă a

așezării pe care nu înțeleg de ce nu o luați în calcul. Dvs. Propuneți o altă amplasare, după

păreră mea complet greșită față de ceea ce vă oferă existentul, iar partea cea mai rea este că cei care vor veni aici după Dvs se vor lua după propunerea Dvs”. Dorin Ștefan subscrie acestei afirmații.

Radu Năstase: „Dacă acceptăm limitele cadastrale ca obligativitate pentru dezvoltarea urbană, nu e deloc bine. După părerea mea, nu e foarte oportună această construcție, date fiind intențiile de dezvoltare ale zonei. Zona are un caracter de pol urban și nu cred că ea ar trebui dezvoltată în acest fel, nu ca o zonă de margine a orașului. Aici va fi un pol urban, iar cele două terenuri mari ar trebui să se asocieze.”

Constantin Enache: „Beneficiarul trebuie să accepte cel puțin rotirea halei, reșezarea ei.”

Ioana Tudora: „Îmi pare rău să vă spun, dar construcțiile existente sunt mai bune ca arhitectură decât ceea ce ne propune Lidl. Dar mai toți ne-am învățat ca de fiecare dată când este vorba despre o fostă zonă industrială, să venim cu „eliberarea” terenului. Aici, de pildă, există un castel de apă pe care îl demolați - de ce? De ce premisa dezvoltării e precedată de „raderea” a tot ce există, fără o judecată a acestei realități? De ce anume nu putem respecta existentul, atunci când merită? Trecutul industrial al orașului nu este o rușine. Partea aceasta a orașului ar putea fi dezvoltată păstrând arhitectura industrială.”

Radu Năstase: „Să nu pierdem din vedere că Lidl va aduce aici alte taxe decât cele de azi. Dar nu ai, aici, o legătură E-V între Tudor Vladimirescu și Trafic Greu, ar fi bună aici o conexiune care să meargă chiar până spre Sebastian.”

.....

**PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE, revenire**

**Str. Ardeziei nr. 6, S. 1**

**Inițiator: SC ZORA DOC SRL**

**Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR**

**ADRIAN RĂDULESCU**

Lotul, mic, de doar 196mp, se află aproape de Str. Nae Caramfil, într-o zonă L1A. Se cere obținerea sporului de dezvoltare de 20 de procente, datorat învecinării cu o zonă M3, în condițiile în care alinierea se preiau, dar se va ieși în consolă cu noua realitate imobiliară, un bloc destinat locuirii colective D+S+P+2/3R. Se urmărește lipirea la calcan de o clădire vecină.

Ioana Tudora: „Clădirea vecină este perpendiculară față de stradă, deci posibilitățile Dvs sunt limitate. Dvs ieșiți în consolă pe o stradă de 4m lățime, nu cred că e bine. Mai bine contactați vecinul pentru achiziționarea terenului triunghiular din apropiere și construiți o propunere pentru această nouă realitate.”

Dorin Ștefan observă că „în referatul însoțitor documentației se scrie că zona este neconstruibilă.”

Constantin Enache se declară, în principiu, de acord cu ideea de a se studia zona pentru o viitoare construcție, dar cere ca „la faza următoare, să se vină cu proiectul de arhitectură, să ni se arată că posibilitatea de a construi aici este reală.”

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Ariei nr. 12, S. 1**

**Inițiator: SC TRANSCOM SA**

**Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR**

**ADRIAN RĂDULESCU**

La avizul de oportunitate s-a cerut prezentarea felului în care artera propusă prin PUZ Colosseum va afecta viitoarea construcție și zona. Se amintește că se intenționează construirea unor locuințe colective, iar CUT atins va fi de 3; se afirmă că se dorește crearea unei zone cu locuințe mai primitive. Au fost revăzute circulațiile publice, accesele la subsol, spațiile pentru mașinile speciale și de utilități.

Mircea Chira: „Curțile interioare ale Dvs sunt cam strânse.”

Constantin Enache: „Propunerea este decentă, contribuie la ameliorarea calității zonei.”

Ioana Tudora: „De ce nu propuneți locuințe semi-individuale? Acest tip de locuire pe care îl promovați este străin zonei – exact în aceleași volume, poate fi propusă un alt tip de locuire, mai prietenoasă.” Dorin Ștefan se declară de acord cu poziția exprimată de Ioana Tudora – este nevoie de un alt tip de locuire.

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Tudor Arghezi nr. 4 , S. 2**

**Inițiator: CENTRUM BUCHAREST DEVELOPMENT SRL**

**Elaborator: SC URBE 2000 SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE**

Prezentare, Constantin Enache: „Lotul se află în apropierea Pieței Rosetti, într-o zonă cu foarte multe calcane. Pentru acest teren, există o autorizație mai veche care ar fi permis edificarea unei clădiri de 40m înălțime, cu un CUT de 4,6. Beneficiarul nu a găsit investitori pentru această dezvoltare, așa că vinde. Noul proprietar, Strabagh, consideră că o clădire de 40mh ar fi nepotrivită pentru zona Rosetti, agreează ideea unui imobil de doar 29mh. Indicatorii, prin urmare, se reduc, CUT ajunge la 3,9. Anterior, s-a mai recomandat o lărgire a trotuarului pe Str.

Tudor Arghezi, colțul căldirii să fie îndulcit, iar construcția să fie realizată până la fațadă. Am dorit să demonstrăm că edificiul se încadrează în tipologia locuirii Bd. Carol. Se preia cornișa casei alăturate.”

Mircea Chira: „Calcanele sunt nelipite pe partea din spate?” Se răspunde afirmativ. „Câte subsoluri vor fi” - 3 subsoluri.

Florin Medvedovici găsește că noua propunere este mai bună decât cea anterioară și se declară mulțumit cu noul statut al clădirii, de cap de perspectivă. Timur Mihăilescu afirmă că tomai din acest motiv, ar individualiza mai tare clădirea, dacă este posibil.

Radu Năstase dorește să știe dacă se va mai face un portic, așa cum apărea propunerea în înfățișarea precedentă - s-a renunțat, retragerea va fi operată sub console.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Magnoliei nr. 125, S. 2**

**Inițiator: IONIȚĂ FLORIAN**

**Elaborator: BIA LĂCRARU M RĂZVAN, URB ADRIAN RĂDULESCU**

Într-o zonă foarte densă, se dorește extinderea unei case de la construcție pe parter la P+1, ceea ce ar însemna mărirea POT de la 45 la 64%. Extinderea, se arată, se va alipi la 3 calcane, iar ferestrele vor fi orientate spre stradă, penru a fi evitate orice probleme de vecinătate.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Sos. Nordului nr. 7-9 (Parcul Herăstrău Nou, Aleea Roata Mare)**

**Inițiator: SC TOTAL INVESTMENT SOLUTIONS SRL**

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

Pe terenul pe care se dorește ridicarea unei clădiri care să se încadreze în specificul zonei (clădire în parc, destinație complementară acestei funcțiuni generale, ZP 83), un P de 3,50m, urmând ca restul fundației să fie folosite ca terase; există o fundație de cca. 830mp. S-a realizat o asociere între proiectant, **SC TOTAL INVESTMENT SOLUTIONS SRL, și ALPAB**, în vederea folosirii terenului. Au fost cerute studii pentru rețele și detalii ale acceselor.

Radu Năstase: „Dvs. ați achiziționat platforma, dar cum ați rezolvat problema concesiunii?” Se răspunde că există un contract cu ALPAB, dar Președintele Comisiei arată că „Asocierea nu dă dreptul de construire, acest drept îl poate da doar Primăria, în vreme ce ALPAB ar trebui să susțină documentația. Cel mai bine ar fi ca autoritatea locală și Primăria să facă acest PUZ. Dvs trebuie să aveți un contract de concesiune în vederea construirii.”

Ioana Tudora: „Eu aș vrea să spun că acest spațiu care ni se prezintă nu este un loc oarecare, ci un parc. Iar conform Legii, în parc nu se poate construi nimic. Parcul nu poate fi concesionat – și, dealtfel, sunt numeroase alte litigii pe cauze similare, toate soldate cu refuzul de a se construi în parc.”

Florin Medvedovici: „Atunci, concesiunea este inutilă, devreme ce nu permite construirea.”

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Făgăraș nr. 15, S. 1**

**Inițiator: SC DREN COMPANY SRL**

**Elaborator: SC SISTEM C SRL, URB RUR CONSTANTIN CARAMAN**

Se dorește ca o clădire actualmente adăpostind un sediu de firmă și locuință individuală să devină un imobil de locuințe colective cu comerț la parter. Există un procent de 20% de spații verzi asigurate, POT este de 70%, conform zonei CA2, iar CUT a fost chiar redus, de la 3,6 la 3,4. Nivelurile superioare ale clădirii, respectiv etajele 3,4, și 5 vor fi retrase de la stradă.

Prezentatorul arată că s-a propus o direcție de dezvoltare pentru zona studiată, în sensul în care ea a fost prevăzută cu clădiri, spații verzi și parcaje; s-a dat chiar și o linie directoare pentru circulațiile din spatele blocurilor.

Mircea Chira ar dori să știe câte apartamente sunt gândite și câte mașini vor încărca circulația.

Mai cere precizarea acceselor, a locurilor de parcare, a subsolurilor și destinațiilor acestora.

Timur Mihăilescu este de părere că în locul tuturor complicațiilor date de retrageri, mai ales arhitectural vorbind, ar fi preferabil să fie edificat un volum cât mai simplu și curat, P+5.

Florin Medvedovici cere să se precizeze care este clădirea care dă caracterul străzii –se răspunde că imobilul P+1 din apropiere este cel mai valoros, motiv pentru care noua propunere are P+2 la stradă și se retrage, mai apoi.

Constantin Enache cere realizarea unei retrageri mai clare și alinierea clădirii la cornișa dominantă.

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR, revenire**

**Intr. Comănești nr. 1, S. 5**

**Inițiator: CRISTIAN POPESCU**

**Elaborator: URBANEFFECT SRL, URB RĂZVAN ILIESCU**

S-a intrat în Comisie pentru că, după părerea prezentatorului, spațiul pe care se dorește edificarea noii clădiri (situat în zonă L3A, care permite un POT de 35% și o înălțime de P+4) este trecut din

greșeală în categoria spațiilor verzi, situație care interzice construirea. Se mai arată că „terenul provine dintr-o enclavă existentă, dezmembrată.”

Ioana Tudora constată că fișa anunță existența unui litigiu cu Apa Nova.

Dan Trifu intervine afirmând că „Acel spațiu revendicat pentru a se construi este spațiul verde al blocului, de aceea este trecut astfel în registrul spațiilor verzi.”

Se răspunde că, de fapt, niciodată acel spațiu nu a fost verde, ci doar rezidual.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Intr. Filioara nr. 3, S. 1**

**Inițiator: SC PROSPER MOD SRL**

**Elaborator: SC VP EGO CONCEPT SRL, URB RUR LUIZA ODETTE VOINEA**

Terenul se află în ZP 94, Căderea Bastiliei, într-o zonă încadrată CB1. Se dorește ridicarea unui bloc de locuințe colective P+7, iar pe partea de V o clădirea P+2, alipită la calcanul învecinat.

POT va fi de 60%, CUT de 3,6. Clădirea existentă nu este monument, dar fațada de la stradă va rămâne, urmând a fi integrată noii clădiri.

Ioana Tudora: „Ceea ce propuneți Dvs nu este integrare de fațadă.”

Mircea Chira: „Dacă riscul apariției unor probleme aici este mare, de ce nu vă retrageți, ca să puteți desfășura lucrurile evitând aceste tensiuni?”

Ioana Tudora: „Propunerea este complet atipică pentru București. Cunoașteți Dvs o fundătură cu o clădire cap de perspectivă? Cum puteți motiva o clădire P+7 într-o fundătură?” La ultima întrebare, să răspunde că există o tendință a zonei de a construi înalt.

Florin Medvedovici: „Clădirea ar mai trebui retrasă, iar Dvs nu puteți proba nicio circulație posibilă pentru 40 de apartamente, aici.”

Constantin Enache arată că „există, totuși, o oportunitate ca fundătura din N să fie unită cu acesul din S, putând rezulta o stradă cu acces unic.”