

## **Ședința CTATU a Primăriei Municipiului București din data de 26 Iulie 2017**

Comisia de la acest termen a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte; Constantin Enache, Sorin Gabrea, Cerasela Crăciun, Sebastian Guță, Dan Șerban, Dan Marin, Ioana Tudora, Marius Petrescu, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Mircea Chira, Tiberiu Florescu, Irina Criveanu, membri. Reprezentanți ai Comisilor de specialitate: Iulian Atanasiu (Circulație), Andrei Zaharescu (Rețele). Expert din partea Primăriei: Victor Manea. Au fost analizate următoarele documentații:

### **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Gheorghieni nr. 36, S. 5**

**Inițiatori: PERSOANE FIZICE**

**Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOȘ MIHAIL**

Terenul, de cca. 15000mp, este proprietate privată și provine din dezmembrarea Fabricii de Vin și de Șampanie; există un certificat de urbanism emis de Primăria S. 5, care oferea dezvoltatorilor, conform PUG, un POT de 70% și un CUT de 4,5. Pe teren se află acum construcții, birouri, spații de depozitare care vor fi dezafectate. Se dorește ridicarea unui ansamblu rezidențial de o mărime medie P+3. În zonă, au fost autorizate și și-au produs efecte mai multe documentații, dintre care cel pentru zona Gheorghieni-Uranus avea stipulați coeficienți urbani încă și mai mari decât cei consemnați. Printre documentațiile valabile, autorizate și care produc efecte asupra zonei se numără și PIDU. Constantin Enache: „Aici, în această zonă, se poate construi urban. Atrag atenția doar asupra spațiilor și funcțiilor sociale, care trebuie avute în vedere.”

Timur Mihăilescu este de părere că încadrarea lotului în CB3 este greșită și că trebuie verificată.

Radu Năstase solicită o stabilire clară a zonei de studiu.

Sorin Gabrea ar dori să știe dacă siluetele prezentate în partea de E a propunerii fac parte dintr-o documentație avizată sau aprobată legal; cere precizarea documentației principale după care toți cei care construiesc sau vor construi aici ar trebui să se ghideze; este de părere că PIDU, din păcate, nu poate fi luat de „vector” pentru dezvoltarea propusă. Cerasela Crăciun crede că ar fi fost nevoie de un plan al zonei ilustrat pe PUG, pentru a observa ce fel de relații pot apărea.

Florin Medvedovici: „Nu mă simt foarte confortabil față de soluția arhitecturală propusă. Aici, construitul era reprezentat de întreprinderi și de căsuțe. Dacă în mijlocul acelei realități băgăm un urbanism compus din blocuri, inevitabil va rezulta o circulație greoaie, dată de un labirint de străduțe pe care proprietarii vor trebui să-l treacă de fiecare dată când vor veni sau vor pleca de aici”.

Dan Marin: „Pe acest teren, care are o anumită morfologie specifică, venim cu o propunere din alt registru și nu înțeleg care este justificarea. Și ca să continui părerea dlui Medvedovici, mă întreb, față de această forțare, cum va arăta zona, în condițiile Dvs, peste 10 ani. Ceea ce propuneți Dvs, în această formă, este înlocuirea unei părți de oraș cu un haos.”

Mircea Chira: „Nu observ deloc unde sunt intrările normale, firești, în această zonă? Pe unde se intră, pe unde poate fi dirijat și condus un flux de circulație?”

Ioana Tudora: „Nu mi-e clar deloc cum ar putea ajunge pompierul, în caz de incendiu, la ultima casă, în caz că această dezvoltare va apărea. Și aș mai vrea să știu la ce distanță vă aflați față de Vama Rahova, monument, din câte îmi amintesc. În fine, aș vrea să înțeleg de ce ambele propuneri cu care ați venit neagă morfologia zonei.”

Irina Criveanu: „Definiți țesutul prin studiu; faceți accese, propuneți circulații. Încercați să avansați o construcție compatibilă cu țesutul în care vă înscrieți.”

Radu Năstase: „Vă rugăm să delimitați zona de studiu mai clar, să descrieți starea clădirilor, să precizați clar distanța față de monument.”

Ioana Tudora: „Mai vreau să adaug că certificatul de urbanism spune P+4-5, iar pe planșe apare P+6.”

.....

**ȘI LA ACEASTĂ ȘEDINȚĂ, DECIZIILE COMISIEI AU FOST LUATE IN ABSENȚA SUBSEMNATULUI, SOMAT SĂ PĂRĂSEASCĂ SALA DE ȘEDINȚE LA FINELE PREZENTĂRILOR. PRIN URMARE, DECIZIILE CARE AU URMAT DISCUTĂRII DOCUMENTAȚIILOR VOR LIPSI DIN PREZENTUL MATERIAL INFORMATIV.**

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Șos. București-Târgoviște nr. 50, S. 1**

**Inițiator: SC OASIS GREEN ENERGY 2 SRL**

**Elaborator: SC MINACOM SRL, ARH. VALER CRIȘAN**

Lotul, de cca. 3ha, se află la intersecția Șoselei de Centură cu Șos. București-Târgoviște. Zona de care aparține este CB1, majoritatea vecinătăților sunt M3; în PUZ Zona de N, a fost propusă și pentru această arie indicativul M3. Se dorește construirea unui supermagazin de cca. 20000mp, ceea ce va produce un CUT de max. 2,5 și un POT de 50%.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Aleea Teișani nr.119-121, S. 1**

**Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Terenul, de cca. 15000mp, este liber de construcții. Zona este A3, ocupată de locuințe mici și de servicii. Există mai multe documentații în diferite stadii, iar accesul se poate realiza ușor din DN1. Se intenționează ridicarea unui ansamblu de locuințe colective de un anumit confort, indicatorii obținuți vor fi 50%POT, 2,5% pentru CUT, înălțimea maximă prevăzută P+4/5, iar locurile de parcare necesare vor fi asigurate la sol și la demisol. Se preconizează, ca edificabile, folosirea a două tipuri de module, cu apartamente de două și trei camere; va exista și un proiect peisagistic, se va încerca și lărgirea drumului. Radu Năstase ar dori să știe cum se vor face exproprierile – Iulian Atanasiu precizează că „în niciun caz spre pădure.”

Marius Petrescu este de părere că ocuparea pare prea intensivă. Tiberiu Florescu cere prezentarea unui bilanț funcțional, cere ca pe celelalte 50% din POT să fie funcțiuni complementare locuirii. Ioana Tudora își exprimă nemulțumirea față de modul de ocupare propus și este de părere că acesta poate fi modificat sau în cel mai bun caz mult îmbunătățit. Cere și ca perdeaua de protecție în teren să fie prinsă în planul de reglementări. Este de părere că ocuparea propusă nu permite proiectanților să întoarcă fața ansamblului spre pădure.

Sorin Gabrea cere prezentarea situației de cadastru, a traficului și a reglementărilor privind Calea Ferată. Cerasela Crăciun ar dori o altă volumetrie, „poate ceva mai contemporană”. Florin Medvedovici crede că marea provocare a propunerii este rezolvarea circulației și cere un studiu de trafic. Față de prezentarea traficului realizată de ing. Eugen Ionescu, Radu Năstase dorește să știe dacă cei 10000 de locatari vor putea fi absorbiți – ing. Eugen Ionescu răspunde că pentru soluționarea transportului spre și dinspre această locație a fost propusă o linie de transport public.

Andrei Zaharescu este de părere că, dat fiind că nodul principal prinde și Metroul situația este extrem de complicată; trebuie mult mai bine soluționate și precizate cele două girații nou-propuse. Dan Marin consideră că „nu se înțelege foarte bine relația dintre spațiul liber și cel construit.”

Dan Trifu intervine și listează o serie de probleme care trebuie rezolvate pentru ca acest proiect să poată prinde viață, de la utilitățile slab dezvoltate la drumul prin pădure și la densitatea propusă. Sorin Gabrea: „Din păcate, chiar în condițiile date, drumul prin pădure este absolut necesar. În tot acel teritoriu, legătura cu tramele stradale ale orașului se face prin zona de N, astfel că drumul de pădure se dovedește din ce în ce mai necesar. Soluții de traversare a pădurii există, și ele sunt necesare pentru dezvoltarea zonei metropolitane.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

### **Drumul Pădurea Neagră nr. 18-20, S. 1**

**Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ**

**Elaborator: PZP ARHITECTURA SRL, URB RUR CRISTINA MIHAELA ANA**

Terenul, de cca. 5000mp, este încadrat conform PUG ca L1C. A existat un PUZ aprobat pentru aceste teren, însă beneficiarii au schimbat tema proiectului. Ca indicatori reali, toți indicatorii sunt sub cei permiși de încadrare – 37% pentru POT, 0,48 pentru CUT, h max – P+2. Funcțiunea care se dorește a fi introdusă aici ține de servicii publice – spațiu de distracție și socializare.

Florin Medvedovici cere să fie clar precizată în documentație modalitatea prin care se poate ieși din acest loc spre oraș. Mircea Chira observă că există niște diferențe între funcțiunea propusă și plan; ar dori să știe de ce sunt necesari 12m înălțime la un regim de P+2 – se răspunde că în

complex va fi inclusiv o escaladă pentru tineri și copii și că ea „dă” înălțimea respectivă. Irina Criveanu solicită ca „organizarea peisajului și a plantațiilor să fie mai îngrijită.”, iar Ioana Tudora, în același sens, cere ca peisagiștii să fie chemați la lucru odată cu structuriștii, pentru a se obține o unitate de concepție. Dan Trifu atrage atenția asupra necesarului de utilități.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Calea Giulești nr. 6D, S. 6**

**Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ**

**Elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR OANA RADULESCU**

Suprafața studiată pentru a fi construită acoperă 25ha, este încadrată de PUG ca A3 și se arată că „face parte din zona de protecție a parcelarului.”; nu se schimbă nici CUT, nici regimul de înălțime. După aviz, se mai adaugă, va exista un concurs de arhitectură. Se mai arată că în zonă există școli și licee, necesare dezvoltării. Constantin Enache este de părere că, pentru viitor, trebuie gândită o tramă stradală coerentă. Irina Criveanu cere precizarea unor date minimale privind circulația perimetrală și a relației construitului nou-propus cu elementul înalt. Dan Marin este de părere că această documentație trebuie să cuprindă și un culoar major de transport. Florin Medvedovici afirmă că e foarte bine că va fi inițiat un concurs, dar că, „în acest caz, ar trebui dată o temă concurenților, iar aceștia să fie lăsați să o trateze absolut liber, să nu fie condiționați și de alte restricții suplimentare.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Puțul lui Zamfir F.N., S. 1**

**Inițiator: SC NGR ASSET SRL**

**Elaborator: BIROU DE URBANISM – URB PAVELESCU CRISTINA ANDREEA**

S-a revenit în scopul obținerii avizului pentru construirea unei rampe de acces la o clădire existentă. Radu Năstase cere descrierea soluției finale. Răspuns: „Se menține trotuarul existent, se va trece și peste parcare; locurile de parcare nu se vor suplimenta, se va rămâne la cele existente.” Referentul proiectului intervine și precizează că motivul pentru care s-a revenit în Comisie este acela că „tot ceea ce se face pe terenul public în domeniul privat se poate face numai prin concesionare – acesta e și motivul pentru care se cere PUZ. Aici, însă, nu se mai dorește concesionare, ci se dorește construirea pe terenul public, iar procedura prin care s-ar putea realiza acest lucru nu este deloc limpede.”

Sorin Gabrea consideră că „pot fi găsite și propuneri mai simple, se poate face chiar și o licitație directă.”

.....

**PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Gheorghe Țițeica nr. 109-119, S. 2**

**Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ**

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

Terenul, de 16700mp, se află în S2, foarte aproape de zona Barbu Văcărescu, într-o zonă A2B, proprie serviciilor și zonei industriale. În PUZ S. 2, ieșit din valabilitate, indicatorii sunt mai mari decât cei avansați acum; clădirile existente au atins în mai multe cazuri înălțimi de P+7. Se

dorește ridicarea unui ansamblu de locuire cu funcțiuni complementare – spre partea lui de N, el va avea imobile de P+4-5, dar spre centrul parcelei clădirile vor ajunge la P+10-12.

Irina Criveanu: „Dezvoltarea propusă nu are o intensitate bună în raport cu zona și nu are circulațiile asigurate.”

Ioana Tudora: „P+12 lângă P+1, cum apare pe planșe, mi se pare mai mult decât excesiv. Pe urmă, ar mai fi vorba de tipul de locuire – chiar dacă aici a fost mahalaua Tei și în ciuda caselor mici și prost întreținute, calitatea locuirii încă este ridicată. Propunerea Dvs distruge vecinătatea – consider că este un tipar de locuire neadecvat. Vă propun să încercați să realizați o compoziție urbană.”

Radu Năstase este de părere că „proiectantul ar trebui să revină la POT și CUT raportat la vecinătăți.”

Dan Marin: „În propunerea Dvs, forma clădirii reproduce forma terenului – asta nu este urbanism! Măcar în zone de acest fel trebuie să avem principii sănătoase. Nu se înțelege deloc care este regula urmată de Dvs și de dezvoltator.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Docenților nr. 6, S. 4**

**Inițiatori: PSC ENGAGE INVESTMENTS SRL**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Terenul are 440mp și este reglementat prin Parcelarea Jianu POT – 40, CUT – 2,5. Se arată, totuși, că în zonă există clădiri de locuire colectivă P+3/4 și s-ar dori obținerea unui POT de 50% și a unui CUT de 3; în opinia prezentatorului, „s-ar dori obținerea sporului de 20% pentru dezvoltare, conform Legislației”. Locurile de parcare vor fi asigurate la interiorul clădirii.



Dan Marin amintește prezentatorului că Str. Docenților este preponderent construită cu vile, nu cu imobile destinate locuirii colective.

Florin Medvedovici observă că „terenul inițial s-a dezmembrat și acum el pare un lot cu o curte interioară care s-ar fi despărțit în două. Iar jos, parterul lipsește...și mai apare și o distanță oarecare...”

Ioana Tudora solicită prezentarea autorizației de demolare (pe lot, există o clădire), întrucât operațiunea se petrece în zonă protejată; cere lămuriri despre cum anume va evolua casa vecină din stânga proprietății.

Irina Criveanu cere prezentarea studiului istoric, care va fi solicitat, de altfel, și de Ministerul Culturii.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Străulești nr. 68, S. 1**

**Inițiator: SC NUMARUL 12 SRL**

**Elaborator: SC ARX DESIGN CONCEPT SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN**

Terenul, de 2000mp, se află în zona Nufurilor-Tripoli, vizavi de Petrom City. Se dorește obținerea sporului de dezvoltare de 20% pentru construirea unor clădiri destinate spațiilor comerciale și birourilor, D+P+2/3R. Retragerea față de Șos. Străulești este de 15m. Se mai arată că nu există o aliniere prestabilită a clădirilor față de artera de circulație.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Calea Griviței nr. 355-357, S. 1**

**Inițiator: SC GRIRO SA**

**Elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL SRL**

Prezentare, Sorin Gabrea: „Se propune modificarea unei zone funcționale relativ mari din București - fostele Uzine Grivița Roșie, mai recent Griro. Terenul, de 14ha, este compus din loturi dezmembrate, foarte bine delimitat și clar ca proprietate. Din fosta funcțiune industrială se va trece la o funcțiune predominant comercială (70-80000mp), însoțită de birouri (la fel, aproximativ 70-80000mp), locuințe, un hotel (cca. 10000mp); ca funcțiune interioară distinctă, vor exista locuințe. Proprietatea va fi accesată numai dinspre Str. Grivița, dar există și posibilitatea utilizării unei linii de Metrou. Propunerea se va face pe module funcționale. Clădirile au valoare istorică, unele vor fi clasate, pentru că au trecut prin mai multe faze de modificări, unele abuzive, iar altele vor fi păstrate și refuncționalizate; clădirile existente mai bine conservate sunt foarte spectaculoase și de bună calitate, cu potențial formidabil de preluare. Măsurătorile pe trafic au demonstrat o bună circulație urbană în zonă. Frontul spre oraș va fi spațiu public. CUT maxim propus este de 4.”

Ioana Tudora cere multă atenție la amplasarea accentului vertical propus.

Tiberiu Florescu apreciază că „acesta este genul de proiect important, care diferă, în cazul de față, de celelalte proiecte prezentate și gândite „clasic”, pentru că ia în calcul și gândirea zonelor ca proiect coerent, și o anumită flexibilitate necesară în timp, chiar o reglementare flexibilă. Aici, parametrii ar trebui transmiși spre interiorul zonei. Sunt foarte importante racordările la infrastructura orașului.”

.....

**PUZ S.4, zona de S.**

**Inițiator: Primăria S. 4**

**Elaborator: SC ALTER EGO CONCEPT SRL**

Prezentatorul afirmă că propunerea s-a făcut după: principii și funcțiuni; împărțire pe cvartale; tipuri de străzi - s-a realizat un studiu de circulație. Radu Năstase întreabă dacă observațiile membrilor Comisiei au fost introduse, se răspunde afirmativ. Timur Mihăilescu cere precizarea celor care se vor ocupa de spațiile verzi. Tiberiu Florescu: „Au existat consultări cu echipa care a alcătuit PUG. Se gestionează un teritoriu fără a fixa reglementări. Se aplică, pe zone, parametri specifici unor UTR-uri”.

Constantin Enache: „Prelungirea Brâncoveanu a fost reintrodusă în documentație. Din păcate, nu există o reglementare clară pentru a putea prevedea legal și un procent de spațiu pentru școli, grădinițe, spații publice. O soluție ar fi o stabilirea unei cote fixe de suprafețe pentru constituirea unui fond pentru aceste obiective”.

Florin Medvedovici: „Care este corelarea cu localitățile învecinate?” – se răspunde că există coordonare în acest sens.

Iulian Atanasiu: „Trebuie văzute circulațiile în detalii, altfel nu ne putem pronunța.”

Irina Criveanu: „Am nevoie să văd concluziile studiilor de fundamentare și corelarea lor. În absența acestora, nu mă pot pronunța.”