

**Ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Primăriei Municipiului  
București din data de 10 Mai 2017.**

Alcătuirea Comisiei: Constantin Enache (Președinte), Anca Mitrache, Dan Șerban, Dorin Ștefan, Radu Petre Năstase, ing. Laurențiu Olan, Timur Mihăilescu, Irina Criveanu – membri, Florin Medvedovici, Cerasela Crăciun – membri supleanți. Servicii de specialitate: ing. Crișan Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele).

A fost prezent la discuții Arhitectul-șef al Capitalei, Adrian Bold.

Din partea Primăriei, experți și referenți ai lucrărilor: Stelian Constantinescu și Victor Manea

Au fost prezentate și discutate documentațiile următoare:

**PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Calea 13 Septembrie nr. 168-184, S. 5**

**Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ**

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

Proiectul a mai fost prezentat în Comisie, s-a revenit pentru a fi arătată propunerea după selectarea de către membrii acesteia a uneia din cele 4 variante și după introducerea celorlalte observații făcute anterior. Terenul are 10820mp și este încadrat ca zonă CB3 în PUG; principalul racord, ca documentație, s-a făcut cu PUZ Nod Intermodal Răzoare și cu prevederile acestuia; există, însă, documentații avizate și aprobate care au definit cu suficientă claritate și consecvență unele repere ale tramei stradale – un prospect de 54m pentru Șos. Progresului, 48m, din ax, pentru Calea 13 Septembrie. Se face observația că varianta aleasă a urmat, ca și principiu de aliniere, direcția Str. Progresului, se mai arată că rezultă, astfel, un teren cu statut rezidual care este dificil de ocupat cu o altă propunere. Ca funcțiune, în noile clădiri vor fi locuințe colective și

spații comerciale. Parcările vor ocupa subsolul 2 pentru rezidență, respectiv primul subsol pentru cei care vor vizita spațiile destinate comerțului. CUT s-a mărit de la 3,8 la 4,4, dar rămâne în limitele celui prevăzut de încadrare, care este 4,5, din cauza reducerii suprafeței de construit la 9138mp ca urmare a unei părți cedate pentru utilități publice.

Florin Medvedovici: „Cum ar putea fi îmbunătățite circulațiile astfel încât amenajarea spațiului să fie corespunzătoare, dat fiind că va fi important ce anume se va petrece către străzi?” Se răspunde că pentru lotul cel mai important vecin (fosta zonă industrială) sunt prevăzute îmbucătățiri ale întregului în parcele mai mici, așa încât fără cunoașterea regimului de proprietate al acestora, este foarte greu de propus o tramă stradală. Constantin Enache face observația că din punctul de vedere al morfologiei propuse, mobilarea locului este corectă. Timur Mihăilescu este de părere că „corpul înalt de clădire ar fi mai bine de orientat spre Calea 13 Septembrie, pentru că un P+2 nu poate susține suficient o direcție.” Se răspunde că propunerea a fost definită în acest mod urmându-se indicația strictă a Comisiei.

.....

**ȘI LA FINELE ACESTEI ȘEDINȚE, SUBSEMNATUL A FOST EXCLUS DE LA DISCUȚIILE ARGUMENTATIVE ȘI DE LA PREZENTAREA REZOLUȚIEI, AȘA ÎNCÂT, DIN NOU, ACESTE INFORMAȚII VOR LIPSI.**

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR, REVENIRE**

**Str. Oituz nr. 71-83, S. 2**

**Inițiator: SC LONELAND PROPRIETIES SRL**

**Elaborator: SC DASA ARCH SRL, URB ANDREI MILENAJEK**

Este o revenire – propunerea (funcțiuni, locuire și comerț, P+3/4R, înălțimea maximă 19m, POT 60, CUT 2,5, cca. 600 apartamente) se păstrează și s-a încercat, cum se solicitase, întregirea tramei stradale și continuarea ei în ansamblul rezidențial propus (a existat o soluție care a conținut și propunere de stradă interioară). S-a realizat o scădere substanțială a regimului de înălțime anterior propus, de la P+6/7 la P+3/4. A rezultat o împărțire în 4 zone a terenului de cca. 33000mp; parcare se face în subteran, este accesibilă din Str. Oituz.

Irina Criveanu: „Regimul de construire nu este în acord cu vecinătățile, dar propunerea este acceptabilă.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Șos. Alexandriei nr. 152, S. 5**

**Inițiatori: SC MANAGER INFO TOURS SRL**

**Elaborator: ARHIMAGE, ARH. ADRIANA UDREA**

Lotul are în față complexul comercial Kaufland și în apropiere depoul de tramvaie, propus spre mutare de mai mult timp. Pe terenul din spate se dorește realizarea unui imobil destinat locuirii, (P+9+etaj tehnic), poate și cu spații comerciale la parter, spe stradă. Accesul la această nouă realitate se va face prin zona dezmembrată. Constantin Enache dorește să știe care sunt retragerile perimetrare, sperând că ele vor atinge 15m; se răspunde că ele au între 12 și 14m. Dorin Ștefan se declară împotriva propunerii, în forma prezentată: „Terenul nu are niciun fel de acces, nu există niciun fel de circulație prevăzută pentru a susține această nouă propunere. Pe scurt, nu se face absolut nimic pentru oraș”. Andrei Zaharescu observă că, în esență, strada ar

trebui dezvoltată; este de părere că trebuie solicitat un acord de la RATB. Irina Criveanu arată că „în zonă, era figurată pe alte documentații o stradă, care între timp s-a pierdut.”

Constantin Enache: „Reveniți cu încadrarea într-o zonă mai largă și cu rezolvarea problemelor de circulație ridicate de propunerea Dvs. Accesul nu se va putea face în niciun caz pe o astfel de șosea.”

Irina Criveanu solicită atenție la indicatorii prezentați și la justificarea lor – CUT, în opinia domniei-sale, nu poate înregistra o creștere atât de spectaculoasă precum cea trecută în documentație.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Aleea Privighetorilor nr. 86, S. 1**

**Inițiator: SC PINACLE DEVELOPMENT SRL**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Lotul vizat se află în apropierea localității Voluntari, dispune de accesibilitate, este liber de construcții; a fost cuprins și în PUZ Băneasa (indicatori generali POT 60%, CUT 3, h maxim 45m), și și-a produs efecte. Între timp, însă, PUZ Băneasa a expirat, așa încât s-a revenit la prevederile PUG pentru această parcelă, care indică prezența a două UTR, V5 și L1C. În apropiere, sunt de găsit construcții care ating 8 și 9 niveluri. A mai existat un PUZ care a avut influență asupra zonei, PUZ Romair, care a fost blocat, însă prevederile pentru circulație sunt posibile.

Constantin Enache cere să fie precizate regimul de înălțime maxim propus și distanțele prevăzute față de celelalte limite. Se răspunde că propunerea depinde de acceptarea intenției de modificare

a statutului zonei (indicatorii sunt POT 60%, CUT 3, P+7-8-9R; se doresc în final P+11), altfel ar trebui să se revină la prevederile PUG, care confirmă zona de clădiri P+1.

Andrei Zaharescu observă că intră în discuție, față de acest proiect, și limita extravilanului, reprezentată în acest caz de Str. Vadu Moldovei, care nu poate fi extinsă la două benzi pe sens, așa cum se dorește, pentru că ar implica defrișări în pădure, care nu sunt posibile. Singura posibilitate, pentru moment, ar fi să se rămână la situația existentă, care prevede o bandă pe sens. Stelian Constantinescu precizează, totuși, că „pentru obiective de utilitate publică, defrișările sunt permise.” Irina Criveanu face observația că indicatorii, ținând cont de zona dublă a UTR, sunt depășiți față de ceea ce se poate permite, legal, în acest moment. Radu P. Năstase este de părere că prin reactualizarea unui PUZ, indicatorii pot fi preluați, dar numai dacă există aprobarea Comisiei.

Constantin Enache: „În ce mă privește, sunt adversarul PUZ cu limită de timp, consider că o documentație poate fi amendată numai de o altă documentație. Însă statutul V5 indică o situație mai delicată. Dar ce sarcină are Primăria față de această intenție a Dvs?” Se răspunde că „investiția în echipamente publice va fi făcută pe cheltuiala investitorului. Solicităm, ca atare, preluarea UTR-ului.”

Stelian Constantinescu este de părere că în calculul situației, unele cifre trebuie revizuite, pentru că indică lucruri diferite – locuințe colective P+5 care afectează o zonă M3).

Florin Medvedovici observă că, după documentație, „terenul este integrat în spațiile verzi”.

Constantin Enache răspunde precizând că, din păcate, există pentru București un registru al spațiilor verzi care nu are legătură cu prevederile urbanistice, de aceea este greu să fie coerență în judecarea unor situații neclare din această zonă.

Adrian Bold: „Pădurea Jandarmeriei, din păcate, este plină de proprietari, ca și alte mici resturi de pădure din apropierea Capitalei. Personal, cred că pădurile sau măcar o parte din ele ar trebui să aibe un statut special. În situația de față, înainte de propunere trebuie discutate problemele de infrastructură. Și cred că ar trebui luată în seamă și ipoteza unei construcții durabile. Și aș dori să pot afla ceva și despre istoricul acestei proprietăți – când s-a constituit, de unde, cu ce ocazie, ce i s-a întâmplat în timp.”

Constantin Enache: „Evident, aici, soluția cea mai la îndemână ar fi să se construiască P+1; se poate permite altceva, dacă există o bună motivare.”

Irina Criveanu: „M-aș referi la circulație – ea ar trebui prevăzută pentru un teritoriu mult mai mare, nu doar local. Aici este o arteră pe limita administrativă, care și ea ar trebui să fie prevăzută cu un înalt grad de urbanitate.”

Radu P. Năstase: „Dacă aici va fi prevăzută o arteră, ea va trebui să aibe o oarecare importanță, nu să fie tratată ca o circulație de periferie.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR, REVENIRE**

**Bd. Eroii Sanitari nr. 8, S. 5**

**Inițiator: UMF „CAROL DAVILA”**

**Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. FLORENTIN  
GUDILĂ**

Este o revenire la o documentație care ilustra o nevoie a Universității de Medicină și Farmacie de a avea un spațiu pentru cercetare. Tot ceea ce a fost construit în timp, dar a avut un statut de anexă, s-a declassat. Inițial, s-a venit cu reglementarea incintei, a fost discutată și reluarea unui

trafic interior și exterior afectat numai corpului profesoral. Completarea clădirii s-a făcut urmând studiul istoric. Se păstrează un ax de ordonare a incintei interioare, la fel, se păstrează POT și CUT anteriori.

Radu P. Năstase întreabă dacă „există curți interioare, luminatoare?” Ar mai dori să se păstreze, în propunere, tipologia curților existente.

Irina Criveanu: „Ce spune PUZ despre modul de construire în cadrul acestui monument? Cum este făcută organizarea volumelor la interior?” Se răspunde că „este un edificiu destinat cercetării, un centru de simulare, completat cu alte funcțiuni ale centrului universitar. A mai fost dorit, într-o etapă, un acces de pe o laterală, dar între timp s-a renunțat la el.”

Constantin Enache: „Avizul Ministerului Culturii, obținut între timp, aduce ordine în incintă, deși personal nu cred în demolarea piscinei construite aici” Se răspunde că demolarea piscinei este o prioritate pentru conducerea UMF, deoarece în studiul istoric, aceasta este definită ca toxică pentru ansamblu. Se mai precizează că se va deschide încă o circulație pe lateral, în vreme ce traseele interne existente se păstrează.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**PUZ Șos. Străulești nr. 69-71**

**Inițiator: OMV PETROM SA**

**Elaborator: SC QUATTRO DESIGN SRL, ANAMARIA PETRESCU**

În 2007, PUZ Petrom City 1 a fost aprobat, iar în 2014 s-a făcut o actualizare a acestui PUZ, aprobată în 2016. A fost reglementat un teritoriu de 19,4ha, divizat în 6 grupe de parcele. Acum este prezentat unul dintre aceste loturi, de cca. 3,3ha, la SV de Petrom City 1. Este vizată o

detaliere a tramei stradale și o străpungere pe partea de S. Sunt prevăzute străzile perimetrare.

Constantin Enache: „Sunt stabilite doar străzile perimetrare?” Răspuns: „După PUZ și stabilirea temei, se va stabili și trama stradală interioară, se va ști ce suprafețe rămân libere. În acest moment, nu se știe foarte bine ce program arhitectural va fi așezat aici.”

Dorin Ștefan: „Străzile trebuie să fie primele realizate, altfel, nu putem fi de acord cu o propunere în gol. Rețeaua de străzi va genera construcțiile.”

Timur Mihăilescu: „Dacă aveți acolo un CUT de 4, construiți un pol urban?”

Adrian Bold: „Mă interesează în primul rând tema – ca să putem aviza sau nu oportunitatea, tema trebuie clar definită. Până atunci, avizul meu va fi nefavorabil.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Șos. București-Targoviște nr. 50, S. 1**

**Inițiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL**

**Elaborator: SC MINA-M-COM SRL, ARH. VALER CRIȘAN**

În zona de N a Capitalei, pentru un teren de cca. 2,5ha, în apropierea Șoselei de Centură, se preconizează modificarea UTR din CB1 (indicatori POT 50, CUT 2,2) în M3 schimbare propusă și în PUZ Zona de Nord), urmată de construirea unei clădiri cu funcțiune comercială (care ar consuma numai 26-30% din POT). Lotul este în acest moment ocupat de un service auto; zona M3 adiacentă poate fi extinsă, după cum s-a petrecut și cu alte documentații. Se propune realizarea unei circulații de dreapta și dinspre centură, iar aprovizionarea se va face pe un traseu separat. Dorin Ștefan se interesează de pasul dintre artere – se răspunde că este de ordinul a



câtorva sute de metri. Radu Pete Năstase: „Dacă aveți deja o zonă de locuire, de ce nu ați propus o altă aliniere, poate și o zonă de protecție?”

Andrei Zaharescu: „Aici este nevoie în primul rând de o locală, pentru care trebuie rezervat un spațiu. Circulația trebuie încurajată pe nivel.”

Timur Mihăilescu: „Având în vedere locul, aș încerca să marchez într-un fel intrarea în oraș.”

Cerasela Crăciun ar dori să știe cum va fi definită și realizată parcare necesară.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**ȘOS. Gh. Ionescu-Sisești nr. 347-349, S. 1**

**Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Terenul este de 1900mp, liber de construcții și este prins în unele documentații. Se vizează obținerea aceluiași indicatori ai zonei, în condițiile în care CUT va fi mult sub cel admis. Se mai arată că în imediata vecinătate există gabarite care ajung și la P+7, P+8, în vreme ce solicitarea față de Comisie este doar de P+3/4R maxim. Se vor construi două volume, iar înălțimea acestora va descrește către lac. Au fost preluate în oglindă retragerile de pe cealaltă parte a străzii; au fost prevăzute spații pietonale, parcări, accese. Radu P.Năstase cere precizarea mai clară a vecinătăților, a stării acestora, în timp ce Timur Mihăilescu solicită ca documentația să fie corelată cu celelalte, existente.

Andrei Zaharescu: „Spre coada lacului, e nevoie să fie asigurată o legătură cu canalele subterane ale zonei. Va fi nevoie de un studiu hidrologic, ca să se observe cum va rezista zona la presiunea apei.”

Florin Medvedovici: „Vreau să atrag atenția asupra două lucruri: incinta este una luxoasă, ca și condiții; apoi, că în imediata apropiere există un sit arheologic pe care toată lumea îl știe, dar nimeni nu îl marchează precis.”

Dorin Ștefan ar dori ca, ținându-se cont de zonă, investiția să fie una sustenabilă; își exprimă regretul că din cauza unui întreg set de condiții negative, programul care ar fi putut fi coerent al malului de lac se ratează. Constantin Enache este de acord cu faptul că „o înălțime precum cea propusă este una urbană și decentă.”

Adrian Bold atrage atenția asupra zonei de inundabilitate, care a fost socotită, recent, la 86m, depășind, așadar, zona de protecție a lacului.

Față de felul în care arată străzile, Florin Medvedovici își exprimă neîncrederea că trama zonei ar putea funcționa în acest fel.

.....

## **PUZ AVIZ DEOPORTUNITATE**

**Șos. Berceni nr. 104A, 104 B, 104 D, S. 4**

**Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ**

**Elaborator: B.A. OM, URB. ILEANA VALERIA ALBESCU**

Terenul vizat este adiacent Șos. Berceni și măsoară 4860mp. În realizarea documentației, s-a ținut cont de 3 factori – conceptul strategic București 2035, care prevede o restructurare și reconversie a zonei, referitor la Platforma IMGB, de faptul că de-a lungul Șos. Berceni există multe loturi și dezvoltări înguste, și de desfășurarea unor lucrări urbanistice și edilitare în zonă. Terenul, pentru care se propune încadrarea în M2, este în prezent proprietatea unei companii.

Andrei Zaharescu se interesează de accesibilitate – se va realiza din Șos. Berceni. Crișan Atanasiu întreabă dacă în propunere s-a ținut cont de lărgirea Șos. Berceni, prevăzută în documentația PUZ Cheile Turzii, care mai prevede și o locală ce va trebui preluată.

Radu P. Năstase: „Trebuie să aveți în vedere prospectul șoselei, o înălțime la cornișă, o locală, o legătură posibilă cu partea din spate a zonei.”

Constantin Enache: „Și neapărat să se țină cont de nevoia de aliniere a proprietății la Șos. Berceni.”

Timur Mihăilescu: „În spatele terenului, va rămâne tot o funcțiune industrială?” Se răspunde că este prevăzută o dezvoltare.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Sf. Voievozi nr. 5, S. 1**

**Inițiator: DORINA MARINELA LUCU**

**Elaborator: SC URBE 2000 SRL, URB CONSTANTIN ENACHE**

Parcela, aflată într-o zonă protejată, care permite CUT 2, POT 50%, h maxim -3-4R, este perpendiculară pe stradă, cu o deschidere de 12m. Volumetria se cuplează pe stânga, poziționarea se face pe aliniament. Arhitectural, poate fi mărită fațada principală; înălțimea la stradă continuă înălțimea clădirii vecine, iar spre spate vor fi P+3/4R. Timur Mihăilescu cere precizarea înălțimii clădirii cu care propunerea se cuplează - 10m. Adrian Bold amintește de nevoia ca documentația să preia prevederile PIDU pentru Str. Semicercului și Calea Griviței.