

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 29 Noiembrie 2017**

Alcătuirea Comisiei: **Radu Năstase**, Președinte; **Cerasela Crăciun, Irina Criveanu, Anca Mitrache, Andreea Popa, Angelica Stan, Mircea Chira, Constantin Enache, Marian Moiceanu, Sorin Gabrea, Florin Medvedovici, ing. Laurențiu Olan, Marius Petrescu, Dan Șerban, Dorin Ștefan**, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele), Iulian Atanasiu (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

### **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Petre Ispirescu nr. 9A, S. 5**

**Inițiator: DUMITRU PETRICĂ**

**Elaborator: SC SPECIFIC URBAN SRL, URB DAN CRISTIAN SIMION**

Suprafața analizată în vederea construirii măsoară cca. 150mp, se află în zona de locuințe colective, iar încadrarea ei conform PUG este L3A. Se dorește edificarea unei clădiri destinate locuirii individuale, P+1, care va angaja indicatori 55% pentru POT, 1,1 pentru CUT.

Prezentatorul mai afirmă că pe teren, într-un colț, se află un punct trafo, dar că teritoriul înconjurător acestuia este folosit ca parcare. Cerasela Crăciun ar vrea să știe dacă pe aleile figurate se circulă - se răspunde afirmativ, acestea sunt destinate accesului pentru mașini la locurile de parcare. Constantin Enache cere să fie precizată funcțiunea clădirii de două etaje de la N de proprietate – este un restaurant. Irina Criveanu este de părere că în condițiile date, cel mai util ar fi să existe o discuție de principiu pe subiectul retrocedării în aceste condiții speciale; prezentatorul replică afirmând că „s-a primit o hârtie de la Registrul Spațiilor Verzi care permite construirea.”

Marian Moiceanu cere să se precizeze dacă fațada blocului vecin P+4 este fațadă reală sau un timpan – se răspunde că pe acea parte vor exista golurile de aerisire pentru băi.

.....

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

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Foișorului nr. 108-110-112, S. 3**

**Inițiator: LONG BRIDGE MODULES MH SRL**

**Elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR OANA RĂDULESCU**

Terenul studiat se află în apropierea Pieței Alba Iulia și măsoară cca. 800mp. Problema principală întâmpinată în redactarea proiectului și a propunerii este diferența de nivel de 6m, de la 69 la 75m, între fața și spatele proprietății. Vecinătățile proprietății sunt zone C3-L4, cu blocuri P+8, ce coboară spre CB3; în apropiere există și o clădire-monument.

Se prezintă 3 variante volumetrice, se precizează că a fost urmărită o aliniere a clădirilor existente.

Oana Rădulescu: „Terenul cade începând cu jumătatea proprietății. Au fost asigurate locuri de parcare în subsoluri. Spațiul verde curat este de cca. 24% din total, iar la acest procent se mai adaugă o altă zonă cu strat vegetal de 3m, care conține și drenuri. Un procent de 4% este destinat spațiilor de joacă pentru copii. Ca înălțime, se dorește un quantum de P+8, asemenea celui existent în zonă, dar și P+10 pentru partea care conține zona căzută.”

Anca Mitrache este de părere că propunerea este rezonabilă. Florin Medvedovici cere informații legate de popularea cu obiecte a zonei de la N de proprietate – se răspunde că este un teren, la fel, pus în posesie, dar care acum este ocupat de depozite; același își exprimă îndoiala în legătură cu retragerea de doar 5m de la limita de proprietate pentru un astfel de volum masiv. Cere o altă volumetrie și dorește să știe dacă, într-un fel oarecare, casa monument nu ar putea fi mutată, dată fiind locarea ei stingheră într-o zonă care a evoluat diferit. Dan Șerban este de părere că înălțimea construitului ar trebui precizată într-o cotă absolută și sugerează o diferențiere volumetrică a obiectului. Dorin Ștefan este de acord cu propunerea. Constantin Enache: „Monumentele afectează incinta; aici, doar casa de la stradă prezintă un oarecare interes din acest punct de vedere. Ar fi bine de știut cate ceva și despre modul în care pot și vor să construiască și vecinii.” Față de ultima aserțiune, se precizează că vecinul dinspre N a fost abordat în vederea achiziționării lotului, dar că aceasta s-a opus.

Marian Moiceanu este de acord cu edificabilul, dar nu crede ca este potrivit ca moumentul să fie prins de un spate de bloc și sugerează soluția unui portic, care să facă zona mai agreabilă.

Consideră că volumul este foarte masiv și că i-ar fi utile, poate, unele articulații care să distrugă această prezență prea acuzată.

Angelica Stan: „Inserția se face, totuși, într-un țesut cu locuințe individuale, poate ar fi mai bună o arhitectură ceva mai căutată, care să ilustreze cumva comasarea parcelelor.”

Andreea Popa: „Față de parcelarul de sus, cum anume s-ar integra dezvoltarea în acea parcelare? După mine, ar fi nevoie de o mai bună articulare a volumului cu memoria locului. Zona de case, așa cum e prezentată, pare coerentă, deci volumul ar trebui să fie mai sensibil față de vecinătăți.”

Irina Criveanu: „Ilustrarea arată o ocupare dublă față de cea admisă. Așezarea clădirii ar trebui făcută, cred, după avizul de la Monumente, urmând studiului istoric. Și nu înțeleg foarte bine cum se face dezvoltarea zonei spre N și spre S.”

Sorin Gabrea este de părere că ultima opinie exprimată, a Irinei Criveanu, ar impune rezolvarea unei probleme mai vechi a Comisiei – definirea competențelor Comisiei de Cultură în raport cu acelea ale Comisiei de Urbanism.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Bd. Pache Protopopescu nr. 33-35, S. 2**

**Inițiator: SC ROCON GRUP SRL, ȘERBAN PATRULIUS**

**Elaborator: SC URBE 2000 SRL, ARH CONSTANTIN ENACHE**

Prezentare, Constantin Enache: „Suntem pe un bulevard care s-a dorit hausmannian, dar care în timp s-a schimbat foarte mult. De pildă, chiar pentru această realitate pe care o atacăm, studiul istoric realizat de Cătălina Preda arată că fusese gândită o volumetrie P+5, față de P+2 existent. Pe teren, se află o casă în stil neoromânesc, aflată în stare de degradare, pe care proprietarii au transformat-o rău. Vecinătățile sunt calcane și o casă modestă P+1. Propunem, prin urmare, revenirea la alura bulevardului hausmannian, care avea o limitare la h=19m (P+6), pe care o respectăm, cu atât mai mult cu cât în apropiere există și clădiri mai înalte, P+8/P+9. Cererea pentru certificatul de urbanism a fost pentru P+5, dar ca rezolvare arhitecturală și urbanistică, o înălțime de P+6 ar fi mai avantajoasă. P+6 permite o mai bună retragere față de limitele de proprietate. Una din retrageri este de 5m față de calcan, iar o altă retragere are 3m.”

Sorin Gabrea dorește să știe dacă parterul va fi liber și public – se răspunde afirmativ; același ar dori un alt model de construcție. Cerasela Crăciun se interesează asupra posibilității construirii unei terase verzi. Laurențiu Olan este de acord cu P+6, în ideea în care noua clădire va fi mai suplă.

Marian Moiceanu: „Locul este dificil. Poate că ar fi bine de fixat o curte interioară la plecând de la parter, pentru ventilarea locuințelor.”

Irina Criveanu: „Întoarcerea spre oraș este în regulă, dar nu știu dacă ea se poate aplica omogen. Cum se dezvoltă cele două laturi, stânga-dreapta?”

Andreea Popa: „Parcelarele sunt diferite ca zonări și apartenență.”

Constantin Enache: „Într-o astfel de zonă, aproape că nu este indicată construirea urmând stricta parcelare, ca în zonele rurale. Este, totuși, un lot în centrul orașului.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Petre Aurelian nr. 51-55, S. 1**

**Inițiator: SC FOYLE DAMBOVITA VENTURES SRL**

**Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE, URB RUR FLORENTIN**

### **GUDILĂ**

Prezentatorul afirmă că există deja un aviz de oportunitate semnat, prin urmare Președintele Comisiei cere să fie precizate modificările care s-au operat față de prevederile avizului respectiv. Se reia, pe scurt, prezentarea istoriei proiectului: „În 2008, în zonă a fost reglementată circulația printr-o documentație, iar din această documentație au fost preluate destinația și funcțiunea acum urmărite. A fost realizată o împărțire a lotului în 3 suprafețe, s-a făcut o extensie a ansamblului,

în sensul permitterii apariției unor locuințe colective mici de gabarit P+2/3R, terasat, s-a revenit la indicatorii zonei L1C – 45% pentru POT, 1,3 pentru CUT. Pe fâșia V4 se va construi un club destinat loisirului.”

Radu Petre Năstase: „Care este retragerea edificabilului față de lac?” Răspuns: „15m.”

Florin Medvedovici precizează că pentru zona V4 construirea trebuie să afecteze indicatori mult mai reduși; cere să fi precizată funcțiunea acestei intenții de edificare în zona sensibilă - se răspunde că această nouă construcție posibilă va fi o extensie pe mal de lac pentru cei din condominium.

Radu Năstase: „Ce înseamnă utilitate publică apropo de afectarea funcțiunii de mal de lac? Nu cred că este posibilă construirea unui debarcader pe malul de lac.”

Marian Moiceanu intervine și exprimă opinia conform căreia documentația propune, de fapt, o continuare a indicatorilor deja atribuiți zonei de alte documentații. În opinia d-sale, soluția edificabilelor P+2/3, cu ultimul etaj terasat, este în spiritul prevederilor PUG.

Florin Medvedovici: „Nu cred că este precizat și ceea ce se întâmplă în acel colț din partea dreaptă superioară; partea din stânga a propunerii Dvs este în regulă, însă partea din dreapta, mai ales dacă se va construi pe malul de lac, cred că mai trebuie gândită.”

Președintele Comisiei dorește să știe ce s-a solicitat în certificat – răspuns: „continuarea reglementărilor zonei L1C.”

Dl. Năstase mai cere să se precizeze dacă, în ce privește regimul tehnic, referirea s-a făcut la PUG sau la PUZ de Sector; ar mai dori să se răspundă la întrebarea „ce se întâmplă dacă drumul figurat trece peste o casă?” – se răspunde că „acea casă figurată nu este autorizată.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Sfinții Voievozi nr. 5, S. 1**

**Inițiator: LUCU DORINA MARINELA**

**Elaborator: SC URBE 2000 SRL, ARH CONSTANTIN ENACHE**

Prezentare, Constantin Enache: „Proiectul a mai apărut în fața Comisiei, iar acum răspundem unor noi probleme care se cereau rezolvate. Putem asuma responsabilitatea juridică, dar în propunerea de față subiectul privește mai mult designul urban și arhitectura. Proiectul se află în ZP 97 și trebuie să facă față unor condiționări date de vecinătăți; datorată acestora, rezultă unele retrageri de 5m, alipiri la calcan; mai mult, chiar, pentru că proprietatea, în forma ei geometrică, nu este perpendiculară pe stradă, s-a propus o ameliorare a acestei situații prin dispunerea balcoanelor într-o geometrie care să corecteze această ne-aliniere. Se mai dorește și o trecere prin nivelul parterului, care să permită inclusiv accesul locatarilor la zona de parcare. Dan Șerban cere să fie definită mișcarea mașinilor, în condițiile date – se răspunde că parcările se vor face la nivelul parterului și în subsol.

Dorin Ștefan este de părere că „în condiții din acestea, e util ca soluția să vină la pachet, urbanism și arhitectură împreună.”

Marian Moiceanu: „În ceea ce mă privește, sunt de acord cu jocul abstract de volume al edificabilului, dar atrag atenția că în anumite zone lumina va ajunge numai indirect.”

Cerasela Crăciun ar dori să știe care este opțiunea cromatică pentru volum – bejul.

Irina Criveanu: „În condițiile de acum, în care clădirea se află singură pe parcelă, propunerea pare în regulă. Nu știu exact ce se va întâmpla dacă în imediata vecinătate va apărea un P+4, care

va închide orizontul locatarilor. Dacă nu este valoroasă clădirea de alături, cred că ar fi mai bine să vă așezați lângă ea, producând și un acces prin gang.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Navigației nr. 2A, S. 1**

**Inițiator: SC AKCENT DEVELOPMENT SRL**

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

**ADRIAN RĂDULESCU**

Terenul destinat intervenției măsoară cca. 20500mp, iar conform PUG se află într-o zonă A2A. Se apreciază că întreaga zonă este în transformare și dezvoltare, dovadă stând construcțiile numeroase înalte, care ajung uneori, chiar în vecinătate, la gabarite P+14. Se dorește construirea unor locuințe colective P+9 cu un parter comercial, soluție care ar presupune un CUT de 3 și un POT de 50%. Au fost propuse și unele artere noi de circulație.

Florin Medvedovici: „Aici, în această zonă, trama stradală a fost întreruptă brutal de industrii. E nevoie să existe o corelare clară între străzi.”

Sorin Gabrea observă și că „prelungirea Pajura mai creează încă două intersecții care se dovedesc a fi mai complicate.”

Mircea Chira ține să atragă atenția asupra lărgimii propuse a drumului, de 28m, care îi va obliga pe vecinii de peste drum, unii cu loturi mai mici, să se retragă mult de la stradă. Dan Șerban cere o altă repartiție a POT și a CUT și este de părere că, „în stadiul prezentat, propunerea trimite mai mult la arhitectura și urbanismul anilor 1960. E nevoie de o morfologie funcțională contemporană.”

Irina Criveanu cere să fie precizată suprafața construită la sol – este de 450mp. Este de părere că „volumele trebuie să fie reduse dramatic”; cere să fie completată circulația pentru partea de S, cere indicarea străpungerii.

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Piscului nr. 14, S. 4**

**Initiator: SC RODEXIM INVESTMENTS SRL**

**Elaborator: SC URBAN ARTGRID SRL, URB SIMONA MARILENA BUTNARIU**

Terenul, de 6200mp, se află la S de Sala Polivalentă; indicatorii au fost reglementați – 30% pentru POT și 0,2 pentru CUT. S-a revenit cu planul de reglementări și cu o prezentare mai clară a existentului. Se mai arată că Planul Director al zonei reia reglementările PUZ Parcul Tineretului, iar transformările înregistrate între timp au fost incluse.

Florin Medvedovici: „Indicați un spațiu polivalent, cu destinație culturală. Dar nu văd aici zona pentru accesul mărfurilor, curtea de serviciu, spațiile destinate parcărilor.” Se răspunde că acestea vor fi asigurate în zona de S a Sălii Polivalente, în parcare.

Cerasela Crăciun își exprimă nesiguranța în ceea ce privește păstrarea funcțiunii indicate. Mircea Chira se interesează de înălțimea finală a construitului propus – 2 etaje sau 10m.

Marian Moiceanu: „Aș vrea ca tipul de soluție să fie fixat prin PUZ și să mai apară, cumva, obligativitatea menținerii spațiilor verzi, pentru ca acestea să nu fie înlocuite, mai ales aici, de cine știe soluție de material sintetic.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Justiției nr. 57, S. 4**

**Initiator: ROMAN MARIAN**

**Elaborator: SC REZIDENTIAL PREMIUM SRL, URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU**

Propunerea de construcție (P+4, hmax 20m) se face pentru un lot situat în ZP Antim, care permite un CUT de 1,5, un POT de 50% și un construit al zonei P+2/3R. Se cere obținerea sporului de dezvoltare de 20% pentru CUT.

Mircea Chira: „Așa cum e figurată soluția, pare că un colț al clădirii va cădea peste stradă.”

Florin Medvedovici: „Poate o soluție pavilionară, nu găsesc în propunerea Dvs nicio regulă care să permită o astfel de intervenție.”

Constantin Enache: „Personal, după cum știți, eu sunt pentru dezvoltarea orașului – cred că este oportun ca locul să se miște, așa că aș dori să ni se arate mai multe variante de ocupare a terenului.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Victor Brauner nr. 42 / STR. THEODOR PALLADY NR. 309, S. 3**

**Initiator: SC TERRA NOVA CONSTRUCT SRL**

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

Radu Năstase cere să fie prezentate modificările, față de cererile Comisiei.

Se reamintește, pe scurt, faptul că s-a cerut prezentarea tuturor documentațiilor de urbanism avizate din zonă și un studiu de circulație.

Se dorește mai ales obținerea unui spor de înălțime pentru noua construcție, de la P+7 la P+9; s-a încercat modernizarea unui drum existent.

Sorin Gabrea: „Drumul de servitute de aici este o capcană, el trebuie deschis.”

Radu Năstase remarcă depășirea însemnată a CUT, dorit de 3,5, care pentru locuințe colective nu poate depăși 3, în cel mai bun caz.

Sorin Gabrea: „Dacă apartamentele sunt făcute mai mari ca suprafață, lucrurile pot fi discutate, am putea fi de acord chiar și cu depășirea înălțimii, așa cum s-a cerut, dar CUT de 3 nu pare potrivit aici. Iar soluția de circulație mă neliniștește, văd o girație peste Calea Ferată. Este de apreciat intenția de corelare cu PUZ S. 3.”

Radu Năstase: „Încercați, la nivelul străzilor, o conexiune cu alte documentații.”

Florin Medvedovici este și el de acord cu studierea mai atentă a tramei stradale, altfel existând riscul de a se ajunge în situația ridicolă în care 3 străzi se află una lângă alta.

---

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Ștefan Holban nr. 31, S. 1**

**Inițiator: SC PRISMA FLEX SRL**

**Elaborator: SC REZIDENTIAL PREMIUM SRL, URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU**

Suprafața care face obiectul analizei, de cca. 2000mp, se află în N Capitalei, în zona Șos.

București-Ploiești. Se intenționează realizarea unor locuințe colective; au fost consultate

documentațiile care privesc trama stradală ale vecinilor.

Florin Medvedovici observă că „în acest loc, nu există străzi.”

Radu Năstase cere prezentatorilor să arate, față de noul profil al străzii, care va fi așezarea clădirii.

Sorin Gabrea: „Zona este foarte interesantă, dar va fi grevată de numeroase condiționări și limitări, și tot aici se mai află și Unitatea de Jandarmi, care pune niște restricții speciale. E nevoie, cred, ca Primăria să intervină în sensul derulării, aici, a unui proiect public.”

Andreea Popa: „Pe Google Earth, pe bucata la care ne uităm apare o pădure în toată regula. Trebuie ca această situație să fie lămurită.”

Irina Criveanu: „Aici se pune problema creșterii CUT de la o cifră, 2,4, care pare absolut în regulă, la 2,88. Nu înțeleg, în condițiile date, ce anume ar justifica o astfel de mărire, care este rațiunea acestei solicitări.”

