

Sedinta CTUAT din data de 24 Februarie 2016. Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, presedinte, Constantin Enache, Alexandru Panaitescu, ing. Cornel Panaitescu, Vlad Cavarnali, Cristina Olga Gociman, Dan Serban Radu Petre Nastase. Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor: Stelian Constantinescu, Victor Manea. Serviciul Retele – Andrei Zaharescu. Serviciul Circulatie – Iulian Atanasiu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

PUZ Sos. Panduri nr. 20A, S. 5

initiator: DL BERBEC VIOREL

elaborator: SC PRO HABITAT 4D – URB RUR COSANA TUDOR

aviz de oportunitate

Dupa prezentarea proiectului – intentia este sa se construiasca pe un lot de 280mp – prezentatorul este intrebat de ce anume este necesara o documentatie PUZ. Se raspunde ca actiunea este necesara pentru ca terenul se afla in zona CB1, iar deschiderea la strada este sub 30m. Ca prezenta importanta in zona, langa biserica protestanta este amintit un bloc P+10. Ceea ce doreste sa construiasca beneficiarul este mult sub aacest maxim, o cladire P+4/5R, cu cate un apartament pe nivel pentru fiecare etaj. Blocul se retrage pe toate cele 4 parti ale sale, cu cate 3m pe fata si pe spatele proprietatii, cu 1,20m catre spital si cu 2m catre biserica. CUT oferit de zona nu este depasit.

Victor Manea: “S-a cerut aviz de la Mediu si s-a primit aviz negativ, pentru ca s-a crezut ca este atacat un spatiu verde.”

Constantin Enache: La distantele de sub 2 m, se impune aparitia unui calcan, asa incat ar fi nevoie ca toate retragerile sa aiba cel putin aceasta marime. Dar chiar si asa, cred ca depindeti putin si de reactiile vecinilor.”

Vlad Cavarnali nu este de accord cu aceasta intensitate de construire in acest punct al orasului, “mai ales dat fiind si faptul ca pe partea spitalului nu mai exista nicio cladire atat de inalta. Deja ar fi foarte mult si P+4 – si mai apare si problema locurilor de parcare. Aici e o zona in care cladirile noi ar trebui sa se integreze, dar haideti sa propunem, totusi, o integrare mai eleganta, mai decenta.”

Iulian Atanasiu: “Si orice s-ar spune, parcare nu poate functiona in conditiile pe care le-ati prezentat. Daca intri cu fata, trebuie sa iesi cu spatele. Si trebuie sa acordam atentie si pozitionarii rampei, care pare sa se afle pe directia Panduri.”

Sorin Gabrea: “Acest tip de construire, aici, este inadecvat.”

Victor Manea este de parere ca trebuie schimbata functiunea pentru ca un imobil de acel gabarit sa aiba o justificare; sau, daca se tine neaparat sa se construiasca apartamente, sa fie dat un aviz negativ. Alexandru Panaitescu declara intentia prezentata inoportuna.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “As propune sa i se ofere ca raspuns o scrisoare care sa explice beneficiarului de ce anume este inoportuna o astfel de propunere. Rugam echipa sa revina cu o alta abordare.”

.....

PUZ Str. Radu de la Afumati nr. 65, S. 2

initiator: DL GRANCEA MIHAI GHEORGHE

elaborator: SC GRN STUDIO DESIGN SRL – URB RUR RUXANDRA NEDELICU

aviz de oportunitate

Conform prevederilor PUZ S. 2, zona este L1A, o zona actualmente dominata de blocuri P+8.

Se cere avizul pentru ridicarea unei cladiri P+3+M pe un lot de 1000mp, cu 17 locuri de parcare la sol, cu cate 4 apartamente pe nivel. Viitoarea cladire se va lipi la un calcan de cea existenta, in anexele careia locuiesc cateva familii de romi.

Cristina Olga Gociman: “Zona este preponderent joasa, accentul acesta pare mult prea mare.”

Mai cere precizarea situatiei care se dezvoltă fata de vecinul din partea stanga.

Constantin Enache: “P+3 cred ca este absolut in regula, ca un maxim care ar permite folosirea parcelarului urban. Dar imi doresc ca parcare sa nu fie la sol, ci in demisol, iar curtea sa ramana disponibila pentru copii.”

Sorin Gabrea: “Si, asa cum mai spus si altadata, ultimul nivel sa nu fie mansardare, ci etaj retras.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Putem accepta, fata de conditiile zonei, un maxim de P+2 – in orice alta situatie, volumul rezultat ar fi prea mare, prea agresiv fata de vecini. Iar parcare sa fie introdusa la subsol.”

.....

PUZ Str. Aleea Privighetorilor nr. 86, S. 1

initiator: SC PINACLE DEVELOPMENT SRL

elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ADRIAN CONSTANTIN POPESCU

aviz de oportunitate

Suprafata studiata in vederea construirii are 7422mp, se afla intr-o zona mixta, in apropiere de complexul Baneasa. In PUG, insa, sunt doua UTR-uri care acopera aceasta realitate – L1C

si V5. Se doreste obtinerea unui POT de 60%, a unui CUT de 3 si obtinerea unui maxim de inaltime de 45m, pentru un imobil cu functiune de ansamblu de locuinte si servicii. A mai existat un PUZ (acum expirat) pentru aceasta realitate, dar indicatorii solicitati sunt identici. Circulatia auto va fi preluata din vechiul PUZ, iar ca situatie speciala, trebuie retinut ca strada vecina este in administrarea Voluntariului, in vreme ce lotul este in Bucuresti. Se mai arata, in finalul prezentarii, ca “tendinta de dezvoltare a zonei nu mai tine de dezvoltarea Capitalei, ci mai mult de Baneasa.”

Vlad Cavarnali: “Mi-as dori sa vad deja de la inceput, din acest stadiu, o strategie si o prezentare mai complete, mai ales pentru acest punct si pentru strada de langa el, foarte importanta. Acolo trebuie sa mai fie o legatura cu Inelul Central, cu tot sistemul de circulatii al orasului.”

Sorin Gabrea: “Stiu ca pentru acea zona exista un SF al Romair pentru PUZ Baneasa. Se mentioneaza acelasi profil pentru strazi, unele corelatii. Apoi, unele documentatii si-au produs efecte, iar strada trebuie pastrata la acelasi profil indicat atunci.”

Victor Manea: “Nu inteleg exact la ce ma raportez atunci cand propun acel spor de 20% - trebuie precizat foarte clar la ce, pentru ca altfel vom avea o problema cu legalitatea avizului.”

Dan Serban ar dori sa stie daca nu poate fi operata o schimbare de UTR.

Vlad Cavarnali: “Daca doriti modificarea UTR si obtinerea unor indicatori ca pentru Baneasa, nu cred ca este in regula.”

Constantin Enache: “Si mai apare inca o problema, legata de registrul spatiilor verzi. Ei au venit fara precizarea legaturilor cu PUG si atunci aceste spatii au fost asezate intamplator.”

Stelian Constantinescu: “In orice caz, un aviz de la Mediu, aici, este obligatoriu.”

Sorin Gabrea: “Documentatiile de aici s-au produs efecte, si nu pot pune conditii, restrictii, dat fiind constructiile nou aparute. Dar reintoarcerea la acel PUZ mai vechi ar trebui sa fie completa. Sau ne intoarcem la PUG, dar reglementam doar din PUZ.”

Stelian Constantinescu: “Trebuie sa observam, in orice caz, ca PUZ a dus la alte efecte decat cele prevazute.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Este nevoie de o prezentare mult mai clara, pentru ca situatia este foarte complicata cu aceasta parcela, incadrata deocmadata ca spatiu verde, si cu propunerea – reveniti cu toate documentele care sa probeze, in propunerea Dvs, posibilitatea de a construi aici”.

.....

PUZ Str. Tuzla nr. 50, S. 2

initiator: SC TEI REZIDENTIAL SRL

elaborator: SC ALFA DESIGN SRL, URB RUR MARIANA EFTIMIE ILEEA, RUR D, E
aviz preliminar

Documentatia a mai fost prezentata, (parcela de 8000mp, se doreste cladire pentru SPA si wellness pe malul Lacului Tei, P+1, nivel 2 pentru subsoluri) s-au cerut simulari si sectiuni prin teren.

Radu Petre Nastase doreste sa stie daca si subsolul va “intra” in CUT – se raspunde afirmativ.

Mai cere sa se precizeze daca accesul va fi liber sau restrictionat - se raspunde ca va fi limitat.

Constantin Enache: “Lacul sa nu fie pustiit. Iar daca va incadrati in conditiile care vi s-au dat, personal sunt in favoarea avizarii.”

Alexandu Panaitescu cere sa fie precizat inca o data POT – 80%. Isi exprima regretul fata de continua mobilare a malului de lac, atunci cand acesta ar trebui sa fie un bun public. Ar fi dorit, personal, sa fi existat un studiu pentru intreg perimetrul lacului, macar pentru un control al acestei mobilari. Prezentatorul afirma, apropo de POT, ca PUZ de Sector (2) ofera un POT mai mare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Bd. Expozitiei nr. 24, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOS MIHAIL

aviz preliminar

Documentatia a mai aparut in fata Comisiei. In timpul care a trecut dupa obtinerea avizului de oportunitate, s-a construit in apropiere un liceu. Indicatorii nu au mai fost modificati – 41,5 pentru POT, 2,88 CUT (marit cu 20% fata de oferta existentului, 2,4). Retragerile au fost preluate si pastrate din PUZ initial, retragerea fata de aliniament este de 10m. Strada are, insa, un profil variabil, 22-24m. Stelian Constantinescu: “S-a cerut pastrarea retragerilor din PUZ cel vechi, dar PUZ pentru scoala a prevazut alte retrageri. Trebuie vazut care sunt cele reale, pe care le vom reglementa. Prezentatorul afirma ca nu poate intelege de ce anume nu se permite, pentru noua propunere, alinierea cu scoala, invocand faptul ca in orice alta situatie, se consuma teren din lotul beneficiarului”.

Sorin Gabrea raspunde acestei interogatii – “pentru ca nici scoala nu a respectat retragerile prevazute.”

Vlad Cavarnali: “Exista o plansa de trafic si un PUZ director de circulatii pe care ar fi bine sa le prezentati, cu atat mai mult cu cat si din propunerea Dvs rezulta ca vor aparea unele modificari. Trebuie sa apara toate circulatiile existente si cele posibile pe plansa avizata, cu toate conditionarile si restrictiile.”

Constantin Enache: “Relatia cu strada de pe partea de V ar trebui mai bine definita si trebuie probat ca pot fi asigurate locurile de parcare necesare.”

Stelian Constantinescu cere sa fie precizate normele dupa care a fost stabilit necesarul de locuri de parcare, fiind de parere ca nu s-a raspuns satisfactor acestei probleme importante.

Cristina Olga Gociman: “Daca veti avea o sala de conferinte la etaj, vor aparea niste probleme deloc simple care vor trebui rezolvate, inclusiv o crestere semnificativa a nevoii de locuri de parcare”.

Victor Manea: “In ce ma priveste, nu sunt deloc de acord cu ce se propune sa se intample acolo si mai ales cu felul in care se propune interventia. Sunt in zona multe PUZ-uri care si-au produs efecte si trebuie toate lipite, prinse intr-o singura documentatie, care sa ne ajute sa vedem cum se incadreaza noua constructie in zona.”

Cristina Olga Gociman: “Tema de proiectare mi se pare confuza – un centru de conferinta ar cere o alta configurare volumetrica. Iar traficul nu e deloc rezolvat.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se va reveni cu completari ale documentatiei, cu integrarea celorlalte PUZ-uri, cu ilustrari ale existentului, cu propuneri de acces bine motivate, cu planuri de situatie detaliate si cu o alta rezolvare de urbanism si arhitectura.”

.....

initiator: DL CALIN CONSTANTIN

elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB

AURELIA HULUBA

aviz de oportunitate

Este vorba despre un lot din S5, in apropierea caruia exista unele cladiri industriale, o baza REMAT si Cimitirul Evreiesc. Conform PUG, zona este NB3; regulile stabilite pentru strazi sunt clare. Strada Zetarilor ar trebui sa primeasca un nou profil, marit de la 20 la 45m.

Constantin Enache: “Aici avem de-a face cu o balbaiala. Str. Zetarilor trebuia sa apartina Inelului Central, care s-ar fi inchis prin Ferentari, ceea ce nu mai este posibil. Nu stiu daca se vor putea atinge cei 45m, dar e bine sa fie pastrat un profil cat mai mare, pentru ca aceasta zona este aglomerata.”

Sorin Gabrea doreste sa afle care vor fi functiunile continute de viitoare cladire – servicii mixte si o statie PECO.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Avizam favorabil intentia de studiu, asteptam o motivare si o propunere mai bine justificate.”

.....

PUZ Sos. Berceni nr. 84, S. 4

initiator: SC COM METAL SRL

elaborator: SC ART TEK CB SRL, URB RUR CRISTINA IULIANA ENACHE

aviz preliminar

Zona are potential de zona mixta M2, se bucura de accesibilitate si de o posibila reprezentativitate, cu atat mai mult cu cat Sos. Berceni este propusa a se largi. Din alte

documentatii au fost preluate propunerile de circulatii si unele aspecte din strategia de dezvoltare a zonei. Se doreste edificarea unui ansamblu mixt – o bara joasa, transparenta la parter si un accent P+10.

Daniel Caramida, arhitect-sef S.4: “Cand iesi din Bucuresti spre Popesti, dai de o zona cu blocuri P+4, dar tot acolo este si o zona rurala. Ar fi buna o inaltime mai mare.”

Sorin Gabrea: “Documentatia poate ramanea valabila, cu caracter director.”

Vlad Cavarnali: “Nu mi se pare ca sunt lamurite nici accesele – de unde se fac? din locala? – si nici relatia cu loturile din spate. Cum le afectati, cum le protejati?”

Constantin Enache: “Cred ca documentatia sprijina si PUZ de Sector. Ar fi bine ca aceste doua realitati sa se coreleze.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Cu rugamintea de a raspunde observatiilor formulate de colegi, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str.Gh. Ionescu-Sisesti nr. 8A

initiator: dl enayati wargha

elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, URB RUR GABRIEL BOGDAN FOARTA

aviz de oportunitate

Lotul vizat are 11000mp, iar in apropiere se afla Sediul Romatsa, un magazin Mega Image.

Accesul la lot se face pe un drum de servitute dintre aceste doua unitati – si tocmai de aceasta situatie tine marea problema care se cere rezolvata: accesul din str. Ion Ionescu de la Brad. Se

doreste construirea unui spital cu dotari moderne – policlinica, centru de ingrijire pentru batrani,

locuinte si un restaurant. Indicatorii doriti sunt cei proprii zonei CB1, preconizate – 2,4 pentru CUT, 30 pentru POT si inaltimea maxima de 25m.

Propunerea pentru rezolvarea accesului presupune ca ½ din drum sa fie in viitor pe terenul Romatsa, dar respectiva institutie se opune, pe motiv ca exista posibilitatea de a-i fi afectate instalatiile. Constantin Enache observa ca “inafara limitei terenului, se intrerupe fasia de teren verde si are loc o ingustare. Ar trebui clarificat mai clar ce se intampla in acel loc.”

Se raspunde ca in zona au loc inca multe puneri in posesie de loturi. Se mai arata ca “parcajul Mega Image este constituit, pe cand functiunea de spital cere un trafic cu totul special, inclusiv realizarea unor accese in subteran.” Sorin Gabrea precizeaza ca ponderile de functiuni nu sunt inca stabilite.

Stelian Constantinescu: “PUZ-ul care a stabilit amplasarea magazinului a compromis trama stradala, dar nu ne putem sprijini pe ea, in aceasta forma. Este nevoie de o conventie in relatie cu vecinii.”

Constantin Enache: “In locul parcarii de la Mega Image, aici trebuia sa fie un nod de trafic.”

Cristina Olga Gociman: “Pentru un spital, inasa, este nevoie de cel putin doua accese.”

Sorin Gabrea: “Vor trebui si, din cate se pare, vor fi cumparate bucati de teren pentru asigura drumul, pentru viitoarea infatisare, altfel propunerea va fi greu de realizat.”

Constantin Enache: “Suntem de acord cu intentia, dar conditionam totul de rezolvarea pe cheltuiala beneficiarului a drumurilor si a infrastructurii.”

Andrei Zaharescu: “Vor fi necesare acte de cedare de proprietate pentru drumul public.”

Cristina Olga Gociman: “Poate ca nu ar fi rau de incercat, de negociat cu Mega Image un acces prin terenul lor, poate initiat un drept de folosinta.”

Rezolutie (Constantin Enache): “Suntem in principiu de acord cu propunerea, dar este de studiat accesul si va mai fi nevoie de realizarea unei intersectii cu caracter directiv, macar, in acel punct nevralgic de trafic.”