

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

Alcătuirea Comisiei: Radu Năstase, Președinte; Anca Mitache, Andreea Popa, Angelica Stan, Mircea Chira, Constantin Enache, Sebastian Guță, Sorin Gabrea, Florin Medvedovici, Timur Mihăilescu, ing. Laurențiu Olan, Marius Petrescu, Dorin Ștefan, membri.

Reprezentanți ai Comisiilor de specialitate: ing. Iulian Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele).

Șef serviciu urbanism, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bdul Primăverii nr. 1, S. 1

Inițiator: SC PRACTIC SA

Elaborator: SC MT SPACE SRL, URB RUR ALEXNDRA POPESCU și

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bdul Primăverii nr. 2, S. 1

Inițiator: BAZRKAN ABDUL RAHMAN

Elaborator: SC MT SPCE SRL, URB RUR ALEXNDRA POPESCU

Lotul pe care se vizează construirea a rezultat din însumarea a două parcele, cu un total aproximativ de cca. 2000mp, teren neconstruit. Față de propunerea anterioară, se dorește ridicarea înălțimii clădirii propuse cu un etaj, respectiv cu 3m. Se propune o înălțime de 2S+P+4/5R, care va duce POT la 50% și CUT la 3. Se preia alinierea de 8m din Bd. Charles de Gaulle, se închid fronturile pieței.

Radu Năstase: „La etapa viitoare, chiar dacă sunt două loturi, să fie prezentată o singură documentație, cu reglementări pentru fiecare realitate, dar cu prevederi care să se adreseze dezvoltării întregii zone.” Același solicită lămuriri asupra felului în care se vor face accesele – acestea vor fi facilitate de o bretea, se va mai intra și prin partea din spate.

Sorin Gabrea cere ca documentațiile să fie corelate.

Constantin Enache: „În zona protejată apar indicații pentru spațiile verzi. Ar fi bine să păstrăm un gând coerent simultan cu apariția regulamentului, să lăsăm orașul să se întregească, dar aici să fie respectate prevederile PUG și statutul terenului.”

Dorin Ștefan: „Nu ne mai gândim la o trecere subterană, o legătură de la Metrou la suprafață pentru pietoni? Există, încă, posibilitatea ca de la zona centrală să se ajungă la cele perimetrare; aici, din cauza aglomerației, va fi un permanent punct de poluare.”

.....

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. Horei nr. 26, Bd. Ferdinand nr. 65-67, S. 2

Inițiatori: SC MAX ESTATE SRL, BĂLAN VASILICA

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

Terenul, de 525mp, aparține deopotrivă Str. Horei și zonei protejate Ferdinand, iar indicatorii permisi de o astfel de locare sunt 65% pentru POT și 4 pentru CUT. A fost obținută o concesiune

asupra unei părți de teren, s-a încheiat un contract de asociere. Imobilul a fost gândit, totuși să se așeze pe lot până la limita suprafeței concesionate.

Radu Năstase: „CUT se aplică la toată suprafața?” Răspuns – „Nu, este defalcat pe parcele”.

Același mai dorește să știe dacă propunerea are vreo condiționare de așezare datorată vreunui monument – se răspunde negativ.

Florin Medvedovici dorește să știe de ce anume este necesară întocmirea unui PUZ în condițiile date, Victor Manea răspunde că „PUZ este necesar pentru a respecta Legea 350 și pentru că terenul are o formă greu de controlat altfel decât prin prevederi PUZ.”

Mircea Chira ese de părere că propunerea cuprinde multe calcane, nu toate rezolvate, iar Dorin Ștefan consideră că „arhitectura prezentată este cam obosită.” Timur Mihăilescu cere să se propună o volumetrie măcar orientativă pentru vecinătăți, să fie mai ușor de înțeles felul în care acestea se vor putea construi.

Andreea Popa își exprimă nedumerirea față de utilitatea concesionării terenului suplimentar – se răspunde că acesta este util pentru asigurarea unui spațiu verde mai mare pentru propunere.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Splaiul Unirii nr. 165 / Str. Ion Minulescu nr. 2-6, 30, S. 3

Inițiator: SC VASTINT ROMANIA

Elaborator: SC KXL SRL, URB ANAMARIA MOHAN

Suprafața care va primi noi construcții măsoară în total 3,4ha, se află aproximativ în zona Splaiul Dâmboviței, la intersecție cu Str. Nerva Traian (aici a funcționat Fabrica Timpuri Noi). Se afirmă despre acest loc al Capitalei că se prezintă ca un ținut puternic vascularizat, din punctul de

vedere al circulațiilor, dar și că prezintă eterogenitate funcțională și stilistică. Se dorește ridicarea unui ansamblu multifuncțional, cu birouri și hotel, iar totodată, se mai arată în prezentare, „pe un spațiu verde vor pluti 5 blocuri destinate locuirii colective, fiecare dintre ele cu câte 16 Etaje”.

Indicatorii sunt în conformitate cu cei prevăzuți de PUG pentru o zonă ca aceasta, cu POT pentru zona de birouri de 60% și CUT de 1,56, respectiv 4 și POT de 70% pentru apartamente. Ca documentație existentă conținând prevederi pentru acest loc, este menționat PUZ S. 3.

Radu Năstase ar fi dorit să fie detaliată mai mult propunerea; mai cere „să fie observat cu atenție și verificat modul în care aleile cuprinse în documentație vor deveni străzi deschise publicului, vă mai rugăm să ne oferiți o soluție adecvată unei asemenea propuneri, nu o soluție oarecare.”

Constantin Enache cere să fie marcată linia alinierilor.

Dorin Ștefan: „Trebuie neapărat ca strada principală a incintei să fie mărită, deschisă, continuată. Aici nu trebuia să se permită construirea fără o stradă publică. Propun să revizuiam trama stradală, iar până la formularea unei soluții pentru rezolvarea acesteia, mă declar public împotriva acestui PUZ.”

Radu Năstase: „De ce ați anulat în noul PUZ legătura de trafic? Pentru că dacă documentația merge mai departe în acest fel, aici nu se va face nimic public, nici drum, nici măcar acel gang. Lămuriți care sunt lucrurile publice, care sunt cele private.”

Florin Medvedovici: „PUZ-ul dlui Viorel Hurduc prevedea în această zonă un lac și un pod, dar studiul de circulație arată că aici se merge, se circulă OK.”

Constantin Enache: „Documentația dlui Viorel Hurduc era una bine gândită, dar cam utopică.

Primăria S. 3, dealtfel, a autorizat un alt proiect. Acum, noi trebuie să împăcăm o realitate de un anumit fel cu o vecinătate și ea dificilă. E bine să ne amintim că aici s-a câștigat o piață publică pentru oraș.”

Florin Medvedovici afirmă că „străzile din interior sunt deschise.”

Radu Năstase cere lămuriri asupra aşezării gangului (este între numerele 7 și 15, pe Str. Morilor) și asupra acceselor pietonale (se declară că în interiorul incintei, acestea sunt spații publice).

Sorin Gabrea: „Este nevoie să găsim o soluție pentru circulație, poate în zig-zagul proprietății, pe acea rută prevăzută, care ar trebui doar mărită. Dar Splaiul are un alt rang, iar accesul nu este bine să fie prevăzut spre interior. Să ferim, pe cât putem, Splaiul de intrări și garaje; străzile interioare ar fi bine să fie redimensionate, aici va fi o zonă dens circulată. Personal, mai doresc să spun că nu cred în străzile publice care sunt făcute pe sub ganguri.”

Radu Năstase afirmă că „acesele ce țin de această incintă sunt deja realizate și funcționează.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Aleea Teișani nr. 386-392, S. 1

Inițiator: FAM PRUNDIANU CĂTĂLINA MARTHA și MIHAI

Elaborator: SC ENVISO SRL, URB NICOLAE ADRIAN CIOANGHER

Prezentare, Angelica Stan: „Terenul, de 25.000mp, are conform PUG încadrarea L1C.

Funcțiunea dorită pentru viitoarea construcție este de locuințe colective și birouri. Accesul auto se va face din Aleea Teișani, iar parcările sunt colectate în subteran. Coeficienții vizați sunt 40% pentru POT, 1,56 pentru CUT, h. maxim P+8”.

Dorin Ștefan: „Și pentru această propunere, sistemul de circulație este la fel de „bine” rezolvat ca și în cazul anterior. Sistemul de circulație este aproape inexistent, iar un fel de rezolvare a circulației ni se propune să se facă pe niște străduțe ineficiente și insuficiente, așa doar ca partea aceasta din documentație să existe și ea.”

Florin Medvedovici este de părere că, într-adevăr, trebuie încercată o soluție de ameliorare și conectare a circulațiilor auto, măcar atât cât se poate. Prezentatorul replică argumentând că „propunerea noastră se leagă la circulațiile existente.”

Oana Rădulescu intervine pentru a explica această dificultate a circulațiilor prin prezența unei zone de protecție aferente unui canal.

Victor Manea consideră că „înșiruirea de blocuri de 8 etaje blochează, practic, celelalte proiecte din zonă.”

Constantin Enache amintește, apropo de vecinătatea cu ansamblul Greenfield, că în toată această zonă, din ce în ce mai plină de propuneri, este nevoie de gândirea unei circulații la o scară mai mare, mai coerentă, existând altfel riscul unui blocaj.

Sorin Gabrea: „Din documentație lipsesc lucruri importante – aș spune doar că afară de subdimensionarea circulațiilor, lipsesc prevederile pentru un sistem de parcaje coerent și că nu mi se pare deloc în regulă să existe înălțimi de P+8 la doar 7 m de stradă. Iar cât privește avizul de circulație obținut de la Serviciul specializat, el reglementează doar posibilitatea de a se face cumva o circulație, dar nu garantează și calitatea soluției urbanistice, deci nu ne obligă automat să și avizăm propunerea.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str Tony Bulandra nr. 15-19, S. 2

Inițiator: INTERNATIONAL BRITISH SCHOOL OF BUCHAREST

Elaborator: SC MONO CONCEPT SRL, URB RUR ALEXANDRA MONORANU

Într-o zonă apropiată de Arena Națională, la limita ZP46, se dorește edificarea unei clădiri de învățământ private. În apropiere, mai există instituții similare. Clădirea nou-propusă va atinge înălțimea de 6E, deoarece va cuprinde și o sală festivă, iar sala de sport va fi îngropată.

Mircea Chira atrage atenția asupra raportului dintre spațiile de învățământ construite și cele libere – este nevoie de o curte pe măsura solicitării, de spații de recreație. „Iar dacă doar terenul de sport ocupă aproape 1000mp, unde mai intră parcările?”

Radu Năstase: „Oportunitatea școlii trebuie demonstrată mult mai bine, din ce vedem spațiile exterioare sunt foarte mici.” La întrebarea aceluiași privind numărul de elevi care vor „funcționa” în acest loc, se răspunde „90 de elevi”. Președintele Comisiei mai cere lămuriri asupra felului în care vor fi rezolvate parcările, aici fiind preconizat pentru orele de vârf un spor de câteva zeci, dacă nu sute de mașini – se răspunde că „pe Str. Bulandra, o zonă va fi rezervată transportului copiilor.” Timur Mihăilescu ar fi dorit să fie prezentată, în principiu, și o propunere de mobilare a vecinătăților.

Radu Năstase: „Curtea necesară copiilor trebuie să aibă anumite dimensiuni. Rezolvați această chestiune și corelați nevoile Dvs cu propunerea.”

Andreea Popa atrage atenția proiectanților asupra nevoii de a fi respectate standardele prevăzute de lege pentru o astfel de funcțiune a clădirii.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Ștefan Holban nr. 20-30, S. 1

Inițiator: SC PRISMA FLEX SRL

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

Este exprimată intenția de se construi un imobil de locuințe colective cu 7 apartamente pe nivel.

Radu Năstase cere precizarea orientării imobilului.

Mircea Chira se interesează asupra prezenței ascensoarelor – există două, în propunere; ar dori să știe unde și cum pot fi asigurate spațiile necesare pentru cele aproximativ 40 de vehicule.

Constantin Enache: „Mașinile trebuie să poată staționa – și nu înțeleg unde se poate face aceasta.

E necesară o lărgire a străzilor, care să cuprindă și o rezervă pentru parcări. Iar retragerea din spate este foarte mică.”

Sorin Gabrea observă și el că „retragerile par să fie chiar în planul fațadei.”

Florin Medvedovici: „Dacă la parter vor fi tot locuințe, cum se poate propune ca mașinile care vor parca să ajungă până sub fereastra locatarului?”

Timur Mihăilescu ar dori să fie mai bine lămurită situația plusului de un etaj pe care îl conține propunerea – care este motivația lui?

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Aleea Privighetorilor nr. 86, S. 1

Inițiator: SC PINNACLE DEVELOPMENT SRL

Elaborator: SC KXL SRL, URB ANAMARIA MOHAN

Terenul, de 7422mp, se află la limita cu orașul Voluntari, aparține, ca locație, PUZ Băneasa și se manifestă ca parte dintr-o zonă în continuă evoluție. CUT propus este de 1,3, POT de 40%.

Accesul se face din Str. Privighetorilor și din Drumul Potcoavei, ca vecinătăți sunt menționate ansamblul rezidențial apropiat de Grădina Zoologică, Ansamblul Băneasa, PUG Voluntari. Se

mai arată că Drumul Potcoavei este o arteră cu probleme implicând exproprieri, dar că în PUZ Vadul Moldovei, el este figurat ca având, în propunere, un prospect de 4 benzi.

Victor Manea precizează că „dacă orice parte a propunerii conține o zonă V5, reglementarea acestei zone poate fi modificată sau anulată numai în instanță.”

Sorin Gabrea: „Fâșia de pădure prinsă în documentație este proprietate a Romsilva, iar la Dvs ea devine proprietate privată. Situațiile sunt distincte, deoarece în instanță cazul este tratat diferit.

Iar dacă aplicăm zonei prevederile V5, întreg proiectul devine nediscutabil.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Sos. Sălaj nr. 241, S. 5

Inițiatori: SC LIDL ROMANIA SCS

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

Așa cum s-a arătat la faza de oportunitate, este vizată popularea zonei cu un spațiu comercial, situat pe o zonă de tip M3, care ar permite un CUT de 2,5 și un POT de 60%.

Radu Năstase cere precizarea retragerilor – acestea măsoară între 4m și 4,75m.

Timur Mihăilescu avertizează că pompierii, pentru a putea interveni, au nevoie de o distanță între clădiri de cel puțin 6m.

Florin Medvedovici: „Spațiul prevăzut pentru descărcarea mărfurilor este lipit de curtea unui vecin – cum se va putea conviețui, în aceste condiții? În plus, propunerea pare cumva și excesivă și mai este și purtătoare de uniformizare volumetrică și arhitecturală, când ea ar putea fi într-un fel oarecare integrată sau măcar gândită ceva mai deferent față de zona care o primește.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Axinte Uricariul nr. 18, S. 1

Inițiatori: SC PAD CONSTRUCȚII SRL

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

Terenul, de doar 422mp, liber de construcții, este aproape de zona Floreasca. Se intenționează ridicarea, pe el, a unui garaj multietajat, care să poată adăposti, în principiu, 44 de automobile. La prezentarea anterioară, discuția s-a purtat mai ales pe rezolvarea situației cotelor proprietăților, lucru care a fost soluționat, atât cât a fost posibil.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Popa Petre nr. 39-41, S. 2

Inițiator: SC VAN REZIDENS SRL

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

La faza de oportunitate s-a cerut micșorarea CUT – s-a făcut, de la 4 la 3,7, înălțimea clădirii a fost redusă de la P+7 la P+5/6R, iar volumul ei s-a diminuat. A fost restrânsă aria de studiu, au fost aduse două soluții de mobilare; se exprimă preferința pentru soluția cu front discontinuu. Monumentele istorice prezente nu afectează documentația, sunt în afara zonei de reglementare. Retragerile sunt de 7,30m pe părțile laterale, de 7 m pentru spate. Tiur Mihăilescu ar fi dorit prezentarea unei perspective sau măcar a unei desfășurări.

Florin Medvedovici este de părere că „morfologiile fronturilor pot funcționa pe tronsoane.”

Anca Mitrache amintește, totuși, că la ultima prezentare s-a vorbit despre înălțimi mai mici, de volume pentru care P+5 ar fi fost maximul admis.

Dorin Ștefan consideră că propunerea poate fi realizată sub forma unei cuplări la calcan pentru P+3 și că ar putea atinge P+4/5R în plan retras.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Pipera nr. 52, S. 1

Inițiator: GEORGESCU ROBERTINO și DRĂGULIN DANIEL IONEL

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

Terenul analizat pentru propunere, provenit din fosta Antrepriză Carpați, este de cca. 25000mp, se învecinează cu Pasajul Pipera, are o morfologie neregulată, se încadrează în PUZ afectat închiderii Inelului Median. Prin realizarea tramei stradale, 26% din acest teren trece în domeniul public. S-ar dori și scoaterea străzii figurate la nivelul superior, dacă este posibil, întrucât această operațiune ar duce la pierderi de teren de doar 10% pentru beneficiar.

Sorin Gabrea: „Aici, Inelul Median este la N de Calea Ferată, pentru protecția apeductelor. Dar cred că va fi nevoie și de o stradă suplimentară sau mărită, pentru că loturile sunt foarte mari; sunt condiții și de autorizare directă.”

Dorin Ștefan: „Zona este acoperită de PUZ Inel Median, deci ar putea afecta prevederile acestei documentații.”

Radu Năstase: „Dar să se țină cont de faptul că odată afectați parametrii Inelului Median, indicatorii nu mai pot fi sporiți o a doua oară.”

Sorin Gabrea: „Zona de protecție este considerată domeniu de acces public. Să țineți cont de faptul că locala va fi doar de 7m, iar cealaltă arteră este în principiu rezervată circulațiilor de viteză.”