

Ședința CTUAT a PMB din data de 6 Iunie 2018. Comisia a fost alcătuită din următorii:

Radu Năstase, Președinte, Sorin Gabrea, Mircea Chira, Sebastian Guță, Timur Mihăilescu, Cerasela Crăciun, Constantin Enache, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Anca Mitrache, Dan Șerban, Dorin Ștefan, Andreea Popa. Din partea Primăriei, expert și referent al lucrărilor, arh. Stelian Constantinescu. Din partea Serviciului Circulație, ing. Iulian Atanasiu. Au fost dezbătute și avizate următoarele documentații:

### **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Drumul Balta Doamnei nr. 72-76, lot 2, S. 2**

**Inițiatori: PETRACHE PETRA, CALOIANU ANIȘOARA**

**Elaborator: SC ATRIUM SRL, ARH. TEODORA PLĂCINTEȘCU**

Lotul studiat, de cca. 1700mp, se află la intersecția dintre străzile Balta Doamnei și Drumul între Tarlale, la limita de E a Bucureștilor. Se intenționează ridicarea unor clădiri destinate funcțiunii de birouri, cu spații pentru depozitare la parter. S-a propus reconversia funcțională din încadrarea în zona S4 în cea de P1B. A existat și o subzonă pentru circulații, într-un PUZ aprobat în 2004; aceasta și-a făcut efecte, au apărut unele construcții cu funcțiuni de birouri și depozitare.

Reîncadrarea funcțională ar ajuta la o dezvoltare a teritoriului. Circulațiile vor fi de gradul II, dar cedarea din teren a unor porțiuni în acest scop va duce la diminuarea suprafeței inițiale de la 1700 la 1400mp. Sunt necesare 24 de locuri de parcare, dar au fost propuse 29, procentul de 20% spații verzi se respectă.

Florin Medvedovici: „Zona este foarte aglomerată din cauza traficului, să se coreleze documentațiile în acest sens.”

Sorin Gabrea: „De ce a fost nevoie de PUZ, aici?” Răspuns: „Pentru că parcela este prinsă într-o zonă de dezvoltare în PUZ, iar certificatul de urbanism emis de S3 a cerut PUZ.”

.....

Cum reprezentantul OAR nu este admis la sesiunea privind deciziile finale luate de Comisie, aceste aspecte nu pot fi prezentate.

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. București – Ploiești nr. 201-221, S. 1**

**Inițiator: SC NATURA SRL**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB DIANA COSTANDACHE**

Terenul supus analizei, de 6700mp, se află într-o situație contradictorie din punctul de vedere al încadrării – este M3 conform PUG, încadrare care ar permite POT de 60% și CUT de 2,5, dar în PUZ Zona de Nord, el este suspendat. Prin zonă trece și magistrala de metrou M6, care, se afirmă, nu afectează suprafața sau proiectul. În zonă sunt încurajate funcțiunile de depozitare, birouri, hale, showroomuri. Terenul are acces din DN1 printr-o bretea de 14m, cu două benzi pe sens. Se dorește, ca funcțiuni, un spațiu de birouri, cu hale de depozitare și un magazin, o clădire înaltă și o hală. Mai precis, aici, în acest spațiu vor fi depozitate mere pentru a se face suc și cidru din ele, aprovizionarea făcându-se cu un camion de o tonă, care va intra în acest loc cam o dată la două săptămâni. Va exista o zonă de parcare în fața viitoareii clădiri, CUT se va mări cu 20%.

Mircea Chira dorește să știe dacă este vorba de o hală frigorifică – se răspunde afirmativ.

Același: „Ce fel de depozitare e cea care se desfășoară pe lung? La instalațiile frigo, se intră cu spatele, pe sistemul cutie în cutie, lucru care implică o manevră mare, cu o rază necesară de cel puțin 18m. Unde și cum se va realiza această manevră?”

Florin Medvedovici apreciaza că ar fi, teoretic, cam 20m, dar dacă acest minim de 18m este strict necesar, lucrurile se vor desfășura foarte greu, îngreunând circulația la fața locului. „Și nu ați prezentat nici accesul din bretea.”

Dorin Ștefan cere să fie precizat mai clar amplasamentul și ar dori să afle ce anume va fi pe spațiul rămas, până în centură – vor fi parcări.

Andreea Popa: „Care vor fi retragerile față de vecinătăți?” – minim de 10m pentru corpul de P+2, iar pe latura de N, între 6 și 13m.

Radu Năstase cere să fie precizată înălțimea halei – P+2, maxim 12m.

Cerasela Crăciun: „Îmi pare rău să spun, dar spațiul Dvs nu e tot verde, așa cum ați arătat, de fapt, el e o platformă.” Proiectantul afirmă că nu se va construi pe spațiul verde.

Sorin Gabrea: „DN1 este considerat drum național. Șoseaua trebuie să fie tratată ca un bulevard urban, pentru că, orașul mărindu-se, ea a devenit un bulevard în interiorul orașului. Erau prevăzute, în alte documentații, niște colectoare. Capacitatea DN1 de a mai funcționa optim e depășită demult, iar accesul în DN1 trebuie revăzut. Personal, cred că e nepotrivită depozitarea de bunuri perisabile în acest loc, și trebuie să ținem cont și de faptul că depozitele de aici își schimbă mereu funcțiunea.”

Radu Năstase: „Este și problema manevrei auto spre stânga, cum se va face ea?”

Florin Medvedovici face observația că în propunere preponderente sunt, totuși, birourile.

Dorin Ștefan: „Să existe aici, la intrarea în oraș, o clădire mai mare, este în regulă, dar hala, mascat, e penibilă. Neapărat trebuie figurate străzile, să fie structurată o viitoare rețea.”

Dan Șerban: „Caracterul zonei se schimbă, ea capătă o altă semnificație. Există aici CF, bretele, va veni și zona de alimentare a Otopeniului. O clădire de înălțime mare poate funcționa ca un semnal, dar e nevoie și de o stradă drenantă, paralelă.”

Constantin Enache: „De obicei sunt pentru clădirile mai înalte, dar aici trebuie să fim foarte atenți la relația cu Aeroportul. Cât privește hala, eu sunt de părere să ajutăm producătorii locali de fructe, dacă se poate.”

Timur Mihăilescu: „Cred că propunerea este posibilă.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Doamnei nr. 7-9-11, S. 3**

**Inițiator: SC CONTA INVESTMENT SA, CEZAR VIOREL**

**Elaborator: SC ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL, ARH. MIHAELA HĂRMĂNESCU**

Lotul vizat se află în ZP Stavropoleos, vizavi de Banca Națională, are ca indicatori posibili POT de 80% și CUT de 3,5, este compus din două realități administrative diferite și are 4987mp. În 2009, a mai fost realizat un PUZ pentru această parcelă, în care CUT tindea spre 4,8, în timp ce POT se situa tot în jurul acestei cifre acum propuse. Ca restricție, a fost indicat un CUT care se nu depășească 4. Frontul la stradă este de 64m, pe aliniament, se propune o racordare la volumele vecine și ridicarea unui accent care să intre în dialog cu turnul-borcan de pe colț.

Comisia de cultură a ținut la păstrarea fațadei de la fostul magazin „3 ursuleți”. Bursa are și ea un racord P+1 cu vecinătățile, în vreme ce corpul principal poate sugera un racord la o cornișă care se ridică aproximativ la 30m h.

Mircea Chira: „Cum se va face accesul mașinilor în subsol?”

Radu Năstase întreabă dacă pasajul propus va putea ajunge în front – se răspunde negativ, pentru că sunt probleme de proprietate nerezolvate.

Florin Medvedovici: „Propunerea are și părți bune, și părți discutabile. Aș susține mai degrabă ca Blocul Adriatică să fie piesa de rezistență, aici, iar înălțimea poate fi ceva mai mică. Spre bursă, cred că este nevoie de o micșorare a gabariturii, trebuie scoasă „coronița”. Dar nu știm foarte bine ce se petrece în spate, avem cumva senzația unui elefant în vitrină. Nu concurați „borcanul” cu un semi-semnal.”

Dorin Ștefan: „Simularea de volumetrie s-ar regăsi în planul edificabilului ce poate fi modificat prin PUD. Dar aceasta va fi și proiectul de execuție?”; răspuns: „Nu știm.”

Radu Năstase: „Aici este vorba despre o locație-cheie din oraș; cred că într-un caz ca acesta, ar trebui studiată bine soluția finală, chiar și materialele care se vor folosi, nu să ni se prezinte numai un desen atrăgător. O arhitectură de calitate va justifica densitatea pe care o propuneți, dar se câștigă ceva pentru oraș. Dacă, însă, interlocutorul nu garantează construcția, avem o problemă.”

Sorin Gabrea: „Amplasamentul este foarte valoros, dar și complicat. Cred că s-ar putea reglementa chiar și fațada, în condițiile date, dar proiectul este foarte brutal. Banca Națională este piesa principală aici, iar ceea ce va trebui în acest loc este o piață – să ne reamintim că axul Băncii Naționale merge direct în statuia lui Mihai Viteazul. O soluție ar fi cu ocupare pe aliniament, iar fațada de front să se racordeze cu racord simplu. Dar aș mai face un scurt comentariu și asupra zonei, despre spațiu, care trebuie să fie public, și soluția care este privată. Ar fi o idee de corelare cu colonada Băncii Naționale, poate încercată o retragere, poate o articulare în noua propunere. Iar în interior, compoziția ar trebui să fie mult mai sensibilă, nu

mecanicistă. Trebuie găsite mai multe modalități de tratare a spațiului public și trebuie prezentată și o imagine a acestei perspective asupra spațiului public dinspre Teatrul Național, chiar.

Încercați și alte variante spre Banca Națională.”

Dan Șerban: „Oportunitatea de a se construi aici este evidentă, dar cum se încadrează volumul în sit? Clădirile vecine par să fie agresate de volumul propus. Iar partea de S e o bâlbâială, în vreme ce colțurile de sus sunt agresive nejustificat.”

Constantin Enache: „În zonă trebuie ținut cont de faptul că imobilele vecine au un spate. Șansa proiectului, cred eu, este ca acea curte interioară să devina una de onoare. Pe colț, aș fi pentru un element de articulare.”

Cerasela Crăciun: „Accesele vor fi foarte dificile. Nu mai spun că, istoric vorbind, aici a existat o grădină. E nevoie de mai multe soluții volumetrice. Și aș mai întreba cam câte persoane vor folosi locul, apropo de noua clădire?” – se răspunde că se estimează un număr de 380 de persoane. „Rezolvarea geometrică nu mi se pare potrivită”, mai adaugă dna Crăciun.

Anca Mitrache își dorește să fie prezentate „compoziții de fațade, studii mai elaborate ale zonei și propunerii.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Calea Plevnei nr. 145, S. 6**

**Inițiator: PLEVNEI RESIDENCE IMOBILIAR SA**

**Elaborator: MIA GROUP SRL, URB ADRIAN RĂDULESCU**

Avizul de oportunitate a fost deja obținut, iar despre cerințele formulate de către membrii

Comisiei se răspunde că au fost soluționate: s-a realizat un studiu de altimetrie și de imagine, un

studiu de circulație, au fost obținute două răspunsuri de la Ministerul Culturii, actualizate, privind noua propunere. S-a păstrat rezervorul existent, ca și elementele de fațadă. Conform PUG, zona este M2, indicativ preluat de PUZ S6, încadrare care ar permite un CUT de 3 și un POT de 60%. Se dorește majorarea volumului, de la P+12, cât este actualmente, la P+14, se afirmă că au fost găsite și două soluții de reglementare. Se mai arată că distanța între cele două imobile ar fi de 24m, se promite că „vor fi găsite și realizate spații atrăgătoare și pentru cartier – de tipul galeriilor comerciale”. Circulația se va deschide către Splai; studiul de trafic a preluat toate reglementările din celelalte documentații care au mai apărut în zonă.

Radu Năstase cere să fie precizată problema studiului istoric; se răspunde că planșa cuprinde precizarea tuturor monumentelor istorice din zonă, studiul fiind revăzut. Prezentatorul mai afirmă că beneficiarul a luat în calcul și posibilitatea de a propune funcțiuni culturale și media în noul ansamblu.

Președintele Comisiei mai cere să fie prezentată soluția de acces – se răspunde că circulația de stânga, din punctul de vedere al intersecțiilor, este în regulă, iar cea de dreapta este funcționabilă.

Florin Medvdovici: „Atenție la orientările clădirilor. Pe de altă parte, blocurile sunt foarte grase, și atunci măcar spațiul central ar trebui să semene a ceva.”

Sorin Gabrea: „Pentru cei aproximativ 2000 de oameni, unde sunt echipamentele publice, grădinițele, școlile, spațiile medicale? Dvs instituiți un spațiu central și un traseu ocolitor, iar toată circulația se face pe străzi private; lămuiriți și problema străzilor – care sunt publice, care sunt private. Nu cred că există corelări pentru rețele. Aveți, pe de altă parte, o servitute de trecere negociată?”

Constantin Enache: „Prevederile există, dar sunt mai greu de pus în aplicare. Exproprierea se poate face, dar trebuie inițiată.”

Timur Mihăilescu: „O stradă bate chiar în colțul blocului. Nu poate fi cumva reglată, îndreptată?”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Aleea Teișani / Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, S. 1**

**Inițiator: SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

**Elaborator: MIA, URB. ADRIAN RĂDULESCU**

S-a cerut, anterior, separarea reglementărilor propriu-zise, delimitarea zonei directoare. S-au refăcut și redesenat bretelele, dar o soluție de rezolvare a Centurii nu există, pentru moment.

Sistemul de circulație este eficient, există și o plantație înaltă, și un spațiu de protecție. S-au creat două accese în plus, provizoriu, până la rezolvarea unei soluții majore. Se speră la deblocarea cât mai rapidă a zonei.

Radu Năstase întreabă dacă va fi prezentată și avizată o singură documentație – se răspunde afirmativ.

Sorin Gabrea: „Pasajul este necesar. În pădure sunt puneri în posesie, este și Sediul Philip Morris, a mai apărut și un depozit. Cum este spațiul pentru pasaj, ar fi problema.”

Ing. Eugen Ionescu: „S-a gândit o soluție de două benzi pentru drumul de sus, iar pentru DN1 încă o a treia bandă. Studiul de trafic a fost prezentat CNAIR, pentru realizarea celor două sensuri giratorii și pentru a fi văzută desfășurarea circulației pe sub pasaj. La confluența cu CFR sunt două punct de traversare.”

Sorin Gabrea: „Străzile publice trebuie să fie clar identificate, în proiect. Și străzile de limită trebuie să treacă la Capitală, pentru echipare și pentru coordonare.”



Florin Medvedovici: „Problema acestui ansamblu sunt rețelele și circulațiile, dar traficul nu e doar urbanism. Sunt de acord cu rezolvarea circulației, dar unde este urbanismul în această propunere? Și chiar avem o școală situată lângă autostradă?”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Aleea Fizicienilor nr. 1, S. 3**

**Inițiator: SC KULAK CONSTRUCTION SRL**

**Elaborator: BIA ANDREEA LAURA DOBRESCU, URB LAURA ANDREEA DOBRESCU**

Lotul, de 4597mp, situat în E Capitalei și liber de construcții, urmează a fi populat cu un ansamblu rezidențial și comerț (două blocuri de mari dimensiuni, dintre care unul paralel cu Bd Camil Ressu). După PUG, zona este A2B, rezervată industriilor și serviciilor, dar se dorește preluarea indicativului M2, de regăsit în zone apropiate. POT dorit va fi de 38%, CUT de 3,7, înălțimea pe spate a blocurilor va fi de P+10 și P+8. Există o declivitate de 5m, care va fi preluată și utilizată ca spațiu rezervat parcarilor, iar la subsol va fi comerț.

Radu Năstase cere proiectanților să se alinieze la regimul de înălțime al zonei.

Mircea Chira: „Cum se ajunge la magazine, cum se coboară pe cei 5m de declivitate?”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Codrii Neamțului nr. 3, S. 3**

**Inițiator: SC URB DOWN REAL ESTATE 1 SRL**

**Elaborator: SC ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT ARCHITECTURE &  
ENGINEERING SRL, URB ADRIAN NEAGU**

Lotul este situat la intersecția străzii cu Str. Postăvarul, zona permite o înălțime de 4 E și un POT de 30%, dar se dorește doar un magazin Lidl, la etaj și la parter, dar cu locuri de parcare la sol.

Clădirea va avea un perete verde.

Florin Medvedovici: „Clădirea pare a fi supradimensionată pe teren. Mare grijă la circulație, pentru că trebuie să răspundă și nevoii de aprovizionare. Iar în documentație mai apare și precizarea că a fost diminuat terenul școlii, ceea ce nu e tocmai în regulă.”

Radu Năstase cere să se acorde atenție zgomotului făcut la aprovizionare – se răspunde că acest zgomot nu va exista, pentru că cei de la Lidl vor acorda atenție acestui aspect.

Mircea Chira atrage atenția asupra faptului că este necesar ca două laturi să fie degajate, pentru că astfel cer regulamentele de pompieri.

Constantin Enache: „În M2 pot exista spații comerciale pe baza PUZ.”

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. Viilor nr. 28, S. 5**

**Inițiator: SC OMERCO EXPORT-IMPORT TRADING SRL**

**Elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, URB MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN**

S-au corectat perspectivele stradale; s-a refăcut alinierea clădirilor, marcându-se pe plan etajele retrase; s-a modificat retragerea față de limita laterală de la 50 la 60m. Vor fi P+7E la stradă, iar spre interior imobilul va crește până la P+10. Pe teren există o clădire, propusă pentru demolare.

Radu Năstase: „Cum putem aproba un calcan care nu se va acoperi niciodată?”

Constantin Enache: „Îl putem condiționa să fie tratat ca o fațadă, cu păstrarea prevederilor codului civil.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Splaiul Independenței nr. 105, S. 5**

**Inițiator: UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE AGRONOICE ȘI VETERINARE**

**Elaborator: ORO DESIGN PROIECT SRL, ARH. OANA RĂDULESCU**

Se dorește un al doilea cămin pentru studenți, cu specificarea că prin acest proiect s-ar iniția un nou front pe Dâmbovița (P+8). Se afirmă, urmând istoria ansamblului, că s-a intrat în ortogonalitatea de principiu a ansamblului. Se propune o clădire P+3, proiectantul sperând că va putea închide calcanul P+2 existent și afirmând că, în realitate, căminul se dorește a fi mai mic. Volumul definit va fi în fila corpului de laboratoare.

**Au mai fost prezentate, în foarte scurte expuneri, PUZ AVIZ PRELIMINAR Str. Iorceanu Spiridon nr. 37, S. 2 și PUZ Str. Fortunei nr. 82, S. 1**