

Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 31 Ianuarie 2018

Alcătuirea Comisiei: **Radu Năstase**, Președinte; **Cerasela Crăciun**, **Anca Mitrache**, **Andreea Popa**, **Ioana Tudora**, **Mircea Chira**, **Constantin Enache**, **Tiberiu Florescu**, **Sorin Gabrea**, **Sebastian Guță**, **Timur Mihăilescu**, **ing. Laurențiu Olan**, **Marius Petrescu**, **Dan Șerban**, membri. Comisii de specialitate: **Iulian Atanasiu** (Circulație), **Andrei Zaharescu** (Rețele).
Șef serviciu urbanism, Victor Manea.

Au fost analizate și avizate următoarele documentații:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Șos. Nordului nr. 7-9, S. 1 (Parcul Herăstrău, Aleea Roata Mare)

Inițiator: SC TOTAL INVESTMENTS SOLUTIONS SRL

Elaborator: SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RADU LUCIAN POPESCU

În introducerea rediscutării proiectului, se menționează faptul că situația juridică a propunerii este rezolvată, deoarece s-a primit o adresă de la Legislativul Primăriei în care se precizează că „sunteți îndreptățiți să solicitați avizul de oportunitate fără condiționări.” Față de această afirmație, Sorin Gabrea cere „să dea avizul, în aceste condiții, Direcția Juridică.”

Ioana Tudora: „Conform Legii 422, singurul aviz posibil de oportunitate privește restaurarea parcului. Studiul istoric trebuie să permită să revedem starea inițială a monumentului aflat aici și să vedem că imaginea făcută de Dvs corespunde cu cea a atelierului.”

Prezentator: „Se dorește introducerea, aici, a activității de agement și restaurant. Așa că noi ne dorim ori să valorificăm terenul conform înțelegerii noastre cu ALPAB, ori să primim un răspuns oficial, funcție de care vom decide ce să facem în continuare.”

Radu Năstase cere să fie precizat numărul de locuri legal necesare pentru suprafața de 827mp, câți va măsura intervenția, mai ales pentru că zona este foarte aglomerată cu autoturisme și acest necesar de asigurat este o mare problemă. Ing. Laurențiu Olan observă că „în documente se scrie despre concesiune, nu despre cumpărare.” – avocatul beneficiarului arată că „în anul 2005 s-a cumpărat o construcție deteriorată.” Radu Năstase ar dori să fie mai clar precizat la ce anume se referă concesiunea. Răspunde avocatul: „Spațiul comercial din construcție și terenul fac obiectul vânzării, iar în momentul vânzării, exact aceasta este starea în care ni s-a predat clădirea. Nu ni se pare în folosul comunității ca acolo să fie o ruină.”

Ioana Tudora cere să fie prezentată autorizația de desființare a aceluia spațiu și, ca principiu, să fie refăcută imaginea clădirii care exista acolo anterior.

Prezentatorul afirmă că, „cu un timp în urmă, proiectul a mai fost prezentat, a trecut de Comisie și a obținut un aviz și de la Ministerul Culturii, dar nu a trecut de Consiliu.”

Mircea Chira: „Apropo de lipsa prevederilor exacte pentru circulație, puteți dvs garanta că vreun cetățean nu va veni cu mașina direct până la restaurant?”

Timur Mihăilescu cere să fie prezentată o imagine a clădirii vechi – nu există. Ioana Tudora atrage atenția prezentatorilor că, în cazul discutării unui monument, există un conținut cadru pentru prezentarea PUZ, care ar trebui urmat, pentru a permite judecarea propunerii în bune condiții.

Cerasela Crăciun atrage atenția proiectantului și avocatului beneficiarului că „Comisia nu reprezintă Primăria, ea doar fundamentează o decizie, care va fi luată de arhitectul-șef și avizată de Consiliu și că ceea ce ea poate oferi este o expertiză tehnică. Dna Crăciun cere proiectanților să fie atenți la situația în care clădirile monument din parc țin de regulamentul zonelor protejate,

ca și la faptul că „în realitate, documentația Dvs nu reușește să precizeze care este lotul pentru care se stabilesc unele reguli, iar POT pare a depăși cu mult maximumul permis.”

.....

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

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Romulus nr. 33, S. 3

Inițiator: TEODORESCU ION DAN, TEODORESCU NICOLETA DOINA

Elaborator: SC ARHITECTI G402 SRL, ARH TEODORESCU ION DAN

Lotul, de doar 180mp, se află în apropierea Căii Călărașilor, în ZP 3. Aici se permit indicatori POT de 80% și CUT de 3,5, dar vor fi consumați numai 3, pentru CUT. Despre vecinătățile existente, se afirmă că la nr. 54 există o construcție în stare avansată de degradare, iar la nr. 31 există o clădire abandonată Art Deco, aproximativ din 1920.

Constantin Enache consideră că „este oportun să fie studiată zona și să fie formulată o propunere.” Timur Mihăilescu este de aceeași părere: „Studiați zona măcar până la Calea Călărașilor și oferiți un scenariu pentru dezvoltarea colțului.”

Ioana Tudora dorește să fie prezentată parcare – se răspunde că este vorba despre o locuință individuală, poate fi găsită o soluție.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Calea Plevnei nr. 114, S. 1

Inițiator: PENTELIUC VALERIU

Elaborator: MIA MTEROPOLITAN ARCHITECTS, URB ADRIAN RĂDULESCU

Într-o zonă importantă a orașului, se intenționează ridicarea unei clădiri de locuințe publice, care va avea la parter spații comerciale. Se afirmă despre CUT că nu va depăși 3 și că în zonă există mai multe documentații care susțin ideea unor clădiri înalte; s-ar dori ca zona să capete un alt caracter, mai dinamic. Radu Năstase observă că nu se propune un aliniament și întreabă dacă acest fel de propunere tinde să sugereze o tranziție către un alt tip de zonă – se răspunde că o cornișă este preluată de la frontul vecin de blocuri. Președintele Comisiei mai cere precizarea unor retrageri, a așezării spațiilor verzi. Andreea Popa ar dori, dată fiind importanța zonei, prezentarea unui studiu de imagine, a unei/unor siluete urbane, a unei perspective de la nivelul ochiului, a unei încercări de definire a așezării în context a propunerii, chiar dacă acesta este unul eterogen.

Timur Mihăilescu solicită o perspectivă de urbanism, care să arate clar situația existentului.

Ioana Tudora cere să fie arătată soluția de parcuri – se afirmă că acestea vor fi locuate la subsol și la demisol. Față de această propunere, Ioana Tudora ar dori să știe dacă, din punctul de vedere al pietonului, „eu voi trece pe bulevard, iar dinspre blocul Dvs mi se vor oferi, vizual, parcurile?”

Constantin Enache: „Închiderea frontului nu are cum să respecte aliniamentul, va trebui căutată o soluție intermediară. Dar zona stă pustie de peste 25 de ani, iar o soluție constructivă ar fi bună.”

Timur Mihăilescu este de părere că ar fi necesare funcțiuni cu acces liber în parter, iar frontul ar trebui atent urmărit.

Andreea Popa atrage atenția că în zonă se află un monument, iar legătura cu el trebuie ilustrată clar. Tiberiu Florescu se declară nemulțumit de prezentare și afirmă că aceasta ar trebui să respecte anumite standarde.

.....

PUD AVIZ PRELIMINAR

Intr. Ciuruleasa nr. 1 și Intr. Zlatna nr. 6A, S. 5

Inițiator: NAZRUL LAURA, NAZRUL ISLAM

Elaborator: SC URBANEFFECT SRL, URB RĂZVAN ILIESCU

Lotul se află în S. 4, într-o zonă protejată, Zona Progresul, zonă instabilă cadastral, unde străzile sunt deficitare. Se apreciază că o propunere care ar fi cât de cât ordonată ar ajuta zona, iar Victor Manea cere ca înălțimile maxime permise de zonă să nu fie depășite, pentru că altfel se va ieși din prevederile regulamentului și va fi necesară o nouă prezentare, ca altă documentație.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Nicolae Caramfil nr. 45, S. 1

Inițiator: PACU MIHAIL CLAUDIU

Elaborator: SC ARX DESIGN CONCEPT SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

Terenul analizat, de doar 1730mp, este „prins” de două UTR-uri, L1A și M3. Ambele propuneri preiau cornișele învecinate, dar o parte a propunerii „urcă” până la 5 etaje, o alta doar până la 3 etaje; rezultă, astfel, o propunere cu două clădiri, cu o distanță de 10 m între ele. Se amintește Comisiei că la prezentarea anterioară s-a cerut echipei să se renunțe la decroș și să fie încercată o

alinieră, lucru care s-a realizat, și că sunt prezentate mai multe desfășurări. Ioana Tudora cere precizarea așezării pe teren a spațiilor verzi și este de părere că „ceea ce se propune este peste capacitatea terenului.” Mai consideră că retragerile spre S și spre N, de doar 2m, sunt mult prea mici.

Tiberiu Florescu: „Clădirea e urâtă, arhitectural vorbind, poate fi făcută mult mai bine. Pentru că dacă din chiar acest moment acceptăm că ea e urâtă și o declarăm pasabilă, evident că în realitate ea va fi, calitativ vorbind, încă și mai nepotrivită. Nu mi-aș dori să văd în oraș asemenea construcții.”

Radu Năstase solicită imperativ prezentarea, la etapa următoare, a unui studiu de însorire.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Grigore Vasiliu Birlic nr. 18, S. 2

Inițiator: RADU ALEXANDRU RADU

Elaborator: BIA GEORGETA STOICA, URB TUDOR STOICA

În ZP 46, se dorește intervenția asupra unei clădiri fără grad de protecție, în ideea în care se propune mansardarea acesteia, supraetajarea ei și cuplarea ei pe fundul de lot. Se intenționează și realizarea unei terase circulabile pentru timpul de vară; construcțiile parazitare vor fi distruse.

Ioana Tudora cere o propunere de arhitectură modernistă, în spiritul zonei, iar Timur Mihăilescu, luând în considerare calitatea slabă a arhitecturilor vecine, cere să nu se țină cont de acestea.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Intr. Lacul Suhaia nr. 1B, S. 1

Inițiator: CÎRJAN TUDOR

**Elaborator: DOBROESCU LAURA ANDREEA BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURĂ, ARH. LAURA ANDREEA DOBROESCU**

Este vizată ridicarea unei clădiri S+P+2E+M, locuință personală, pe un teren de doar 185mp. Zona este L1D, se dorește creșterea POT cu 20%, în ideea în care Bucureștiul poate fi ameliorat. Casa se va construi pe 3 laturi, în jurul curții, cu parcare în față; procentul de 30% spații verzi va fi respectat, iar profilul străzii va fi de 3m. Constantin Enache se declară de acord cu propunerea, care poate fi îmbunătățită în sensul în care va contribui la definirea unui mod de locuire.

Ioana Tudora cere ilustrare de arhitectură pentru avizul preliminar.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Plutașilor nr. 71, S. 1

**Inițiatori: HERCIU STEFAN IULIAN, HERCIU LIDIA GABRIELA, HERCIU
AMBROZIE**

Elaborator: SC 40 INNODESIGN SRL, URB BOGDAN ALEXANDRU DINU

Amplasamentul lotului de 300mp, cu deschidere de 10m, se află pe Bd. Bucureștii Noi, la intersecție cu Str. Caragea, în Parcelarea Bazilescu. Se vizează păstrarea dependențelor și o amplasare pe limită a noii clădiri, în timp ce proprietatea vecină, a părinților, nu va fi despărțită de noua incintă în niciun fel. Principala problemă întâmpinată de documentație a fost cea a retragerilor.

Constantin Enache dorește să afle care este starea fizică a clădirilor, iar Ioana Tudora sugerează alipirea casei de cea a vecinilor, pentru a fi evitate problemele posibile cu vecinii, cărora, astfel, li s-ar respecta drepturile, poziție cu care este de acord și Constantin Enache. Anca Mitrache cere să se observe dacă la parter este tot funcțiune de locuință și la vecini și consideră că ar fi util și un studiu de însorire. Timur Mihăilescu se arată nedumerit de faptul că, în condițiile date, nu se recurge la soluția simplă a construirii pe fundul de lot, care ar avea multe avantaje. Tiberiu Florescu cere să fie găsită o soluție urbană, nu una care să urmeze doar bunul-plac al unor persoane, oricare ar fi acestea. Constantin Enache mai atrage atenția proiectanților că generează un calcan vizibil pe domeniul public și cere să fie găsite soluții alternative care să rezolve această problemă.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Grigore Gafencu nr. 41-43, S. 1

Inițiator: IONESCU RADU CONSTANTIN MIHAI

Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOȘ MIHAIL

S-a dorit o clădire cu funcțiune de locuire colectivă și cu servicii la parter, iar acum s-a revenit în Comisie cu ilustrarea de temă. Se vrea, însă, și sporirea CUT, care este deja 3, cu sporul de 20% care ar fi convenit dezvoltării zonei. Înălțimea clădirii la stradă va fi relativ mică, de 6-7 E, dar se vor atinge înălțimi de 12 E. Se arată, însă, că una dintre condiționările zonei este cea de a fi în zonele de protecție Apa Nova și SNCFR. Strada, se mai precizează, se află la limita Cartierului Francez și e circulată mai dens numai în anumite intervale orare. Parcările sunt asigurate, există în imediata apropiere școli, liceu, clinici, grădinițe particulare.

Constantin Enache dorește să știe dacă, față de propunere, au existat reacții ale vecinilor. Se răspunde afirmativ, dar se mai adaugă și faptul că au fost rezolvate.

Ioana Tudora nu înțelege cum pot fi asigurate parcările necesare unei clădiri de 12E în condițiile arătate – se răspunde că vor fi 80 de locuri de parcare, în sistem Klaus.

Radu Năstase solicită precizarea spațiilor verzi – se afirmă că sunt și spații verzi de protecție a zonelor speciale, dar că se asigură necesarul, conform Legii. La întrebarea legată de numărul de subsoluri, este precizat faptul că va fi doar un singur subsol. Președintele Comisiei este de părere că cererea de suplimentare a CUT cu 20 de procente se face a doua oară, prima creștere fiind obținută prin aplicarea condițiilor Inelului Median.

Ioana Tudora: „Cum se văd înălțimile diferite în profilul străzii? Cum se va construi frontul? De ce nu ni se prezintă o desfășurare stradală și o perspectivă la nivelul ochiului?”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Calea Ion Zăvoi nr. 8, fostă Șos. București-Ploiești nr. 40A, S. 1

Inițiatori: SC IMMOKIK SRL, AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI SA

Elaborator: SC ARX DESIGN CONCEPT SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

Terenul vizat pentru construire măsoară 11000mp, iar pe el se intenționează realizarea unui magazin Kika. Conform PUG, zona se află în M3, și ea ar permite astfel un POT de 60% și un CUT de 2,5. Se arată că a fost scăzută înălțimea corpului mare la P+4, condiții în care înălțimea maximă admisă este de 14,50m. Parcarea se va face în marea ei majoritate la sol, se va folosi suplimentar și demisolul; 30% dintre spații vor fi plantate. Mircea Chira își exprimă neîncrederea

în fața încercării de a „înghesui” 3 niveluri în 11m. Tiberiu Florescu: „Lucrurile sunt posibile, dar vă lipsesc unele lucruri informative, care vor trebui introduse în reglementări.”

Sorin Gabrea: „Din ce ni se prezintă, Str. Ion Zăvoi este în profilul corect, intersecția este desenată în regulă, dar ar fi bine să fie adăugată și stația de Metrou.”

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Șos. București-Ploiești nr. 170, S. 1

Inițiator: ROMINSOLV SPRL

Elaborator: SC DEARHITECTURA AA SRL, URB DORIN VLĂDESCU

Într-o zonă în care operează multe documentații, se dorește edificarea unei clădiri de P+6E, pentru care, la avizul de oportunitate, a fost recomandată o volumetrie diferită și preluarea fronturilor. Ioana Tudora observă că nu e bine ca la o înălțime construită de P+6 retragerile să fie de doar 5m.

Andreea Popa: „Clădirea este desenată pe spațiu verde.”

Mircea Chira: „Ce retrageri aveți față de limita de proprietate din colț?” – 5m. „Și cum se intră în parcare? Direct din DN1?” – se răspunde afirmativ. Sorin Gabrea arată că, la un moment dat, pentru acest drum fuseseră prevăzute colectoare.

Radu Năstase: „Cum conectați cele două funcțiuni propuse, de locuințe colective și de birouri?”

Răspuns: „Sunt în același bloc.”

Tiberiu Florescu: „Aveți și locuințe, și birouri cu o singură intrare, mică și chinuită. Era nevoie de un studiu de trafic, conectat cu intensitatea propusă și ar fi trebuit să demonstrați posibilitățile reale de funcționalitate ale propunerii.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Gen. Ștefan Holban nr. 38A, S. 1

Inițiator: ILIE DUMITRESCU

Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. URB.

FLORENTIN GUDILĂ

Se afirmă, referitor la funcționalitatea sistemului de circulație afectat propunerii, că „ne încadrăm în circulația realizată și dezvoltată în ultimii doi ani, 2007-2009, care rezolvă și întreaga zonă din punctul de vedere al prevederilor – ampriza arterei mari este de 24m, Str. Gen. Holban are 13m”.

Radu Năstase cere să se explice cum anume se supralărgeste aleea.

Prezentator: „Zona este M3, iar amplasamentul parcelei noastre este pe colț. Din teren se pierde ceva pentru arterele de circulație. În documentațiile din perioada 2007-2009, la S de Str. Holban este prevăzut un ansamblu rezidențial P+7+8+9 și încă unul P+7+8E. Noi dorim să construim un hotel care nu este atât de înalt, este doar P+4+5+6R, cu retrageri de câte 3m și 6m, care ar duce indicatorii la 50% pentru POT, 3,8 pentru CUT (din care va fi consumat doar 2,88).”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Bdul Ghica Tei nr. 141-143, S. 2

Inițiator: SC GEORDAN DOMENII SRL

Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH. DRAGOȘ MIHAIL

Există un aviz de oportunitate obținut pentru această documentație. Conform PUG, încadrarea zonei este L1A. Se dorește construirea unui imobil de locuințe cu comerț la parter P+3. Sunt propuse două variante, dintre care una cu supraetajare. La avizul preliminar, se promite, vor fi aduse și retragerile specificate, realizate astfel încât să se „intre” în CUT. Există spații verzi suficiente, precum și două accese. Timur Mihăilescu: „Cred că este nevoie de un plan mai clar, să putem citi propunerile cu tot cu vecinătăți. Prezentați perspectivele la nivel urban, nu doar pentru arhitectură.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Splaiul Independenței nr. 294, S. 6

Inițiator: SC AQUAPROIECT SA

Elaborator: SC KXL SRL, ARH ANAMARIA MOHAN

Terenul, de cca. 6600mp, și care se află în fosta incintă a Centrului de Cercetare, cuprinde două numere cadastrale, despărțite de un drum de servitute. Se dorește edificarea unui ansamblu rezidențial P+10, cu funcțiuni complementare, care ar presupune și mărirea CUT la 2,88 și un POT de 60%. Vor fi 200 de apartamente și 250 de locuri de parcare la parter și subsol, ca și 780mp de spații verzi.

Mircea Chira: „Aș dori să știu cum pot ajunge, în propunerea Dvs, pompierii la ultimele două etaje. Pompierii au nevoie de două accese.”

Ioana Tudora ar dori să știe care este mărimea retragerilor, pentru blocul de 11 niveluri – sunt 5m. Ioana Tudora: „Legal, Dvs ar trebui să aveți distanța de retragere față de limite cel puțin la jumătate față de înălțimea clădirii pe care o construiți. Rezolvați-vă retragerile și sarcinile pe terenul Dvs, nu pe cel al vecinilor.”

Constantin Enache: „Data viitoare, când se va reveni, să se arate modalitățile de retragere a imobilului, volumetria lui și modul de ocupare al terenului.”

Tiberiu Florescu: „De studiat zona din care a rezultat acest amplasament.”

Sorin Gabrea: „Dacă ați rezolva legătura dintre străzi, vi s-ar simplifica și accesul Dvs.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea Vitan nr. 30, S. 3

Inițiator: SC SMART POWERTECH SRL

Elaborator: SC WESTLANDIA DESIGN SRL, URB PEISAG IRINA CIOANGHER

Conform PUG, zona în care se află lotul este M2, cu funcțiuni mixte – locuințe, servicii, birouri.

În vecinătate există imobile de P+6 cu funcțiuni de birouri, există și un calcan orientat spre domeniul public. Se oferă, pentru un imobil cu înălțime totală de 27,5m, care ar corespunde unui POT de 70% și unui CUT de 3,6, 3 variante ale propunerii.

Tiberiu Florescu: „Reglementarea să ofere posibilitatea de neafectare a vecinilor.”

Radu Năstase: „Respectați retragerile și verificați aliniamentele.”

Timur Mihăilescu se interesează asupra unei clădiri învecinate – se răspunde că aceasta a fost de tip parter, iar între timp a mai primit un etaj.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea Victoriei nr. 200, S. 1

Inițiator: SC WORLD BUILDING REAL ESTATE SRL

Elaborator: SC VP EGO CONCEPT SRL, URB RUR OANA GEORGIANA

VOICULESCU

Conform prevederilor PUG, lotul este cuprins în zona CP1, dar este încadrat și în ZP 16, astfel că imobilul dorit va putea avea S+P+4E, un CUT de 3 și o înălțime maximă de 16m.

Se afirmă că „se va extinde existentul, iar imobilul, 2S+P+7E va fi destinat locuirii (CUT 3,6, POT 69%). Terenul este bordat de 4 calcane, dar dispune de două curți de lumină, iar retragerile care pot fi asigurate sunt de 4, respectiv 8m”. Ioana Tudora: „Conform regulamentului zonelor protejate, aveți voie P+3 și puteți atinge o înălțime cu nu mai mult de 3m peste vecini. Începeți documentația cu studiul istoric, aduceți o desfășurare și o propunere arhitecturală mult mai bine gândită.”

Tiberiu Florescu: „Vă așteptăm să reveniți cu o machetă, cu un studiu temeinic, cu o propunere foarte bună de arhitectură. Altfel, propunerea Dvs nu este oportună.”