

Ședința CTUAT a Primăriei Mun. București din data de 18 Aprilie 2018.

Comisia a fost alcătuită din: **Radu Năstase**, Președinte, **Timur Mihăilescu**, **Constantin Enache**, **Sorin Gabrea**, **Sebastian Guță**, **Dorin Ștefan**, **Cerasela Crăciun**, **Marius Petrescu**, **Mircea Chira**, **Angelica Stan**, membri. Șef serviciu Urbanism: ing. Victor Manea. Din partea serviciilor de specialitate, au fost prezenți: Andrei Zaharescu, Rețele, Iulian Atansiu, Circulație. Au fost discutate și analizate următoarele documentații:

PUZ Bucureștii noi nr. 25 , S. 1

Aviz preliminar

Inițiator: PK VIOLET SRL

Elaborator: SC ADEST ARCHITECTURE SRL, URB NICOLAE CIOANGHER

Sorin Gabrea solicită echipei să insiste asupra modificărilor solicitate de membrii Comisiei și a modalităților prin care acestea au fost rezolvate. Se răspunde că: „A fost mărită aria de studiu, pentru ca modificările să poată fi mai bine argumentate; au fost inserate în noua documentație străzile noi, desprinse din documentația privind Inelul Median; Str. Pajura s-a prelungit pe direcția E-V; pentru partea de N a proiectului s-a făcut referire la un alt PUZ din zona Bucureștii Noi; alinierea a ținut cont de noul context, iar pentru zona de N s-a ținut cont de aliniere și s-a încercat o tranziție către fronturile existente. Cum a apărut și un decroș, soluția de mobilare a fost direcționată spre soluția unei incinte.”

Se afirmă încă o dată funcțiunea propusă, cea de locuințe colective, asociate cu spații comerciale și cu ideea de incintă; înălțimile propuse variază între P+4 și P+12. La interiorul ansamblului s-a

propus o amenajare de tip peisagistic. Există și o relație cu ideea de spațiu public, s-a propus chiar și o piațetă. POT este de 50%, CUT de 3,2. Parcările sunt asigurate la sol.

Radu Năstase afirmă că pentru funcțiunea de locuire, CUT nu poate depăși 2,8.

Sorin Gabrea cere să fie precizată distanța dintre fronturi – este de 17m. Studiul de trafic? Există.

Unul dintre prezentatori afirmă că „Comisia de trafic a fost de acord cu partiul propus și cu profilurile stradale propuse.”

Dl. Gabrea mai întreabă de ce anume nu s-a întregit linia Mediană? – există un PUD făcut, cu autorizație de construire emisă.

Radu Năstase: „Nu s-a dorit aglomerarea zonei, iar ieșirea a fost dusă către bulevard, din acest motiv prelungirea a fost abandonată.”

Dorin Ștefan: „Dar Mediana era o parte structurantă a orașului. O halcă întreagă de oraș este oprită de o documentație cu o soluție improvizată.”

Cerasela Crăciun: „Este nevoie să fie reglementat un aliniament de vegetație măcar.”

Sorin Gabrea: „Apropo de al doilea proiect, era nevoie măcar de o continuitate de principiu, cu scuar, cu amenajare. Str. Arcașilor este cea care leagă Str. Navigației cu Modestiei.”

.....

PUZ Str. Drumul Plaiul Nucului, lot 1, 2, 3 nr. 28-32, S. 1

Aviz de oportunitate

Inițiator: BURTEA DUMITRU VICTOR

Elaborator: SC ARTTEK CB SRL, ARH CRISTINA ENACHE

Lotul vizat măsoară 2162mp, se află în zona de N a orașului, zona Sisești-Grivița, zonă în curs de structurare. Zona este de tipul L1D, cu POT de 20%, CUT de 0,7 și permite un h maxim de P+2.

S-ar dori mărirea CUT cu 20%, un POT de 45%, înălțimea zonei.

Spre S, există o parcelare cu locuințe individuale și cu altele colective. Se solicită o parcelare în 5 loturi. Situația juridică este următoarea: s-a dezmembrat calea de acces; a fost obținut un drum cu lățime de 4m pentru acest acces, plus încă 2m pe terenul beneficiarului, ca zonă de întoarcere.

Documentațiile existente sunt expirate. Două loturi sunt spre stradă, 3 spre interior. Acum, strada care ar permite accesul este desfundată. Accesese se fac din Zona Sisești și din Plaiul Cornului.

Radu Năstase se interesează de tipul de locuințe furnizate – acestea sunt locuințe cuplate.

Calea Plevnei nr. 114, S. 1

Aviz preliminar, revenire

Inițiator: PENTELEICIUC VALERIU

Elaborator: MIA METROPOLITAN ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

Propunerea a mai fost discutată – s-a cerut suspendarea unor elemente ce blocau intrarea și ieșirea. S-a propus o intrare și o ieșire în subsol. Spațiile verzi la sol acoperă 50%, iar restul vor fi completate de spații verzi pe placă. Se propun două variante, care implică 3 elemente verticale, iar înălțimea maximă vizată este de 10E.

Radu Năstase: „Asta ar însemna cam 30-36m, ceea ce ar trebui să conducă la niște fațade bine controlate.” Se răspunde că fațadele se vor modifica la soluția finală, vor fi diferite. Prezentatorul mai afirmă că s-a cerut și un acces din Str. Virgiliu, lucru care s-a rezolvat. Mircea Chira cere detalii asupra parcărilor și este de părere că ele vor reprezenta o problemă greu de rezolvat.

PUZ Str. Popa Tatu nr. 32, S. 1

Aviz de oportunitate

Inițiator: AGIR

Elaborator: SC WESTLAND IA DESIGN SRL, URB. NICOLAE ADRIAN CIOANGHER

Terenul, în suprafață de 846mp, se află în ZP 44, Temișana, indicatorii permisi de această încadrare fiind 65% pentru POT, 2,5 pentru CUT. Se dorește avizarea unui CUT de 3 (obținerea sporului de 20% pentru dezvoltare) și avizul pentru a construi o clădire cu 2S+3E/4R. Zona este în reconfigurare, dar forma parcelei studiate și pe care urmează a se interveni s-a păstrat aceeași din 1915. Caracterul funcțional al zonei este unul mixt, în care predomină, totuși, locuințele, iar înălțimile imobilelor variază și ele, între P+1 și P+5. Vizavi de teren sunt clădiri P+4/5, dar în restul zonei, înălțimea nu trece de P+4. La N de parcela studiată se află un teren de 4m, motiv pentru care nu s-a putut propune afectarea limitei de proprietate; mai există un calcan, care ar trebui și el acoperit.

Mircea Chira: „Și dacă se întâmplă să fie un incendiu pe fundul de lot?” Răspuns: „Se va intra cu mașinile de pompieri prin gang.” Dl Chira mai crede că „alte probleme ale propunerii pot veni de la fațadă, care poate fi și de 6m înălțime, și dinspre posibilitatea accesării lotului.”

Timur Mihăilescu este de părere că „ar trebui studiată măcar imaginea finală a clădirii așa cum s-ar vedea ea dinspre imobilul Cazzavilan.”

Constantin Enache: „Zona trebuie să evolueze spre P+3; chiar dacă este protejată, ea trebuie să se dezvolte, aici trebuie să se intervină.”

Mircea Chira: „Atunci, ce anume exact mai protejăm la această zonă? Dacă specificul zonei este clădirea mică, individuală, și noi permitem apariția de clădiri colective P+3, P+4, ce anume mai spunem că protejăm? Cred că ideea de protejare, așa cum există ea la noi, este greșită – și mă gândesc la faptul că afață orașele sunt compacte, și e greu de intervenit cumva în acele aglomerări clar definite, pe când la noi se poate orice, oricum.”

Radu Năstase: „Deci Dvs propuneți o clădire P+3/4R, de 20m lungime.” Prezentatorul confirmă.

Dorin Ștefan: „Așa cum văd eu propunerea Dvs, fără acordul proprietarului de la N, nu puteți construi nimic.”

Sorin Gabrea: „În principiu, sunt de acord să se studieze zona și să se construiască aici, dar cu mai multe condiționări – volumul este foarte mare, în contrast cu parcelarul; conceptul de Zonă Protejată, aici, să fie refăcut; să fie bine definită calitatea spațiului public, și am mai trecut pe fișă alte câteva lucruri de rezolvat. Soluția aici este complicată, e nevoi de un studiu de inserție, detaliat, care să cuprindă neapărat descrierea stării fizice a clădirilor. Propuneți obligatoriu un pietonal.”

Timur Mihăilescu: „Aș înclina să fiu de acord cu un volum măcar fragmentat; și să fie studiată perspectiva care se obține.”

Constantin Enache: „Orașul trebuie să evolueze, nu îl putem îngheța.”

.....

PUZ Str. Ardeziei nr. 6, S. 1

Aviz preliminar

Inițiatori: SC ZORA DOC SRL

Elaborator: MIA METROPOLITAN ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

Lotul se află într-o zonă L1A, la limită cu M3. S-a revenit cu o propunere din două volume și cu documentațiile existente la Sector, între timp au mai apărut în apropiere câteva documentații care permit clădiri cu 3E. Se dorește și din partea beneficiarului realizarea unui volum D+S+P+3E, cu mențiunea că retragerea de pe spate este destul de mare, iar vecinul din spate are un calcan pe lateral. Studiile de însorire, care au constituit un motiv de dezacord, arată că noua propunere nu umbrește vecinătățile.

Radu Năstase: „Aveți o problemă de vecinătate.” Răspuns: „Vecinul și-a făcut o construcție din lemn.” Radu Năstase: „Calcanul despre care este vorba există sau nu?” Răspuns: „Există, dar nu respectă limita de proprietate.” Același mai întreabă: „Vă aliniați la P și ieșiți în consolă la etaj? Dvs ar trebui să vă aliniați la casa din stânga. În fine, ar trebui să prezentați o soluție pentru parcări.” – la ultima cerință, se răspunde că există două variante de soluții.

Sorin Gabrea: „Măcar clinul care rezultă să fie reglementat. Zona este acum compromisă total, măcar să ținem cont de ce se petrece în acest moment.”

.....

PUZ Str. Gheorghe Manu nr. 27-29, S. 1

Aviz preliminar

Inițiatori: SC VICTORY INVEST SRL

Elaborator: SC ENVISO SRL, ARH. ANGELICA STAN

Terenul final, de 799mp, care ține de ZP 97, Occidentului, provine din comasarea a două loturi.

Față de avizul de oportunitate, se poate afirma că servitutea de trecere a primit o soluționare temporară, în sensul că ea a fost gândită înainte de comasare, dar că, acum, juridic, dreptul de acces se poate pierde. Legal, nu se poate realiza alipirea de lotul vecin, iar toate analizele au

condus la evidențierea unor înălțimi posibilă ce pornesc de la P+5 și ajunge la P+8, zona fiind neomogenă din acest punct de vedere. În vecinătatea imediată, avem un monument cu calcan. Se preiau calcanul și înălțimea Casei Rogalschi, ca și vecinătatea construcției de P+1 și se propune o retragere cu 2m a restului volumului. Se iese în consolă cu 1,2m. Accesul măsoară 3,5m, iar parcare se poate realiza în sistem Klaus. Funcțiunile pentru această construcție sunt de spații comerciale și servicii la Parter, iar la partea de sus, locuințe.

Cerasela Crăciun: „Aici au fost formulate mai multe obiecții de către dna Criveanu, care sper că au fost rezolvate.”

Radu Năstase: „Ce retragere aveți pe fundul de lot?” Răspuns: „3m pentru P, 5m la etajele 1 și 2”. „Care vă este înălțimea la stradă?” Răspuns: „Nu depășește înălțimea clădirii-monument.”

.....

PUZ Str. Berzei nr. 101, S. 1

Aviz preliminar

Inițiatori: SC CREAZIONE INVESTMENT SRL

Elaborator: AVANTGARDE ART DESIGN SRL, ARH. GEORGETA GABREA

Se recapitulează pe scurt datele proiectului – situarea la cca. 1km de puncte importante ale orașului (Pta Victoriei, Pta Romana, Gara, Centru); se dorește închiderea pieței cu o clădire care să nu depășească un maxim admis de 45m înălțime, dar și realizarea unui acces pietonal dinspre Berzei-Gara de Nord, prin spații publice. Nu se vor consuma decăt maxim 28m din cei 45m permiși, se va construi la un maxim de P+6E (CUT 3,5, POT 84%). Se prezintă două variante de volumetrie, ambele se deschid spre piață. Lotul este asigurat de rețele, iar accesul spre zona de parcare se va face prin subteran, dinspre Gara de Nord.

Radu Năstase dorește să știe dacă au fost prevăzute reglementări și pentru cei neasociați la propunere – se răspunde că a fost prevăzut un alt volum, cu o retragere de 5m față de limita de proprietate, dar sigur că el este doar cu valoare de indicație, nu de reglementare definitivă.

Andrei Zaharescu: „Bulevardul Gării de Nord va rămâne doar cu sens unic?” Se răspunde afirmativ, pentru moment. Dl Zaharescu atrage atenția că, în principiu, pentru acest bulevard au fost prevăzute două sensuri, reglementare care ar conduce la modificarea substanțială a circulațiilor în intersecții.

Constantin Enache: „Care este, în tot acest montaj, terenul Primăriei? Întreb aceasta deoarece în unele documentații mai vechi, pe acest teren se propunea reconstrucția unei clădiri de categorie B. Componentele ei sunt salvate, se află într-un depozit al Primăriei, iar pe acest teren al Primăriei, în documentație, pentru moment, trebuie să fie figurată clădirea demolată.”

.....

PUZ Str. Înclinată nr. 12, S. 5

Aviz de oportunitate

Inițiatori: SC ALFICOM INVEST SRL

Elaborator: SC ADEST ARCHITECTURE SRL, URB. ALEXANDRA BOGDAN

Prezentare, Radu Năstase: „Primăria dorește să închidă Inelul Principal pe ampriza CFR, operațiune ce ar presupune redesenarea intersecțiilor și modificări importante de circulații.

Pentru zona fostei Filaturi de pe Trafic Greu este posibilă înființarea unui magazin Dedeman.

Din toate aceste motive, am luat în considerare Str. Veseliei la 4 benzi. Clădirile pe care ni le dorim, 5 la număr, nu depășesc CUT de 3, ating un maxim de cel mult 2,8, iar înălțimea lor va fi

de 11E. La parterul lor vor fi servicii, beneficiarul dorește și asigurarea funcțiunii de grădiniță publică; reconfigurarea spațiilor publice se va face spre Str. Constantin Istrati.”

Constantin Enache: „Este OK că încep să apară și în această zonă investiții, investiția aceasta este una de marcă, ce va da curaj și altora.”

Dorin Ștefan: „Sensul giratoriu nu trebuia să fie mai mare, pentru a prelua și sporul de circulație?” Răspuns: „Nu, toate relațiile sunt asigurate optim.”

Sorin Gabrea: „Aici, eu cred că soluția este un picuț mai complicată. Este posibilă, dar mi se pare foarte scumpă, aproape imposibilă aș zice, chiar. Trebuie ținut cont și de strategia metroului, care ar fi dorit și o extindere a sa spre Sudul Capitalei, ca și de prezența posibilă sau utilă a Căilor Ferate. Pentru o vreme, ar fi trebuit să existe un traseu comun, dar zona de S este caldă spre fierbinte, iar traseul trebuie rediscutat. E un avantaj că există rețele electrice la îndemână, iar în acest context, o soluție de turnuri ar fi cumva în regulă.”

Timur Mihăilescu: „Având în vedere că terenul este cap de perspectivă dinspre Calea Progresului, eu cred că am putea vorbi chiar de un volum mai serios.”

Cerasela Crăciun: „Este bine că propunerea cuprinde și spații verzi. E nevoie de un punct de învățământ, poate măcar desenat.”

Radu Năstase: „Amenajarea la sol în curtea grădiniței este minerală. Dar 20% din spațiu este verde, pe teren natural.”

Sorin Gabrea: „Grădinița, dacă s-ar putea, ar fi bine să fie așezată altfel, în această poziție ea este supusă zgomotului de trafic, foarte apropiat.”