

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 21 Februarie 2018

Alcătuirea Comisiei: **Radu Năstase**, Președinte; **Ioana Tudora**, **Irina Criveanu**, **Sorin Gabrea**, **Florin Medvedovici**, **Timur Mihăilescu**, **ing. Laurențiu Olan**, **Marius Petrescu**, membri.

Comisii de specialitate: **Iulian Atanasiu** (Circulație), **Andrei Zaharescu** (Rețele).

Șef serviciu urbanism, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Pajurei nr. 3b, S. 1

Inițiator: PATRIARHIA ROMÂNĂ – ADMINISTRAȚIA PATRIARHALĂ

Elaborator: SC ARH NET SRL, ARH. IOANA IULIA NICULAE

Terenul, amplasat în N orașului, este liber de construcții, aparține autorității patriarhale. Conform PUG, el este zonă industrială A2A și a fost obținut de autoritatea Patriarhală prin vânzare-cumpărare. Din existentul vecin fac parte un supermarket Kaufland și alte construcții. Se dorește ridicarea unui ansamblu rezidențial cu P+7/8R. Vor fi asigurate parcările necesare.

Președintele Comisiei se interesează de înălțimea clădirilor din zonă – se răspunde că aceasta variază de la P+3/4R până la P+14. Radu Năstase întreabă dacă, în condițiile date, nu s-ar justifica o lărgire a străzii; se răspunde că în imediata vecinătate există două construcții relativ noi și că străzile ar fi utile și pentru ele.

Florin Medvedovici: „Aici există o troiță”. – va fi mutată. „Cum veți rezolva accesul în grădiniță? Și credeți că vecinătatea unui imobil de locuit cu Kauflandul este în regulă?”

Ing. Laurențiu Olan: „Distanțele dintre clădiri sunt conform Legii?” – se răspunde afirmativ.

„Situția spațiilor verzi care este? – vor fi asigurați cei 25% necesari. Victor Manea cere să fie precizat profilul străzii mici – vor fi două fire, 6m lățime, plus două trotuare. „De ce nu sunt prevăzute trotuare și spre grădiniță?”

Florin Medvedovici: „Nu cred că acolo va rămâne o insulă înconjurată de un gard. Și mare atenție la retragerile spre vecini, să nu fie la mai puțin de 5m.”

Sorin Gabrea: „Unde sunt puțurile care există în zonă? Care este zona lor de protecție? Ar fi posibil să mai rămână o parte din teren spre folosință ulterioară – sau este vorba despre puțuri forate?”

Ioana Criveanu: „Retragerile prevăzute sunt insuficiente.”

Ioana Tudora: „La ce suprafață raportați Dvs POT de 30%?”

Florin Medvedovici: „Sunt necesare două rezervoare cu stație de pompare. Și mai există și o altă construcție despre care nu putem preciza mare lucru.”

Radu Năstase: „Terenul de acces este în indiviziune, trebuie încheiat un acord cu ceilalți proprietari.”

.....

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

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Căderea Bastiliei nr. 74-76, S. 1

Inițiator: SC IRI TRAVEL QUALITY SERVICES SRL

Elaborator: SC PRO SIGN DESIGN SRL, URB SORINA TACHE

Terenul, proprietate privată, este situat lângă Restaurantul Spaniol de pe Ana Ipătescu, între hotel și restaurant; este încadrat CB1 și ține și de ZP 94, Căderea Bastiliei. Se dorește construirea unui hotel urban cu 25 de camere și 4 apartamente, prinse într-o clădire P+3/4/R. Practic, vor fi două corpuri de clădire; retragerile sunt de 5m pe spate și pe laturi, parcările, 27, sunt realizate în subsol general, accesul se face din Str. Căderea Bastiliei. POT 55%, CUT 2,4.

Ioana Tudora ar dori să știe dacă o altă clădire, foarte apropiată, este tot hotel, se răspunde afirmativ. Cere o altă perspectivă, nu este de acord cu înățimile propuse, care sunt stabilite altfel de regimul de zonă protejată în care proprietatea se află.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Jandarmeriei nr. 2G, lot 5, S. 1

Inițiator: STANCU VALERIA

Elaborator: SC REZIDENTIAL PREMIUM ARH SRL, ARH EMANUEL CORFU

Lotul, de 169mp, se află în N Capitalei, într-o zonă M3, POT permis este de 50%, CUT 3,2. Se intenționează extinderea și supraetajarea unei locuințe. Victor Manea cere să se arate modul în care se realizează accesul. Ioana Tudora: „Clarificați situația celor 3 drumuri alăturate. Pe drumurile acelea pare să nu poată fi efectuată vreo manevră de întoarcere. Iar imaginea satelitară diferă mult față de ceea ce prezentați Dvs.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bd. Dimitrie Pompei nr. 10, S. 2

Inițiator: CHEDOR IMOBILIARE SRL SHUBH INVEST SRL

Elaborator: M DESIGN SRL, URB FLORIN MACHEDON

Prezentare, Florin Machedon: „Pe un lot aflat la intersecția Bd. Pompei cu Str. Petricani s-a dorit inițial extinderea studiourilor PRO TV. Terenul nostru, de 1,5ha, are două numere cadastrale. De-a lungul Inelului Median, care prevede aici o prelungire Metroului, va avea loc o extindere a Str. Petricani. Indicatorii vizați sunt ai zonei M3. Dorim ridicarea unui ansamblu rezidențial; soluția de arhitectură este una mai specială, implicând o tipologie specială – ca funcțiune, vor fi locuințe și funcțiuni complementare. Se dorește, chiar, o reducere a CUT, în ideea în care rezultanta acestei reducții va fi ocazia de a oferi locatarilor o priveliște consistentă și favorabilă asupra orașului. Se contează și pe distanțele mici față de vecinătăți, mergându-se pe ideea de a crea, în cele din urmă, cât mai multe contacte cu limitele de proprietate.”

Marius Petrescu este de părere că se mai poate câștiga în înălțime, atingându-se chiar și peste 15 E, în ideea în care CUT se reduce.

Președintele Comisiei vrea să știe cum va fi rezolvată problema parcarilor – vor fi distribuite în subteran, pe 80% din teren.

Ioana Tudora: „Cum va arăta gardul acestei incinte? Ce se va percepe dinspre oraș, care va fi imaginea la nivelul pietonului?” – se răspunde că va fi un gard de sârmă, protector, de 1,80m înălțime.

Sorin Gabrea ar dori să afle dacă există o diferență de nivel pe proprietate – se răspunde afirmativ.

Irina Criveanu: „Conform legii Mediului, o suprafață de 30% din teren trebuie să rămână neacoperită, pentru a permite pătrunderea în sol a apei pluviale.”

Stelian Constantinescu: „Dacă POT real este de 80%, atunci evident că procentul de spații verzi nu poate fi realizat.”

Radu Năstase atrage atenția prezentatorilor că pentru zona respectivă, procentul de dezvoltare mărit a fost mărit o dată, așa că nu este posibilă re-suplimentarea lui. În continuare, același are o serie de observații și nelămuriri: „De ce ne propunem o depășire a CUT de la 2,5 la 4? Aici putem atinge, în cel mai bun caz, 3. În al doilea rând, zona este de servicii, nu de locuire. Cum justificați oportunitatea acestei propuneri? Florin Machedon răspunde din partea proiectanților: „Aici vor fi apartamente de câte 2-3 camere, pentru familii fără copii, cei care lucrează în zonă vor fi aproape de zona de lucru. Radu Năstase continuă: „Terenul dreptunghiular fără certificat nu poate fi inclus în reglementare, trebuie exclus din documentație. Iar în ultimul rând, retragerile laterale, de doar 6m, la înălțimile pe care le propuneți, sunt mult prea mici.”

Iulian Atanasiu cere să fie rezolvată, cu ocazia acestei intervenții în zonă, și intersecția din apropiere.

Irina Criveanu: „Aici văd doar o cantitate uriașă de case aruncată într-un colț al orașului. Nu înțeleg care este teritoriul studiat. Așa cum este, această dezvoltare nu stă în acest loc al orașului, nu este proprie acestui loc.”

Ioana Tudora: „Care este raportul acestui obiect propus cu orașul?” Se răspunde că toate aceste lucruri vor fi studiate în continuare.

Radu Năstase: „Este nevoie de dez-enclavizarea locului. Și neapărat stabiliți dacă drumul Dvs de incintă va fi privat sau public.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Gherghiței nr. 21, S. 2

Inițiator: SC SUPERCOM SA

Elaborator: SC URBANPLAN CONCEPT SRL, URB AURELIA HULUBA

Propunerea construirii are ca suport reconversia zonei din A2 în A3. Zona este destructurată, iar suprafața de studiu a fost crescută; profilul stradal va fi dus la 24m. Se oferă două variante de mobilare. Se vor birouri și o parcare.

Radu Năstase cere să fie precizate deosebirile dintre cele două planșe prezentate – se afirmă ca sunt diferențe la nivelul arhitecturii. Cere să fie precizat maximul de înălțime – P+4, apoi să fie precizate fronturile, alinierea; va trebui propus un nou aliniament.

Ioana Tudora: „Ce funcțiuni introduceți aici?” Răspuns: „Birouri”. Ioana Tudora cere să se precizeze, prin propunere, cum va fi rezolvat confortul utilizării birourilor.

Radu Năstase cere precizarea mărimii noului trotuar și a noii amprize – 2m pentru trotuar, 24m pentru ampriză. Același mai solicită să fie marcat pasajul Fundeni-Colentina.

Sorin Gabrea: „Aici, parcare trebuie să aibă sensul unui pasaj, iar intrarea să fie semaforizată.

Spațiul verde median trebuie întrerupt ca să facă loc unei intersecții.”

Irina Criveanu: „Organizarea interioară a volumelor și funcțiunilor nu este adecvată propunerii, iar CUT e depășit.”

Timur Mihăilescu: „Str. Gherghiței va trebui să devină una din căile importante de acces în Capitală, iar după mine, în acest sens, ea ar trebui să asume rolul unui bulevard urban.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Teiul Doamnei nr. 95-97, S. 2

Inițiator: SC ECO INTERSERV SRL

Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOȘ MIHAIL

Terenul studiat, de 760mp, poate primi o construcție care ar crește parametrii permisi de zonă de CUT 2,4 și de POT 50% până la 2,88 pentru CUT și 65% pentru POT. Accesul în perimetru se va face pe o rampă dinspre Bd. Tei, iar pentru pietoni, din Str. Bălteni. Numărul de parcaje și de spații verzi, ca și necesarul de spații verzi, este asigurat. Ioana Tudora: „Din ce ne prezentați, rezultă că Dvs ne propuneți P+3 plecând de la realitatea unei construiți normale P și apoi ajungeți la P+5. Chiar și așa, cred că cea mai bună soluție ar fi o alipire la calcan pe P+2.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea Victoriei nr. 200, S. 1

Inițiator: SC WORLD BUILDING ESTATE SRL

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

Zona în care se află lotul este ZP16, UTR este CP1, condiționări care permit un CUT de 3, un POT de 65% și o înălțime maximă de P+3/4R. Lotul studiat este alipit de o clădire monument istoric de clasa B.

Radu Năstase: „La precedenta prezentare, vi s-a cerut să aduceți volumetrii ca variante.”

Ioana Tudora: „Vi s-a mai cerut și prezentarea unui studiu istoric de evoluție a parcelarului, iar propunerea Dvs, în aceste condiții, este de a vă alipi la o fațadă.”

Irina Criveanu observă că lipsește analiza existentului.

Florin Medvedovici: „Zona protejată 16 impune 3 condiționări: 1. înălțimea maximă de 13-16m, la care ați mai putea adauga maxim 3m. 2. în niciun caz, nu un etaj peste construcția alăturată. 3.

în condițiile în care așezați intrarea în zona Calea Victoriei/Bd. Dacia, să aveți grijă ca detaliile propunerii Dvs să nu domine vizual și ca prezență elementele importante ale zonei.”

Radu Năstase: „Vă cerem să reveniți cu un studiu istoric relevant pentru a dovedi oportunitatea unei intervenții, respectând elementele de bază, finalitatea fiind că PUZ poate permite derogarea de la unele elemente, dar în niciun caz de la toate.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Emil Racoviță nr. 3-5, S. 4

Inițiator: SC VEL PITAR SRL, SC ROMARTA SA

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

Teritoriul pe care urmează să se intervină, cum s-a arătat la studiul de oportunitate, este de cca. 35000mp. Se reamintește că în 1948, zona era situată în afara orașului, iar în 1961 au apărut, ca tipare de dezvoltare, microraiioanele. Suprafața era pe atunci cu totul destructurată, iar raioanele au introdus cumva o notă de rațional în aceleastă parte a orașului. S-au făcut propuneri de tramă stradală de rang 3, care a avansat pe zona industrială. Per ansamblu, prezentatorul opinează că există suficient teren pentru o construire urbană compactă, coerentă. Se propun două UTR deosebite, care ar face posibilă, ca funcțiune, popularea zonei cu un imobil destinat locuirii colective și cu două supermagazine, Kaufland și Lidl. Se prezintă și un releveu de vegetație, care arată că pe urma intervenției ar dispărea un singur copac, pentru a facilita un acces la Lidl. Radu Năstase este de părere că POT 70% este prea mult – se arată, însă, că este vorba de o greșeală în fișa de prezentare, POT real fiind pentru magazine de 35%, iar pentru zona ansamblului de rezidență de 26%.