

## **Ședința CTATU a Primăriei Mun. București din data de 5 Iulie 2017**

Comisia, care a cunoscut modificări importante față de cea aprobată inițial în noul mandat al Primarului, a fost alcătuită din: Radu Petre Năstase, Președinte; Ioana Tudora, Angelica Stan, Sorin Gabrea, Marius Petrescu, Sebastian Guță, Timur Mihăilescu, Laurențiu Olan, Cerasela Crăciun, Florin Medvedovici, membri. Comisii de specialitate: Crișan Atanasiu (Circulație).  
Expert din partea Primăriei: Victor Manea. A participat la dezbaterile unor proiecte și Arhitectul-șef al Capitalei, dl. Adrian Bold.

Au fost analizate următoarele documentații:

### **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Drumul Regimentului nr. 38-42, S. 1**

**Inițiatori: SC ZORA DOC SRL**

**Elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL SRL**

Terenul, de cca 569mp, este situat în apropierea Pădurii Tunari; se intenționează ridicarea unei clădiri D+P+3/4E, cu mențiunea că ultimul etaj va fi unul tehnic. POT estimat, 45%, CUT 1,88. Retragerile sunt de 5m pentru partea din spate, câte 3 m pentru laterale, 2,30 pentru partea din față. Strada vecină este în regim privat, carosabilul este de 17m.

Ioana Tudora: „Explicați Comisiei, vă rog, cum intră mașinile în acel garaj pe o rampă de 3,40m.” Prezentatorul răspunde că rampa este de fapt mai mare și că, la limită, accesul se poate realiza. Laurențiu Olan nu este de acord cu mărirea CUT de la 1,3 la 2,8, se răspunde că este o eroare de consemnare în fișă, CUT solicitat este, de fapt, mai mic. Față de aceste rectificări, Timur Mihăilescu precizează: „Încadrarea proiectului Dvs. în PUG este L1C, iar Dvs doriți, de fapt, suplimentarea CUT, în vreme ce POT rămâne același, 45%.” Ioana Tudora mai observă că

și regimul de înălțime este forțat – în vreme ce toată zona are edificabile P, rareori P+M, ceea ce se propune este dublu față de realitate. Timur Mihăilescu ar dori să fie precizate și alte construcții din apropiere cu funcțiunea de locuințe colective – se răspunde că există unele cazuri de acest fel în vecinătate; același solicită prezentatorului să justifice schimbarea de funcțiune și majorarea înălțimii. Florin Medvedovici: „Zona pe care vă propuneți să o schimbați este una constituită sau este în schimbare?” – se indică posibilitatea din urmă, cea de zonă în evoluție; dl. Medvedovici ar mai dori să știe dacă, după această propunere, „se mută în L3 un singur lot sau toată zona?” Radu Năstase: „Faceți o propunere de densificare, de modificare de statut și de încadrare, de ridicare a înălțimii pentru toată strada.”

.....

**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 DE OPORTUNITATE**

**Str. Drumul Fungeilor nr. 80-80A, S. 5**

**Inițiator: ROMAN MARIAN**

**Elaborator: SC AMA PROJECT CREATIVE SRL, URB SEBASTIAN GUȚĂ**

Lotul se află în V Capitalei, aproape de periferie, la S de Prelungirea Ghencea. Acum, zona, situată la granița dintre S. 5 și S.6, are încadrarea LIC și mai există, ca documentație care și-a produs efecte, Puz S. 6. Profilul străzii care limitează proprietatea este de 10m, proiectantul propune lărgirea ei la 12m, pentru a-i da un caracter urban mai decis. În opinia proiectantului,

„toată zona trebuie reglementată, pentru a opri împrăștierea urbană care se extinde în direcția Bragadiru. Știm că ar mai trebui mărită, ca ampriză, și Prelungirea Ghencea, dar pentru că s-a construit deja la limita drumului, acest proces ar fi foarte dificil.” Se dorește schimbarea zonificării existente spre una mixtă și obținerea sporului de dezvoltare de 20 de procente. CUT ar crește de la 2 la 2,5, iar înălțimea preconizată este de P+4/5R. Ca disfuncționalități constatate, zona este destructurată, parcelarul este imprecis, neconform cu realitatea, zona este ocupată preponderent de case și fundații. Victor Manea se interesează de starea echipării utilitare, întrucât, în opinia d-sale, „zona este deficitară și edilitar, și ca infrastructură.” Ioana Tudora: „Bănuiesc că sunteți la curent cu protestele desfășurate de locuitorii din zonă față de starea de lucruri care există acolo. Așa cum arată propunerea Dvs, ceea ce se poate prevedea este că zona rezidențială va deveni una de trafic auto, iar toate străzile mici laterale se vor umple, inevitabil, de cei care vor căuta un drum mai rapid.” Victor Manea: „Dacă zona se va dezvolta spre un profil dominat de blocuri, cum se va lega ea de Drumul Expres?”

Crișan Atanasiu: „Circulația, în toată zona, este foarte dificilă. Sunt necesare reglementări pentru toate arterele importante.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Plan S. 3 / STR. GHEȚU ANGHEL - DRUMUL GURA CĂLMĂȚUI – DRUMUL GURA RACULUI – STR. VICTOR BRAUNER – DRUMUL GURA FĂGETULUI, S. 3**

**Inițiatori: PRIMĂRIA S. 3, BUCUREȘTI**

**Elaborator: SC ALPHA STUDIO SRL, URB VLAD CAVARNALI**

Terenul, de cca. 205ha, a fost avizat în principiu în 2012, iar la această documentație au fost adăugate modificările cerute de autoritățile locale; au mai fost modificate o serie de circulații, ca și unele zone de protecție. Victor Manea amintește Comisiei că „documentația nu aparține unui privat, ci unei autorități administrative și că, prin urmare, UTR-urile sunt propuse la nivel de autorizare.”

Ioana Tudora solicită un calcul al populației care va acoperi această zonă indicată și precizarea unui quantum de spațiu verde pentru fiecare dintre aceștia, raportat la cei 26mp stabiliți ca necesari de normativele europene.

Ștefan Dumitrașcu, arhitect-șef al Sectorului 3: „Conform Regulamentului spațiilor verzi, în S. 3 există, pe domeniul public, o suprafață de 24,81mp pentru fiecare locuitor, ceea ce reprezintă cea mai mare suprafață alocată dintre toate sectoarele Capitalei. În PUZ prezentat, însă, peste 80% din terenurile studiate sunt proprietăți private; tot ce se poate face este ca fiecărei entități private să i se aplice quantumul legal referitor la zonă și la condițiile parcelei. Însă, datorată prezenței zonelor de protecție pentru alimentarea cu gaze, suprafețele V5 vor intra și ele în acel calcul și se vor aduna la procentul deja existent.”

Ioana Tudora insistă și cere să fie precizate rezervele funciare pentru întreaga zonă prezentată.

Ștefan Dumitrașcu continuă linia de răspuns referitoare la spațiul verde și precizează că „spațiul verde generator de oxigen este cel îngrijit, spațiu care, din păcate, este consumator și de fonduri pentru întreținere, nu doar cel constatat de PUG și înregistrat, care, adeseori, nu reprezintă decât un teren de tip maidan, pe care există interdicție de construire.”

Sorin Gabrea afirmă că „proiectul a mai fost prezentat în Comisie de mai multe ori. Interesant și util pentru mersul înainte al lucrurilor este de discutat dacă după avizul preliminar și după obținerea celorlalte avize au apărut modificări fundamentale, altminteri avizul se emite aproape

automat. Să analizăm, dacă există, aceste diferențe.” Față de această solicitare, se precizează că s-a analizat încă o dată transferul de zone verzi din V1 în V5 și că s-au luat măsuri suplimentare de protecție în interiorul parcelei, pentru că simplele interdicții de construire nu sunt suficiente.”

Ștefan Dumitrașcu: „De observat că unele din zonele libere nu sunt non-edificandi, ci zone de restricție.” Sorin Gabrea observă că aceste limitări au statut temporar; ar dori să știe dacă mai există alte diferențe în documentație. Florin Medvedovici: „Aș mai ține să arăt că între timp a dispărut din planșe o tramă stradală importantă – aș dori să știu ce s-a întâmplat și de ce și ar mai trebui arătat cum anume se alimentează, în aceste condiții, zona marcată cu L1?” Crișan Atanasiu: „Planșele și noile desene mută Drumul Expres de pe traseul PUG! Cred că prelungirea preconizată până în Bd. Theodor Pallady este foarte importantă și, în plus, mai apare și un pasaj, care trebuie să aibă o rezolvare!”

Radu Năstase: „Cum anume se corelează propunerea de cartier cu Drumul Expres? Am dori să vedem o simulare și o demonstrație a felului în care funcționează conexiunea. Ar fi necesar să se obțină un nou aviz de circulație între avizul preliminar și avizul Arhitectului-șef.” Victor Manea afirmă că este obligatorie obținerea unui aviz identic cu documentația prezentată.

Ioana Tudora: „Avizul de circulație va fi dat la nivel de Drum Expres care are barieră cu Calea Ferată? E un aspect care trebuie neapărat lămurit. Iar alinierea parcelelor la 1m de arteră trebuie și ea clarificată și reglementată.”

Radu Năstase: „Aveți profilul Drumului Expres avizat de la Circulație? Întreb pentru că, de fapt, acum acea porțiune de Drum Expres s-a transformat în bulevard urban.”

Cerasela Crăciun: „Soluția nu ține deloc seama de sustenabilitate și de un punct de vedere al unui urbanism contemporan. Este o soluție de anii 1980. Aveți posibilitatea reală, tocmai pentru că sunteți administrație publică, să țineți cont de noua populație care va locui aici și de nevoile ei,

de ce anume vă doriți Dvs să însemne acest mic nou oraș pentru Sectorul Dvs și pentru București, de modul în care se fac PUZ-urile contemporane azi, în lume; și mai e nevoie de corelarea documentațiilor aprobate. Propuneți o soluție contemporană, cu un sistem de spații verzi care să funcționeze! Din câte îmi dau seama, zona este și deschisă la vânturi pe direcția N-E – va fi nevoie de o gândire care să țină cont și de aceste lucruri. Unde sunt școlile, care sunt traseele sau spațiile pietonale, unde este locul pentru un cimitir, pentru o biserică? E nevoie să fie stabilit un sistem al dotărilor publice. Care este zona de protecție față de zona industrială? Mă așteptam la o soluție pentru viitor, nu la tratarea întregului ca un simplu cumul de parcele.” Ioana Tudora mai adaugă că „în anumite zone, s-a construit într-o devălmășie îngrozitoare – trebuie făcut ceva în aceste zone, nu pot fi lăsate așa cum sunt acum.”

Radu Năstase: „E nevoie să alocați terenuri pentru spațiile publice și includeți-le în documentație.”

Sorin Gabrea: „Deși, în principiu, sunt de acord cu o seamă de observații, aș spune, totuși, că starea legilor, acum, ne permite să facem numai foarte puțin din ceea ce ar trebui făcut. Lucrurile sunt necesare, pot fi frumos desenate, dar ele se dovedesc, din păcate, de multe ori, extrem de greu de trecut în realitate. Dar sigur că vor trebui desemnate, cu caracter director, locurile pentru creșe, grădinițe, dispensare, spitale.”

Ioana Tudora: „Regimul de proprietate este foarte important de văzut și prezentat. Listați obiectivele de utilitate publică.”

Angelica Stan: „Doresc să insist asupra școlilor – să fie astfel gândite și prevăzute încât viitorii elevi să nu mai trebuiască să învețe, ca azi, în două sau chiar trei schimburi.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Dimitrie Pompeiu nr. 5E, NR. 5F, NR 5J, S. 2**

**Inițiatori: PERSOANĂ JURIDICĂ**

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

Lotul de construit se află în N-E orașului și măsoară 9400mp, este în apropierea Inelului Median, iar ca încadrare în PUG este CB1. Se intenționează ridicarea unui bloc P+20 destinat serviciilor publice, comerțului și locuirii, după cum urmează: între etajele P+7 și P+15 vor fi birouri, pe spațiile mai joase comerț și alte activități, sus locuire. Se consideră că locuințele vor fi utile zonei, ca funcțiune, pentru că zona este în marea ei parte depopulată.

Sorin Gabrea: „Există multe anomalii în PUG pentru această zonă, printre care și prezența locuințelor speciale, pentru care se percepe TVA-ul. Iar acest fel special de locuințe nu poate fi făcut decât prin PUZ”.

Radu Năstase: „Observ că nu se modifică coeficienții, data viitoare urmând a fi rezolvate circulațiile, accesele, parcările ș.c.l.”

Ioana Tudora: „Care este culoarul de zbor afectat și care vor fi drumurile publice care vor afecta această dezvoltare?”

Sorin Gabrea: „Există un studiu de trafic pentru tot inelul median, care a calculat mobilitate pentru această zonă. Astăzi, există SF pentru lărgirea Str. Pompeiu, care se execută. Problemele de trafic generate de această zonă sunt generate de incapacitatea Primăriei de a implementa unele măsuri.”

.....

**PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE (revenire)**

**Str. Pogoanelor nr. 1-3, S. 4**

**Inițiatori: PERSOANĂ JURIDICĂ**

**Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE, URB RUR FLORENTIN  
GUDILĂ**

S-a revenit pentru că între timp a apărut o prevedere specială referitoare la o suprafață afectată în preajma CET Sud Progresul – există, în acest sens, și o autorizație de desființare a unor construcții. Este permisă, în zona studiată, o dezvoltare de locuire colectivă. În zona de S, există un parcelar protejat. Modul de ocupare al întregii zone variază între P+2/3 și P+6-7-8-9E.

Răspunsul de la Mediu privește o protecție SEVESO de cca. 280m. Se ridică problema liniilor de tensiune și a protecției locuitorilor față de servituțile aduse de aceasta – se arată totuși că „transformatorul este unul de zonă” (Laurențiu Olan) și care nu implică aceleași lucruri ca o rețea de înaltă tensiune. Victor Manea: „Suntem la avizul de oportunitate, putem cere pentru data viitoare avize de la toate autoritățile care răspund de Mediu și de Sănătate. Din păcate, pe alocuri, planul de reglementări nu corespunde cu realitatea.”

Radu Năstase este de părere că este necesar și „un plan director pentru parcela din stânga lotului pe care faceți propunerea.”

.....

**AVIZ PRELIMINAR**

**PUZ Str. Vasile Lascăr nr. 13, S. 2**

**Inițiatori: SC VL CENTER SRL**

**Elaborator: SC ARION DEVELOPMENT CAPITAL SRL, URB AURELIA HULUBA**



Amplasamentul lotului este în zona centrală a Capitalei, în ZP18; ca UTR, parcela se află în zona C1B. Se propune un POT de 65%, un CUT de 3,25 și o înălțime de 18m. În PUZ zone protejate, lărgirea străzii se face pe partea de E, dar trotuarul prevăzut este foarte mic, de doar 1,5m. S-a respectat alinierea prevăzută de zonele protejate. (3m la N, 4m la S). Timur Mihăilescu: „De ce faceți PUZ, pentru că aici pare suficient un PUD?” – se răspunde că se schimbă regimul de înălțime. Același ar mai dori să știe dacă ieșirea în consolă se va face peste trotuar – se răspunde afirmativ. Sorin Gabrea dorește să știe dacă cifra care indică CUT e corectă – se răspunde afirmativ. Florin Medvedovici: „2 m retragere la 4 etaje înălțime este foarte puțin.” Ioana Tudora continuă aceeași idee: „Vom avea un canion pentru toată lungimea clădirii?”

Adrian Bold: „Dacă observ trotuarul, văd că există, totuși, un aliniament. Trotuarul va fi afectat dacă veți ieși cu consola peste el. Cum sub trotuar se găsesc instalații, firesc ar fi să donați o suprafață oarecare domeniului public sau, dacă nu, respectați parametrii zonei și mergeți la avizare directă.”

Ioana Tudora: „Nu se respectă prevederile de înălțime pentru zonele protejate. Iar dacă se va reface și aliniamentul plantat, nu îmi dau seama unde vor mai fi așezați copacii.”

Adrian Bold: „Se poate retrage parterul și lăsa bovindoul.”

Florin Medvedovici dorește să știe ce anume se află la parter – vor fi parcări.

Cerasela Crăciun: „Poate ar fi bine să observăm sau să reglementăm accesul pentru pompieri.”

.....

**PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE (revenire)**

**Str. Petre Cumpănici nr. 7, S. 3**

**Inițiator: TOPOR DANIEL IONUȚ**

**Elaborator: PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN**

S-a realizat construcția P+2+M, iar vecinul a dat în judecată beneficiarul pentru mansardare.

Adrian Bold reamintește Comisiei că se interzice intrarea în legalitate prin PUZ. Ioana Tudora este, totuși, de părere că într-un caz excepțional, atunci când prin intervenție se îndepărtează aspectele ilegale, documentația ar putea fi discutată, dacă este cazul.

Radu Năstase: „Să se dărâme mansarda, să se refacă PUZ.”

.....

**PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Baicului nr. 31, S. 2**

**Inițiator: SC A&T CHIC DESIGN SRL**

**Elaborator: SC ABAGIU & PARTNERS SRL, URB GEORGIANA VOICU**

Proiectul este continuarea unei alte documentații pentru o realitate de cca. 18000mp, care se referă la următoarele condiționări: definirea limitei de studiu și a circulațiilor;

- definirea suprafeței care va fi reglementată;
- dezvoltarea tramei stradale (reglementările de Circulație trebuie preluate din PUZ S.2)
- dublare a profilului Str. Baicului, la 44m (opțiunea echipei, în urma unui studiu, este pentru un profil ceva mai mic, de 38m, dar considerat fezabil);
- prezența funcțiunii de servicii publice;
- luarea în calcul a funcțiunii anterioare a zonei, cea de platformă industrială.

Se propun trei tipuri de reglementări: 1. cele obligatorii și pentru proiectanți, și pentru vecini (vor fi 3 corpuri de edificabil, vor apărea locuințe cu servicii publice la parter, CUT 2-2,5,

POT 30-50%, h=5-10m); 2. reglementările pentru vecini; 3. reglementări orientative. Se propun două variante. Radu Năstase ar dori să se precizeze etapizarea proiectului. Adrian Bold cere precizări legate de pasajul peste CF – va fi suprateran.

Florin Medvedovici: Toți cei care „aplică” în această zonă ar trebui să țină cont de Planul director existent, în care să se încadreze – este necesar să fie păstrată această linie directoare; aş propune ca această încadrare să fie condiție de aviz preliminar”.