

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 37 Martie 2018

Alcătuirea Comisiei: Radu Năstase, Președinte; Cerasela Crăciun, Anca Mittrache, Mircea Chira, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Sorin Gabrea, Dan Marin, Timur Mihăilescu, ing. Laurențiu Olan, Marius Petrescu, Dorin Ștefan, membri. Comisii de specialitate: ing. Iulian Atanasiu (Circulație).

Șef serviciu urbanism, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Șos. București-Târgoviște nr. 10, S. 1

Inițiator: PRIMĂRIA SECTORULUI 1

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

S-a revenit cu proiectul de re-locare a Spitalului de Urgență Floreasca. Se subliniază faptul că propunerea este sprijinită de Primăria S. 1. În zonă sunt multe documentații care și-au produs sau își vor produce efecte, care sunt corelate; se mai vizează, în același timp, amenajarea malului de lac din imediata apropiere.

Florin Medvedovici: „De ce colțul verde din partea superioară a planșei se transformă în ceva diferit față de ceea ce conține propunerea?” Răspuns: „Pentru că acolo este un teren neîntabulat, care aparține administrației.” Dl. Medvedovici mai întreabă ce se va întâmpla cu biserica și cu Căminul de Bătrâni care există acum pe acel loc? – vor fi relocate, se răspunde, fără să se poată preciza modalitatea concretă în care această operațiune se va face.

Cerasela Crăciun dorește să fie avut în vedere și realizat un sistem coerent al spațiilor verzi, cu aliniament stradal, copaci, pietonal, mai ales că zona va fi una foarte populată.

Constantin Enache cere ca aceste spații verzi să fie conduse până la lac; este de acord cu propunerea, pentru că „zona trebuie mișcată”. Radu Năstase cere să fie arătate UTR-urile care se vor modifica și modul în care vor fi legate între ele toate documentațiile existente, prin prisma noii propuneri.

Sorin Gabrea: „Cum tot este prevăzut Metrou prin zonă, aş cere și aici, în apropiere, o stație de metrou. Mai este, vorbind despre circulație, un nod intermodal la S, astfel încât se poate presupune că Spitalul va fi bine servit de toate serviciile publice”.

Timur Mihăilescu: „Cum Primăria inițiază proiectul, există posibilitatea de reevaluare a pasajului suprateran, pentru că, așa cum este el gândit în acest moment, el va dăuna peisajului.”

Radu Năstase răspunde: „Pasajul este util, mai ales pentru că el descarcă intersecția, iar în plus, aici va exista și Drumul Expres. A fost gândită chiar și o etapizare a intervenției, legată de pasaj.”

Sorin Gabrea: „Pasajul are impact asupra întregii zone, așa că va trebui păstrat. Mai ales că, odată cu apariția spitalului, zona se va aglomera în mod cert.”

.....

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

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Chitilei nr. 92, S. 1

Inițiator: SC RENE RENT SRL

Elaborator: SC ICEBERG PROIECT SRL, URB DANIELA GLINSCHI

Terenul, de forma literei L, se află la intersecția străzilor Chitilei și Surorilor. Ca încadrare în PUG, el aparține indicativului M4, care oferă posibilitatea de a construi P+4; se dorește P+4+5R. Retragerile sunt de câte 3m către străzile Chitilei și Surorilor, respectiv de cate 2m pentru străzile secundare. La parter vor fi spații comerciale, iar parcările sunt așezate pe partea din spate a lotului. Alinierea clădirilor la stradă se face la trotuar.

Radu Năstase solicită să fie precizate numărul de parcări și posibilitatea de acces, să nu se intre direct din stradă – sunt 20 de apartamente, iar mașinile intră într-un spațiu rezervat.

Timur Mihăilescu ar dori să știe care este relația propunerii cu vecinătățile – se răspunde că a fost obținut acordul vecinului pentru lipirea la calcan a noii construcții.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Matei Basarab nr. 61, S. 3

Inițiator: IANE OVIDIU CRISTIAN

Elaborator: URBE 2000 SRL, ARH. CONSTANTIN ENACHE

Prezintă Constantin Enache: „Zona pe care ne dorim să intervenim este una în care orașul vechi se întâlnește cu o serie de străpungeri gândite încă dinainte de 1989, foarte aproape de locul în care până recent a funcționat Primăria S. 3. Pe Str. Parfumului, o referință la care ne raportăm ca prezență volumetrică, există blocuri de P+4, iar alături de acestea, în zonă există și clădiri noi, mai înalte. Particularitatea locului o dă modul de tratare al fundurilor de lot, largi și care pot fi folosite; în acest context, terenul pe care se va construi are potențial de capăt de perspectivă, ca și posibilă ofertă pentru o nouă clădire. Terenul alăturat este ocupat de o clădire de bună prezență, interesantă (studiul istoric arată că anexele acestor clădiri nu sunt valoroase, ca atare pot fi

demolate, dar asupra clădirii de pe lot se va interveni numai spre modernizare). Soluția pe care o propunem este cea de a se construi în planul secund, cuplat cu limita de proprietate. Intenția este de a utiliza un același limbaj cu cel al fronturilor existente, iar astfel procedându-se, clădirile existente pot fi păstrate și folosite”.

Mircea Chira dorește să știe câte apartamente vor fi în noua clădire – 30-35; se cer lămuriri asupra posibilității realizării locurilor de parcare, iar ca posibilitate de trafic, este menționată din nou mai vechea soluție a tandemului de sensuri unice Calea Călărași – Matei Basarab. Același se declară mulțumit se soluția de realizare a fațadei, cu grilă de lemn.

Radu Năstase este de părere că ar trebui încercată și posibilitatea de a se realiza o clădire de P+4 în locul uneia de P+5, cum se dorește. În orice caz, vor trebui anunțați de intenția construirii înalte și vecinii.

Dan Marin: „Ar trebui verificată starea terenului de alături, unde se construia cu un timp în urmă prin autorizare directă, pentru că, dacă între timp s-a construit pe acea realitate, datele problemei se vor schimba major.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

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

Inițiator: SC ALEXANDRA TURISM SA

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, URB RUR

ADRIAN RĂDULESCU

Pentru că proiectul a mai fost prezentat, Președintele Comisiei cere să fie precizat ce anume s-a modificat de la ultima înfățișare. Răspuns: „S-a așezat profilul stradal pe locul pe care trebuia, au fost conectate străzile, au fost rezervate zone pentru alte dezvoltări viitoare.”

Ing. Laurențiu Olan: „La cât va fi mărită Șos. Sisești?” – la 20m.

Radu Năstase cere lămuriri asupra parterului comercial (va fi comerț la P și la etajul I, se răspunde), asupra locurilor de parcare pentru locatari (la subsol) și pentru comerț (de-a lungul străzii), retragerii față de aliniament (3m, la o înălțime de 6 etaje), a ponderii trotuarului (3m). Este de părere că planșa de reglementări trebuie să fie mult mai vizibilă, să permită mai buna judecare a propunerii.

Dorin Ștefan: „Reiau o observație pe care am mai menționat-o și altădată, dar care în continuare este nerezolvată și care nu mi se pare deloc în regulă – desenul care va fi „legiferat” și aprobat de noi, aici, este un plan de situație, până la urmă, iar Primăria de Sector, bazându-se tocmai pe acest plan aprobat, poate da voie beneficiarului să facă în realitate, în locul edificabilului prezentat nouă, orice altceva. Așa că, la modul real, prevederile noastre contează numai la modul informativ, iar din cauza acestei situații, suntem pasibili să ni se reproșeze stări de lucruri care de fapt nu ne aparțin. Și cred că în acest sens trebuie făcut cât mai repede ceva. Până la îndreptarea acestei stări, Comisie Tehnică nu este, în realitate, un instrument profesional, pentru că nu poate avea o acțiune eficientă în sensul respectării hotărârilor ei.”

Sorin Gabrea: „Este adevărat, Sectorul poate aplica prin PUZ-ul avizat de noi orice soluție arhitecturală. Dar cred și că aici se ajunge tratând foarte lax, sau permițând să fie tratate foarte lax partiurile arhitecturale, atunci când, cu ceva mai mult efort și responsabilitate, e drept, ele pot fi reglementate mult mai clar, mai strâns.”

Florin Medvedovici: „Dar până la o atare reglementare, ești, de fapt, la mâna Primăriei, depinzi de felul în care decide ea.”

Sorin Gabrea: „Conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism trebuie și el reglementat. Trebuie să mărim nivelul de exigență.”

Constantin Enache: „Cred că plecăm de la premisa că Sectoarele vor să fie incompetente.”

Dan Marin: „Din păcate, la Sectoare se muncește strict administrativ – se verifică numai legalitatea avizelor, nu și calitatea arhitecturii.”

Radu Năstase: „Revin la propunerea pe care o discutăm – în studiu să fie inclusă și o reglementare de trafic, etapizată.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bdul Mircea Eliade nr. 12, S. 1

Inițiator: TĂNĂSESCU MARIANA, TĂNĂSESCU SORIN

Elaborator: SC OPEN ARCHITECTURES LIFESTYLE SRL, RUR ALEXANDRU

BOGDAN PÂRVANU

La solicitarea beneficiarului, s-a revenit cu solicitarea ca înălțimea maximă la care poate ajunge clădirea nou-propusă să fie de 20m, nu 16m, cât se obținuse anterior, arătându-se că nici după această mărire CUT și POT permise de zonă nu vor fi depășite. Se motivează solicitarea cu afirmația că în zonă au apărut, mai ales după 1990, foarte multe blocuri noi, înalte.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Drumul Nisipoasa nr. 18, S. 2

Inițiator: MUNTEANU MIHAI, MUNTEANU ANA, ARONOVICI IULIAN

Elaborator: SC KXL SRL, URB ANAMARIA MOHAN

Terenul pe care se va interveni, de cca. 10000mp, este locat într-o zonă înregistrată ca A4, cu specificația „sere” (se menținează, însă, că la modul real, nu au existat niciodată sere pe acel loc).

POT permis este de 80%, CUT volumetric 9. Accesele se vor face, pe latura de E, dinspre câmpul Pipera și dinspre V din Str. Nisipoasa, care va avea un profil de 50m. Se dorește edificarea unui ansamblu rezidențial. Vor fi, pe același teren, 5 UTR-uri care se vor adresa funcțiunilor de locuințe și servicii, două UTR vor fi afectate zonelor de circulații care vor fi cedate, și încă un UTR va fi dedicat circulațiilor de incintă. Spre Str. Nisipoasa vor fi locuințe de P+7 și alte accente de înălțime. Se va propune și un centru de cartier. Circulațiile carosabile sunt perimetrare și centrale.

Dorin Ștefan: „Cum se va face circulația pietonală de la E la V?” – se răspunde că aceasta se va putea realiza perimetral. Se observă că nici pe latura de N nu există străzi.

Radu Năstase: „De ce nu aveți continuitate pe spina centrală?” – „Nu ne dorim să fie tranzitat cartierul.”

Dorin Ștefan propune, în acest caz, o organizare perimetrală a străzilor.

Florin Medvedovici arată că pentru o anumită zonă este specificat: „teren degradat.” Ar dori să știe ce anume indică o atare notație și dacă ea va rămâne la fel și după intervenție.

Radu Năstase: „Care este profilul Drumului Pipera?” – 12m. „Și e suficient, mai ales dată fiind dezvoltarea pe care vreți să o propuneți? V-aș ruga să încercați să păstrați un profil de măcar 25m”. Același mai solicită informații privind CUT (1,8), etapizarea intervenției și detalii despre spațiul rezervat funcțiunilor publice – 20-25%.

Cerasela Crăciun cere precizarea numărului de oameni care vor veni aici, după ce zona va fi construită conform prevederilor – vor fi cca. 1800 apartamente, deci cam 5400 de oameni. Dna Crăciun calculează un necesar total de spații verzi de 12-13000mp și îl dorește figurat, pentru a fi legiferat, mai apoi.

Constantin Enache consideră că este bine să fie făcută o documentație pentru o astfel de zonă largă, dar că celei de față îi lipsește o idee, un concept clar formulat.

Ing. Laurențiu Olan cere să fie prezentate rețelele – se răspunde că pentru moment nu au fost colectate toate informațiile necesare.

Victor Manea intervine și solicită să fie păstrată o rezervă de teren pentru gospodăria comunală, iar Mircea Chira cere o confirmare pentru existența rețelelor.

Dan Marin: „Viziunea este de mega-formă urbană, dar în același timp lipsesc foarte multe lucruri sau există multă imprecizie. Chiar se dorește, se poate face și gestiona o asemenea operațiune de anvergură?”

Radu Năstase recapitulează: „Va fi nevoie de precizarea spațiilor verzi – cantitatea, cum se așează ele, cum și unde vor fi drumurile, accesele. Propuneți reglementări și mai precizați cum se dezvoltă lărgirile străzilor spre proprietatea dumneavoastră.”

Sorin Gabrea: „Aveși aici probleme foarte serioase. Este oportun să se construiască în zonă, dar în primul rând ar fi nevoie de variante de partiuri, iar problemele de trafic cu care va confrunțați sunt foarte mari. Din păcate, Dvs nu faceți o propunere, ci doar consumați un partiu. În locul acestei atitudini, firesc ar fi să propuneți, totuși, lucrurile reclamate de o documentație care ia în calcul și interesele orașului – o structură de organizare, definirea punctelor de acces, o ierarhizare a spațiilor publice și a celor private. La asemenea program și amploare, cum puteți intra aici pe o

stradă de 6m? Aveți ocazia să faceți un proiect important, de ținută. Ceea ce ne-ați prezentat e foarte departe de ceea ce ar trebui să fie un proiect de calitate.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE, revenire

Str. Navigației nr. 2A, S. 1

Inițiator: SC AKCENT DEVELOPMENT SRL

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, URB RUR

ADRIAN RĂDULESCU

S-a primit anterior aviz de oportunitate pentru o construcție P+7, iar la Comisie s-a solicitat P+9/10. Se mizează, pentru această cerere de suplimentare a datelor obținute, pe faptul că în zonă, pentru clădirile din planul secund, se ating înălțimi de P+13, chiar P+14. Se afirmă despre noua clădire că și ea va fi retrasă de la bulevard; Str. Munteniei se va lega la circulațiile din zonă, iar Str. Pajurei va continua Str. Modestiei.

Timur Mihăilescu dorește să știe de ce nu sunt dispuse simetric cele două imobile, față de drumul care le taie.

Radu Năstase cere, mai întâi, să fie precizat procentul rezervat spațiilor verzi (răspuns, 29%); își exprimă neîncrederea în posibilitatea ca pe Str. Chitilei să apară, totuși, clădiri atât de înalte, mai ales în formă de bară – lucrul este posibil la Bulevard, pentru clădiri punctuale, dar nu pe această stradă secundară. Timur Mihăilescu ar dori să fie prezentat și un studiu de însorire.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Scaune nr. 3A, S. 3

Inițiatori: GEORGESCU MARIUS, TOMA ANUȚA

Elaborator: SC REZIDENȚIAL PREMIUM ARH SRL, ARH MARIA LUIZA BUDESCU

Se intenționează edificarea unui minihotel P+5, de maxim 19m înălțime, cu 3 apartamente pe nivel – total, 14 camere; se afirmă că locurile de parcare necesare vor putea fi asigurate pe terenul deținut.

Dan Marin: „Dat fiind că obiectul este mic, de ce nu ni se arată și o desfășurare? Care este starea existentului? Cum arată vecinătățile?”

Anca Mitrache este și ea de părere că, dat fiind subiectul, ar fi fost foarte utilă o ilustrare de arhitectură. Constantin Enache ar fi dorit ca studiul, cel puțin, să fie extins mai detaliat și pentru parcelele alăturate – se interesează dacă nu ar fi posibil ca parcela din dreapta celei studiate să poată fi concesionată.

Timur Mihăilescu: „Cred că ar fi nevoie de o desfășurare și de prezentarea unei volumetrii, ca să putem înțelege încadrarea în zonă a propunerii și felul în care se închide incinta.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Glădiței nr. 15-17-19A, S. 4

Inițiatori: SC VLAD EXIM SRL, AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI SA

Elaborator: SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL, URB RUR PAUL RĂZVAN

PUCHINI

Pe un lot aflat în zona CB3, se dorește construirea de locuințe colective cu spații comerciale la parter, P+11. Retragera de la stradă va fi de 15m, iar la spațiul comercial, spre S, accesul va fi

posibil din stradă. Parcările sunt realizate la parter și la subsol, iar 15% din necesar va fi asigurat pe teren.

Radu Năstase cere să fie precizată mărimea retragerii din partea stângă – 5m. Constantin

Enache: „Este nevoie de un regulament coerent pentru tot terenul, să fie prezentată și ocuparea parcelelor din stânga, și a celei din dreapta”.

Sorin Gabrea observă că nu este prevăzut niciun acces.

Radu Năstase: „Ar fi mai bun un PUZ comun pentru mai multe parcele.”

Florin Medvedovici remarcă indicatorul CUT – 4,5, pentru locuințe, pe care îl califică drept „uriaș”.

Dan Marin este de părere că e nevoie de o reparcelare, dar Radu Năstase, verificând de aproape planșele expuse, concuzionează că, în realitate, de la recenta prezentare, zona nu a mai fost studiată absolut deloc, s-a revenit practic cu o aceeași documentație.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Doamnei nr. 7-9-11, S. 3

Inițiator: SC CONTA INVESTMENTS SA și CEZAR VIOREL

**Elaborator: SC ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL, ARH. MIHAELA
HĂRMĂNESCU**

Lotul vizat se află chiar lângă Banca Națională, în zona Stavropoleos; se face mențiunea că pentru această realitate a mai fost executat, la un moment dat, un alt PUZ. Beneficiarul ar dori ca noua propunere să se bazeze pe datele vechiului aviz – se va prelua aceeași fațadă și aceeași

volumetrie. Terenul este tratat cu două curți, înălțimea se va racorda la coamă cu aceea din Str. Academiei. Se mai arată că zona a cunoscut degradări constante, în ultimii ani.

Dan Marin amintește proiectanților că între timp și Legea s-a schimbat, iar CUT de 4 mai poate fi atins și acceptat doar prin prevedere PUG.

Florin Medvedovici este de părere că o asemenea propunere reclamă niște retrageri importante.

Constantin Enache: „Locul este foarte important, este nevoie de un proiect coerent și mai este nevoie să se știe încă de la început cât va putea pătrunde publicul la interior, dată fiind centralitatea zonei și nevoia ei de a nu fi întreruptă accesibilitatea locului.”

Tiberiu Florescu: „În această stare, ilustrarea de arhitectură nu vă avantajează. Studiați mai bine tema, iar la viitoare prezentare, să fie de față șeful de proiect.”

Cerasela Crăciun: „Dacă datele acestui proiect vor deveni realitate, pe străzile vecine nu se va mai putea circula.”