

Ședința CTUAT a Primăriei Mun. București din data de 9 Mai 2018.

Comisia a fost alcătuită din: **Radu Năstase**, Președinte, **Timur Mihăilescu**, **Sorin Gabrea**, **Constantin Enache**, **Sebastian Guță**, **Dan Șerban**, **Dorin Ștefan**, **Cerasela Crăciun**, **Anca Mitrache**, **Marian Moiceanu**, **Tiberiu Florescu**, **Florin Medvedovici**, **ing. Laurențiu Olan**, **Marius Petrescu**, membri. Din partea serviciilor de specialitate, au fost prezenți: Andrei Zaharescu, Rețele, Iulian Atanasiu, Circulație.

Au fost prezentate următoarele documentații:

PUZ Șos. Electronicii nr. 31, S. 2

Aviz preliminar

Inițiator: SC PAL GROUP SRL

Elaborator: SC ART TEK SRL, ARH. CRISTINA ENACHE

Terenul se află la intersecție cu Str. Baicului, ca UTR este A2B, care permite un POT de 80% și un CUT volumetric de 15. A mai existat pentru această realitate un PUZ cu propuneri de dezvoltare mixtă, care avea ca indicatori POT 60%, CUT 5 și înălțimea maximă obținută, P+14. Prin avizul de oportunitate, s-au stabilit ca date tehnice un CUT maxim de 2,5-3 și o înălțime de 48m. În acest moment, pe teren există construcții industriale. Se intenționează edificarea unui ansamblu rezidențial cu o zonă de servicii la parter și pentru primul etaj, ca o tavă; soluția de străzi este aceeași din PUZ Director, șoselele Baicului, Electronicii sunt reprofile. S-a încercat corelarea cu terenul vecin, pentru o dezvoltare armonioasă. Se dorește suplimentarea CUT cu 20% pentru dezvoltare, de la 3, la 3,6 și atingerea unui POT de 60%; h maxim va fi de 14 E, dar dezvoltarea va fi repartizată pe două zone distincte, cea dinspre intersecție va fi construită cu înălțimi mai mari. Parterul va atinge, ocazional, limita trotuarului.

Dorin Ștefan ar dori ca și autorul care a făcut propunerea de arhitectură/ilustrarea să fie prezent, „să explice și să își asume proiectul, să se poată purta o discuție de natură etică și profesională apropo de ceea ce urmează a apărea în oraș. Altfel, de ce facem ilustrarea, dacă tot nu ținem cont de ea la avizare?”

Florin Medvedovici: „Nu există în acest proiect o schemă funcțională, precizarea acceselor, a garajelor. La Parter și mezanin sunt figurate foarte multe magazine, cum se va face aprovizionarea acestora?”

Tiberiu Florescu: „E nevoie de o prezentare mai detaliată și mai precisă ca funcțiuni, pentru că numai așa proiectul ar putea fi înțeles și judecat corect.” Se răspunde că „investitorul nu s-a decis încă asupra funcțiilor”. Dl. Florescu este de părere că, „într-o situație ca aceasta, imprecisă, nu putem vorbi de un PUZ serios, pentru că funcțiile sunt cele care dictează și utilitățile, și circulațiile, și gradul de ocupare. Nu puteți, nu se poate face o soluție de urbanism bună la orice.”

Timur Mihăilescu se declară „deranjat de felul în care arată zigzagul de volume dinspre Șos.

Electronicii, iar parterul magazinului este nesemnificativ față de înălțimea clădirilor celorlalte.”

Sorin Gabrea: „Piesa esențială, urbanistic vorbind, din această propunere, este calea ferată, care poate deveni un mare spațiu public. Gara și Căile ferate ar fi putut fi transferate municipalității, există deja un acord verbal de principiu. Mai există și posibilitatea conexării acestui loc și a CF la Metrou. Cred că tipul de abordare și de ocupare nu este cel mai potrivit. Ar trebui să ne gândim la o construcție spațială a zonei, la o schiță de mobilare pe întregul front. Linia de forță, aici, este Șos. Electronicii – reorientați construcțiile.”

Florin Medvedovici: „De găsit o regulă pentru întreg traseul Șos. Electronicii.”

Radu Năstase solicită și un răspuns argumentat la chestiunea construirii sau nu a pasajului subteran dinspre Bd. Ferdinand – Florin Medvedovici atrage atenția că acest pasaj fusese propus tocmai pentru a lega cele două zone acum separate de zona gării.

Sorin Gabrea: „Dacă legăturile de CF se vor face în subteran, atunci legăturile auto se pot face la sol. Să avem în vedere că sunt doar două linii importante în acest moment și nu mai există transport de marfă.”

Andrei Zaharescu: „Pe zona CF moarte se poate face o legătură mult mai rapid și mai economic.”

Sorin Gabrea: „Bd. Ferdinand poate continua la sol, cu unele sacrificii, nu foarte mari.

Îngroparea liniilor de cale ferată nu e chiar nefezabilă, iar beneficiile vor compensa aceste cheltuieli.”

Florin Medvedovici: „Aici mai era și un nod intermodal, care avea nevoie de un sistem de străzi.”

Constantin Enache: „Va fi necesară rezervarea a două bucăți de teren pentru conexiunile de tramă stradală.”

Sorin Gabrea: „Ceea ce ne trebuie este realizarea unei legături între CF și Metrou.”

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

STUDIU DE FEZABILITATE „IMPLEMENTAREA UNUI SISTEM DE TRANSPORT CU BICICLETA ÎN ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI”

Aviz preliminar

Inițiator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Elaborator: COMPANIA MUNICIPALĂ DEZVOLTARE DURABILĂ București S.A.

Traseul dorit a fi dotat cu această facilitate cuprinde Calea Victoriei – Bulevardul Aviatorilor, Bd. Charles de Gaulle. Pe un traseu, unele piste există deja.

Radu Năstase ar dori să știe care este diferența dintre noile piste și cele vechi – se afirmă că aceasta există și va consta în calitatea superioară a pistei, plus așezarea ei pe carosabil, nu pe trotuar. Vor fi, de fapt, 4 trasee; pe lângă cel numit mai sus, vor mai funcționa Iancu de Hunedoara – Ștefan cel Mare, Mihai Bravu – Splai; Calea Victoriei – Splai – Carrefour; Bd. Libertății – Bd. Unirii – Bd. Decebal – Bd. Basarabia – Stadionul Național. Prezentatorul mai adaugă că „bicicleta este gândită în condul rutier ca un vehicol, iar aceste căi de rulare vor trebui prevăzute cu tot conținutul de parte de mentenanță”.

Tiberiu Florescu precizează că modul în care este gândită bicicleta în acest proiect este ca fiind un mijloc de transport, nu doar de agrement, și că astfel îi sunt asigurate căile de rulare proprii.

Andrei Zaharescu face observația că pe Podul Aerogării, circulația poate fi foarte periculoasă din cauza căii ferate. „Zona este îngustă. Iar ceea ce este propus pe DN1, dacă vor demara lucrările la Metrou, este inutil ca prevedere, pentru că vor apărea restricții și săpături.”

Timur Mihăilescu întreabă dacă vor exista piste și pe trotuare – se răspunde afirmativ, pentru zonele care nu vor permite acest lucru pe carosabil.

Radu Năstase ar dori să știe dacă sunt prevăzute parcări pentru biciclete - se răspunde afirmativ, se precizează și că există separatoare. Florin Medvedovici: „De ce nu s-a corelat proiectul cu

accesul la Arcul de Triumf, ca să fie prevăzute și relații cu transportul în comun? Iar delimitarea față de zona mașinilor trebuie să fie mai clară, pentru perioadele de ploaie, de ceață sau dacă ninge.”

Andrei Zaharescu este de acord cu delimitarea mai clară și cere o soluție alternativă, pentru că „regulamentele UE nu permit, în acest caz, amplasare de borduri.”

Dorin Ștefan este de părere că „trebuie gândit un sistem pgeneralizat, care să nu permită sincopale de tot felul care vor apărea la noi.” Același ar mai dori să știe dacă condițiile de mers cu bicicleta prin oraș sunt legiferate – față de ultimul aspect, se răspunde că există unele prevederi în Codul Rutier.

Florin Medvedovici: „Mare grijă la cum sunt proiectate piesele de separare; în zona Buzești, vă reamintesc, acestea au fost pur și simplu furate.”

Radu Năstase este de părere că „ar trebui să considerăm propunerea ca o etapă intermediară.”

Cerasela Crăciun speră că, pe viitor, propunerea o să cuprindă și o zonă verde însoțitoare.

.....

Bd. Ferdinand nr. 72-74-76, S. 2

Aviz preliminar

Inițiator: SC CONLUX DEVELOPMENT SRL

Elaborator: SC KXL STUDIO SRL, URB. ANAMARIA MOHAN

Lotul pe care se va construi, de cca. 6000mp, se află la intersecția Str. Horei cu Bd. Mihai Bravu, în zonă protejată. S-a făcut PUZ pentru că terenul are o formă neregulată și pentru că înălțimea maximă admisă a fost depășită în propunere. Indicatorii care pot fi obținuți conform regulilor zonei sunt CUT 4 și POT 60%, cu o înălțime maximă posibil de atins de P+4 (16m).

Este prezentată, pe o planșă, evoluția parcelarului, cu ocupare și regim de înălțime, din care reiese că există mai multe tipuri de fronturi și, în același timp, mai multe tipuri de grădini ale zonei. Conform spuselor prezentatorului, din zonificarea funcțională, se observă că diferențele existente în zonă nu sunt mari. Pe teren vor fi locuințe și funcțiuni complementare. Se cere obținerea permisiunii de a construi într-un CUT tot de 4, dar cu un POT de 70% și cu înălțimi de până la P+7. Se arată că va fi urmărită alinierea la calcan a noii propuneri, se afirmă că vecinătățile cuprind date de construire aproximativ similare – se dă exemplul unei clădiri vecine P+5.

Radu Năstase cere să fie expusă o desfășurare și dorește să știe, punctual, care este modificarea majoră față de prezentarea anterioară - se răspunde că a fost schimbată volumetria.

Florin Medvedovici: „Cum se va construi pe spate? Poate aveți o soluție, pentru că din ce se vede, acolo vor fi condiții de neconstruibilitate. Dvs ați făcut o insulă, dar zona în întregul ei cum va evolua?” (aceleași obiecții sunt susținute de Președintele Comisiei). Se răspunde că încă sunt condiții de dezvoltare neprecizate, pentru că „propunerea se învecinează cu proprietățile a 12 oameni, iar intenția de alipire la calcan a fost o mare problemă.”

Marian Moiceanu: „Într-o propunere de acest tip, va fi foarte important drumul de incintă, și am în vedere și accesul mașinilor de pompieri. Nu cred că intrarea prin demisol este suficientă.”

Florin Medvedovici: „Nu știu dacă și în ce condiții zonele protejate permit comasarea, iar dacă aici casele sunt de valoare, un traseu pietonal ar fi foarte binevenit.”

Sorin Gabrea: „Aici cred că ar fi nevoie de mai puțin CUT și de mai multă arhitectură. Cred că poate fi găsită o soluție mai rezonabilă; și mai atrag atenția asupra condițiilor și a normelor de însorire.”

Constantin Enache: „Propunerea este un plus pentru starea actuală a zonei, dar frontul către Ferdinand trebuie mult mai bine controlat – sunt de părere că ar trebui să se meargă până la limita de proprietate și a lotului zis neconstruibil.”

Dorin Ștefan: „Suntem la avizul preliminar – unde este proiectul de arhitectură, cu planuri, parcaje, accese, intrări, ganguri? În prezentare, nu le văd.”

.....

PUZ Str. Justiției nr. 57, S. 4

Aviz preliminar

Inițiator: ROMAN MARIAN

Elaborator: SC REZIDENTIAL PREMIUM SRL, ARH. MARIA LUIZA BUDESCU

Pe un teren de 2700mp, care are un POT de 50% un CUT de 1,5, conform regulamentului ZP 86, (indicator ultim care se dorește suplimentat cu 20%, pentru dezvoltarea zonei), și o înălțime admisă de P+2, s-ar dori ridicarea unui imobil P+3/4R (sunt prezentate două variante, care diferă ca înălțimi). Recomandarea anterioară a Comisiei s-a referit la realizarea unui corp construit mai compact. Sunt aproximativ 40-50 apt, parcările pot fi asigurate la subsol.

Marian Moiceanu: „Aș fi dorit să văd și partiul arhitectural - în ce mă privește, aș vota pentru varianta 1. Integrarea, aici, mi se pare o problemă de arhitectură, iar retragerile și felul în care vor fi rezolvate m-ar fi interesat și din alt punct de vedere decât cel strict cantitativ.”

Cerasela Crăciun ar dori să știe cum a fost gândită relația cu biserica din apropiere.

Florin Medvedovici este și el de parere, ca și dl. Moiceanu, că „în acest loc, soluția este în primul rând una care ține de arhitectură.”

Sorin Gabrea: „Câteva lucruri sunt neprecizate – ce se va vedea dinspre biserică? Terenul roșu este al bisericii sau al cui? Cum e strada care e prevăzută – publică, privată? Denivelarea de teren cum e integrată în propunerea Dvs?”

Laurențiu Olan ar dori să știe cum au fost concepute parcările pentru aceste cca. 50 de apartamente.

Constantin Enache este de părere că „varianta indicată cu 1 este cea acceptabilă, pentru că, oricum, Schitul Maicilor este și acum foarte puțin perceptibil.”

Dorin Ștefan: „Cred că volumul din spate, tratat diferit, ar putea funcționa ca fațadă. Frontul ar trebui rupt și tratat altfel.”

Tiberiu Florescu: „Văd aici o problemă serioasă de gabarit, dar, dacă se va mai lucra la unele părți, propunerea ar putea fi pasabilă.”

.....

PUZ Șos. Andronache nr. 199, S. 2

Aviz de oportunitate

Inițiator: SC MK ROM FACTOR SRL

Elaborator: SC URBAN VISION CONSULTING SRL, URB CRISTINA CIOACĂ

Se vrea construirea unui ansamblu rezidențial cu dotări complementare. Lotul, de cca. 25.000mp, aflat aproape de Inelul Median, provine dintr-o fostă zonă industrială, iar cf. PUG, este zonă A2A; mai apare și în alte documentații, iar în apropiere, mai există u proiect similar. Între timp, în zonă a apărut Carrefour Colentina, ceea ce anunță cumva trecerea zonei spre M3, ca pentru

toată dezvoltarea spre Centură. Acum, pe lot există hale proaste, degradate. Ca și circulație, a fost preluată o arteră din PUZ Inel Median, care continuă spre Str. Suhard, care va crește la 10m lățime. Profilul Str. Andronache nu se modifică. Se dorește edificarea unor clădiri S+P+10E, care vor duce CUT la 2,4, POT la 50%, înălțimea maximă la 37m.

Marian Moiceanu: „Dacă nu ne interesează decât standardul apartamentului mediu, atunci propunerea este în regulă. Aș dori, totuși, să fie prezentate câteva variante de mobilare. Din păcate, compoziția aici este rudimentară, sau putem spune că nu a existat o preocupare pentru compoziție. Mi-ar plăcea să știu, de pildă, ce vom vedea din apartamente?”

Radu Năstase: „Ce lungime are bara propusă?” Răspuns: 150-200m.

Florin Medvedovici: „Parcățile de mașini, din ce se vede în desen, sunt la 5m de bloc, practic sub geamul locatarilor? Iar apartamentele sunt unele spre parc, altele spre parcare – e o soluție bună?”

Timur Mihăilescu: „Zona de căsuțe, pe L1E, este a caselor aflate pe loturi subdimensionate. Propunerea mi se pare exagerată – cred că poate fi găsită o soluție cu un CUT la fel de mare, mai fragmentată, nu de acest ordin colosal. Aș dori volume mai mici, mai ușor de integrat.”

Sorin Gabrea cere o variantă de mobilare și rezolvarea echipamentelor publice.

Dorin Ștefan: „Urbanistic, așa așa face și eu. Arhitectural, ca ilustrare, altfel.”

Constantin Enache se arată de acord cu intenția, ca propunere, dar cere ca la avizul preliminar să fie aduse variante.”

.....

PUZ N.D. Cocea nr. 186-190, S. 5

Aviz preliminar

**Inițiator: PAROHIA BISERICII CREȘTINE RUSE DE RIT VECHI „ÎNĂLȚAREA
DOMNULUI”**

Elaborator: BIA DOBRESCU LAURA ANDREEA, URB LAURA ABDREEA DOBRESCU

Se dorește ridicarea unui ansamblu ecleziasitic, într-o parohie pentru ortodocșii de rit vechi, acum aflată într-o zonă L1C. Terenul, de cca. 1 ha, se află spre ieșirea către Jilava. POT permis de zonă este 45%, CUT 1,3., dar prin construire se va folosi mult mai puțin. Vor fi construiți, în real, cca. 1000mp plus dependențe.

Vor fi: o biserică mare, o biserică mai mică (de iarnă) și o clădire socială pentru evenimente; casa parohială va fi P+1. Vor rămâne cca. 5600mp pentru spații verzi.

Cerasela Crăciun: „Aveți loc prevăzut pentru desfășurarea ritualurilor proprii slujbelor speciale?”

Se răspunde că vor fi 5 m retrageri față de limitele laterale, iar între biserici vor fi 10m.

Marian Moiceanu: „Mi-aș dori o dispunere altfel a construcțiilor (și în plan) și, poate o incintă cu treceri pe dedesubtul unor corpuri de clădire. Plantarea clădirilor, acum, este mecanică. Dacă ați putea evita aspectul de fundătură, ar fi bine.”

Radu Năstase observă că la avizul de oportunitate s-a cerut diminuarea înălțimilor, lucru care s-a rezolvat.

Sorin Gabrea: „Ar trebui cumva secționată incinta, făcută o amenajare. Aspectul ar putea fi mult ameliorat.”

Anca Mitrache: „Conformarea partiului să creeze, cumva, niște incinte.”

.....

PUZ Splaiul Independenței nr. 294, S. 6

Aviz preliminar

Inițiatori: SC AQUAPROIECT SA

Elaborator: SC KXL SRL SRL, ARH. ANAMARIA MOHAN

Terenul, cu o suprafață de 6700mp, se află în S. 6, este o parte din fosta platformă de cercetare, și are un cadastru incert. În condițiile de în cadrare actuale, i se permite un CUT de 2,4 și un POT de 50%, ca și un nivel posibil de înălțime P+14. Accesul la acest teren se poate face, pentru moment, pe un drum de servitute. Se dorește ridicarea uui ansamblu de locuințe cu clădiri a căror înălțime variază între P+6 și P+10, dar atât CUT, cât și POT, trebuie să fie mărite, CUT la 2,88, POT la 60%. Există câteva schițe de posibilă evoluție a teritoriului, a fost propusă și o stradă de acces dinspre Splai. Retragerile asigurate variază între 5 și 11m. Locurile de parcare sunt asigurate în subsol și la parter, și mai există unele pe spații private. Accesul pentru mașinile speciale se va face diferit, pe o altă cale.

Radu Năstase: „În zona dintre locuințe, intermediară, cum va fi accesul?” – se răspunde că va fi un numai parțial public. Același mai întreabă care va fi situația parcărilor – vor fi rezolvate creând o dală și o rampă în subsol.

Marian Moiceanu: „Halele se vor demola?” – se răspunde afirmativ. „Iar cât privește circulațiile, cum veți face întoarcerile, drumurile prezentate nu par să ofere această posibilitate? Ca idee de ansamblu, sunt multe necunoscute, dar intenția pare posibilă.”

Constantin Enache: „Nu înțeleg risipa de carosabil. Cred că se poate câștiga un spațiu suplimentar printr-o mai mare atenție acordată acestui aspect.”

Sorin Gabrea: „Dvs nu diferențiați, în propunere, spațiile publice de cele private. Înțeleg că acest lucru este posibil, dar ar provoca multe scandaluri. Apoi, parcelele nu se cunosc bine, regimul juridic al terenurilor este incert. În sfârșit, este nevoie de un partiu pentru întreaga incintă, cu atât mai mult cu cât sunt și alte servituți. Ar fi nevoie de un acord de conviețuire – să existe o

convenție în acest sens între proprietari și ceilalți participanți la această operațiune. Și v-aș mai ruga să dimensionați corect utilitățile pentru întreaga zonă.”

Marian Moiceanu: „Cred că ar fi fost foarte bine ca beneficiarul să fi fost aici, să înțeleagă toate aceste cerințe.”

.....

PUZ Str. Inovatorilor nr. 16, S. 1

Aviz preliminar

Inițiatori: NICULAE MARIN

Elaborator: SC KXL SRL, URB ANDREI NISTOR

Terenul se află în Zona Chitila, cu o tramă stradală regulată, dar unde majoritare sunt terenurile mici și medii ca suprafață; încadrarea zonei este L1A. Dar, pentru că există și alte încadrări și penru că deja se lucrează la Magistrala de Metrou 6, care va asigura o foarte bună circulație și va aduce un consistent aflux de călători, chiar dacă și acum zona este bine deservită din acest punct de vedere, s-ar dori propunerea unor alți indicatori, care să permită o construire de un alt tip. Există chiar și dotări - de educație, sănătate, comerț s.a.Terenul este liber de construcții și se dorește ridicarea unei clădiri de P+3E, care ar duce la o înălțime de 14m. POT ar fi de 45%, CUT de 1,56.

Anca Mitrache dorește să știe cum se vor asigura locurile de parcare – la subsol și la sol, în condițiile în care parterul va fi parțial liber.

.....

PUZ Alea Castanilor, nr. 44 (Str. Olteniței nr. 83B) S. 4

Aviz preliminar

Inițiator: SC EUROMARKET SERVICES S.A.

Elaborator: SC M DESIGN ARHITECTURĂ ȘI URBANISM SRL, ARH. FLORIN MACHEDON

Problemele întâmpinate de proiect sunt mai ales de natură administrativă; terenul, de cca. 8000mp, este concesionat, iar în 1990 pe el s-a permis înființarea unui târg. S-a cerut, la prezentarea anterioară, definirea condițiilor unui parcaj care ar trebui să existe pentru noua propunere. Studiul a fost extins, și s-a putut observa că propunerea nu este afectată de incidența celor două monumente de categorie B din apropiere (Mărțișor, Zona Văcărești). A fost identificat și terenul verde din regulamentul spațiilor verzi – taluzul din Aleea Castanilor. Terenul stă pe două zone – CB1 și V1A. Legat de zona V1, se afirmă că pe ea va fi construit un colimacon pentru parcări. Se propune și amenajarea peisageră, nu se taie niciun copac. Spre intersecție se va construi un volum de 7 niveluri, motiv pentru care s-a propus o soluție cu două trepte de înălțime, P+2 și P+7. S-a mai cerut și o retragere mai accentuată a volumului P+7 față de Mall, ceea ce s-a realizat. S-a ținut cont, în formularea propunerii, și de circulațiile din zonă, ca și de prezența parterului și a demisolului de la Mall.

Referentul afirmă că „terenul este concesionat, dar are statutul de teren public; construcțiile acum existente sunt provizorii, iar actualii comercianți vor să le supraetajeze, motiv pentru care terenul ar trebui să treacă din domeniul public în cel privat, pentru că pe domeniul public nu se poate construi definitiv.”

Dl. Dan Trifu precizează că „nu se permit pe spațiile verzi decât construcții provizorii.”

Dl. Moiceanu înștiințează Comisia că pentru această propunere a fost eliberat un certificat de urbanism din partea S. 4.

Sorin Gabrea cere să fie prezentat, pentru a fi adus la cunoștința Comisiei, ceea ce se spune în cartea funciară despre aceste terenuri și proprietăți.

.....

PUZ Str. Acțiunii nr. 26, lot 1, S. 4

Aviz de oportunitate

Inițiator: SC VEL PITAR S.A.

Elaborator: SC CPC STUDIO SRL, ARH. CĂTĂLINA DANA PREDA

Parcela, de 16000mp, se află în fosta zonă industrială a Fabricii de Pâine Vel pitar, într-un parcelar nevaloros. Se dorește extinderea halei fabricii de pâine. Partea din față, de birouri, se păstrează, iar hala se va mări spre spate și spre lateral. Înălțimea halei se păstrează. Sorin Gabrea ține să se precizeze că propunerea vizează păstrarea aceleiași funcțiuni – prezentatorul confirmă.