

Sedinta CTUAT din data de 6 Mai 2015 a Primariei Mun. Bucuresti. Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, presedinte, Dorin Stefan, Dan Marin, ing. Corneliu Panaitescu, Constantin Enache, Vlad Cavarnali, Dan Serban, Tiberiu Florescu, Radu Petre Nastase, Cristina Olga Gociman. Din partea Comisiei Retele – ing. Andrei Zaharescu. Din partea Servicului Trafic – Elena Boghina. Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor – Victor Manea, Stelian Constantinescu. A fost prezent la discutii si Arhitectul-Sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu.

Au fost dezbatute si avizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Popa Savu nr. 72, S.1

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: arh. OANA RADULESCU

consultare

Obiectul acestei prezentari il constituie necesitatea unei clarificari – daca documentatia déjà prezentata ar putea primi autorizatie directa sau aceasta s-ar putea obtine numai prin aviz. Din punct de vedere juridic, exista o mare problema – o parte din proprietatea care face obiectul discutiei a fost instrainata in temeiul Legii 112. Se doreste supraetajarea cladirii, dar exista suspiciunea ca actiunea va cauza probleme si pe viitor, in conditiile date. O solutie care a fost gandita, dar despre care nu se stie daca ar corespunde conditiilor de legalitate, ar fi sa se desfiinteze tot ceea ce exista sa fie acordata o compensatie si sa se construiasca de la zero.

Date fiind toate acestea, beneficiarul ar dori sa stie daca si in ce conditii s-ar putea construi fara documentatie suplimentara de urbanism.

Constantin Enache doreste sa fie mai bine precizata natura constructiilor de pe colt – raspuns: o frizerie in curs de desfiintare.

Sorin Gabrea doreste sa stie care ar fi forma de aviz dorita – raspuns: extindere si supraetajare partiala a unei constructii existente.

Stelian Constantinescu precizeaza, insa, ca avizul reprezinta decizia celor care dau autorizarea, dupa ce acestia consulta documentele. Victor Manea adauga ca “la nivel de certificat de urbanism, nu se admite nico derogare.”

Sorin Gabrea este de parere ca strict arhitectural vorbind, o solutie ar putea-o reprezenta ridicarea unui panou ori a unei console, insa Vlad Cavarnali readuce discutia pe taramul documentatiei, afirmand ca “nu pot fi incalcate aliniamentele prin regulament.”

Constantin Enache considera ca este posibila autorizarea directa, daca nu se modifica indicatorii.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Credem ca cea mai putin complicata iesire din acest caz ar fi sa pastrati retragerea existenta si sa gasiti o solutie de detaliu pentru rezolvarea balcoanelor”.

.....

PUZ Str. Drumul Cooperativei 155-159

Se intentioneaza construirea, la adresa indicata, a unei constructii P+2/3R; documentatia a mai fost prezentata, dar a fost respinsa in 2008, pe motivul ca nu se poate construi peste spatii verzi. Ulterior, au fost date doua decizii in instanta, prin care se anuleaza PUG pe terenul respectiv si se obliga prezentarea unui dosar in atentia Comisiei de Urbanism. Terenul a fost incadrat abuziv in categoria spatiilor verzi, iar vizita pe teren a demonstrat ca acolo nu fusese niciodata o padure de agrement, asa cum fusese trecut. Terenul proprietarilor este mai curand unul arabil, nu „verde”, iar pentru construire este nevoie de un certificat de urbanism. Dan Marin este de parere ca situatia prezinta, de fapt, un abuz din partea fiecarei parti. Prezentatorul afirma ca” pe noi, ca proprietari, ceea ce a instituit PUG pe acel teren ne-a vatamat, in sensul ca a dat alta valoare

terenului, dar si pentru ca nu a existat niciun fel de argument pentru respectiva incadrare a terenului in V6; s-a recunoscut, chiar, ca acea incadrare a fost o eroare”. Vlad Cavarnali aminteste, totusi, prezentatorilor, ca la data de 1 Ianuarie 1990, respectiva proprietate era in extravilan.

Sorin Gabrea doreste sa stie pe ce zona este anulat PUG-ul. Se raspunde ca doar pe zona padurii.

Se raspunde afirmativ si la intrebarea daca acest lucru este precizat in Hotararea Judecatoreasca.

Sorin Gabrea: „Daca a fost luata deja o decizie a Instantei, nu inteleg ce anume ni se cere noua, ca si Comisie Tehnica. Care este obiectul analizei noastre?” „Decizia instantei”, se raspunde.

Vlad Cavarnali: „Instanta anuleaza, dar nu da incadrarea. Primaria trebuie sa incadreze terenul, iar instanta a constatat ca decizia tehnica este gresita.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va nota ca am luat act de situatie si de decizia judecatoreasca. Tot ce putem spune este ca suntem nevoiti sa procedem conform Legii.”

.....

PUZ Metrou (revenire, consultare)

S-a revenit in Comisie pentru ca proiectantul doreste sa prezinte membrilor acesteia modalitatea in care se fac strazile, statiile, trotuarele, detaliile, accesele, semnalizarile si felul in care au fost gandite unele servituti, ca si unele zone de protectie.

Stelian Constantinescu tine sa precizeze, inainte de inceperea discutiilor, ca „pentru zona Academia Militara trebuie facut un PUZ. Ceea ce ni se prezinta nu este o documentatie PUZ valabila, care sa ne permita sa avem pozitii oficiale.”

Prezentatorul doreste sa arate inca de la inceput nota in care s-au desfasurat lucrarile: „S-a mers pe trama veche, cunoscuta a Metroului. Nu s-a modificat nimic ca document, iar lucrarea este in mare parte facuta si a trebuit sa ne adaptam la realitate.”

Dan Marin: „De ce sunt statiile amplasate aiurea, fara niciun fel de regula?” Raspuns: „Ca sa poata fi permisa trama de circulatie stabilita anterior.”

Sorin Gabrea este de parere ca este nevoie de actualizarea PUZ in zona Academiei Militare-Razoare. Andrei Zaharescu sugereaza constructorilor de la Metrou: „Daca veti schimba, modificati tot atunci si tunelurile si prindeti in documentatie toate modificarile.”

Victor Manea: „Trebuie o noua documentatie care sa constate modificarile, pentru ca este vorba despre bani publici, care vor trebui justificati.” Sorin Gabrea este si el de acord cu aceasta pozitie: „Este foarte important sa realizati o noua documentatie, pentru ca iata, chiar si aici s-a schimbat pozitia statiei de metrou. Actualizati PUZ macar pentru acest tronson.”

Stelian Constantinescu: „Si va mai rugam sa tineti cont si de vecinatati – cum amenajati spatiul fara a defini vecinatatile?”

Dan Marin observa devierea Bd. Sanitarilor si se intereseaza daca s-a cerut de la Cultura aviz pentru aceasta modificare foarte importanta.

Tiberiu Florescu: „A existat in acest caz un PUZ avizat si pe baza lui s-a trecut la executie. PUZ evident ca nu s-a respectat, daca ceea ce vedem este real. S-au luat documentatii in regim de urgenta, dar autorizarile priveau in special subsolul. Este nevoie de o alta documentatie pentru ceea ce se petrece la suprafata.”

Sorin Gabrea rezuma ceea ce s-a spus pana acum: „Avem nevoie ca viitoarea documentatie sa curpinda rezolvarea a doua cerinte: 1. Puneti in acord realitatea cu documentatia. 2. Tot ceea ce se petrece la suprafata, sa se rezolve cu minime sacrificii la adresa construitului si a

ambientului”.

Dan Marin: „Nu cred ca intalnim aici cea mai buna atitudine la adresa orasului – tot ceea ce rezulta din subsol se arunca la suprafata. Iar autorizatia in regim de urgenta nu are nevoie de aviz de la Ministerul Culturii. Eu nu votez un proiect in aceste conditii.”

Sorin Gabrea cere reprezentantilor Metrou SA sa faca o propunere de metodologie de continuare a lucrarilor si a documentatiei, in paralel. Este de parere ca acestui subiect ar fi bine sa i se consacre o sedinta speciala.

Dorin Stefan observa ca „iesirea de la Metrou nu poate fi rotita fata de peron, e o situatie cu totul neobisnuita.”

Dan Marin: „Nu inteleg de ce o documentatie care dureaza de ani de zile ajunge la modificari dramatice negative pe baza unor modificari de urgenta.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Intrucat subiectul este foarte consistent si foarte probabil implica multe discutii de detaliu, rugam prezentatorii sa revina intr-o sedinta speciala, care va fi dedicata numai acestui subiect si in care sa prezinte toate modificarile aparute pe intreg traseul Metroului.”

.....

PUZ Drumul Cooperativei nr. 20A, aviz de oportunitate

Pe un lot de cca. 15.000mp se intentioneaza ridicarea unui ansamblu de locuinte colective (P+5/6/7/8R). A fost obtinut avizul de la circulatie, pentru un drum cu un profil de 24m. A fost propusa o limita a aliniamentului de 23m. Pentru o aceeaasi intentie si pentru acelasi loc, a mai existat o documentatie avizata in 2008, dar clientul nu a mai dorit sa continue proiectul. Au fost atent urmarite distantele dintre cladiri, parcajele sunt asigurate la subsol si la sol pentru

vizitatori, iar conceptul în jurul căruia se structurează clădirea privește o curte interioară, o incintă. Vor fi cca 450 de locuințe, iar către stradă vor exista funcțiuni conexe – comerț, spații cu destinație socială; la parter nu vor fi locuințe. Sorin Gabrea se interesează de volumetriile celorlalte clădiri existente în zonă – se arată că multe dintre ele ating înălțimea celor 8 etaje prezentate în propunere. Dan Serban consideră că ar trebui să apară modificări la partițiile volumelor, poate o altă morfologie, pentru că așa cum se prezintă propunerea, e prea intens construită și prea prezentă.

Sorin Gabrea ar dori să știe care este regimul juridic al drumurilor prinse în incintă; răspuns: într-o primă fază vor fi private, iar ulterior ele vor deveni publice. Același face observația că ”dacă Str. Borsec va fi continuată, ea va da propunerii un alt aliniament.”

Cristina Olga Gociman întreabă dacă Str. Borsec se infundă la un moment dat; se răspunde afirmativ. Dna Gociman este de părere că „în planșa de reglementări, terenul trebuie să fie donat, transferat în spațiu public. În planșa de circulație a terenurilor, această reducere trebuie să apară.”

Ing. Cornel Panaitescu: „Cred că ar fi nevoie de o informare în ceea ce privește problemele legate de canalizare din această zonă.”

Rezoluție (Sorin Gabrea): „Cu atenție la sugestiile Comisiei și cu condiția ca terenul afectat pentru Str. Borsec să fie donat, propunem avizarea favorabilă.”

.....

PUZ Intrarea Solzilor nr. 2, S. 1

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB

AURELIA HULUBA

aviz de oportunitate

Se intentioneaza construirea unui P+3/4 intr-o zona in care mai sunt active sau si-au produs efecte alte documentatii. Zona este avizata in regim de M3, lucru despre care se afirma ca ar fi stipulat de PUG (pentru a favoriza dezvoltarea, este preconizata reincadrarea zonei, din L1A in M3). Radu Petre Nastase cere sa fie lamurita prezenta si distributia celor 30 de procente de spatii verzi in propunere, iar Dan Marin este de parere ca „in aceasta zona nu sunt necesare densificari”. Cristina Olga Gociman considera ca „e nevoie ca documentatia sa mai fie completata cu alte date, ar fi util cu un studiu topo.”

Stelian Constantinescu: „S-a cerut, initial, sa se repete documentatia veche, care prevedea conditii legale, normale de dezvoltare. Aici si acum ni se prezinta o modificare de UTR pe o singura parcela, ceea ce nu e deloc in regula.”

Constantin Enache este in principiu de acord cu propunerea, insa numai in masura in care „vor fi evidentiata conditiile care asigura celor ce se vor aseza aici o locuire normala.”

Tiberiu Florescu: „In principiu, as putea fi de acord, insa atrag atentia ca POT e foarte mare.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile date si tinand cont de observatiile facute,

propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Str. Smaranda Braescu nr. 5A, 5B, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: BIA ARH URB DRAGOS MIHAIL

aviz de oportunitate

Este vorba de o zona definita in interiorul uneia mai mari, pe care se doreste construirea unui imobil de locuinte colective. Lotul afectat are cca 1000mp, cladirea dorita ar avea P+4/5R, sunt prevazute retrageri si distante suficiente in raport cu celelalte terenuri sau constructii. Se doreste atingerea unor praguri ale indicatorilor de 60% pentru POT si de 2,5 pentru CUT. Una dintre explicatiile oferite Comisiei este ca si pe terenurile alaturate indicatorii atinsi sunt foarte mari. Dan Marin aminteste Comisiei ca in aceasta zona s-au retrocedat terenuri care erau folosite ca spatii verzi si publice. La aceasta observatie, prezentatorii raspund ca de fapt acele zone verzi erau platforme de joaca pentru copii.

Constantin Enache cere sa fie prezentata si verificata notificarea vecinilor. Dan Marin se intereseaza care va fi situatia masinilor care vor intra aici, cum sunt prevazute accesele si parcarile; se raspunde ca acestea vor fi asezate in subsol, la care se va ajunge prin intermediul rampelor. Cristina Olga Gociman este de parere ca propunerea este posibila, dar ar dori sa stie cum se respecta procentul de spatii verzi; considera ca sunt necesare un releveu si o ridicare topo. Sorin Gabrea observa ca propunerea este in imediata apropiere a Inelului Central si cere, chiar daca propunerea va fi facuta finalmente numai pentru lot, studierea unei arii mai mari, pentru a se observa cum va fi afectat acesta de noua propunere.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea, dar in conditiile Legii, pentru ca din pacate aici nu este posibila reincadrarea zonei in alt UTR.”

.....

PUZ Str. Ion Slatineanu nr. 14, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: SC SILPA N 2000 SRL, URB ALEXANDRA BOGDAN

aviz de oportunitate

In ZP Caderea Bastiliei, pe un teren de 490mp, se doreste ridicarea unei cladiri P+4, care sa cuprinda in POT final si cei 20% pentru dezvoltare. Functiunea noii cladiri va fi mixta – locuinte si servicii; se va modifica si alinierea existenta.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”

.....

PUZ Str. Constantin Dissescu nr. 6, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: BIA FPPC, COND ARH. PATRIC CORNEL C FRECAN PETRE

aviz de oportunitate

Intr-o zona CA2 se intentioneaza construirea unui bloc de locuinte colective S+P+3/4R. In apropiere mai exista un imobil interbelic P+1. Va fi nevoie de 10 locuri de parcare.

Sorin Gabrea observa ca in PUG CUT-ul este de 3 si cere o mai buna argumentare a modificarii pentru etapa viitoare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Bd. Metalurgiei nr. 81-C, 81 –D, TARLA A 165/8, S. 4

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: SC ATRIUM CONSTRUCT SRL, URB RUR OANA RADULESCU

aviz de urbanism preliminar

A fost preluat prospectul indicat de Comisie la precedentele infatisari si s-a formulat un raspuns concret la intrebarea „cum se va construi fata de Bd. Metalurgiei?” Constantin Enache: „Cum putem asigura si vecinilor o posibilitate de a construi?”

Prezentatorul propunerii, Oana Radulescu, arata ca in noul proiect apare o incinta cu 80 m deschidere, in care cladirea poate fi asezata central, desi in ultima intrevedere aceasta modalitate a fost mai curand ne-agreata de membrii Comisiei.

Gheorghe Patrascu: „In niciun caz nu imi doresc un CUT mai mare de 2,5 si nici retrageri de 5m la un asemenea volum. Densitatea mi se pare cam mare.”

Radu Petre Nastase: „Nu cred ca orientarea blocului spre N este o idee foarte buna. CUT mi l-as dori si eu sub 3, poate prin gandirea unor inaltime diferite.” Oana Radulescu raspunde ca blocul se afla foarte aproape de marginea orasului, iar daca nu va putea fi oferit cumparatorilor un pret mai mic, oamenii nu vor veni.”

Constantin Enache ar fi de acord mai curand cu formula unei constructii de tip bara.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu inaltimea propusa, care poate fi chiar majorata, dar va rugam sa aveti mare grija la respectarea distantelor catre vecini”.

.....

PUZ Sos. Dobroiesti nr. 86, S. 2

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, URB RUR BOGDAN BRANESCU

aviz de urbanism preliminar

Pe aliniamentul estic al localitatii Dobroiesti, pe un teren de 6600mp, in apropierea lacului, se vor ridica 3 cladiri. Distanta pana la lac a fost pastrata de 30m. Coeficientii rezultati sunt ai zonei

M2, aplicati zonelor prevazute de PUZ S2. Victor Manea intreaba de ce nu sunt pastrati 50m ca zona de protectie pana la lac – se raspunde ca daca exista PUZ-uri aprobate, se permite o scadere a acestui indicator la 30.

Prezentatorul aminteste membrilor Comisiei ca a fost ceruta o aliniere un unghi a celor 3 cladiri, astfel incat fiecare dintre ele sa beneficieze de vecinatatea lacului si ca se cedeaza teren pentru largirea aliniamentului estic.

Constantin Enache cere sa fie aratata clar linia de construibilitate catre vecini, iar distantele sa fie asumate si de catre acestia. Stelian Constantinescu cere ca in regulament sa fie clar stipulata asezarea la sol a celor 3 blocuri, pentru ca altfel calitatea propunerii ar scadea dramatic, iar problemele generate ar putea fi mari.

Rezolutie (Constantin Enache): „In masura in care va fi atent urmarita problema celor 30 sau 50 de m necesari zonei de protectie catre lac si se va fi facut loc si constructiilor vecinilor, se avizeaza favorabil”.

.....

PUZ Str. Spatarul Preda nr. 2, S. 5

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB ROR OANA RADULESCU

aviz de oportunitate

Propunerea priveste o parte din incinta fabricii de ulei Muntenia, parte acare a constituit obiectul unui PUZ din 2010 si care a avut toate avizele. Din pacate, acum, cand au fost reintrunite conditii pentru a redemara actiunea, a fost nevoie de indeplinirea procedurii de consultare a publicului.

Exista o problema, si anume faptul ca din momentul facerii acelui PUZ si pana astazi au avut loc

modificari majore in circulatii. Consecintele fiind ca nu se cunosc foarte bine profilurile tuturor arterelor – nu se stiu profilurile stradale de la intersectia Viilor. Pentru zona Pietei Progresului exista o solutie preliminara, cu o solutie provizorie. Constantin Enache descrie mai pe larg situatia proiectului, fiindu-i cunoscuta propunerea: „S-a renuntat la inchiderea inelului Central prin Ferentari si s-a optat pentru Viilor. S-a rezolvat un fel de transmitator de sensuri si se discuta daca nu ar putea fi introduse, cel putin pentru unele portiuni, sensuri unice pe Str. Viilor si pe Sos. Progresului, dar exista mare nevoie de un moment de legatura intre cele doua artere, pentru ca altfel circulatia va avea de suferit.” Oana Radulescu ar dori sa stie care ar fi varianta unui traseu final al tramvaiului si intreaba daca nu ar putea fi largita Str. Preda. Andrei Zaharescu raspunde: „Nu este loc si nici suficienta raza pentru a permite o atare mutare”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil propunerea.”

.....

PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 51, S. 3

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR OANA RADULESCU

aviz de oportunitate

Propunerea ar avea loc pe un teren situat in apropierea IOR – deschiderea terenului dinspre IRO este de 80m, iar adancimea de 40m. Zona, clasificata A2B, este neconfigurata ca front stradal, permite un POT de 70% si un CUT de 2, dar inaltimea maxima acceptata este de doar 20m. Se intentioneaza ridicarea unei cladiri comerciale de regim P+1/2, cu spatii alocate acestei functiuni si cu birouri, la margine, iar la interior se doreste crearea unei incinte care ar propune un alt tip de locuire – o mare bara de la E la SE, o lama cu un simplu tract. O cladire care ar evolua de la

P+3 la P+6 in cascada, spre spate. Curtea ar avea o deschidere minima de 11-15m. Pe colt, ar aparea o cladire de P+12. Au fost respectate retragerile impuse.

Sorin Gabrea: „In principiu, putem fi de acord cu intentia Dvs, dar e nevoie sa urmati o procedura standard, sa completati documentatia cu toate cele necesare. E oportuna reglementarea modificarii, dar nu doar pentru o anume formula arhitecturala. Zona pare cam saraca pentru un astfel de proiect sofisticat. V-as sugera, ca atare, sa nu reglementati un singur tip de locuire.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va asteptam sa reveniti cu o documentatie care sa cuprinda toate piesele necesare, ca sa o putem aviza in conditiile legale.”

.....

PUZ Str. Av. Nicolae Velescu nr. 7, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: BIA ANDREEA DALIMON, ARH. ANDREEA DALIMON

aviz de urbanism preliminar

Sunt in discutie 3 parcele pe care se va construi la comun, pentru noua propunere este nevoie de retragere de la limita de proprietate, si se propune o solutie in care se gandeste o prelungire de cornisa cu un etaj de tip mansarda si un calcan de tip coama, astfel incat noua propunere sa atinga 17m inaltime. Radu Petre Nastase cere sa fie precizata distanta reala fata de limita laterala; raspuns – 5-6m la parter, 1,5m la etaj, 2m la ferestre. Se mai precizeaza ca terenul rezidual nu este intabulat.

Constantin Enache: „Putem fi de acord chiar si cu retrageri de 2m, dar relatiile cu vecinatatea se vor rezolva dupa notificari”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu prima varianta prezentata, dar aici exista o problema cu respectarea alinierii. Elementul arhitectural sa nu treaca de 1/3 din fatada.”

.....

Au mai fost avizate dupa foarte scurte prezentari PUD Str. Bosianu (suprainaltarea unei locuinte cu parter si Mansarda) si PUZ Strabunei (extinderea unei locuinte din ZP Basilescu)