

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 22 Iunie 2016. Comisia a fost alcatuita din: Sorin Gabrea (Presedinte), Catalina Preda, Constantin Enache, Dorin Stefan, Radu Petre Nastase, Doina Bubulete, Alexandru Panaitescu, Dan Serban. Din partea Serviciilor de Specialitate au fost prezenti Andrei Zaharescu (Rețele) si Iulian Atanasiu (Circulatie). Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor, Stelian Constantinescu si Victor Manea. A fost prezent la discutii si Arhitectul-sef al Bucurestiului, dl. Adrian Bold. Au fost analizate si avizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Baia de Arama nr. 1C, S.2

initiator: SC MILLS INVEST SRL

elaborator: SC URBAN ARTGRID SRL, ARH URB SIMONA BUTNARIU, RUR D,E

aviz de oportunitate

In prezentare, se afirma ca documentatia realizata si prezentata ilustreaza „un exemplu clasic de dezvoltare intensiva, tipic unei zone A2. A fost elaborat, la un moment dat, un PUZ director pentru o zona mai mare, care cuprinde si locul actualului proiect, iar acest PUZ si-a produs efecte, a structurat zona. Tot in apropiere mai exista un alt PUZ, pentru o piata alimentara.

Amplasamentul masoara 5787mp si este destinat ridicarii unui anasamblu rezidential cu servicii la parter. Indicatorii din PUZ vechi sunt proprii unei zone M2, POT 30 si CUT maxim 3. Au fost realizate doua variante de mobilare, una dintre ele cu un turn si o organizare pavilionara, o alta cu doua bare si o gradina, gandita ca spatiu de prestanta. In acest moment, pe teren se afla doua hale.”

Radu Petre Nastase: „Primaria S. 2 nu recunoaste efectele acestui PUZ Director, asa incat putem considera ca, in situatia de fata, pornim de la zero. Trebuie revazute toate datele si documentele.”

Constantin Enache: „Fiind zona industrială, Legea permite ca prin PUZ să fie stabilite noi valori”.

Sorin Gabrea: „Care sunt indicatorii zonelor deja construite?” Se raspunde – POT 30%, CUT maxim 3, inaltime de P+12E. Presedintele Comisiei ar mai dori sa stie daca de cealalta parte a Sos. Morarilor calea ferata mai exista, ca functiune – se raspunde negativ, iar Andrei Zaharescu, care cunoaste mai indeaproape starea zonei, precizeaza ca „linia ferata se opreste imediat dupa Gradinita figurata.”

Iulian Atanasiu atrage atentia echipei de prezentatori asupra faptului ca „tramvaiul ramane la sol in zona pasajului.”

Constantin Enache: „Cred ca varianta cu punte ar fi mai aerisita, iar orientarea cladirii de pe drum ar trebui sa fie dupa directia celorlalte cladiri, aceasta sa nu faca opinie separata.” Adrian Bold doreste sa stie daca in ambele propuneri inaltimea dorita este aceeași, de 12 E – se raspunde afirmativ. Este de parere ca „turnurile nu pot genera intre ele spatii rezidentiale, ci mult mai probabil reziduale.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, in conditiile in care se va extinde si studiul zonei, si studiul de trafic, pe o portiune mai mare; vor fi preluate reglementarile anterioare, vor exista cel mult 3 turnuri de inaltimea ceruta, iar CUT nu va depasi 3.”

.....

PUZ Str. Virgiliu nr 21-23, S. 1

initiator: SC BTL REAL SA

elaborator: SC SEVIM IMPEX SRL, ARH URB TIMUR MIHAILESCU, RUR D,E

aviz de oportunitate

In prezentare, se arata ca „terenul se afla in spatele Carii Stirbei-voda, pe o insula partial demolata. Pentru lotul vizat, a mai fost facut un PUZ in anul 2005, care propunea ridicarea a doua blocuri de inaltime maxima P+5/6R. Cladirile nu s-au ridicat, dar PUZ a produs efecte, in sensul ca s-a constituit un front. Propunem, acum, o intoarcere a frontului stradal, cu preluarea unor elemente de la cladirea vecina. Am dorit ca prin aceasta propunere sa evidentiem una din cladirile-reper ale zonei, restaurantul Codrii Cosminului – acesta este motivul pentru care fatada s-a retras si s-a definit ca atare.”

Constantin Enache doreste sa stie ce anume se va petrece la parterul noii cladiri. Sr raspunde ca vor fi cladiri cu functiuni publice, un mic spatiu comercial si casa scarii. Parcarile se vor face si la subsol, dar si la parter.”

Radu Petre Nastase: „Cum ati ajuns la inaltimea de 30m, pe care o sustineti?” Raspuns: „Este inaltimea celor 6 etaje, plus parterul, plus etajul tehnic.”

Constantin Enache este de parere ca nu ar trebui sa fie depasita inaltimea cladirii alaturate.

Stelian Constantinescu isi exprima rezervele sale asupra intoarcerii acelei fatade catre curte, considerand-o nu cea mai fericita propunere.

Sorin Gabrea: „In principiu, suntem de acord cu propunerea de mobilare a spatiului, dar si inaltimea, si volumetria propusa trebuie conectate cu cladirile invecinate.”

.....

PUZ Str. Ernest Brosteanu nr. 27, S. 1

initiator: HRISTACHE PETRUTA

elaborator: SC ATELIER ARAMITA ANDRITOIU SRL, ARH URB TIMUR

MIHAILESCU, RUR D,E

aviz de oportunitate

Lotul se afla intre strazile Dorobanti si Polona, este unul ingust si singurul neconstruit spre strada; terenul are doua calcane, care se cer acoperite. In zona, sunt aprobate doua PUZ-uri, la numarul 31 pentru o cladire de P+5R, iar la numarul 32, pentru o cladire cu un etaj mai mica. Zona este populata, majoritar, cu blocuri de locuinte, in ultimul timp aparand cladiri de P+3, P+4E. Trebuie tinut cont si de faptul ca in zona exista strazi cu sens unic. Se cere majorarea CUT cu 20%, de la 2 la 2,4, precum si a POT-ului, de la 50 la 58%.

Catalina Preda atrage atentia echipei ca „nu cladirea inalta din apropiere ar trebui sa fie reper in aceasta situatie, ci imobilele din Str. Caragea”.

Adrian Bold: „Pe Str. Brosteanu, esentiala ar fi fost o linie de aliniere a cladirilor, care ar face posibila aparitia unei perdele vegetale. Incercati o propunere cu un parter liber.”

Catalina Preda este de parere ca „volumul dezvoltat este prea masiv pentru zona.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propun sa avizam favorabil documentatia, dar sa i se comunice autorului ca la faza viitoare sa vina cu o propunere care sa tina cont de toate aspectele care vor trebui indreptate – o analiza a posibilitatii ca parterul sa fie liber, un volum mai bine argumentat, aliniere samd.”

.....

PUZ Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, S. 4

initiator: GABRIELA ANDREESCU

elaborator: SC ORA DESIGN CONCEPT SRL, ARH URB RALUCA TAMPA, RUR D,E

aviz de oportunitate

Lotul supus analizei si avizarii masoara 844mp si se afla in S4, in subzona L1E, care permite constructii P+1. Intreaga zona, insa, este eterogena, iar Primaria S 4, prin PUZ-ul ei, ar permite indicatori care sa duca la construirea a doua niveluri. In acest sens este formulata si propunerea – ridicarea unui imobil P+2+M, care ar duce la consumarea unui POT de 50%. Catalina Preda este de parere ca propunerea, asa cum este formulata, este excesiva fata de zona, si ca in ceea ce priveste si volumul, si compozitia, casa ar trebui sa arate altfel.

Victor Manea cere proiectantilor „sa dea o solutie in functie de structura parcelarului” in care se insereaza, pentru ca zona este foarte dificila ca posibilitate de a crea si dezvolta retele edilitare. Se raspunde, insa, ca in zona exista retele pentru apa si pentru curent.

Sorin Gabrea este de parere ca pentru a motiva mai bine propunerea, „este nevoie de un studiu al zonei pana la intalnirea cu strazile publice.”Alexandru Panaitescu: „Putem vorbim despre intentia a face o casa, insa va rog sa retrageti aceasta ilustrare de arhitectura si veniti cu o alta. Unei asemenea case, eu ma opun.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, de principiu, conditionata de extinderea zonei de studiu si de o alta solutie arhitecturala.”

.....

PUZ Str. Lev. N. Tolstoi nr. 22-24, S. 1

initiator: CURTEA DE CONTURI A ROMANIEI

elaborator: BIROUL DE PROIECTARE URBE 2000 SRL, ARH URB CONSTANTIN

ENACHE, RUR A, B, C, D, E, F6, G5, G6

aviz de oportunitate

Este avuta in vedere, ca obiectiv, o extindere pe zona Curtii de Conturi, intr-o zona care are ca limita Str. Gorki, pe motivul necesitatii de a spori numarul de personal trebuincios activitatii Curtii. Se solicita aprobarea unor indicatori de 40% pentru POT, 2,5 pentru CUT si o inaltime maxima a cladirii de 16m. Prin proiectul de arhitectura, se arata in prezentare, s-a incercat echiparea acestui spatiu cu o cladire mai prezenta; cum asigurarea locurilor de parcare va fi dificila, s-ar dori aplicarea Hotararii nr. 66, cu atat mai mult cu cat in zona exista si o statie de Metrou, asadar accesul lucratorilor se poate face si pe alte cai decat cea a autovehicolului personal. Adrian Spirescu, cel care va construi arhitectura de obiect, precizeaza ca s-a avut in vedere functiunea de birouri si s-a incercat o asezare de volume sparte pentru zona noua. Sorin Gabrea isi exprima rezerva fata de prezenta unei astfel de functiuni in acest loc. Adrian Spirescu, inasa, prezinta un punct de vedere in ceea ce priveste arhitectura care ar „gira”, intr-o oarecare masura, un grad de civilizare al zonei nu neaparat dependent de acea functiune: „Vor fi concepute doua curti, ca un spatiu verde care se deschide spre oras, dar si o curte de onoare indreptata spre Str. Amiral Balescu; este prevazuta o intrare suplimentara pentru persoanele care vor lucra aici. POT difera in cele doua variante cu 10 procente, 48 si 58. Se acorda importanta transportului public spre oras, iar arhitectural vorbind, volumele propuse sunt asemanatoare ca prezenta cu cele deja existente in zona. Terasale mari vor primi aceste volume, astfel incat sa poata fi posibila o reunire rapida a intregului personal, daca acest lucru ar fi necesar. Se estimeaza ca vor lucra aici cca 750 de persoane, numar la care se adauga alte cateva sute de clienti/vizitatori.”

Sorin Gabrea solicita precizarea marimii parcajelor – se raspunde ca vor fi cca 25 automobile de serviciu cu care se va circula, si ca se asigura inca 300 de locuri in subsol.

Andrei Zaharescu cere sa fie precizat locul in care va fi facuta gospodaria pentru un asemenea proiect, cu tot ceea ce el implica (retele, post trafo, chillere) si cere rezervarea de principiu a unui spatiu pentru aceste functiuni – se raspunde ca vor exista curti tehnice pe acoperis.

Adrian Bold: „ZP 57 nu permite construirea de birouri aici. Strazile sunt foarte inguste, iar loturile au fost de case. O institutie in zona rezidentiala trebuie sa fie subsumata locuirii, nu invers, deci nu ar trebui sa aprobam ceva spre declinul acestei zone – nu cladiri masive, aici, nu functiune de birouri, nu trafic suplimentar. Imagiile din zona descriu statutul ei rezidential.

Legea, prin definirea Zonei Protejate, nu permite aici un schimb de functiuni. In acest loc, pot fi create sau stimulate functiuni de mare interes pentru zona.”

Victor Manea: „Nu putem fi naivi, aici vor fi sute de angajati care vor veni, cel mai probabil toti cu masinile.”

Alexandru Panaitescu este de parere ca problema principala, evidentiata de acest caz, este ca „nu avem o zona administrativa a orasului – s-a daramat un sfert de oras spre a se face, chipurile, sediu administrativ, dar un centru cu aceasta functiune nu exista.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Este inoportuna o investitie de acest tip in acest loc. In al doilea rand, intensitatea locuirii si a propunerii sunt foarte mari. Utila, in acest caz, ar fi inceperea unui dialog intre Primarie si Curtea de Conturi pentru un alt teren apt spre a primi o astfel de dezvoltare. In cel din urma, chiar si cladirea propusa este, totusi, improprie pentru o institutie de interes national.”

.....

PUZ Str. Heliade intre Vii nr. 7, S. 2

initiatori: RADOI FLORIN, RADOI ALINA

**elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, ARH URB MIHAI ANDREI SUARASAN,
RUR D, E**

aviz de oportunitate

Parcela (de 1161mp, incadrabila in A2) pe care se doreste construirea apartine fostei zone a Intreprinderii de Legume-Fructe Heliade, si este situata aproximativ intre Sos. Doamna Ghica si Sos. Electronicii. Ca functiuni continute in acest moment, zona se imparte intre locuire individuala, locuire colectiva si spatii de depozitare. Calea Ferata a fost scoasa din zona, iar pe teren in acest moment se afla un atelier auto; exista racorduri pentru apa si electricitate. Se doreste ridicarea unui imobil S+P+5E, cu functiune mixta – locuire si servicii la parter. POT estimat va fi de 45%, CUT de 3,07, se asigura un procent de 20% spatii verzi pe teren, plus inca 10% distribuite; CUT volumetric scade de la 15 la 11, 25.

Sorin Gabrea ar dori sa fie prezentate toate celelalte proiecte propuse sau avizate in zona, mai ales cele active, si sa fie facut un inventar al tuturor problemelor si solutiilor continute de aceste documentatii. Andrei Zaharescu considera util ca fosta zona a cailor ferate, fie ea si dezafectata, sa fie prezenta in documentatie cel putin ca arie non-edificandi.

Adrian Bold este de parere ca „zona Electronicii-Baicului este foarte interesanta pentru multa lume, din diferite puncte de vedere, dar de un interes maximal ar trebui sa se bucure chestiunea revitalizarii uui nod de Cale Ferata la Gara de Est.”

Constantin Enache este de parere, apropo de intentia formulata, ca „importanta zonei nu justifica o astfel de propunere.”

Sorin Gabrea: „Poate incercam, totusi, sa reunim cumva toate proiectele care au fost facute in aceasta zona si sa le punem cap la cap. Daca Primaria va puea finanta unele operatiuni mai

importante pe o parte din zona, s-ar putea ajunge la situatia in care sa existe o reglementare data de institutia publica. Altfel, exista riscul ca o posibila dezvoltare foarte importanta pentru oras sa fie blocata de o suma de proiecte de mica anvergura.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avand in vedere ca vorbim despre un proiect de oportunitate, este oportun ca zona sa fie studiata, cu toate noile date introduse – se va mari suprafata studiata, se vor aduna toate documentatiile aferente zonei, se va formula o documentatie si o propunere tinand cont de toate acestea.”

.....

PUZ Sos. Giurgiului nr. 162, lot B, S. 4

initiator: SC ROMPETROL DOWNSTREAM SRL

**elaborator: SC REMARK VISIO SRL, LUMINITA GLORIA MACHEDON, RUR D,E, F6,
G6**

aviz de oportunitate

Cu observatia foarte importanta ca Cimitirul Evreiesc de pe aceasta artera nu este clasat ca monument sau ca spatiu protejat, se intentioneaza construirea, aici, a unei statii de benzina. Terenul face parte, totusi, nu chiar din Cimitir, dar din Gospodaria acestuia si masoara cca. 1900mp; este liber de sarcini. CUTva fi de 0,2 si POT de 23%.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Sepcari nr. 17, S. 3

initiator: ALEXANDRU NEAGU

**elaborator: SC OM BIROU DE ARHITECTURA SRL, ARH URB NICOLAE ALIN
CHIRAN, RUR D,E, F6, G7**

aviz de urbanism preliminar

Terenul, de 100mp, se afla la limita dintre doua zone protejate si este lipit la calcan de un imobil P+2. Parcelarul existent se mentine, se doreste ridicarea unei case de aceeasi inaltime ca a cladirii vecine, P+2, operatiune ce va ridica POT la 89%.

Constantin Enache intreaba de ce nu s-a incercat obtinerea unei autorizari directe – Adrian Bold arata ca terenul, in aceste date, este teoretic neconstruibil si, mai mult, se afla intre zone protejate. Arhitectul-sef ar dori sa stie cum anume va fi accesata auto parcela; cere desfasurari de fronturi si imagini care sa descrie mai clar realitatea existenta si ar dori o propunere arhitecturala care sa nu foloseasca panouri de sticla.

Catalina Preda este de aceeasi parere: „Fara prezentarea unor desfasurari de fronturi si a unor fatade propuse, nu suntem de acord. Sa se revina cu variante de construire si de ocupare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu intentia de construire, insa o conditionam de o ilustrare urbanistica si arhitecturala mai adecvate zonei.”

.....

Str. Actiunii nr. 2-4, S. 4

initiator: SC DEDEMAN SRL

elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB DAN TUDOR

aviz de urbanism preliminar

Se revine cu o propunere care a obtinut avizul de oportunitate, anume extinderea spre zona industrială a Magazinului Dedeman se pe Sos. Giurgiului (zona Progresul, A2B). Se

intentioneaza si construirea unui parcaj, ca si realizarea unor accese suplimentare. Inaltimea si functiunea se pastreaza. POT – 45%, CUT 1. A fost luat atent in considerare si profilul Sos. Giurgiului. Adrian Bold aminteste echipei de nevoia ca locurile de parcare sa fie plantate si doreste ca accesele sa fie atent studiate.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, am dori ca toate aceste drumuri noi care vor aparea sa fie marcate.”

.....

Str. Liliacului nr. 41-45, S. 1

initiator: MARIN GEORGE

elaborator: SC UNO M EXIM SRL, URB PAUL RAZVAN PUCHINI

aviz de urbanism preliminar

A existat un aviz de oportunitate obtinut in Aprilie 2016, pentru lotul dinspre lac. In propunere, este vorba despre o parcela de 3000mp, langa Padurea Baneasa, in zona de protectie a lacului. Se doreste construirea unui imobil destinat locuirii colective. POT permis de zona este de 20%, CUT 0,7, cifrele propuse sunt 30% pentru POT si 0,84 pentru CUT, intr-un regim de inaltime de P+2+M.

Dan Serban cere echipei sa gandeasca propunerea nu in sensul unei ritmicitati a volumelor, ci in acela al unei compozitii. Alexandru Panaitescu este de parere ca „fara o ilustrare efectiva a arhitecturii, aceasta propunere nu poate fi judecata.”

Radu Petre Nastase se declara nemulțumit de cutuma efectuarii, in continuare, a unei documentatii numai pentru o anume parcela, fara ca ansamblul urban sa fie luat in considerare sau gandit. Adrian Bold remarca absentia unei retele stradale si pune problema circulatiilor auto -

atat a celei cu propriul autoturism, cat si a celei destinate functiilor utilitare (evacuare, pompieri, sanitare).

Sorin Gabrea ar dori sa stie daca proiectantii au un parcelar, fie el si unul orientativ, si cere lamuriri si asupra tipurilor de loturi care se gasesc in zona; se raspunde ca atunci cand se va reveni in Comisie, vor fi aduse si prezentate solutii pentru problemele observate. Presedintele Comisiei mai este de parere ca in acest caz este nevoie si de ilustrare de urbanism, si de o propunere de arhitectura. Ar fi bine, in opinia d-sale, sa se propuna o asamblare a proprietatilor si a lucrurilor existente – sa se incerce crearea unor coridoare si a unor fundaturi, macar.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu extinderea studiului pentru o zona mai mare, cu definirea unei retele stradale, cu fotografii ale existentului, cu cat mai multe acte care sa probeze regimul juridic al proprietatilor.”

.....

PUZ Bd Ferdinand nr. 76-78, S. 2

initiator: ROBU NASTASE

elaborator: SC DMBI-ARHITECTURA SRL, ARH DRAGOS MIHAIL, RUR D,E

aviz de urbanism preliminar

Se dorea – se aminteste pe scurt – ridicarea unui imobil destinat locuirii colective, cu comert la parter. Autorul arata ca, urmare a cererii Comisiei, s-a realizat o retragere de 6m fata de frontul stradal, astfel nascandu-se o alveola; s-au redus si indicatorii, ca si inaltimea pe spate, la P+2/3R.

Se mai precizeaza, din partea referentului lucrarii, ca „trebuie sa se tina cont de ceea ce s-a stabilit prin avizul de oportunitate – CUT sa nu depaseasca 2,5, asa cum se mentionase.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Constatand incercarea autorului de a respecta cererile Comisiei si mai ales solutia care ofera orasului un spatiu mai mare, prin retragerea de 6m de la strada, avizam favorabil propunerea care tine cont de aceste aspecte.”

.....

PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 93-95, S. 2

initiator: ROBU NASTASE

elaborator: BIA ANTONELA ROSU, URB ARH ANTONELA ROSU, RUR D,E

aviz de urbanism preliminar

Parcela pe care se doreste construirea se afla in zona Teatrului Metropolis, asa incat s-a incercat depistarea unei solutii care sa nu afecteze cladirea-monument. A fost gandit un volum in trepte, care creste de la P+2 la strada la un P+4 pentru zona de mijloc, iar pe spate ar fi posibila chiar existenta unui mic accent de P+6. Alipirea cladirii la calcanul vecin se face la nivelul P+2.

Fata de solutia arhitecturala, Adrian Bold ar dori sa stie daca nu este posibila o alveolare, ca sa se evite ca blocul „sa cada” chiar pe limita, sa existe o oarecare retragere.

Stelian Constantinescu: „Astfel construit, tot blocul este orientat spre strada vecina.”

Radu Petre Nastase apreciaza ca „ arhitectura este OK, dar este cam masiva, poate ar fi fost mai interesanta o propunere in doua corpuri, cu o inaltime ceva mai redusa. Totusi, P+6, care probabil in mod real va fi un P+7, creeaza un precedent periculos pentru acest loc. Tipologiile de parcele nu au nicio legatura cu modalitatea de constructie”.

Adrian Bold: „Aici, m-ar interesa mai mult definitia strazii si a spatiului public, a trotuarelor.”

Sorin Gabrea ar dori ca propunerea sa contina o retragere de fatada; crede ca este nevoie de o analiza mai atenta a volumetriei.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, avizam favorabil propunerea, insa rugam sa se tina cont in alcatuirea viitoarei documentatii de toate solicitarile si observatiile facute.”

.....

PUZ Str. Cremenita nr. 98-100, S. 2

initiator: SAVULESCU GETA

elaborator: SC ALPHA STUDIO SRL, URB ADRIAN NEAGU, RUR D,E

aviz de oportunitate

Se intentioneaza ridicarea unui imobil P+4/5R spre Colentina.

Andrei Zaharescu doreste sa stie daca propunerea respecta distanta de protectie sanitara – se raspunde ca fata de gard exista o retragere a cladirii de 10m.

Victor Manea cere sa fie precizate cladirile existente din documentatie.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, avizam favorabil intentia de construire, aici, dar va fi nevoie ca la faza viitoare sa aduceti analiza de trafic, sa faceti o propunere pentru circulatie, cu tot cu analiza numarului de masini si a necesarului de parcari, un raport de inundabilitate, o propunere volumetrica si arhitecturala mai bine definita.”