

Ședința CTUAT a Primăriei Mun. București din data de 30 Mai 2018.

Comisia a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte, Cerasela Craciun, Constantin Enache, Dan Marin, Dan Șerban, Anca Mitrache, Angelica Stan, Timur Mihăilescu, Florin Medvedovici, ing. Laurențiu Olan, Marius Petrescu, membri. Din partea serviciilor de specialitate, au fost prezenți: ing. Andrei Zaharescu (Rețele), ing. Iulian Atanasiu (Circulație).

Refrent al lucrărilor și expert din partea Primăriei, Stelian Constantinescu.

Au fost prezentate următoarele documente și propuneri:

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Medic Zlătescu nr. 22A, S. 2

Inițiator: ION DAN TEODORESCU, NICOLETA DOINA TEODORESCU

Elaborator: ARH. NICOLETA DOINA TEODORESCU

Lotul, de 667mp, se găsește la intersecția Str. Matei Voievod cu Bd. Pache Protopopescu. Din acest lot, dreptul de proprietate al beneficiarilor cuprinde numai 134mp. S-a întocmit o lucrare cadastrală, iar o parte din teren a trecut în domeniul public. Cum zona care cuprinde lotul se află la limita dintre M2 și L1A, rezultă încadrări diferite ca și coeficienți. Zona este complet destructurată, mai conține clădiri din anii 1960, mai recent a fost folosită ca loc de garare, și s-ar dori construirea unui imobil P+3/4R. Se opinează că odată cu amplasarea unui obiect de acest gen, zona ar recăpăta, puțin câte puțin, un aspect mai ordonat. Un teren vecin aparține Primăriei, iar regimul de înălțime variază de la P+2 la P+10.

Radu Năstase: „Nu există delimitări cadastrale, cum ați putut stabili zonele? Autoritatea locală v-a încadrat în L1A, iar Dvs vreți să construiți într-o zonă clar dominată de regimul P+1 P+3/4.

Cum și mai ales de ce?”

Timur Mihăilescu ar vrea să știe cum s-a constituit terenul – prin exproprierere și retrocedare.

Același este de părere că un CUT de 2, precum cel cerut, ar încadra construcția într-un alt regim de înălțime.

Constantin Enache: „Terenul este o valoare economică; dacă ar exista o ilustrare de arhitectură în regulă, s-ar putea discuta cu mai multe șanse de succes.”

Dan Marin: „Teoretic, în condițiile date, terenul este neconstruibil.” Se răspunde că a existat o intenție de concesiune, dar că nu s-a luat până la urmă nicio decizie în acest sens.

.....

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

.....

PUZ AVIZ OPORTUNITATE

Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 10, S. 2

Inițiator: CHEDOR IMOBILIARE SRL, SHUBH INVEST SRL

Elaborator: M DESIGN SRL, ARH. FLORIN MACHEDON

Prezentare proiect, Florin Machedon: „S-a cerut anterior extinderea ariei de studiu, majorarea retragerilor, urmărirea circulațiilor de incintă, observarea procentului de spații verzi, realizarea unei parcări fără demisol. Zonificarea funcțională s-a realizat prin PUZ Inel Median, zona s-a deplasat către M3, ceea ce a oferit ocazia unor construcții P+4/5, eventual P+6. Dar cum aici ne aflăm totuși la intrarea în oraș, modificarea ar fi în defavoarea potențialului terenului. CUT volumetric este 15, CUT normal este 5. Conform legislației în vigoare, PUZ poate fi modificat, dar modificăm și PUG, modificăm și PUZ Inel Median?”

Constantin Enache: „Prin PUZ, indicatorii nu pot fi modificați, într-un caz precum cel de față.

Referirile propunerii trebuie să se facă la PUG.”

Stelian Constantinescu: „Nu puteți atinge aici nici CUT de 4. Ceea ce propuneți pur și simplu nu se poate susține. Iar CUT volumetric nu poate fi transformat în alt CUT.”

DI. Adrian Cristescu: „Ne referim la PUG. Nu solicităm, față de PUG, schimbarea funcțiunii, ci doar modificarea unor parametri.”

Constantin Enache: „În zonele industriale, Legea lasă PUG să hotărască. Iar aici nu putem ajunge la CUT de 4 decât dacă facem zona CB3.”

Adrian Cristescu: „Putem considera CUT 3 ca bază de plecare și cerem sporul de 20%.”

Florin Machedon mai precizează că „pe Dimitrie Pompeiu, noi vom ceda un procent de teren, se vor face și exproprieri. S-a solicitat și lărgirea tramei stradale. Cerem, atunci, o înălțime mai mare, cu atât mai mult cu cât pe aici se face accesul în oraș, e o poartă a Capitalei. Iar forma mai puțin tipică a clădirilor poate reprezenta un plus. Cerem, ca indicatori, POT de 30%, CUT de 3,5 și posibilitatea de a atinge o înălțime maximă de 65m, echivalentul unei clădiri P+20.”

Constantin Enache solicită precizarea distanțelor față de vecinătăți – se răspunde că va fi jumătate din înălțimea clădirilor din jur, undeva la 12,5m, precizându-se că înălțimea clădirilor ce se vor realiza va descrește în trepte, pentru că noua construcție are o structură piramidală.”

Adrian Cristescu: „Volumul construit va avea 20 de etaje în centru, iar la margini, spre perimetru, doar P+2. Spațiul verde va trece de procentul cerut de 30%, iar investitorul oferă Primăriei o suprafață substanțială din terenul lui, pentru spații publice și circulații. S-a revenit și la nivelul străzii – anterior se solicitase o ridicare a cotei de bază la 1,80m. Terenul aparține acum la doi proprietari, dar ulterior se va face o comasare a celor două realități.”

Dan Marin: „Ca Primărie, aş descuraja volumul de P+20, pentru că el, în funcţiunea dată, el nu are nicio legătură cu ceea ce se petrece azi în Europa, în toată lumea civilizată care e atentă la standardele de locuire.”

Adrian Cristescu: „Zona Dimitrie Pompeiu este foarte aglomerată, circa 100.000 de oameni se deplasează zilnic prin ea. O locuire foarte importantă ar diminua acest flux neîntrerupt - noi vrem să construim cca. 500 de apartamente, care ar putea duce la diminuarea acestei curgeri cu, estimăm, peste 10.000 de oameni.”

Dan Marin: „Modelul propus este unul corbusian, de acum cam 100 de ani. Nu aţi putea încerca o propunere mai prietenoasă?”

Adrian Cristescu: „S-a făcut aşa ceva la Milano, nu foarte demult.”

Dan Marin: „Da, numai că acolo este vorba despre o arhitectură experimentală, nu de o propunere de speculă. Dacă am construi aşa Bucureştiul, în foarte scurt timp am depăşi 30 de milioane de locuitori.”

Florin Medvedovici: „Eu nu sunt foarte de acord cu schimbarea zonei din zonă industrială într-una A3, cred că oraşul merită altceva aici. Iar dorinţa arhitectului de a construi în aceste condiţii a dus la mai multe forţări, la tăieturi nu chiar prietenoase. Cred că ar fi fost nevoie de alte retrageri, nu de calcane la stradă.”

Constantin Enache: „Cred că aici ar trebui definit cu mai multă decizie felul în care se va putea construi, chiar şi pe vecinătăţi. Dar cât priveşte înălţimea, eu nu văd o problemă - această cifră a mai fost acordată în circumstanţe asemănătoare şi nu e normal să judecăm cu măsuri diferite.”

Dan Marin: „Personal, nu înălţimea mare mă deranjează, cât tipologia. Există puncte de mare înălţime şi în Bucureşti, dar nu sunt prentu generalizarea lor şi ca tipare, şi ca funcţiune – peste

tot, vedem numai blocuri mari cu locuire colectivă. Înălțimea mare se referea, ca și critică, la acest model de locuire.”

Timur Mihăilescu: „De ce nu s-ar putea o înălțime mai redusă și un CUT mai mare?”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Durău 10 A, S. 1

Inițiator: MAREȘ GHEORGHE

Elaborator: SC CRIAL ARHITECTURAL SRL, URB ALINA DRĂGAN

Lotul, de dimensiuni reduse, 296mp, se află într-o zonă protejată, și este donat dintr-o altă parcelă, mult mai mare. Terenul vecin este liber de construcții. Se dorește ridicarea unui imobil de locuit, S+P+E+M; s-ar dori construirea pe limită. Documentația a fost solicitată pentru stabilirea retragerilor. Alinierea sunt la 5m, au fost stabilite, de principiu, modalitățile de construcție și pentru vecini.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Bd. Tudor Vladimirescu nr. 31, S. 5

Inițiator: SC DRAGO IMOBILIARA SRL

CĂTĂLINA PREDA

Au fost operate modificările solicitate pentru Str. Progresului, a fost prevăzută și lărgirea străzii.

Au fost consultate documentațiile reglementate sau aprobate pentru zonă, a fost reasezată clădirea; se afirmă că respectând toate aceste condiții se intră în parametrii solicitați.

Radu Năstase cere să fie precizată din nouă zona cerută pentru analiză - se răspunde că nu a existat o zonă de studiu impusă. Președintele Comisiei mai solicită lămuriri legate de situațiile terenurilor vecine și de reconfigurările care vor avea loc după apariția magazinului Lidl.

Florin Medvedovici: „Aici ni se prezintă doar o cutie, așezată pe cât de bine s-a putut. Speranța mea este că va mai apărea, cumva, vreo legătură necesară traficului.”

Radu Năstase: „Terenurile CFR vor fi transferate, administrativ vorbind, pot fi propuse aici măcar spații verzi?”

Timur Mihăilescu ar dori, având în vedere ceea ce se propune, o soluție cât mai funcțională.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Litovoi Voievod nr. 62-64, S. 2

Inițiatori: CRĂCIUN GABRIELA, COTEȚ ȘTEFAN, COTEȚ MIHNEA

Elaborator: MARIANA UGLEA URBANIST

Situarea lotului este în zona L1 (locuințe mici individuale), zona a fost studiată ca atare, se dorește remodelarea unei locuințe existente, motiv pentru care a fost efectuată o analiză a tipologiei zonei și a parcelarului. Deschiderile loturilor variază între 10 și 40m. A fost propusă desfășurarea unui corp de clădire pentru o curte largă, se vizează un volum de S+P+2E.

Florin Medvedovici întreabă dacă soluția presupune calcane, se răspunde afirmativ. Același este de părere că „soluția Dvs pare puțin atipică. Spre stradă se fac curți, în regulă, dar cine știe și cine va controla ceea ce va fi spre spatele lotului?”

Constantin Enache: „Cred că, de regulă, fundul de lot se estompează.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Str. Mircea Vulcănescu nr. 103-105-107, S. 1

Inițiator: SC MONIX GRUP SRL

Elaborator: SC CIVIDINI PROIECT SRL, ARH. DINU CIVIDINO

Zona pentru care se propune investiția este CA2, și ea este vecină cu o altă zonă CB1. Lotul măsoară 2111mp și este localizat, mai precis, la intersecția străzilor Vulcănescu și Lipova. Alte două PUZ care pot influența această realitate sunt cele destinate amplasamentelor definite de străzile Berzei-Baldovin-Cameliei și, pe de altă parte, Dimitrie Golescu- Berzei-Vulcănescu. Strada Lipova își păstrează prospectul, dar Vulcănescu se va mări, fiind prevăzute pentru această operațiune trotuare de 3 și de 5m spre Spitalul Militar Central. În preajmă există și două monumente istorice. Problemele mai importante sunt de natură constructivă și sunt generate de prezența rețelei de 110KV din spatele Gării de Nord, ca și de prevederile ce vor fi legate de canalele de preluare a apelor menajere. Înălțimea propusă nu deranjează zona, fiind gândită ca o etajare spre centrul incintei, în vreme ce legăturile cu vecinii se fac prin clădiri relativ joase, de P+2. Se doresc locuințe colective cu spații comerciale la parter: există curte, 6 locuri de parcare asigurate, două intrări sunt posibile dinspre Lipova. În zonă se mai fac și alte demolări, pregătindu-se terenurile pentru alte investiții. Pe de altă parte, zoele CA2 accepta, de regulă, înălțimi mari. Spațiile verzi care vor rezulta vor acoperi cca. 27-35% din teren. Față de ultima precizare, Președintele Comisiei cere să fie precizat dacă acest procent se obține incluzând și verdele de pe placă și sugerează varianta unei construi P+4/5R.

Cerasela Crăciun ar dori să știe ce este spațiul verde desenat – este al loturilor vecine.

Florin Medvedovici este de părere că terenul de pe colț ar putea fi rezolvat și altfel, cu o întoarcere, poate accentuând colțul, nu mijlocul.

Radu Năstase: „Nu înțeleg de ce, din moment ce toată Str. Vulcănescu are regim de înălțime P+2, se cere brusc această sporire semnificativă de volum și de prezență.”

Constantin Enache: „Nu știu cum ar evolua o desfășurare pe Str. Mircea Vulcănescu pe viitor. Poate că ar trebui avut în vedere un oarecare echilibru al străzii.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Drumul Balta Doamnei nr. 34-424, tarla 339, parcela 14, S. 3

Inițiator: SC ROM FRACHT SRL

Elaborator: SC CIVIDINI PROIECT SRL, ARH. DIANA CIVIDINO

Terenul pe care se va interveni, de 13000mp, se află actualmente în S. 3 și ca UTR e posibil de asimilat cu M2. Acum există un drum de stradă de pământ, de 4m lățime, care din cauza stării nu poate fi folosit.

Radu Năstase: „Mai există în zonă vreo documentație pentru această stradă, e prevăzut ceva special pentru ea? Dvs ce profil propuneți? Și unde sunt planșele de circulație pentru un teritoriu mai larg?” Se precizează că a fost gândit pentru această stradă un profil de 13m, care conține și trotuare de 1,5m. Florin Medvedovici insistă și el în direcția stabilirii unei trame stradale coerente, pentru că „zona industrială e foarte puternică, iar traficul este intens aici.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Bd. Mircea Eliade nr. 9, 9A, 9B, 9F

**Inițiatori: ARONOVICI IULIAN, ARONOVICI GABRIELA, ARONOVICI ADRIAN,
MUNTEANU MARIAN**

Elaborator: SC KXL SRL, URB ANAMARIA MOHANU

S-a făcut o analiză a țesutului de la 1930 și o analiză morfologică. În zona notată cu V, parcelele sunt uniforme; în timp, însă, parcelarul a evoluat haotic. Se propune construirea unor locuințe colective în regim de S+P+4E, care ar conduce CUT la 2,9, POT la 60% și înălțimea maximă la 19,3m. Se mai arată că a fost reconfigurat volumetria în interiorul edificabilului, a fost închis frontul, s-a stabilit un ritm al fațadei. Accesul pietonal se face prin alee. Între timp, au mai apărut aici numeroase alte documentații.

Radu Năstase solicită explicitarea mărimii retragerilor laterale – vor fi 3-4m. „Și acest raport între 19,3 și 4 vi se pare normal?”

Florin Medvedovici sesizează că din prezentare reiese că accesul se va stabili, în cele din urmă, în instanță.

Timur Mihăilescu: „Terenul vecin pare neconstruibil.”

Dan Marin: „Acolo au fost străzi, nu are cum deveni cineva proprietar pe străzile orașului. Nici măcar în instanță nu poate fi revendicată o asemenea proprietate, chiar și dacă terenul a fost al Primăriei.”

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Calea 13 Septembrie nr. 162-164 A,B,C,D,E,G, S. 5

Inițiator: TITAN MAR SA

Elaborator: SC ARTTEK SRL, URB. CRISTINA ENACHE

Documentația a mai fost prezentată, a fost obținut avizul de oportunitate cu o seamă de condiționări. Terenul este important, de cac. 5 ha, și se afirmă că printr-un proiect de acest fel se încearcă o echilibrare a orașului față de N Capitalei. Se preiau profilele străzilor importante, se dorește ca acest PUZ să fie un cadru-temă pentru un viitor concurs privind zona; investitorul dorește acest parcurs. Obiectivele importante ale zonei sunt Hotelul Marriot, Cartierul Cotroceni, Academia Militară. Se mai arată că, în ceea ce privește propunerea deja formulată, ca principiu, s-a păstrat un spațiu de stradă cu circulații de incintă, pentru zona mai consistentă s-a propus o dală urbană, se va urmări, pe partea de circulații, preluarea străzilor și a profilelor existente, ca și realizarea altor artere. Terenul este împărțit în mai multe UTR-uri. Pentru un prim UTR, cel care are legătură directă cu Str. Progresului, se estimează că vor putea fi atinse înălțimi de 45-60m, pentru birouri și spații rezidențiale, un al doilea UTR, locat în spatele Str. Progresului, va conține dotări, servicii și dotări culturale, zona mai din spate va fi dedicată rezidențialului și serviciilor, iar ultimul UTR va conține servicii hoteliere, birouri, alte construcții. Înălțimea maximă care ar putea fi atinsă, dacă condițiile o vor permite, este de 120m, dar ea va oferi o ocupare mică la sol. Vor fi multe spații de tip incintă și zone de piațetă.

Constantin Enache cere să fie precizate distanțele față de limitele de proprietate: vor fi 12m la înălțimi permise de 45-60m, 5m pentru strada mică, la o înălțime de 15m, spre N și spre V de cca 18-20m, spre interior, de 5m. Se mai arată că odată cu lărgirea Str. Progresului, se va pierde o mare suprafață de teren, și din acest motiv rezultă și înălțimile mai mari, și o oarecare densitate sporită.

Radu Năstase afirmă că înălțimea maximă de care-și amintește a fi fost menținoată anterior nu trecea de 80m și cere o definiție cât se poate de atentă a profilelor stradale. Se răspunde, din

partea prezentatorilor, că aceste lucruri vor putea fi bine stabilite la concurs, mai ales pentru că investitorii își doresc aici o arhitectură-reper a orașului.

Dl. Popescu, reprezentant al CALOR: „În documentație, a apărut o stradă care debușează fix în clădirea noastră. Credem că se dorește, prin acceptarea distanțelor foarte mici dintre clădiri, indisponibilizarea terenului nostru. Cerem să fie respectate retragerile din PUG, ca și distanțele legale față de proprietatea noastră. Există și o problemă a șinei colectoare, al cărei statut trebuie clarificat. Dorim, de asemenea, să nu fie incluse sau luate în calcul loturile indivize, pentru că unele dintre ele sunt în litigiu.”

Radu Năstase: „Ați marcat pe plan obiectivele de utilitate publică?” Proiectantul răspunde că „sunt incluse în regulament, dar nu sunt marcate pe plan.”

Florin Medvedovici: „Ar trebui localizate mult mai precis locurile pe care vor fi permise clădiri înalte, pentru că funcție de ele ar trebui structurate și propunerea, și concursul.”

Radu Năstase confirmă: „Cred că punctele de mare înălțime trebuie definite foarte clar. Dar aș dori să știu, mai ales, dacă a existat o soluție la avizul de oportunitate pentru extinderea indicatorilor pe toată zona.” – se răspunde afirmativ.

.....

PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE

Aleea Modrogan nr. 1A, S. 1

Inițiator: ONE MODROGAN SRL

Elaborator: D D DESIGN SRL, ARH. DAN ȘERBAN

Lotul se află în ZP 48, iar documentele arată că locul a căpătat un caracter urban încă din 1906, chiar dacă luând o formă de lotizare particulară. S-a făcut PUZ pentru că s-a considerat că o soluție urbanistică este mai bună decât exploatarea simplă și directă a dreptului la construire. S-a

revenit la regimul zonei, P+3/4, o înălțime de 13m căreia i se mai adaugă un etaj tehnic; volumetria este tratată în trepte pentru a prelua curbura drumului. Apartamentele vor fi de bună calitate. Vor fi retrageri de 4-6m și se va păstra pe cât posibil caracterul „domestic” al Aleii Modrogan, iar etajul al patrulea va fi foarte mult retras. Plastica particulară a propunerii va fi dată mai ales de volumetriile de balcoane. Radu Năstase cere să fie precizate retragerile – 4 m la stradă față de colț, se intenționează ca și strada să participe la locuire, motiv pentru care va fi creată o scenografie de gard cu pauză.

Florin Medvedovici: „Este legal, este bine să se construiască aici. Condițiile sunt foarte speciale, Ministerul de Externe și-a luat strada și și-a făcut-o curte, lucru care va genera tot felul de probleme. Apoi, aceste volume mi se par cam prea mult blocuri pentru zona în care se află.”

Radu Năstase este și el de părere că arhitectura ar trebui să se îndrepte mai mult către o formulă semi-colectivă, măcar. Dan Șerban sugerează chiar o arhitectură cu elemente de tip vilă.

Florin Medvedovici: „Să se construiască în spiritul parcelarului, cu o altă soluție.”

Cerasela Crăciun se interesează de POT – 48%.

Ing. Laurențiu Olan dorește să știe care este soluția pentru parcări – vor fi realizate la subsol.

Angelica Stan cere să fie prezentată geneza locului: a fost un corp administrativ, o anexă și o seră.

Constantin Enache: „Dacă RAPPS a decis că terenul este construibil, el ar trebui construit cel puțin mai apropiat de spiritul zonei, insular, cu licență”.

Dan Marin: „Articolul 32 din Legea Urbanismului precizează, față de situațiile de acest fel, că se poate construi, dar fără modificarea caracterului general al zonei. Suntem într-o zonă de un înalt standard urban – aici este și Parcul Filipescu, deci întreb: unde este studiul istoric? Apoi, suntem chiar în incinta unui monument istoric, e un ansamblu. Dar RAPPS a considerat că acest lot este

o proprietate privată, cu numere diferite, pe care l-a separat și mai apoi l-a vândut. Așa încât, înainte de toate, statutul juridic legal trebuie lămurit. Apoi, nu înțeleg de unde a rezultat necesitatea vânzării, pentru că statutul întregii proprietăți este de monument istoric. Nu mă pot face că nu văd această schimbare de destinație, care ar fi cumva posibilă doar prin cauză de utilitate publică.”

Radu Năstase: „Cu alte cuvinte, terenul poate fi construit, dar în limite legale.”

Dan Marin: „Și hotărârile Consiliului General ar trebui revăzute.”

Dan Șerban: „Am plecat de la prezumția că există un act legal de vânzare-cumpărare și am realizat o documentație profesională cât de bine s-a putut. Dar întreb: zona aceasta, foarte importantă, poate rămâne astfel, populată cu sere? Este o situație cel puțin desuetă.”