

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Municipiului Bucuresti din data de 18 Septembrie 2013.

Comisia a avut urmatoarea componenta: **Sorin Gabrea** (presedinte), **Doina Bubulete**, **Casandra Rosu**, **Bogdan Bogoescu**, **Vlad Cavarnali**, **Dan Serban**, **Dorin Stefan**.

Expert pe probleme de urbanism din partea Primariei, Stelian Constantinescu. A fost prezent la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu. Din partea Serviciilor de specialitate ale Primariei (Rețele) a participat Andrei Zaharescu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. Bd. Basarabia nr. 169-171, S.2 / INITIATOR SC NOC PANORAMIC SRL, SC STITEH SA, ELABORATOR M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM, aviz de oportunitate**

Prezenta acestui proiect pe ordinea de zi se datoreaza expirarii avizului anterior (subiectul fusese dezbatut, avizat si aprobat). Terenul pe care se doreste interventia are cca. 12.000mp, se afla la intersectia strazilor Vergului cu Sticlarilor, cu frontul la strada Sticlarilor. El a fost concesionat, intr-o prima faza, cu scopul de a fi reamenajat si re-utilizat, insa din cauza crizei nu s-a reusit pana acum decat salubritatea zonei, nu si interventia in sensul dorit de beneficiar si prevazut de documentatia anterioara – un turn cu 25 de niveluri, care „cadeau” in cascada catre parc. Acum, intentia beneficiarului este ca pe acest lot sa fie ridicate locuinte colective.

Sorin Gabrea este de parere ca o noua intrare pe traseul avizarilor poate fi evitata, daca nu este strict necesara, si sugereaza prelungirea valabilitatii documentatiei anterioare, daca acest lucru este posibil si, ca atare, eliberarea doar a unui certificat de urbanism, care in conditiile date ar fi suficient.

Referentul proiectului arata ca valabilitatea documentatiei este pana in luna august a anului urmator. Prezentatorul proiectului precizeaza ca, totusi, in parcelarul detinut au aparut unele schimbari. Presedintele Comisiei doreste sa stie, punctual, daca s-a modificat limita intregului lot, in alt caz datele principale ale discutiei nu se modifica; problemele interne pot fi rezolvate prin discutii sau negocieri punctuale.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pentru moment, nu este oportuna reluarea intregii documentatii. Se prelungeste, pur si simplu, valabilitatea acesteia.”**

.....

## **2. PUZ Str. Dr. Constantin Caracas nr. 49-51, S.1 / INITIATOR DL PRAJISTEANU**

**C-TIN BOGDAN, ELABORATOR SC ASTRAGAL SRL, URB RUR OANA**

**RADULESCU, aviz de oportunitate**

PUZ-ul prezentat este generat de un teren de 650mp, aflat in zona Pasaj Basarab - Dr. Felix.

Pentru demararea intregului santier a fost solicitat si obtinut acordul vecinilor; intre timp, s-a mai reusit achizitionarea unui alt teren vecin, astfel incat proiectul poate capata o mai mare

consistenta si respiratie. Solicitarea echipei de lucru este ca incadrarea L1A, care exista acum in tesutul studiat si prezentat, sa poata trece in M2, indicativ existent pe arterele majore ale locului.

Particularitatea importanta a proprietatii si conditionarea majora a proiectului pare a fi prezenta calcanelor puternice ale diferitelor institutii vecine. Dorinta concreta este edificarea unui imobil

P+4, conceput in mai multe variante volumetrice ori, daca este posibil, realizarea unui bloc

incheiat cu un accent, dat fiind ca un capat al cladirii ar beneficia de o perspectiva privilegiata.

Dorin Stefan este de acord cu varianta care prevede acest accent.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu varianta cu accent, insa sugeram, daca este posibil, fragmentarea mai neta a volumelor, pentru incadrarea mai usoara a cladirii in zona.”**

.....

**3. PUZ Str. Drumul Binelui nr. 180B, lot 3, S.4 / INITIATOR DL ARON CRISTIAN MARIUS, DNA ARON OANA LACRAMIOARA, ELABORATOR M&A TRADING CO – URB RUR CONSTANTIN MARIAN MUNTEANU, aviz de oportunitate**

Pe un lot situat la marginea Bucurestiului, langa Serele Berceni, unde in vecinatate au mai fost avizate si aprobate doua PUZ-uri, lot care apartine indicativului L1C, in marime de 400mp, se doreste ridicarea unui imobil de locuinte cu 8 apartamente. Este de retinut prezenta in zona a unei artere de intensa circulatie, ca si faptul ca intreaga zona este in formare sau in devenire. Se intentioneaza realizarea unui edificabil P+2+M, care ar antrena si modificarea CUT cu 0,25.

Sorin Gabrea doreste sa stie daca este pentru moment sau daca este prevazuta o strada de acces la acest lot. Se rapsunde afirmativ, in sensul ca strada exista in cadastru, dar este foarte ingusta, astfel incat in documentatie se prevede largirea ei la 9m. Bogdan Bogoescu solicita o mai mare rigoare in precizarea limitelor PUZ-ului.

Stelian Constantinescu: „Multe case si strazi nu apar pe planul Dvs, lucru care ne spune ca nu ati consultat planul parcelarului la zi.”

Sorin Gabrea: „V-am sugera sa mariti aria de studiu astfel incat ea sa cuprinda si cele 3 strazi, cu intersectiile, pentru a le reglementa, fiindca astfel proiectul Dvs ar avea clar de castigat.”

Prezentatorul arata ca in afara de cele 3 strazi, au mai fost propuse si altele de importanta mai mica.

Sorin Gabrea revine: „Va rugam sa consultati o baza cadastrala reala, pentru ca trebuie stabilit concret un necesar de drumuri si de instalatii, precum si profilurile arterelor – cel mai probabil, aici va exista un drum de categoria a III-a. E nevoie sa precizati modalitatea in care veti realiza conectarea drumului Dvs cu artera majora, iar ca idee este nevoie, evident, de un mic studiu de trafic, cel putin”.

Stelian Constantinescu arata ca un aviz de circulatie, dar nu foarte detaliat si foarte precis in reglementari, exista.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, in urmatoarele conditii – studiatii intreg perimetrul, pana la strazi; realizati un studiu de trafic; inlocuiti mansarda pe care v-o doriti un un etaj retras; incercati sa propuneti o etapizare a proiectului, dat fiind faptul ca problemele pe care lotul le contine sunt numeroase, complexe.”**

.....

**4. PUZ Str. Theodor Pallady nr. 63, S.3 / INITIATOR SC LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT, ELABORATOR SC SILPA N 2000, URB RUR ALEXANDRA BOGDAN, aviz de oportunitate**

Documentatia sustine interventia pe un teren de ca. 24.000mp, in E Capitalei, in apropierea imediata a autostrazii Bucuresti – Constanta. Terenul se afla actualmente in regim A2 si este vecin cu alte loturi pentru care au fost aprobate documentatii; are acces din Str. Balta Albinei. In zona exista mijloace de transport in comun (tramvaiele 23, 27, 40, metrou). Din punctul de vedere al utilizarii, se estimeaza un necesar de POT de 60% si un CUT de 2,5, iar in intreaga zona, indicatorii variaza intre 50-65% pentru POT si 2,5-3 pentru CUT. Exista o retea Transgaz in vecinatate, dar care nu afecteaza direct terenul. Se doreste construirea unui centru liceal, sub

forma unei cladiri P+4, ceea ce ar implica modificarea indicativului actual al zonei, din A2B in M2. Retragerile sunt de 5m, iar accesele se pot face din Theodor Pallady si din Str. Balta Albinei. Pentru parcare, exista doua zone asigurate.

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie ce se petrece, care sunt prevederile pentru lotul hasurat vecin, mai ales data fiind functiunea pedagogica a propunerii. Se raspunde ca pentru respectiva realitate s-a propus doar o aliniere de principiu, insa membrii Comisiei sunt de parere ca functiunea acestui lot problema trebuie mult mai bine determinata, pentru a nu intra in conflict cu viitoarea scoala. „Este nevoie de inadrare in normativele scolare prevazute si legale astazi, iar incarcarea locului se va face functie de acestea. Scoala trebuie in primul rand protejata de agresiunea posibila a vecinatatilor.”

Sorin Gabrea este de parere ca POT solicitat este foarte mare si considera ca ar fi mai utila obtinerea mai multor zone cu UTR diferite pentru functiunile evident diverse alocate procesului de invatare si ca in orice caz conditiile de vecinatate trebuie foarte bine precizate.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila a studiului, in urmatoarele conditii – reglementati zonele diferit, fapt ce va va ajuta sa evitati aparitia unor functiuni incompatibile in imediata vecinatate; verificati capacitatea scolii functie de normativele existente; realizati un studiu de trafic, dat fiind ca transportul elevilor va aduce obligatoriu o incarcare a zonei din acest punct de vedere.”**

.....

**5. PUZ Sos. Dobroiesti nr. 86, S.2 / INITIATOR BADECA CRISTIAN, ELABORATOR SC FORT PROIECT, URB VICTORIA HUTU, aviz de oportunitate**

Terenul alocat propunerii are forma unei tavi de cca. 700mp si se afla langa Lacul Fundeni. Ca indicative, el contine o zona M3B si, catre lac, o alta VP. Se intentioneaza edificarea unei cladiri destinate in principal locuirii colective de P+12, multifunctionale. POT si CUT se pastreaza in limitele prevederilor Primariei de S, dar se doreste sporirea inaltimei cladirii. Terenul permite si realizarea unor parcuri, care vor fi suficiente pentru gararea tuturor automobilelor locatarilor. Soseaua care va deservi noua constructie va avea 21m ampriza, cu trotuarele de cate 5m. In imediata vecinatate se afla cladiri de inaltime comparabile – P+5, P+8. POT obtinut va fi de 30%, CUT de 2,5. Parcela se invecineaza pe partea sudica cu cimitirul Marcuta.

Casandra Rosu doreste sa stie daca acest cimitir nu are o zona de protectie – se raspunde afirmativ, pentru ratiunea sanitara, iar Sorin Gabrea atrage atentia si asupra vecinatatii cu Biserica Marcuta, care este monument istoric.

Casandra Rosu apreciaza ca maximumul de inaltime care poate fi permis, din punctul de vedere al d-sale, este de P+8.

Dorin Stefan observa ca in zona sunt foarte putine strazi si, ca atare, este de parere ca ar fi necesar un master plan de circulatie.

Bogdan Bogoescu: „O cladire atat de mare precum cea pe care o propuneti va avea un impact major asupra locului si asupra circulatiei in zona, iar o astfel de intentie trebuie bine sustinuta si argumentata. Momentan, nu aveti o justificare pentru o interventie de o asemenea anvergura, prezenta ei este arbitrara aici. Incercati, poate, o analiza mai ampla a conditiilor locului, care sa conduca la motivarea pe care o doriti.”

Sorin Gabrea: „Sa mai observam si ca intentia de a construi un bloc P+12, cu un restaurant la parter, langa cimitir, nu e tocmai cel mai bine gandit lucru.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile prezentate, formula propusa nu este acceptabila. Va rugam sa reveniti cu o alta motivatie, o alta volumetrie, o alta functiune, o alta inaltime. Luati in considerare o analiza mai amanuntita a contextului, ca si nevoia de a asigura o zona de protectie manastirii, bisericii. Propuneti o retea stradala coerenta. Va rugam sa aduceti atasat viitoarei documentatii si punctul de vedere exprimat in scris al Primariei de Sector 2 fata de intentia Dvs si de afectarea zonei in acest fel.”**

.....

**7. PUZ Calea 13 Septembrie nr. 179-181, S.5 / INITIATOR SC HELOLYMP CONSTRUCT SRL, ELABORATOR URB MARIUS GABUREANU, aviz de oportunitate**

Lotul se afla situat la intersectia arterei Calea 13 Septembrie cu „Trafic Greu”. Sorin Gabrea intreaba prezentatorul daca nu cumva in acest loc a fost prevazut un pasaj inferior si apreciaza ca pentru studiul mai detaliat al locului ar fi nevoie de consultarea unui plan riguros al zonei.

Acelasi mai arata ca existat pe acest loc un PUZ, insa actualmente el este iesit din valabilitate.

Prezentatorul afirma ca, fata de propunerea initiala, care intentiona ridicarea unui edificabil cu 11 niveluri, acum nu se mai doreste decat o cladire cu 7 niveluri, care s-ar incadra astfel mai usor in zona.

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie ce inaltime au cladirile invecinate – se raspunde ca majoritatea nu depasesc P+5.

Sorin Gabrea este de parere, apropo de volumetria propusa, ca ar fi mai benefica acordarea permisiunii construirii a inca unui etaj, cu conditia ca retragerea fata de aliniament sa fie marita.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea, in aceste conditii, si va mai rugam sa incercati si o definire, ca si configuratie spatiala, a intersectiei.”**

.....

**8. PUZ Str. Padurea Pustnicu, S.1 / INITIATOR ADMINISTRATIA STRAZILOR,  
ELABORATOR SC BIROU DE ARHITECTURA PINTILIE SRL, aviz de urbanism**

Lotul adus in discutie se afla la N Padurii Baneasa. Andrei Zaharescu precizeaza ca: „Strada este cuprinsa in PUZ Soseaua de Centura, la intersectie cu Str. Avionului. Are acum 4 benzi, dar Administratia Strazilor a solicitat realizarea a doar doua benzi, pentru moment. Astazi, drumul este facut din balast compactat si are doar un fir pe sens. Se doreste extinderea lui spre proprietati. Modernizarea lui va insemna marirea la doua benzi pe sens, dar vor fi necesare expropriari. Exista mai multe probleme importante juridic vorbind, astfel ca pentru moment se va face doar o parte din drum.”

Sorin Gabrea: „Nu doresc, personal, sa fac niciun fel de observatie scrisa pe marginea acestei propuneri. Cu atat mai mult cu cat stiu ca in padure s-au facut mai multe puneri in posesie, parte din ea e acum proprietate privata.”

Victor Manea arata ca prelungirea dorita nu va merge pana la intersectie, pentru ca pe aceasta zona au exista si exista inca mai multe procese, zona fiind una cu multe probleme. „Exista 3 PUZ diferite care au ca obiect acest drum, haotice, fiecare cu prevederi diferite. Au intervenit numeroase procese, totul a fost sistat si acum suntem ni se pune in fata aceasta noua initiativa.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Nu vad necesitatea implicarii Comisiei de Urbanism intr-o problema interioara a Administratiei Drumurilor.”**

.....

**9. PUZ Str. Campul Mosilor nr. 5, S.2 / INITIATOR SC GELGAB SRL, ELABORATOR SC EBONY 94 IMPEX SRL – URB RUR PETRE DINU CIVIDINO, aviz de oportunitate**

Obiectul studiului este interventia asupra vecinatatii imediate a Halelor Obor, monument istoric. Prezentatorul arata ca ”in zona este o brambureala maxima. In interior, afara de hala de peste, care este in litigiu, in hala de carne si de branza exista acces civilizatat si se desfasoara un comert decent. Se reabiliteaza, in acest moment, zona de bacanie si cea de legume. S-a restaurat fresca murala a sotilor Storck. Pentru moment, birourile raman la etaj, iar cat priveste Pavilionul Regal, se doreste reactualizarea initiativei consacrarii acestuia ca spatiu muzeal. Ne propunem, totodata, ca in zona sa realizam o mare toaletare, care ar avea ca rezultat sporirea spatiilor de vizibilitate la nivelul parterului, iar ca amenajare ne propunem sa acoperim pardoseala cu un policarbonat de culoarea cerului, reversibil, astfel incat el sa poata fi inlocuit in viitor, daca se va dori aceasta.” Stelian Constantinescu doreste sa atraga atentia ca locul in care se doreste sa se intervina tine tot de monumentul istoric, fiindca rampa este parte a acestuia.

Dorin Stefan doreste sa stie daca parcajul din zona mai functioneaza, fiind de parere ca daca exista o alternativa a acestuia la nivel subteran, ar aparea posibilitatea evacuarii celui de la suprafata. Acelasi ar mai dori sa stie daca, din partea Administratiei, s-ar putea elibera o autorizatie limitata in timp si spatiu pentru o initiativa de acest fel.

Gheorghe Patrascu raspunde ca „se poate prevedea o limita de timp a interventiei, daca aceasta este reversibila.”

Stelian Constantinescu mai adauga ca, data fiind importanta locului si a obiectului afectat, ar fi bine sa fie prezentat Comisiei caietul de folosinta al monumentului istoric. „Concluzia studiului istoric este ca monumentul trebuie sa treaca in Categoria A. Ea nu se refera la propunerea de fata.

Mai mult, daca spatiile contruite nu sunt autorizate, documentatia Dvs devine una de intrare in legalitate. Dar in discutia de fata nici macar nu apare precizat proprietarul.”

Prezentatorul afirma, in sa ca reprezentantii Ministerului Culturii l-au directionat spre Comisie, urmand ca evaluarea propunerii la Minister sa se desfasoare dupa obtinerea unui aviz de principiuobtinut aici.

Casandra Rosu: „Conform Legii 120, Ministerul Culturii nu da aviz pentru o interventie de acest tip, pentru ca zona este una protejata.”

Bogdan Bogoescu: „Consider ca un bun studiu istoric ar trebui sa cuprinda intreaga realitate, cu toate problemele si atuurile ei. Procedand astfel, cum ni se propune aici, preitem de fapt carpiri, cand solutia reala si de dorit ar fi sa radem tot balastul care exista si sa punem in valoare Hala.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem clar impotriva improvizatiilor pe o cladire etalon a Capitalei. Putem fi de acord cu iniativa, in conditiile restudierii zonei si a discutarii unei alte solutii. Locul, se dovedeste inca o data, are un vad bun, este o zona utila populatiei, dar aceasta zona trebuie studiata si in primul rand curatata. Nu trebuie sa mai existe constructii provizorii in zona de protectie a monumentului. Se va analiza circulatia Primarie-Bazar. Suntem de acord cu intentia de valorificare a Pavilionului, dar propunerea este de analizat si de discutat in profunzime. Dorim sa cunoastem si punctul de vedere al Primariei Sectorului 2.”**

.....

**10. PUZ Str. Jandarmeriei nr. 2G, s.1 / INITIATOR DL TEODOR BOGDAN, DNA  
ENACHE ANDREEA, ELABORATOR BIA ENACHE LUCIAN, ARH ENACHE  
LUCIAN, consultare**

Au existat pe parcela in discutie locuinte de serviciu, in sa cum Avicola Voluntari a intrat in insolventa, locuintele au fost scoase la licitatie. Asadar, functiunea zonei se schimba in ansamblu. Punctual, se doreste extinderea spatiului unei locuinte de la 37mp la 98mp, ceea ce ar insemna, practic, avizarea construirii unei locuinte mici, dar de regim S+P+2E, etajul ultim retras. POT estimat va fi de 50%. Se mai arata ca in zona au mai fost aprobate doua documentatii. Andrei Zaharescu face observatia colmatarii canalizarii de pe Str. Jandarmeriei, chestiune care trebuie si ea luata in calcul.

Dan Serban tine sa precizeze, relativ la aceasta initiativa, faptul ca „exista o suprapunere de teritorii intre documentatiile existente, care va sfarsi prin a afecta caracterul documentatiei propuse acum.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propun sa cerem corelarea celor doua PUZ-uri si re-vederea propunerii astfel argumentate, pentru a putea o decizie corecta si in cunostinta de cauza.”**

.....

**11. PUZ Str. Ion Nistor 4, S.3 / INITIATOR SC Z EXECUTIVE HOTEL SRL,  
ELABORATOR SC ASCO INSTANT RESULT SRL, consultare**

Se doreste ca unei cladiri P+10, existente, incadrata in ZP 6 (Kogalniceanu), sa i se inalte nivelul cu inca un etaj „de serviciu, o constructie usoara, din cadre metalice, cu tamplarie de aluminiu.”

Cassandra Rosu se intereseaza de vechimea cladirii pe care se intervine – se raspunde ca imobilul dateaza din 1949. Opineaza ca aceasta intentie trebuie sustinuta de o analiza mai profunda, inclusiv una din imagine.

Sorin Gabrea, inasa, intervine si precizeaza ca „in realitate, interventia s-a facut deja, oricum in raspar cu orice regula a zonei”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Nu putem aviza o interventie deja realizata.”**