Şedința CTATU a Primăriei Municipiului Bucureşti din data de 1 Noiembrie 2017

Alcătuirea Comisiei pentru această şedință a fost următoarea: Radu Năstase, Preşedinte; Cerasela Crăciun, Irina Criveanu, Anca Mitrache, Andreea Popa, Angelica Stan, Ioana Tudora, Mircea Chira, Constantin Enache, Sorin Gabrea, Florin Medvedovici, Timur Mihăilescu, ing. Laurențiu Olan, Marius Petrescu, Dan Şerban, Dorin Ştefan, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Andrei Zaharescu (Rețele), Iulian Atanasiu (Circulație).

Expert din partea Primăriei, Victor Manea.

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Popa Petre nr. 39-41, S. 2

Inițiator: SC VAN REZIDENS SRL

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR ADRIAN RĂDULESCU

Lotul studiat se află în ZP 17, Rosetti, zonă care permite un POT de 65% şi un CUT de 3,25. Se intenționează popularea proprietății cu un imobil P+6 sau P+6-7-8R, care va duce CUT la 3,9. În zonă mai există numeroase alte clădiri înalte. Retragerile au fost gândite la cate 7,3m lateral. Accesul este asigurat, ca şi numărul de parcări necesare la subsol, spațiul verde este asigurat în procent de 30%. În imediata apropiere, mai există o altă zonă relativ mare, tot destructurată, fără construcții. Proiectantul a propus retragerea pe limita de proprietate, afirmând că nu există o motivație pentru alipiri şi că imobilele vecine nu par să fie păstrate sau să fie protejate în vreun fel pentru păstrare.

Irina Criveanu comunică membrilor Comisiei faptul că acolo, pe lot, exista o casă; ar dori să fie prezentat studiul istoric care privea şi acel imobil. Se răspunde că imobilul respectiv a fost

demolat pe baza unei autorizații. Constantin Enache: „Ce se va petrece cu clădirea din stânga, care este valoarea ei?” Se răspunde că acea clădire este fără valoare şi că retragerea s-a operat pentru a fi obținută o fațadă cât mai dreaptă.

Florin Medvedovici: „Blocurile interbelice, valoroase, sunt de 4 etaje. Cornişa de 6 etaje, pe care o invocați, nu există nicăieri la vreo clădire cât de cât valoroasă. Ar fi nevoie de un studiu de continuare a străzii. Şi mai țineți cont de faptul că acea casă de alături este nou refăcută, deci ea va dura.”

Dorin Ştefan: „În ce specific bucureştean vorbim despre o cornişă pe stradă ca şi criteriu de urmat? Nu cred că putem impune, aici, o cornişă. Specificul acestei zone este dezvoltarea organică, aşadar cred că ar trebui căutată o continuare de locuire în acelaşi fel.”

Cerasela Crăciun cere să fie prezentată o desfăşurare care să conțină şi vecinătățile. Irina Criveanu reaminteşte proiectantului şi membrilor Comisiei că statutul unei zone de a fi protejată permite depăşirea înălțimii ei maxime cu cel mult 3 etaje. Dorin Ştefan obiectează față de această impoziție: „Cred că ar fi nevoie de ceva mai multă flexibilitate referitor la acest aspect, o clădire de 3 etaje care nu mai este actuală nu poate dicta viitorul unei zone.”

Timur Mihăilescu observă că PUZ S. 2 prevede aici un front discontinuu.

Florin Medvedovici: „Discontinuitatea ar trebui să presupună seaprări de volume.”

Irina Criveanu: „În ce mă priveşte, este nevoie neapărat de un studiu istoric, dezvoltarea trebuie conformată față de clădirea de valoare a zonei.”

.....

Întrucât reprezentantului OAR îi este interzisă în continuare prezența la deliberarea avizelor, informațiile privind acest aspect nu pot fi prezentate.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE, revenire

Str. Gh. Manu nr. 27-29. S. 1

Inițiator: SC VICTORY INVEST SRL

Elaborator: SC ENVISO SRL, ARH ANGELICA STAN

Terenul se află într-o zonă protejată, este vecin cu o clădire monument, are 799mp, iar situația cadastrală a terenului, care constituise obiectul amânării, a fost rezolvată. Zona de studiu a fost extinsă şi s-a constatat că terenul a suferit modificări de natură organică, în sensul în care s-au produs micşorări de parcele. Pe terenul vecin, considerat zonă parazită, există nişte fundații, motiv pentru care nu a fost introdus în studiu. Se propun două variante de ocupare, cea dintâi cu preluarea unui calcan şi aliniere la Str. Gheorghe Manu şi cu un regim de P+3/4R, în care servitutea de trecere existentă nu este folosită, cea de a doua propunând o cuplare pe un fund de lot pentru alte posibile ocupări, cu un CUT variind între 2,5 şi 2,7.

Dorin Ştefan: „Terenul are o istorie, iar tot ce putem bănui este o achiziție dubioasă. Aici s-a discutat despre o viitoare sală de concerte, iar dacă acum vom permite ceva, vom impune ceva pentru viitor şi mai mult ca sigur vom anula acea şansă. Ca singură indicație, aş spune că ar trebui construită o stradă pe limita de proprietate."

Ioana Tudora: „Retragerea laterală este cu rampe la subsol. Cum ajunge maşina de Salvare sau cea de Pompieri în spate? E utilă retragerea pe laterală?"

Constantin Enache: „Este nevoie de o soluție de circulație, de o stradă pe partea din spate, care să separe cele două insule."

Irina Criveanu: „Gabaritul corpului ar trebui să aibă în vedere o îndulcire, cumva, a zonei din spate."

……

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE, revenire

Calea Victoriei nr. 176, S. 1

Inițiator: IULIA TOMUS SC VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT SRL

Elaborator: SC ADEST ARCHITECTURE SRL

Zona, protejată, permite pentru clădirile care vor exista aici un POT de 65% şi un CUT de 3. A existat pentru această zonă şi un concurs de urbanism, iar lotul vizat de documentație se află lângă fosta legație germană. Prezentatorul afirmă că „aici va fi un ansamblu de birouri care trebuie să funcționeze”. Se mai doreşte şi eliberarea frontului spre biserică, pentru obținerea unui largo mai mare. Se cere suplimentarea CUT – care s-ar fi putut face şi direct, însă care ar fi permis doar un spor de 10 procente. Accesele auto, ca şi cele pietonale, se vor face din Bd. Dacia, din Calea Victoriei. Va fi restaurată clădirea legației, cu tot cu zona din spate, se va păstra atât elevația, cât şi o serie de elemente din zona Teatrului Tănase. Clădirea se va alinia la cornişă, apoi vor urma retrageri succesive spre partea din spate, înalțimea maximă ce va fi atinsă va fi de 22m, plus un etaj tehnic, care în final vor însuma 26m, în condițiile în care se permite P+5 (22m). Proiectul, se mai afirmă, este foarte interesant pentru restaurarea clădirii, mai ales.

Dorin Ştefan îşi exprimă aprobarea pentru una din variante.

Florin Medvedovici: „Parcul italian se leagă cumva de Biserică. Ideal ar fi ca biserica să fie îngropată în parcul de alături, iar clădirea să se întoarcă spre bulevard.”

Sorin Gabrea atrage atenția asupra faptului că biserica a fost una de mănăstire, iar acum se discută despre posibilitatea unor restituiri.

Ioana Tudora: „Cred că ar putea fi obținută o curte mai generoasă în locul acelui spațiu care pare rezidual.”

Dan Trifu: „Înălțimea maximă prevăzută aici este de 16m, nu de 25m”; se răspunde că se mai pot adăuga două etaje, ca şi dotarea tehnică afectată chillerelor, iar acestea vor fi mult retrase de la Calea Victoriei.” Dl. Trifu observă că atunci aceste chillere s-ar vedea dinspre Piața Romană şi sugerează adăpostirea lor de nişte cutii construite special în acest scop. Dl. Trifu se mai interesează şi de spațiile verzi care ar putea fi afectate de noua clădire.

Dan Şerban: „Amplasamentul este foarte cunoscut, formula prezentată mi se pare optimă. Aş prefera, personal, să se fractureze clădirea cu o şicană, cu un nut.”

Sorin Gabrea: „Este importantă vederea clădirii înalte dinspre Piața Romană. Imaginea ei trebuie controlată, să nu arate în niciun caz ca un spate.”

…….....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Albă nr. 16-18, S. 4

Inițiator: BUCIOACĂ EMILIA, BUCIOACĂ SIMIONA

Elaborator: SC GRIN STUDIO SRL, URB RUR RUXANDRA NEDELCU

Terenul supus studiului, de cca. 400mp, se află în Parcelarea Gramont, ZP 88. Se doreşte ridicarea unui imobil destinat locuirii colective P+3 cu parcare la parter. CUT va ajunge de la 1,4 la 2,16, dar zona se dezvoltă.

Ioana Tudora: “Aici, în condițiile Dvs, nu se poate face parter cu garaj, este foarte greu, dacă nu imposibil de parcat.”

Andreea Popa: “Există pe undeva un studiu istoric, o fundamentare a acestei propuneri? Clădirea nu pare a se potrivi în niciun fel cu morfologia sau caracterul zonei. Preluați măcar nişte elemente din vecinătăți.”

Constantin Enache: “Clădirea propusă nu este atrăgătoare, dar haideți să ne amintim că zona făcea parte din ceea ce se chema pe vremuri Țigănia Mitropoliei, o zonă parcelată târziu, şi eu cred că o clădire P+2-3E aici ar putea să treacă.”

Ioana Tudora: “Măcar să fie retras etajul al treilea.”

Irina Criveanu: “Pe parcela Dvs nu are cum să vă încapă ceea ce propuneți. Aş dori un studiu de volumetrie a zonei, a vecinătăților, un studiu al modului de locuire aici. Iar ca volum, chiar aşezat pe partea de S, el mai trebuie redus.”

Ioana Tudora: “Caracterul zonei este dat de locuirea individuală pe lot. Noi chiar nu putem face ca propuneri decât blocuri cu niveluri tip? Uămăriți cât de cât modul de locuire al zonei, propuneți şi alte variante de ocupare.”

Andreea Popa: “Ruptura între ceea ce doriți şi propuneți Dvs şi vecinătăți este foarte mare.”

…….....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Buclei nr. 12, S. 1

Inițiator: ANGHELINA FLORENTIN

Elaborator: SC TERESTRA DESIGN SRL, ARH NICOLETA TOMA

Lotul se află în subzona transporturilor feroviare, iar Primăria de Sector a cerut de mai multă vreme modificarea zonificării. Există aici construcții de tip cămin, P+4. Accesul se face pe Chitila Triaj la nivelul căii ferate. Din păcate, terenul este aşezat în mijlocul unei zone şi ea

nestudiată, nereglementate în vreun fel. Ioana Tudora: „Aici nu există niciun fel de utilități, nici măcar apă curentă. Cum se poate dezvolta, în aceste condiții, halca aceasta de teren? Propuneți o abordare.”

Andrei Zaharescu adaugă faptul de a nu exista nici măcar canalizare. Irina Criveanu este de părere că, plecând de la acest lot, ar trebui studiat şi propus ceva, o dezvoltare pentru întreg cartierul.

Sorin Gabrea: „Este perfect adevărat şi corect ce spuneți, numai că în acest moment nu avem temei legal pentru o atare operațiune.”

.....……

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Sos. Sălaj nr. 129A, S. 5

Inițiator: PASĂRE ALINA AURELIA

Elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, URB MIHAIL ANDREI SUĂRĂŞAN

Se vizează construirea pe un teren ce a avut funcțiune industrială, în mărime de 1137mp, pentru care a existat chiar şi un PUZ mai vechi. Încadrarea în PUG ca zonă L3A permite obținerea unui regim de înălțime de P+4/5, cu un POT de 35% şi un CUT care va creşte de la 1 la 1,2. Analiza situației existente a zonei arată că pot fi găsite aici şi un centru medical, şi spații pentru învățământ. Spațiile verzi sunt asigurate în proporție de 30%, vor fi în final 24 de apartamente. Accesul se va face printr-o alee, din Str. Sălaj. Dan Şerban cere să fie prezentată planşa cu existentul, iar Ioana Tudora cere explicații privind regimul juridic al proprietății. Andreea Popa doreşte să ştie dacă proprietatea prezentată este dezmembrată din marea halcă de teren probabil şi el fost zonă industrială; mai cere să fie precizată distanța de până la Magazinul Kaufland.

Constantin Enache: „Prezența Kauflandului aici a mai civilizat zona, pretențiile zonei sunt acum ceva mai ridicate, dar terenul pe care îl discutăm acum a fost exclus din acea documentație.”

Dorin Ştefan: „Într-o situație de acest fel, zona şi soluțiile de circulație ar trebui să primeze.”

Andrrea Popa consideră documentația ca un exemplu clasic de urbanism pe parcelă.

Radu Năstase: „V-aş propune să reveniți cu o documentație mai consultabilă.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

PUZ Plan Director zona Gării de Est/Obor

Se precizează că „nevoia de PUZ director a apărut de pe urma unor condiționări. Planul de coordonare ar trebui inclus în strategia de dezvoltare a oraşului.”

Radu Năstase transmite către întocmitorii de documentație observațiile dlui Tiberiu Florescu, absent de la prezentare din motive obiective: „Coordonarea nu s-a făcut, soluțiile nu au fost elaborate împreună, chiar dacă ar fi fost nevoie de formularea unui punct de vedere comun. Infrastructura nu era stabilită. Documentarea ar trebui să-i includă şi pe proprietarii din partea CF.”

Constantin Enache: „Viziunea UAUIM trebuia şi ea validată de Ministerul Transporturilor. Este vital ce se petrece cu Căile Ferate. Această discuție ar trebui purtată de Primărie, prin intermediul UAUIM, cu Ministerul Transporturilor.”

Irina Criveanu: „Este nevoie de un studiu de transport foarte serios.”

Ioana Tudora: „Proiectul ar trebui să cuprindă sau să țină cont de sistemul de spații verzi al oraşului.”

Sorin Gabrea: „Corelarea cu PUG este necesară, dar nu suficientă. Avem nevoie de modele administrative necesare pentru o dezvoltare mai bună din partea Primăriei. Avem posibilitatea, astăzi, să dezvoltăm oraşul. Aceste nuclee trebuie să fie integrate. Niciuna din cele 24 de societăţi ale Primăriei nu are cunoştinţă despre o astfel de temă. Poziţia celor din PUG şi a celor din Primărie este absolut necesară. Soluţia, aici, trebuie dezvoltată astfel şi trebuie ţinut cont de faptul că dezvoltările au fost mult mai profitabile cu implicare partenerului public."

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Şos. Bucureşti-Târgovişte nr. 4, S. 1

Initiator: SC TRANSCOM SRL

Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR ADRIAN RĂDULESCU

şi

PUZ AVIZ ARHITECT-ŞEF, Sos. Bucuresti-Targoviste 4-4A, Sos. Gheorghe Ionescu-Sisesti nr. 391-393, S. 1,

Initiator: SC LAKEFIELD SRL

Elaborator: SC URBAN VISION CONSULTING SRL, URB CRISTINA CIOACĂ

Faţa de intenţia de corelare a două documentaţii care privesc aceeaşi realitate, Victor Manea ar dori să afle care este motivaţia corelării – se răspunde că această punere de acord se intenţionează pentru că există o arteră de circulaţie care se presupune că ar subtraversa un bloc şi care creează o situaţie problematică.

Radu Năstase precizează că această corelare a fost cerută în urma prezentării anterioare, dar că nu sunt clar precizate conflictele. Acelaşi ar mai dori să ştie de ce anume nu rămâne în continuare valabil avizul arhitectului-şef. Se răspunde că artera este afectată de documentațiile existente.

Ioana Tudora: „De ce avem două intersecții în interax la 10 m sub un pasaj acoperit?" Se răspunde că terenul a fost afectat de intersecție şi că s-a dorit să se propună o soluție ca răspuns la această afectare.

Florin Medvedovici face observația că „strada dreaptă, aşa cum este figurată, pare în ordine, însă strada cu inflexiune are nevoie de o altă soluție". Florin Machedon, însă, afirmă că „această servitute este una pe care oamenii şi-o asumă."

Sorin Gabrea ar dori să ştie dacă circulația figurată este privată, în acces particular, şi care este statutul acestei circulații în interiorul lotului şi în afara lui. Este de părere că ar fi oportună o locală, care ar avea avantajul de a permite o dezvoltare viitoare unei soluții de arhitectură decente. Radu Năstase propune ca aceia care vor tranzita zona „să se folosească de bretea".

Sorin Gabrea: „Ar fi bine de gândit realizarea unei locale ce pleacă dinspre baza podului spre artera de halaj."