

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 27 Septembrie 2017

Alcătuirea Comisiei pentru această ședință a fost următoarea: Radu Năstase, Președinte;

Andreea Popa, Constantin Enache, Sorin Gabrea, Dorin Ștefan, Timur Mihăilescu, ing.

Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Angelica Stan, Dan Șerban, Tiberiu Florescu, Marius

Petrescu, Anca Mitrache, Irina Criveanu, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate:

Andrei Zaharescu (Rețele), Iulian Atanasiu (Circulație). A fost prezent la discuții și arhitectul-șef

al Capitalei, Adrian Bold. Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea Dudești nr. 124, S. 3

Inițiator: SC BOG-ART SRL

Elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, ARH. BOGDAN BRĂNESCU

Prezentare, Sorin Gabrea: „Pe un teren de 8100mp, proprietate a antreprizei Bogart, pe lângă

Mall Vitan, pe Calea Dudești, se intenționează asanarea și construirea unor imobile care să

completeze funcțiunile zonei. Terenul este unul de formă regulată, ca un apendice pe partea de S

a Mallului; pe teren există ateliere, o bază de producție, tâmplărie.

Terenul a fost relativ puțin construit până în anii 1970, iar proprietățile de pe aceste teren au fost

achiziționate de Bogart, iar clădirile sunt în relativă stare bine întreținute, amestecate. Ca

propunere, se dorește ridicarea unei clădiri cu parter, cu mezanin comercial, birouri și locuințe

apart-hotel. Caderea de nivel este de 3,5m, iar cel din incinta policlinicii Vitan are o conformație

particulară. S-a încercat obținerea unui acord cu vecinii, s-a realizat un acord de principiu cu

Mallul, în ideea în care s-ar realiza o conexiune pentru acces în incintă pe partea de S;

împrejmuirea parcajului va fi înlocuită. Se poate dezvolta, în principiu, o incintă atractivă, care să dețină funcțiuni complementare cu acelea ale Mallului, un mall care funcționează bine și care nu poate fi concurat ca eficiență de nicio altă dotare comercială, așa încât ceea ce se propune este de factura unui centru de cartier. Accesele se vor face dinspre N și dinspre S, va mai exista un acces cu promenadă către Mall și un alt acces controlat. Policlinica, în sensul ei de dotare medicală, mai ocupă actualmente doar câteva etaje, în vreme ce partea din spate a fostei mari policlinici a devenit acum un mixaj de funcțiuni. Pri intervenție, se speră că zona va dobândi un alt nivel de civilizație și de atractivitate. Se solicită sporul de 20% față de prevederile zonei M2, cu specificarea că în PUZ S3, indicatorii sunt chiar mai mari decât cei care s-ar obține prin solicitare (3,5 pentru CUT, față de solicitarea de 3). Clădirea de birouri se va înscrie în cornișa Mallului, iar apartamentele vor fi mai degrabă de mici dimensiuni, pentru clienții pasageri. Clădirile mai înalte vor fi grupate în centrul zonei. Ca prevedere de circulație, a fost luat în calcul faptul că este prevăzută o lărgire a Căii Dudești spre S. Transportul public este bine pus la punct în această zonă, există două școli care vor putea prelua plusul de copii, dacă acest lucru va fi necesar, în condițiile în care a fost notat un regres al cifrei de școlarizare la nivelul Sectorului. Parcarea este dispusă pe două niveluri, aptă spre a primi cca. 500 de mașini”.

Florin Medvedovici: „La Mall, există parcare exterioară, iar parcajul suprateran de obicei este gol. Cred că mai trebuie regândită și zona de parcare, care mi se pare prea mare. Aș dori să se acorde mai multă atenție rezolvării incintei spre zona de N. Iar normele de circulație, în acest caz, ar trebui particularizate, legile noastre sunt generale și pot fi cu greu respectate, în unele cazuri.”

Sorin Gabrea: „Parcarea ar putea deveni o esplanadă sau chiar un pietonal, dar nu o putem reglementa noi. Mallul dorește unele discuții pe această temă.”

Irina Criveanu: „Sunt de acord cu propunerea, dar mi-aş dori o mai mare retragere de la Calea Dudeşti; o suprafaţă plantată mai mare ar fi mai utilă şi mai binevenită.”

Dan Şerban şi Constantin Enache sunt de acord cu propunerea.

Dorin Ştefan sugerează o mai mare atenţie acordată întrebării „pentru cine am dori să lărgim Calea Dudeşti?”

Tiberiu Florescu: „Vocaţia terenul este bine speculată cu acest proiect. Dacă, însă, Mallul ar fi de acord, ar fi bine de rezolvat un acces mai bun pentru Calea Dudeşti, în ideea de reconfigurare a frontului urban. Aici aş fi de acord chiar cu înălţimi mai mari ale clădirilor, care ar marca centrul de cartier şi ar permite o bună panoramă asupra zonei.”

Irina Criveanu: „Cred că o construire a propunerii în două corpuri ar crea posibilitatea mai multor legături cu conextul.”

Radu Năstase cere detalieri de arhitectură pentru etapele ulterioare.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Frigului nr. 15, S. 4

Iniţiator: SC DENTAL FOCUS SRL

Elaborator: BIA ADRIAN CONSTESCU, ARH. ADRIAN COSTESCU

Terenul pe care se intenţionează construirea are 246mp, se află pe o stradă care leagă zona Carol de Şos. Şerban Vodă; se doreşte suplimentarea CUT de la 2,5 la 3. Se arată că zona vecină, M3, permite funcţiuni de birouri şi de comerţ. Se mai arată că vor fi menţinute funcţiunile mixte ale zonei. Punctual, se doreşte ridicarea unei clădiri cu funcţiuni mixte medicale, dar cu caracter predominant de laborator dentar.

Florin Medvedovici: „Dacă acele clădiri pe care le-ați figurat sunte existente, va apărea cel puțin un calcan.”

Andreea Popa se interesează de numărul locurilor de parcare și de accese - vor fi 10, se va intra prin lift; mai face observația că pentru un teren atât de mic se solicită o dublă derogare, pentru funcțiuni, dar și pentru sporire de coeficienți.

Laurențiu Olan este de părere că pentru ceea ce s-a prezentat numărul de locuri de parcare declarat este insuficient.

Irina Criveanu: „Ceea ce se solicită este total inoportun. Zona este una foarte mică, nu puteți trata o zonă cu aceste caracteristici astfel, nu vă ajunge terenul, pur și simplu, pentru o astfel de funcțiune. Nu cred că PUG declară zonă M3 aici.”

Adrian Bold: „PUZ-ul Dvs ar trebui să analizeze și să justifice reglementarea. Lucrurile trebuie privite în ansamblul lor, nu pornind de la discursul beneficiarului, ci de la acela al orașului. Din ceea ce ne prezentați nu reiese deloc oportunitatea. Ori argumentați, ori cereți autorizare directă.”

Timur Mihăilescu cere să fie precizat profilul străzii pentru nouă funcțiune – este de doar 1 fir pe sens, cu sens unic. Radu Năstase cere verificarea încadrării în PUG a zonei.

Constantin Enache: „În această zonă, locuirea ar trebui să rămână majoritară; s-ar putea acorda un aviz pentru P+2/3R.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Șos. Colentina nr. 410, S. 2

Inițiator: NEOTEHNIC MACON SRL

Elaborator: DMBI ARHITECTURA SRL, ARH DRAGOȘ MIHAIL

Terenul este de cca. 916mp, la intersecția Colentina cu..... S e dorește construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcări la subsol. Retragerile față de aliniamente sunt de 9,7 și 5m. Vor fi 5 apartamente pe nivel, vor fi asigurate 35 de locuri de parcare.

Victor Manea se interesează de istoria proiectului, întrebând pe ce anume s-a făcut consultarea?

S-a răspuns că aceasta privea realizarea unui imobil izolat P+5/6. Dorin Ștefan: „Avem o oarecare incoerență în atitudine. Aici, între străzi, este nevoie de un front continuu. Am indicat altceva, de aceea am și dorit o continuare a discuțiilor. O clădire izolată într-un astfel de țesut nu este o clădire foarte urbană.”

Radu Năstase: „La o ampriză de 38m, P+5/6 este posibilă. Revin la avizul preliminar cu o propunere de formă continuă.”

Florin Medvedovici: „Dacă s-a renunțat la frontul continuu, parcările trebuie redistribuite.”

Irina Criveanu solicită studiu pe o parcelă mai mare.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Alexandriei nr. 152, S. 5

Inițiator: SC MANAGER INFO TOUR SRL

Elaborator: SC ORO DESIGN SRL, URB RUR OANA RĂDULESCU

Terenul, de 7600mp, se află pe inelul de circulație, în prelungirea Str. Brașov, într-o zonă în care se mai află un capăt de linie RATB și un magazin Cora. Accesul era, în propunerea anterioară, prevăzut dinspre direcția NV, iar circulațiile erau coerente; lotul cadastral are, însă, doar 8,5m lățime.

Dorin Ștefan: „Acolo unde vorbim despre zone mari de reconversie, ar trebui să predominie o logică rațională a străzilor, iar cum parcela este mai mare, trebuie prevăzute și străzi interioare la fel de rațional distribuite, nu după dorința fiecărui proprietar.”

Radu Năstase: „Este nevoie de un plan coordonator pentru toată zona.”

Oana Rădulescu, prezentatorul proiectului, este de acord cu linia observațiilor, dar afirmă că „există o puternică opoziție a RATB-ului pentru orice fel de intervenție majoră în zonă.”

Andrei Zaharescu cere ca girația existentă se fie preluată.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Orhideelor nr. 27-29, S. 1

Inițiator: SC IMS PROPRIETĂȚI

Elaborator: SC M DESIGN SRL, URB RUR FLORIN MACHEDON

Lotul de cca. 8000mp, pe care astăzi se află magazinul IDM (o hală transformată în zonă comercială), se află la confluența zonelor dominate de Bricostore Orhideea și supermagazinul Orhideea. Se dorește demolarea clădirii existente și ridicarea unei clădiri de tip parc tehnologic de 12E (60m înălțime), care ar adăposti servicii și birouri; POT va atinge 60%, CUT va fi de 3,9.

Se propune o analiză a vizibilității, date fiind clădirile existente și zona protejată.

Dorin Ștefan: „Viorel Hurduc a realizat acum 10 ani un studiu pentru această zonă, care arată haosul existent pentru că între linii au fost instituite proprietăți care apoi au fost vândute. Dar pentru întreaga zonă trebuie să existe un control al proprietăților și o continuare a străzilor.”

Florin Machedon: „Există un PUZ pentru Regia Tutunului, care arată că nu se permite declasarea terenurilor.”

Victor Manea: „Parcul tehnologic nu este definit în Lege și mai fac observația că se depășesc cei 20% suplimentari promiși de CUT.”

Sorin Gabrea: „Aici, s-a pierdut ocazia unei traversări a CF a Capitalei. Parcelele mari de aici pot primi funcțiuni sau construcții importante.”

Andrei Zaharescu: „Traseul Gara Basarab-Leul poate fi încă speculat.”

Florin Machedon: „În PUG, în zona aceasta și în altele de acest fel sunt prevăzute puncte de intensitate, poli urbani.”

Radu Năstase: „9000mp nu sunt suficienți pentru asigurarea funcțiunii de parc tehnologic.”

Sorin Gabrea: „Se pot mări indicatorii, dacă se iau în considerare caracteristicile zonei și ale loturilor care concură la închegarea acestei zone.”

Florin Medvedovici: „Intersecția de aici semnalizează o prezență importantă, orașul poate primi aici o clădire importantă.”

Victor Manea: „În condițiile de față, nu puteți primi CUT mai mare de 3.”

Sorin Gabrea: „Cred că zona merită mai mult, pentru că dispune de infrastructură bună, de posibilități de transport, intensitatea utilizării terenului poate fi evident mai mare.”

Victor Manea: „Putem fi de acord cu avizarea favorabilă, dacă se aduce avizul Ministerului Dezvoltării cum că funcțiunea este recunoscută și acceptată.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Jandarmeriei nr. 14A,14B, S. 1

Inițiator: SC MASTERANGE ROMANIA SRL

Elaborator: SC ORO DESIGN SRL, URB ROR OANA RĂDULESCU

Documentația privind această realitate a expirat. Terenul avea încadrare de „sere”, era un spațiu al Avicola. S-a discutat, anterior, despre fundătură, dar se consideră că această problemă s-a rezolvat, întrucât există drumul de pompieri, care poate fi folosit. Se doresc căi suplimentare de acces, s-a făcut pentru aceasta un studiu de trafic.

Florin Medvedovici se interesează dacă circulația este rezolvată, se răspunde afirmativ.

Radu Teacă: „Partiul pare mai gros pentru că sunt 7000mp de grădini acoperite.”

Radu Năstase ar dori să știe câte apartamente sunt prevăzute – 228. Președintele Comisiei ar dori să știe cum pot fi evacuați locatarii celor 228 de apartamente în cazul unui incendiu, pe care căi de acces. Sorin Gabrea este de părere că principala problemă a documentației este „conexarea cu Str. Jandarmeriei, unde sunt tot numai două benzi.” Dan Trifu observă că dacă după PUG încadrarea terenului este de „sere”, atunci pe acest teren nu se poate construi; Sorin Gabrea este de părere că această încadrare este eronată.

Florin Medvedovici este de acord cu observația dlui Sorin Gabrea: „Serele sunt în realitate curți în care există construcții.”

Irina Criveanu: „Nu aș fi fost de acord cu propunerea. A ataca enclavele din păduri cu case mi se pare nepotrivit.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Buzești nr. 44, S. 1

Inițiator: SC LUCON GLOBAL PROPERTIES SRL

Elaborator: ADEST ARCHITECTURE SRL

Prezentare proiect, Radu Năstase: „Zona în care se preconizează edificarea este CA2 și include o clădire monument. Mai cuprinde clădiri specializate pentru birouri, sedii, biblioteci. Lotul, de 1028mp, se află vizavi de Mc Donalds, iar clădirea monument este cuprinsă de noua realitate după tiparul folosit de Dorin Ștefan la construcția din Calea Victoriei 8, cu specificarea că proporția dintre clădiri este alta; se are în vedere restaurarea monumentului, se va realiza o mansardare sporită pentru birouri, iar conexarea cu birourile se va face pe zona din spate. CUT va fi de 3, POT de 70%. S-a obținut declasarea unui corp de clădire, dar care va fi integrat parțial noului ansamblu, ca urmă. Dezvoltatorii vecini turci au permis integrarea propunerii de calcan. Parcarea va fi de tip siloz, fără personal. În spate, există un cămin, o clădire construită fără calitate arhitecturală, căreia noua propunere îi va face ecran; vor apărea noi spații publice, care vor fi deschise. Partea de valoare a clădirii monument este cea din față, iar clădirea de birouri se așează pe anexele clădirii din spate – se dorește repunerea ei în circuit. În apropiere, se află o altă clădire monument, dar care este distrusă.

Dorin Ștefan: „Aici, se intră de fapt în conflict cu clădirea monument, dar se intervine OK, se pune în valoare casa.”

Constantin Enache: „Este în regulă să acceptăm că monumentul va sta lângă o clădire nouă.”

Irina Criveanu: „Aici, împotriva a tot ceea ce se declară sus și tare peste tot, nediferențiat, eu aș fi militat să putem dărâma casa. Cred că simpla preluare a unor elemente de valoare ar fi fost suficientă.”

Florin Medvedovici cere ca la viitoarea înfățișare să fie adus un studiu istoric al zonei; mai observă că un colț al clădirii este agresiv, ascunde clădirea veche, aspect care ar trebui revăzut.