

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 10 Ianuarie 2018**

Alcătuirea Comisiei: **Radu Năstase**, Președinte; **Irina Criveanu**, **Anca Mitrache**, **Angelica Stan**, **Ioana Tudora**, **Mircea Chira**, **Constantin Enache**, **Sebastian Guță**, Dan Marin, **Sorin Gabrea**, Timur Mihăilescu, **Florin Medvedovici**, **ing. Laurențiu Olan**, **Marius Petrescu**, **Dorin Ștefan**, membri. Comisii de specialitate: **Iulian Atanasiu** (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

### **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Povernei nr. 39, S. 1**

**Inițiator: BRUJAN CODRUȚA**

**Elaborator: BIA ARH ANTONELA ROȘU**

Lotul, de 168mp, se află în ZP 94, Căderea Bastiliei – zonă tradițională, cu tramă stradală omogenă, cu o tipologie volumetrică variată. Terenul este în pantă și ocupă poziția de capăt de perspectivă. Pe el se vizează construirea unui edificabil cu două volume, cu funcțiunea de locuințe P+3 și P+4, legate între ele printr-o pasarelă. În acest scop, este nevoie de creșterea CUT cu 20%. Se afirmă că tipologia găsită este tipică centrului Capitalei și zonei, deși gabaritele existente sunt mai reduse. Volumul mai înalt ar putea prelua frontul Str. Tavernei; între volume, va exista un spațiu luminat, orientat spre S. S-a dorit și o rezolvare a colțului la nivel pietonal, prin infuzarea spațiului respectiv cu o funcțiune în spiritul zonei – prăvălie, atelier, un spațiu deschis publicului. Calcanul înalt va trebui dezvoltat și cu o curte de lumină, care încearcă să participe la arhitectură.

Mircea Chira solicită precizarea numărului de autovehicule necesare și a modalității în care acestea vor putea fi parcate – vor fi 3-4 locuri de parcare, operaționale printr-un sistem dublu Klaus.

Dorin Ștefan: „Rezolvarea, mai ales aceea arhitecturală, este bine ținută conceptual și volumetric – de încurajat astfel de propuneri.”

Sorin Gabrea: „Atâta vreme cât se ține cont de problema rezolvării spațiului public, iar funcțiunea propusă este rezolvată decent, proiectul poate trece fără probleme.”

.....

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

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. General Constantin Coandă nr. 3, S. 1**

**Inițiator: SC PERFECT LAND SRL**

**Elaborator: BIA SORIN NICULAE ISTUDOR, URB TUDOR STOICA**

Pentru realizarea propunerii dorite (locuințe colective, S+P+3/4R, pe un teren de 260mp, cu un calcan pe fund) se solicită acordarea sporului de dezvoltare de 20% față de ceea ce oferă zona ca indicatori. Pe teren există o clădire P+4 din anii 1960, care prezintă și ea un calcan, lângă care se mai află o clădire cu suprafață totală de 90m – din alăturarea celor două realități, a reieșit o construcție înșiruită.

Radu Năstase cere să se precizeze cum va fi tratarea calcanului și atrage proiectanților atenția asupra faptului că balcoanele vor ieși peste domeniul public.

Ioana Tudora ar dori să fie prezentată mai în detaliu modalitatea de rezolvare a colțului.

Dorin Ștefan: „Aș fi dorit și o prezentare de soluție, măcar pentru fațade.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Gheorghe Țițeica nr. 109-119, S. 2**

**Inițiator: SC ALEXANDRA TURISM SRL**

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

**ADRIAN RĂDULESCU**

Terenul are cca. 17.000mp, și pe el intenționează ridicarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, iar parterul va fi comercial; POT va scădea de la 80% la 70%, dar înălțimea maximă atinsă va crește de la 20 la 36m. Spre margini sunt propuse clădiri P+4/5, iar spre mijloc se vor construi imobile de P+6-8, chiar și P+10. Șoseaua de margine își va păstra profilul. Ioana Tudora cere o lărgire a trotuarului existent. Radu Năstase cere să fie precizat viitorul profil al Str. Țițeica și o prezentare a felului în care au fost gândite străzile, ca să facă față sporului adus de noua realitate; mai atrage atenția proiectanților că drumul care este propus spre spatele parcelei nu se află, de fapt, pe domeniul deținut, deci e pus pe seama altui proprietar; cere o limpezire a felului în care au fost gândite și propuse străzile. Ioana Tudora afirmă că, așa cum sunt prezentate, străzile par a se înfișa în terasament.

Florin Medvedovici: „Proiectul trebuie prezentat cu toate fazele lui de derulare și implementare.”

Sorin Gabrea: „În primul rând aș vrea să spun că terenul în sine, în această zonă, este slab și trebuie stabilizat. Dar cum și unde sunt rezolvate echipamentele publice – grădinițele, școlile, alte clădiri pentru alte utilități? Iarăși constat că este nevoie de o normare a suprafețelor funcție

de ocuparea propusă, măcar pentru a se propune o deplasare inutilă a noilor cetățeni, a nu fi îndemna să aglomereze orașul. În planul de mobilitate nu par să fie analizate deplasările zilnice.”

Ioana Tudora: „P+12 mi se pare cu totul excesiv, mai ales pe Țițeica. Dar nu înțeleg, de altfel, nici prezența imobilelor P+5, P+6 în mahala. Str. Țițeica este blocată și nu are nici trotuare cât de cât decente. Și nu înțeleg nici unde veți așeza parcările.” Ultimei nelămuriri i se răspunde cu „soluția” – în subsol. Ioana Tudora este de părere că „după cum sunt așezate și proporționate clădirile, terenul suportă mult mai puțin.”

Irina Criveanu: „Este nevoie de continuitate pentru circulația din incintă; suprafețele sunt necorelate între ele, înălțimile propuse sunt foarte mari pentru ce poate suporta zona.”

Radu Năstase observă că lipsesc foarte multe date din prezentare și solicită, pentru viitoarea înfățișare, grijă mai mare pentru întocmirea unei documentații tipice de urbanism.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. Viilor nr. 57, lot 1 și lot 2, S. 5**

**Inițiatori: DUMITRU MARIAN, DUMITRU CRISTIANA**

**Elaborator: SC DRAFT PROJECT SRL, URB CRISTINA CIOACĂ**

Terenul, care se află în zona CB3, este destinat edificării unui ansamblu de locuințe cu dotări complementare – POT va atinge 40 de procente, CUT final va fi de 4,3, înălțimea maximă a clădirii propuse va fi de P+12. Din alte documentații a fost preluat profilul Șos. Viilor, cu tot cu modificarea amprizei la 35m. S-a mai exprimat cererea ca viitoarea clădire să conțină spații sau activități publice la parter, motiv pentru care parterul a fost făcut foarte înalt. Parcarea va fi efectuată pe două subsoluri. Prezentatorul mai adaugă că din cauza mărimii reduse a loturilor, va

fi nevoie în viitor de o acțiune juridică pentru ca loturile să poată fi construite la anvergura viitoarei străzi.

Radu Năstase cere să fie identificată planșa de reglementări, care ar fi trebuit adusă la 1:500.

Florin Medvedovici se interesează asupra mărimii retragerilor (5m de jur împrejur), apoi a înălțimii maxime, în metri – 43m. Mai atrage atenția asupra faptului că se cere acces facil pentru mașinile de pompieri de pe două laturi, ceea ce, în aceste condiții, nu poate fi realizat.

Constantin Enache: „La o construcție de P+12, retragerea de 5m este foarte mică. Vecinii cum își pot însuși o atare distanță? Și nu uitați că în apropiere se mai găsesc și câteva case. Aș aminti aici, măcar ca exemplu de bună practică, de retragerile statutate în perioada interbelică, retrageri ce trebuiau să fie de minim 1/3 din înălțimea clădirii.”

Sorin Gabrea: „Afară de aceste condiții, aș înclina să fiu de acord, poate, totuși, nu se va atinge acel CUT de 4,3, care este un maxim. Aici, PUZ nu poate da CUT peste 4, ci doar PUG. Dar dacă în CB3 PUZ este obligatoriu, nu înțeleg de ce mai este nevoie de aviz de oportunitate.”

Radu Năstase: „Pentru că aici, prin propunere, se introduce o funcțiune nouă, rezidențială, neprevăzută de CB3.”

Dorin Ștefan: „Ideal pentru case, am stabilit deja de multe ori acest lucru, mai ales din motive de igienă a locuirii, este un CUT de cel mult 2,7.” Se răspunde că aici vor fi funcțiuni mixte.

Florin Medvedovici: „Clădirea, odată construită, nu se va putea reconverti, deci îi trebuie precizată o funcțiune clară de pe acum.”

Radu Năstase: „Din moment ce ați cerut funcțiuni conexe locuirii, nu puteți face birouri.”

Constantin Enache: „Avocățește, există o supapă care permite și aici un fel de derogare – termenul de „afărent locuirii” permite aproape orice.”

Ioana Tudora: „Acest PUZ nu studiază deloc parcelele vecine, iar din condițiile care sunt prezentate, nu se poate asigura nici măcar însorirea. Și chiar dacă vecinii ar putea accepta cumva această situație – din moment ce ea, fundamental, este ilegală, acceptăm o ilegalitate? În fine, nu se văd deloc soluțiile pentru parcări și pentru spațiile verzi.”

Irina Criveanu: „O documentație PUZ implică studiul și dezvoltarea întregii zone, iar planșele prezentate nu arată nimic altceva decât distribuția volumelor pe o parcelă.”

Angelica Stan este de părere că volumetria trebuie studiată mai mult.

Radu Năstase: „Zona de studiu cere chiar un studiu – atunci când veți reveni, vă vom ruga să precizați cu mai multe argumente funcțiunile admisibile, retragerile, aliniamentele, efectul asupra vecinătăților.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. Gheorghe Ionescu-Sisești nr. 4-6, nr. 6, S. 1**

**Inițiator: SC COMPLEX REZIDENȚIAL SISEȘTI SRL**

**Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB RUR DAN TUDOR**

Pe o suprafață de cca. 20000mp se intenționează construirea unui spațiu comercial (POT de 50%, CUT 1, h – P+1). A fost adusă și o propunere de rețea stradală, ce a urmat unei documentații care a studiat zona Sisești-Jandarmeriei. Retragerile au fost majorate de la 3 la 6,50m, iar accesul principal se va face din Sisești. Magazinul va fi conformat după rețeaua stradală. Se mai afirmă că a fost îndeplinit procentul necesar de spații verzi și că există un aviz pentru circulație de la Poliție.

Constantin Enache constată că, urmare a modificărilor, s-a făcut loc pentru lărgire și pentru îndepărtarea de la stradă, e mai bine.

Radu Năstase cere să fie lămurită morfologia accesului – se răspunde că aceasta a rezultat de pe urma nevoii de a permite accesul TIR-urilor, deoarece, acum, Șos. Sisești este mult mai îngustă. Ar mai fi fost și soluția unei benzi (locale). Președintele Comisiei cere lămuriri asupra modalității în care se va ieși și intra în incintă.

Ioana Tudora: „Spațiile verzi cuprind și acel colț pe care îl prezentați? Acolo pare fi locul în care marfa va fi încărcată și descărcată, deci ideea de verde e compromisă.”

Iulian Atanasiu: „La nivelul unei documentații de acest tip, nu cred că putem vorbim despre interesul unui privat care să conformeze el șoseaua. Nu există nici măcar semaforizare.”

Irina Criveanu cere să fie prevăzuți măcar arbori pentru parcare.

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. Vergului nr. 16, S. 2**

**Inițiator: SC PAMID SRL**

**Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH DRAGOȘ MIHAIL**

Terenul, de 4500mp, se află în S. 2, la intersecția arterelor Vergului / Pantelimon și a zonei Esplanada. Conform PUG, zona este A2B, însă după încadrarea din planul de Sector, ea este CB1. Pentru moment, pe lot se află magazine și depozite, dar acestea vor fi dezafectate și demolate. Frontul deschis spre Șos. Vergului este destructurat; profilul viitor al străzii va fi de 29m. Propunerea estimează ca înălțime maximă a clădirilor posibilă de atins pentru partea de N a lotului P+10-P+17 (aici va fi spațiul rezervat locuințelor colective), iar pentru partea de S,

privitor la clădirile cealalte, o marjă între P+1 și P+4 (pentru funcțiunile complementare locuirii – sănătate, educație, comerț, servicii). POT maxim, 50%, CUT maxim 3,5, h max – P+11La V de incintă se află o școală privată și o fostă bază sportivă, iar la SE, un teren liber de construcții.

Florin Medvedovici: „Personal, nu îmi amintesc de acest pasaj, dar dacă el există sau va exista, va modifica mult perspectiva asupra propunerii.”

Constantin Enache este de părere să fie păstrată o rezervă de teren, fie pentru pasaj, fie pentru alte nevoi care pot apărea.

Ioana Tudora cere să fie prezentate parcările care să dovedească faptul că pot primi tot surplusul de mașini adus de construcțiile P+11-12.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Axinte Uricariul nr. 18, S. 1**

**Inițiator: SC PAD CONSTRUCȚII SRL**

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

Principala modificare adusă documentației care a fost prezentată sub formă de consultare anterior este apariția unui pasaj suprateran cu statut privat. S-a vorbit anterior despre o mărire a volumelor care vor fi nou-inserate aici, de la D+P+2E la P+5, majorare care este posibilă. Vor fi asigurate 7 locuri de parcare, POT maxim de consumat va fi de 73%, iar restul, de 27 de procente, vor fi rezervate spațiilor verzi, cu un procent de 7% pe terasa restaurantului.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Șos. București-Ploiești nr. 201-221, S. 1**



**Inițiator: SC NATURA SRL**

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

Terenul este de cca. 6700mp, iar pe el se intenționează construirea unei hale pentru dezvoltare dedicată comerțului și a unor birouri. Scenariul de dezvoltare pentru hala de la parter include 220 de locuri de parcare, la care s-ar adăuga încă alte 40 de locuri de parcare la sol. În zonă au fost realizate mai multe documentații care și-au produs sau își produc în continuare efecte, iar lotul prinde două UTR-uri, V5 și M2.

Radu Năstase: „Din ce văd în fișă și în prezentare, Dvs veți veni cu o propunere de P+10 pentru birouri la o retragere de doar 4m de vecinătăți – nu se poate. Este unul dintre accesele în București, faceți o analiză a regimului de înălțime: din câte se poate vedea, în zonă înălțimile nu trec de P+4/5. Iar zona V5 pare exclusă din calcul.”

Sorin Gabrea: „În PUG este prevăzut un accent pentru magazinul din vecinătate, dar el intră cumva în zona aeroportuară.”

Ioana Tudora: „V5 la ce infrastructură se referă? La DN1 vor trebui desenați arbori, destul de mulți, nu spațiu pentru parcare – conform normativelor, ar fi nevoie de o lizieră la 5 rânduri.”

Mirca Chira ar dori să afle care este specificul tipului de depozitare și cum anume va intra TIRul în această zonă dificilă.

Florin Medvedovici: „Cine a desenat propunerea în acest fel, habar nu are de ceea ce presupune logistica industrială. E nevoie, măcar la o primă vedere și ca necesitate fără de care nu se poate, de o zonă bine studiată de intrare-ieșire, de egalizatoare de rampe și, desigur, de multe altele.”

Sorin Gabrea: „Depozitarea mi se pare inoportună aici, DN1 și-a schimbat vocația, practic el va funcționa ca un mare bulevard care va lega Bucureștiul de Ploiești (e o reglementare de PUG

care va trebui revizuită). Dar nu se știe ce se petrece în vecini, iar spre N parcelele sunt foarte sensibile.”

Dan Trifu: „Vizavi va fi și o stație de metrou.”

Radu Năstase: Este nevoie de retrageri mai mari și să se renunță la funcțiunea de depozitare.”

Angelica Stan: „Deja este o schimbare de profil a DN1, poate că nu ar fi rău să acceptăm această funcțiune, pentru moment.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Șos. Ștefan cel Mare nr. 17A, nr. 19, nr. 19C, nr. 21, S. 2**

**Inițiator: SC ASHTROM RESIDENTS SRL**

**Elaborator: SC VP EGO CONCEPT SRL, URB RUR PAUL RĂZVAN PUCHINI**

Documentația a mai apărut în fața Comisiei, care a avut o serie de cereri față propunerea prezentată – se reamintește celor care nu au fost de față anterior faptul că în discuție este intenția de construire a unui supermagazin de tip Kaufland pe un lot de cca. 10500mp, aflat în imediata vecinătate a Spitalului Colentina (lotul subîntinde două zone UTR – CB1 și M2, se vizează inclusiv includerea întregii suprafețe în zona M2). Se afirmă că a fost realizat și studiul de însorire, care arată că un minim de necesar poate fi asigurat, chiar și pentru școala vecină. Pentru acces există fie soluția de semaforizare, fie introducerea unui permis de virare spre stânga, dinspre oraș.

Radu Năstase: „Proiectul mi se pare absolut la fel cu cel prezentat anterior, nu văd modificări notabile. Ați clarificat situația terenului, juridic vorbind? Care este situația monumentelor din zonă? Cum se face corelarea cu normele de sănătate ale Spitalului?”

Sorin Gabrea: „Nu sunt împotriva unei clădiri prezente pe inelul central, dar nu magazin de periferie în această zonă centrală. Exportul de funcțiuni conexe ar aduce deservicii zonei.

Traficul trebuie analizat pe o distanță mai mare. Nu există absolut nimic din punctul de vedere al spațiului public, al descrierii pietonalului.”

Angelica Stan: „Există chiar lângă Dvs o școală cu copii care fac sport, foarte aproape de ceea ce ar fi să fie viitorul magazin – trebuie avută mare grijă față de această situație. Personal, cred că intervenția ar fi oportună, chiar și cu această funcțiune, însă nu în condițiile de îngheșuală arătate.”

Radu Năstase: „Nu cred că o funcțiune de tip Kaufland este utilă aici.”

Constantin Enache: „Lipsa de spațiu public aici, în acest loc, este gravă. Să se micșoreze cumva, hala, spre a fi posibil și un spațiu public.”

Irina Criveanu: „Aici, în condițiile date, din punctul de vedere al interesului public, nu se poate face nimic. Consider inoportune și comerțul, și locuirea.”