

Ședința CTUAT a Primăriei Mun. București din data de 25 Aprilie 2018.

Comisia a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte, Timur Mihăilescu, Sebastian Guță, Dorin Ștefan, Cerasela Crăciun, Florin Medvedovici, ing. Laurentiu Olan, Marius Petrescu, Andreea Popa, Angelica Stan, membri. Șef serviciu Urbanism: ing. Victor Manea. Din partea serviciilor de specialitate, au fost prezenți: Andrei Zaharescu, Rețele, Iulian Atanasiu, Circulație.

Au fost prezentate următoarele documentații:

PUZ Aleea Barajul Uzului nr. 1, adiacent bl. Y14

Aviz de amplasare

Inițiator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Elaborator: neprecizat

Există un acord între Primărie și societatea Green Group în ceea ce privește sistemele de colectare selectivă a deșeurilor. Despre aceste chioșcuri se afirmă că în primul an vor fi puse la dispoziția partnerilor fără închiriere, iar chiria se va încasa numai din al doilea an de funcționare. Radu Năstase cere să fie prezentat un studiu de piață și transmite echipei de prezentare că în străinătate, astfel de chioșcuri sunt dispuse, cumva, în pământ, nu sunt vizibile; se răspunde că acordul a fost încheiat în aceste condiții. Florin Medvedovici cere să fie precizate tipurile de deșeuri pe care acest puncte de recoltare le pot primi – este vorba despre deșeuri de tip PET, de sticlă și de aluminiu. Se mai precizează, din partea echipei de proiectare, că „stațiile inteligente preiau toate tipurile de deșeuri și sunt relocabile; la aceste stații, se execută și branșament electric.”

Radu Năstase dorește să știe cui aparține terenul dat ca exemplu, din Barajul Uzului – se răspunde că acum, el este un teren viran, adăpostind o parcare. Președintele Comisiei consideră că este nevoie de un studiu pentru întreg amplasamentul, de un plan. Se răspunde că „acum este vorba despre o amplasare provizorie, pentru a se putea stabili condițiile de funcționare, dar apoi va fi dezvoltată o rețea, care va fi organizată printr-un plan. Acordul final presupune amplasarea unui număr total de 50 de astfel de chioșcuri, dar pentru moment va fi amplasat doar câte un obiect în fiecare Sector.”

Timur Mihăilescu: „Ați făcut și un studiu de colectare a deșeurilor? Care ar fi, după acest studiu, punctele slabe ale acestui sistem, la care vă putem ajuta?”

Ing. Laurențiu Olan ar dori să știe dacă acest sistem mai funcționează undeva, în țară sau afară - se dau ca exemple localitățile Turda și Buzău, iar din străinătate sunt citate țările Lituaniei și Singapore-ului. Radu Năstase: „De ce nu faceți un acord cu proprietarii spațiilor?” Se răspunde că un acord de principiu există, dar că pentru moment, Primăria are nevoie urgentă de o dovadă a unei recoltări însemnate cantitativ de deșeuri, ca să fie redus astfel transportul specific către groapa de gunoi. Radu Năstase precizează încă o dată faptul că, pentru moment, nu este comunicată niciun fel de amenajare a spațiilor și este arătată doar o intenție de amplasare, lucru care nu constituie un studiu de urbanism. Cere să se revină cu o documentație construită în acest sens.

.....

PUZ Str. Alba nr. 16-18, S. 4

Aviz preliminar

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC GRN STUDIO SRL, URB RUR RUXANDRA NEDELUCU

Terenul destinat construirii măsoară 191mp, se află în ZP 88, în Parcelarea Gramont. Pe teren există o construcție, se dorește ridicarea unui imobil de alt tip. S-a făcut și un studiu istoric, care cuprinde străzile Gazelei, Coșbuc, rezultând că modalitatea de ocupare a terenului este diferită, ceea ce a dus la constituirea unui parcelar divers. Regimul de înălțime al construcțiilor variază între D+P+1E și P+3E, în zona Coșbuc, în metri între 3,5 și 10,5m. Pe frontul Str. Albe nu există monumente sau case cu valoare ambientală. În urma studiului, au rezultat 3 variante de așezare a construcției, una dintre ele încercând să preia tipologiile de case în U sau L, cu amplasarea pe aliniament. Acest tip de ocupare ar duce la un CUT de 2,16, un POT de 60%; s-ar propune o construcție cu două etaje, h max -10,5m. O a doua variantă propune o clădire de două etaje, h 8,5m, și încă una cu un al treilea etaj retras, lipită pe linia de proprietate, însă aici înălțimea clădirii în spate ar atinge 10,5m.

Dorin Ștefan este de părere că varianta secundă ar fi mai bună, deoarece s-ar crea o scară interesantă între clădiri. Florin Medvedovici observă că aici există și o servitute și cere relații despre aceasta.

Radu Năstase: „În soluția secundă, Dvs generați un calcan pe 3 etaje; cum vor evolua vecinătățile, cu acest calcan?”

Timur Mihăilescu: „Scara pe care o propuneți în soluție vă deranjează și ocupă și spațiu util. Nu ar fi mai bine să renunțați la un apartament și să modificați această soluție, obținând mai mult spațiu de incintă?”

Cerasela Crăciun se interesează de situația parcarilor (vor fi asigurate într-o locație exterioară) și de cea a spațiilor verzi – se afirmă că procentul legal este îndeplinit.

.....

Șos. București – Târgoviște nr. 4, S. 1

Aviz preliminar, revenire

Inițiator: SC TRANSCOM SRL

**Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS URB ADRIAN
RĂDULESCU**

Lotul este situat în vecinătatea viitorului Spital de Urgență Floreasca, motiv pentru care a fost solicitată colaborarea cu echipa care lucrează aici, cerându-se în mod special clarificarea situației accesului dinspre N. Soluția finală agreată se referă la realizarea unei artere locale, pe o stradă deja existentă. Pastila din zona mediană ajută la fluidizarea circulației.

Florin Medvedovici: „Eu nu înțeleg cum trece o stradă pe sub un pasaj, cu stâlpii pe mijloc?”

Radu Năstase: „Ați făcut un studiu de circulație care justifică modificarea unghiului și viteza de proiectare?” Se răspunde negativ.

Timur Mihăilescu: „Avem nevoie de o autostradă suspendată? Poate e mai ușor de îndreptat o soluție la sol. Are sens aici o legătură auto suspendată?”

Radu Năstase: „Cum sunt celelalte răspunsuri la solicitările Comisiei?”

Florin Medvedovici: „Locala este redesenată altfel, OK. Dar cred că o clădire eficientă de birouri aici este foarte greu de făcut.”

.....

PUZ Drumul Pădurea Pustnicu nr. 47-51, S. 1

Aviz de oportunitate

Inițiatori: PERSOANE FIZICE

Elaborator: SC ARION DEVELOPMENT CAPITAL SRL, URB. RUR AURELIA

HULUBA

Terenul pe care se intenționează construirea se află foarte aproape de Greenfield Residence.

Încadrarea lui conform PUG este L1C, iar pe loturile rezervate circulațiilor se prevăd următorii indicatori M3: POT 60, CUT 1,5; în zona locuirii colective, POT va fi mai mic, de 50%, iar CUT de 1,56. Pe capetele de lot se va ajunge la 5E, la interior doar până la 4E.

Radu Năstase: „Cum stați cu rețelele? Cum vor fi făcute?” – nu există în zonă, pentru moment suntem încă în așteptare, vor fi făcute convenții.

Andrei Zaharescu insistă: „Care este soluția de extindere a rețelelor?” – pentru moment nu se știe. Radu Năstase: „Această soluție vă va duce la discutarea întemeiată a oportunității.”

Florin Medvedovici: „Avem voie să transformăm L1C în M3? Aș înțelege această modificare, dacă s-ar opera la întreg teritoriul analizat, nu doar la o parcelă”.

Andrei Zaharescu: „Cum se prevede a fi dezvoltată Str. Pustnicu?” – se răspunde că vor fi cedați 21m, vor fi făcute trotuare de 2m.

.....

PUZ Aleea Teișani – Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, S. 1

Aviz preliminar

Inițiatori: SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SRL

Elaborator: MIA METROPOLITAN ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

S-a făcut corelarea circulațiilor, cerută anterior, iar strada necesară s-a făcut pe câte jumătate din parcelele celor doi vecini proprietari. Președintele Comisiei mai solicită Imuriri legate de CUT și

de transformarea zonei din L1C în M3; se cere planșă juridică, ce ar defini străzile care rămân în circuitul public.

Andrei Zaharescu atrage atenția beneficiarilor că, după ultimele prevederi, străzile nou construite nu mai pot fi acceptate ca parte a domeniului public decât dacă sunt complet echipate.

Radu Năstase cere să fie precizată clar mărimea lotului și a înălțimilor propuse pentru a fi construite – este vorba de un teren de cca. 300ha (față de acest răspuns, se consideră că „este vorba despre o intervenție uriașă, ce nu va putea prinde viață mai devreme de 10-15 ani”), și se propun blocuri de 10E, iar locurile de parcare vor fi asigurate.

Florin Medvedovici: „Toate funcțiunile apar pe planșă după cum rămân locurile.” Prezentatorul răspunde că „Prin Aleea Teișani, s-a stabilit de comun acord cu comunitatea această dispunere a funcțiunilor care pare aleatorie, pentru ca circulația să fie periferică și să se păstreze ca atare.

Învățământul este dispus pe doi poli, s-a dorit dispersarea densităților.”

Radu Năstase: „Trebuie să precizați etapele implementării acestui proiect.”

Angelica Stan: „Nu înțeleg foarte bine cum se va desfășura toată această acțiune – sunt mai mulți proprietari și ar fi bine de știut care sunt termenii parteneriatului dintre ei, ca și dintre ei și oraș.”

Radu Năstase: „Primăria vă oferă posibilitatea de a construi foarte mult, aici, dar susțineți o idee de dezvoltare pentru toată zona.”

Andrei Zaharescu atrage atenția proiectanților că „sistemul local de alimentare este unul, iar sistemul central de alimentare este deosebit de acesta.”

Cerasela Crăciun ar dori o reprezentare mai clară, în teren și grafic, a locuințelor colective.

.....

Aviz preliminar

Inițiatori: POSTANE HASSAN

Elaborator: BIA DOBRESCU LAURA ANDREEA, URB LAURA ABDREEA DOBRESCU

Lotul se află în S.1, lângă Podul Grant, într-o zonă încadrată M2, iar accesul pe el se face din Calea Griviței. Există posibilitate de acces carosabil. Se intenționează construirea unui bloc de locuințe colective S+P+3/4/5R. Se propun 3 variante, care diferă în esență numai prin retragerile propuse.

Radu Năstase solicită informații despre vecinătăți – sunt locuințe colective P+8, și despre viitorul CUT – va fi 1,42; același mai anunță Comisia că oportunitatea construirii aici a fost stabilită prin hotărâre judecătorească.

Florin Medvedovici: „Aveți o înălțime propusă de aproximativ 35m pentru blocul Dvs, iar distanța între construcții pe care ne-o arătați este de 7-8m. Și mai e și problema mașinilor – aveți nevoie de cel puțin 9 locuri de parcare, cum le soluționați?”

.....

PUZ Str. Fântânică nr. 41 (LOT 1 si LOT 2), S. 2

Aviz preliminar

Inițiatori: SC IMCOM SA

Elaborator: SC ENVISO SRL, URB ANGELICA STAN

Obiectul studiului îl constituie două loturi, amplasate lângă Str. Dna Ghica, sit care face parte, practic, din polul Baicului-Obor. Ca UTR, zona este A2B. Terenul a fost ocupat de servicii, din fostă funcțiune industrială. Indicatorii permisi de încadrarea B1A au fost consumați pentru realizarea pasajului din Dna Ghica. Se propune echiparea edilitară; infrastructura care a fost a

este foarte puternică, dar terenurile sunt contorsionate, străzile vor fi cu profile mai mari, se încearcă și dezvoltarea unei relații cu lacul, ca și determinarea unui front stradal. Înălțimile diferitelor blocuri cuprinse în acest ansamblu variază de la P+4 la P+12. Există două accese, ambele vor fi executate în subteran.

Florin Medvedovici: „Logica a ceea ce ar trebui să fie aici este una care acuză longitudinalul, propuneți un bloc înalt, punct de perspectivă, nu un tort. Iar colțurile, în propunerea Dvs, sunt joase, și mai există și calcane. Penetrația posibilă este ok.”

.....

PUZ Bd. Tudor Vladimirescu nr. 31, S. 5

Aviz preliminar

Inițiatori: SC DRAGO IMOBILIARA SRL

Elaborator: SC CPCP STUDIO ASAI SRL

Prezentatorul arată Comisiei că după avizul de oportunitate, o parte din teren a dispărut din documentații. Mai există un alt PUZ privind această realitate din 2014. În noua propunere, se mai afirmă, mărirea carosabilului se va face spre zona de industrii.

Radu Năstase: „Acel plan trebuia inclus, ca și PUZ, în ZP 31. Și în noua Dvs documentație trebuiau incluse toate datele, inclusiv operațiunea care propune mutarea liniei de tramvai la mijlocul bulevardului.”

Florin Medvedovici: „Spatele clădirii Lidl e orientat, în această așezare, spre bulevard. Nu cred că este o soluție bună, cred că trebuie obținută o re poziționare.”

.....

PUZ Șos. București-Târgoviște nr. 44, S. 1

Aviz de oportunitate

Inițiator: SIMA DUMITRU

Elaborator: SC AREAL DESIGN SRL, URB. MIHAI NECULA

Terenul pentru care s-a întocmit documentația măsoară cca. 1700mp. Se dorește construirea unei clădiri D+P+6E+7/8R și, implicit, mărirea CUT de la 2,5 la 3. Se mai afirmă că înălțimea maximă a noii clădiri nu o va depăși pe cea a altor clădiri din aliniament, care nu trec de 23m.

Florin Medvedovici: „Ce ne propuneți e, de fapt, un bloc-ciupercă de 8 etaje, cu o retragere de la aliniament de 3m, iar parcările sunt la 5m de ferestrele oamenilor care vor locui aici. Evident că nu asta e cea mai bună soluție pentru parcări”.

.....

PUZ Str. Plutașilor nr. 71, S. 1

Aviz preliminar

Inițiatori: HERCIU ȘTEFAN IULIAN, HERCIU LIDIA GABRIELA, HERCIU

AMBROZIE

Elaborator: SC 4INNODESIGN SRL, URB. BOGDAN ALEXANDRU DINU

Terenul, de 257mp, are o deschidere de stradă de 10m, și se află în ZP Bazilescu. La avizul de oportunitate, s-a cerut să fie soluționată legătura cu proprietatea vecină. S-a obținut acest lucru, în condițiile în care a fost propusă o clădire P+M.

Radu Năstase cere să fie precizate funcțiunile care implică vecinătatea - Florin Medvedovici răspunde că, după normele Codului Civil, se cer servicii. Radu Năstase: „Ar fi fost nevoie de o analiză a retragerii și de stabilirea unei reguli pentru toată strada, ca și de un studiu istoric, care să justifice noua retragere.”

