

Ședința CTUAT a PMB din data de 13 Iunie 2018. Comisia a fost alcătuită din următorii:

Sorin Gabrea (vicepreședinte), Angelica Stan, Mircea Chira, Tiberiu Florescu, Timur Mihăilescu, Cerasela Crăciun, Constantin Enache, ing. Laurențiu Olan, Florin Medvedovici, Dorin Ștefan, Andreea Popa, Marius Petrescu. Din partea Serviciului Circulație, ing. Iulian Atanasiu. Au fost dezbătute și avizate următoarele documentații:

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Bdul Ghica Tei nr. 141-143, S. 2**

**Inițiator: SC GEORDAN DOMENII SRL**

**Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH. DRAGOȘ MIHAIL**

Pentru proiectul situat pe un lot de 1500mp, în zona Institutului de Construcții, cu ieșire la Bd.

Lacul Tei, a fost obținut avizul de oportunitate. S-a recomandat ca propunerea de reglementare să se facă doar pe parcelă, au fost asigurate locurile de parcare, există aviz de la Circulație, se dorește ridicarea CUT cu 20 de procente. Lângă lotul studiat se construiește în regim de P+5, propunerea proiectanților este de P+2+3,4R, cu acces din Bd. Lacul Tei.

Mircea Chira dorește să știe dacă s-a făcut un studiu de însorire care să se refere la vecinătățile mici.

Florin Medvedovici cere să fie precizată funcțiunea parterului vecin din partea dreaptă - este un spațiu comercial; mai solicită detalii legate de zona de aprovizionare.

Laurențiu Olan ar fi dorit ca parcare (de la subsol) să fi fost prezentată mai detaliat.

.....

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

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Teiul Doamnei nr. 95-97, S. 2**

**Inițiator: SC ECO INTERSERV SRL**

**Elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH. DRAGOȘ MIHAIL**

Parcela studiată se află la un colț de stradă, se dorește edificarea unui imobil cu apartamente și spații de servicii la parter. Zona este CB1, iar în vecinătatea imediată se află un cartier de blocuri din perioada comunistă. Profilul Bd. Lacul Tei este propus spre lărgire, dar din cauza alinierii decalate a ultimelor intervenții, acest lucru nu se mai poate întâmpla; în ciuda acestui fapt, proiectantul afirmă că s-a luat decizia retragerii frontului ide la arteră. Accesul la locuințe se va face din lateral, iar accesul mașinilor va fi din Str. Teiul Doamnei; se asigură locuri suficiente de parcare. CUT va fi mărit cu 20%.

Sorin Gabrea: „De ce se face accesul mașinilor din Teiul Doamnei?” „Accesele ar putea fi schimbate între ele, dar locurile de parcare pot fi asigurate mai ușor dacă folosim această posibilitate.”

Cerasela Crăciun cere să fie indicate mai precis spațiile verzi – se răspunde că vor fi asigurate în procentul legal cerut.

.....

**PUZ AVIZ PRELIMINAR**

**Str. Tony Bulandra nr. 15-19, S. 2**

**Inițiator: INTERNATIONAL BRITISH SCHOOL OF BUCHAREST**

**Elaborator: SC MONO CONCEPT SRL, ARH. ALEXANDRA MONORANU**

Se intenționează ridicarea unei școli pe un teren de cca. 3000mp, liber de construcții. Lotul se află la limita ZP 46, între o zonă CB1 și una L. Se dorește, ca atare, schimbarea funcțiunii, iar concret, ridicarea unui edificiu dedicat activității pedagogice și a unor spații administrative. La avizul de oportunitate s-a propus realizarea unei zone mixte. 3 etaje vor fi ocupate de clase, iar etajul al patrulea va reveni spațiilor administrative. Accesul se va face din Str. Tony Bulandra, spațiile verzi existente nu vor fi deloc afectate. Accesul pentru personal se va face pe latura de S, iar copiii vor fi aduși cu un microbuz special.

Sorin Gabrea dorește să știe mai exact câți copii vor fi aici zilnic – se răspunde că în jur de câteva sute, pentru activitățile educative fiind necesare cca. 20 de săli. Mai cere explicații privind obținerea avizului de la Ministerul Sănătății – se răspunde că va fi obținut prin ARACIS.

Florin Medvedovici observă că planșele conțin și indicarea unui demisol; ar dori să știe ce anume va fi la subsol – parcare, adăpostul ALA și sala de sport. Același mai cere indicații privitoare la așezarea și mărimea terenului de sport în aer liber.

Cerasela Crăciun cere să fie precizate retragerile – 10 m spre stradă, 5 și 6, 40m în lateral.

Timur Mihăilescu solicită precizarea POT și dacă acest POT ia în calcul și sala de sport – 60%, include și spațiul de sport.

Mircea Chira vrea să știe mărimea exactă a terenului de sport de afară – 27 X 13m. Este de părere că la asemenea dimensiuni nu se poate practica, în realitate, niciun fel de sport.

Sorin Gabrea: „Sunteți la avizul preliminar, sunt necesare mult mai multe date și mai concrete, chiar dacă normativele românești sunt foarte complicate. Câți copii vor fi aici, exact? Cum vor fi ei repartizați pe grupe? Nu știu dacă puteți construi mai mult de P+2, mai ales că nici afară nu aveți spațiu suficient, iar grupele de vârstă nu se pot amesteca. Cum se va face hrănirea acestor copii – aveți cantină, ați luat în calcul construirea uneia? Iar funcționarea internă exportă la

exterior obligativității – cum se va face accesul părinților în incintă, care sunt fluxurile auto, schemele funcționale, partiurile? Vă rugăm să reveniți încă o dată cu precizarea răspunsurilor la toate aceste chestiuni.”

.....

## **PUZ AVIZ PRELIMINAR, REVENIRE**

**Str. Vasile Lascăr nr. 56-58, S. 2**

**Inițiator: SC GIS GRUP PRIMA SRL**

**Elaborator: SC KXL URB ANA MARIA MOHAN**

Lotul, de 874mp, se află în ZP 18, care permite un CUT de 3,25 și un POT de 60%. Nu se solicită depășirea acestor indicatori. Se dorește păstrarea înălțimii permise, este reasezată construcția pe parcelă. A fost făcut un studiu de însorire. În zonă, există clădiri mixte – locuințe colective, individuale, ambasade șamd. S-a executat o legătură cu imobilul dinspre N, iar cu clădirea existentă la S a fost propusă o aliniere. Retragerile sunt mari –  $\frac{1}{2}$  din înălțimea imobilului, lateral de 10m, dar în lateral există o vecinătate de P+7. Imobilul propus se lipește la N și la S pe adâncimea calcanului. Corpul de P+6 din spate, existent, nu este foarte vizibil, iar regimul de înălțime propus nu contrazice existentul, în vreme ce CUT este mult sub cel reglementat (2,7 în loc de 3,25).

Dorin Ștefan cere să fie precizată adâncimea frontului – 8m, iar calcanul are 5m. Același ar mai dori să știe dacă a fost cerută o reducere a înălțimii și cum s-a realizat ea. Se răspunde că s-a solicitat diminuarea înălțimii, dar că nu a fost urmată, însă s-a modificat așezarea volumelor și a clădirilor pe teren.

Tiberiu Florescu este de părere că marea problemă a propunerii este circulația; dorește să știe care este „încărcarea” propunerii noi – 20 de apartamente.

Dorin Ștefan: „Observațiile dlui Stelian Constantinescu se refereau la o înălțime maximă de 25m, iar dvs de fapt, nu aveți P+5, lucru care nu e trecut nici în fișă, însă semnăturile noastre vor fi pentru acest P+5, care nu e clar indicat.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Orăștie nr. 36, S. 4**

**Inițiator: MARINESCU GRAȚIAN MIHAI-DINU**

**Elaborator: PFA URB ANCA MÂNDROVICEANU**

Terenul, de 3200mp, este dezmembrat dintr-o realitate L1B. CUT ul zonei este 1,2. În zonă există locuințe individuale P+1, dar și P+2+M. Există alte câteva PUZ pentru clădiri P+3, dar și un ansamblu deja construit P+5. S-ar dori realizarea a două clădiri destinate locuirii colective. POT propus este de 31%, CUT va fi majorat cu 20%. Retragerile vor fi de 5 și 6m, parcățile sunt așezate la demisol. Spațiul plantat măsoară 30% din total, va fi amenajat. Profilul str. Moldoveanu rămâne neschimbat, la 11m.

Sorin Gabrea: „Aveți o corelare cu prevederile PUZ S4? Pentru că în zona lotului Dvs, există o problemă de circulație legată de ieșirea din București. Data viitoare, vă vom ruga să aduceți și prevederile din PUZ S. 4 cu schema de circulație.”

Tiberiu Florescu: „Atunci când propuneți modificarea de funcțiune, nu mai cereți la pachet și sporul de 20% pentru dezvoltare.”

Dorin Ștefan: „Străzile de la S nu se prea duc și spre N, iar ele trebuie să aibă o posibilitate reală de a evolua. Propuneți o rețea de străzi coerentă.”

Mircea Chira: „V-ați interesat dacă imobilele vecine nu suferă de lipsă de soare? Chiar dacă sunt acum calcane, poate vor fi grădini, poate vecinii vor dori să construiască în viitor, nu e normal să le limitați acest drept.”

Timur Mihăilescu: „Faceți demisolul ventilat?” – se răspunde afirmativ. „Atunci, din păcate, mașinile vor fi vizibile din spațiul public.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Calea Piscului nr. 10 (Sala Polivalentă), S. 4**

**Inițiator: COMPLEXUL SPORTIV NAȚIONAL SALA POLIVALENTĂ**

**Elaborator: SC GRECO PROIECT SOLUTIONES SRL, URB ALINA IOANA VELICU**

Terenul este proprietate de stat, administrat fiind de Complexul Național Sportiv. Accesul se face din Bd. Tineretului, iar accesul pietonal prin parc. Vecinătatea este dată de un complex destinat sportului și activităților de tip wellness. Se dorește construirea, în imediata apropiere a Sălii, a unui hotel P+2 destinat sportivilor, se propun două variante: una, cu acces din Str. Piscului, dar care oficial se lovește de impedimentul de a fi situată, cf. PUG, în zona V1A, care ar permite un POT de 15%, iar cea de a doua, gândită ca o deschidere spre lac, unde ar exista posibilitatea de a beneficia de o suprafață construită de 900mp.

Florin Medvedovici: „Nu știu, legal se poate construi pe spațiu verde, chiar și un hotel?”

Timur Mihăilescu: „Cum s-a delimitat terenul din Parc?” Răspuns: „Din 1990, terenul este în administrare. Acum, acolo sunt parcări, iar pe partea de S se află un teren de sport acoperit cu material sintetic.”

Mircea Chira: „Eu cred că este nevoie de un astfel de hotel. Ce calitate va avea hotelul?” - va fi de 3 stele.

Cerasela Crăciun afirmă că, în fișă, indicatorii sunt depășiți.

Ing. Laurențiu Olan: „Unde se va parca la concursuri? La meci?” Răspuns: „Exact acolo unde se parchează și acum, sunt locuri de parcare suficiente.”

Florin Medvedovici: „Dacă se poate construi, de ce avem indicația de zonă V1A? Cred că planșa nu reprezintă realitatea, nu sunt definite clar intențiile.”

Timur Mihăilescu: „Era bine, totuși, să fi fost construită și o parcare. În zonele V1 nu este voie să impermeabilizăm solul mai mult de 15%.”

Sorin Gabrea: „Cine este promotorul proiectului?” Răspuns: „Sala Polivalentă și Ministerul de Finanțe.” Același mai întreabă: „În mandatul de administrare, aveți dreptul să faceți aceste lucrări? Studiați acest aspect.”

Andreea Popa: „Aprovizionarea pentru astfel de unități este foarte complicată.”

Tiberiu Florescu: „Sala este o moștenire, ar trebui evident modernizată. Dar astfel de proiecte trebuie integrate. Important mi se pare cum este văzută și cum este prezentată semnificația Sălii Polivalente.”

Constantin Enache: „Sunt cu totul de acord cu punctul de vedere al dlui Florescu. Iar personal îndrăznesc să spun că ar trebui să încetăm cu ipocrizia spațiilor verzi ținute doar ca să ajungă de nefolosit. A doua întrebare la care mi se pare că ar trebui să se răspundă cu mult mai multă concizie este cum anume se va construi, cred că e foarte important acest aspect.”

Florin Medvedovici: „Nu cred că e bine să diseminăm tot felul de construcții în parc, vă aduc aminte că aproape, aici, mai este un alt proiect în pregătire. Aș fi dorit o planșă mai mare, să putem vedea aceste lucruri.”

Angelic Stan mai precizează că spre orașelul copiilor e o cădere de teren.

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Podul Damboviței nr. 57-61, S. 6**

**Inițiator: SC INCDEI - ECOIND**

**Elaborator: COMPANIA MUNICIPALĂ DEZVOLTARE DURABILĂ BUCUREȘTI SA,  
URB CONSTANTIN MARIAN OLTEANU**

Terenul de 3808mp, se află în zona Giulești-Sârbi, în S. 6. Accesul s-ar putea face prin zona Săbăreni, dar și prin Calea Giulești, profilul străzii este în jur de 11-12m. INCDEI Ecoind, beneficiarul, a construit la numerele 71-73 o clădire de laboratoare P+5, dorește în continuare să mai construiască o clădire de laboratoare, dar ar dori să existe și un spațiu pentru birouri. În zonă, specificul locului este dat de locuințe individuale pe lot P+1, P+2. Spre V și S, terenurile sunt libere de construcții. Se dorește ridicarea unui ansamblu de două clădiri care să nu depășească P+5 și care vor descrește succesiv, ca înălțime, spre N. Sunt 100m pentru retragerea de pe fundul de lot, dar numai câte 3m lateral, iar față de noul aliniament, vor fi 5m.

S-ar dori ca cele două clădiri să funcționeze împreună, motiv pentru care a fost gândită între ele o pasarelă. Se dorește mai mult spațiu verde și un număr mai mare de locuri de parcare (cateva locuri de parcare vor fi la parter). Se doresc mai multe fațade spre N.



Mircea Chira: „Cum ajungeți între clădiri?” - răspuns – „Pe dedesubt”. „Veți face un gang?” – se răspunde afirmativ. „Dar mașinile de pompieri, la nevoie, cum vor interveni?”

Florin Medvedovici: „Nu s-ar putea, totuși, construi pavilionar, P+1? Nu e normal să construiești P+5 lângă case, se amestecă funcțiuni de-a valma.”

Tiberiu Florescu: „Zona era L1E, apoi a fost trecută în L1A. Acolo e o coerență, iar beneficiarul vrea deodată P+5. Mă gândesc, pe de altă parte, că acele laboratoare respectă toate normele de funcționare legale, dar așa cum sunt prezentate lucrurile, pare că nu se mai poate face nimic.

PUZ S. 6 a avut o coerență, care pare să se fi dus de râpă.”

Constantin Enache: „Eu mă gândesc că deja există aici un precedent, clădirile P+5 sunt deja făcute, iar zona este cumva de servicii. Eu cred că un P+3 ar fi posibil – e o soluție de compromis.”

Dorin Ștefan: „Acest PUZ anulează prvederile de circulație ale PUZ S. 6”

Sorin Gabrea cere să fie extins perimetrul de studiu.

Mircea Chira: „Din păcate, eu cred că se vizează un P+5 pentru ca apoi lotul să se dezmembreze și să se revândă, iar de aici vor decurge situații imposibile.”

Florin Medvedovici: „Eu cred că o soluție decentă ar fi 3 clădiri pavilionare P+2 cu pasarele între ele.”

Timur Mihăilescu: „De ce nu se încearcă o reparcelare cu cei 5 proprietari? Să li se spună că ar putea rezulta o soluție mai bună.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Heliade între Vii nr. 72, S. 2**

**Inițiator: SC NEOFORREST REAL ESTATE SRL**

**Elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, ARH BOGDAN BRĂNESCU**

Prezentator: „Terenul este uriaș, de cca. 140ha, se află în S. 2, pe malul Lacului Fundeni, în capătul străzii Heliade între Vii. Conform PUG, aici sunt UTR –uri diferite, M2, V1A, V4, L1A, 4 zone funcționale. În baza unui PUZ, s-au dezmembrat 32 de parcele, dar nu s-a realizat nimic. Terenul s-a aflat tot timpul în zona inundabilă (albia majoră) a Colentinei. După 1960, aici s-a realizat o infrastructură puternică, de zonă industrială. Propunem o reorganizare a terenurilor în vederea unei reconstrucții mai ample. S-a reglementat o tramă majoră, s-a propus o traversare a Lacului Fundeni (între Podul Colentina și Podul Fundeni sunt 3km), s-a propus și o altă mobilare, perimetrală, a peninsulei, care are un potențial natural extraordinar. Într-o zonă V3, ar fi posibilă o locuire colectivă P+4/5/6 și locuințe înalte. Zona de bază sportivă va fi reamplasată central, motiv pentru care a fost creată o zonă de parc public și pentru circuitul pietonal”.

Constantin Enache: „Cum stați cu echiparea acestei zone?” Răspuns: „Drumurile vor fi publice, iar infrastructura se va face pe cheltuiala beneficiarului.”

Mircea Chira: „Unde se va parca?” Răspuns: „Pe proprietate, la subsol și la sol. „Cum veți rezolva problema infiltrărilor de apă?” Răspuns: „Apa este foarte jos, nu ne afectează.”

Timur Mihăilescu se interesează de valoarea CUT mediu și de numărul de apartamente propus. Se răspunde că reglementările sunt făcute pentru un indicativ M2 – iar CUT va fi de 3,25, de 2,5 sau subunitar, pentru zonele verzi. Se mai arată că pentru malul de lac trebuie obținut avizul de la Apele Române.

Tiberiu Florescu: „Ca oportunitate, lucrurile sunt corecte, dar aș vrea să ni se prezinte mai întâi o soluție bună și să discutăm indicatorii după aceea.”

Cerasela Crăciun: „Particularitatea locului este sportul nautic și ea cred că se va pierde, așa că aș dori să aud un argument de folosire a locului legat de prezența apei.” Răspuns: „Diferența de înălțime care stă în calea acestei funcționalizări este între 2 și 4m.”

Florin Medvedovici: „Pentru cartier, ar fi fost mai bună o așezare a parcului la vârf, care să prindă și amenajarea falezei. Podul, pe de altă parte, implică ierarhizarea străzilor. Definiția parcurilor și a locurilor publice lipsește; ar mai fi nevoie de dotări publice, de o stație de epurare a apei pe care să o așezăm undeva și nu ar fi rău să vedem și propunerea PUZ S. 2 pentru acest loc.”

Constantin Enache: „Locul a evoluat, iar personal nu cred că e rău ca pe malul de lac să fie înălțimi mai mari.”

Timur Mihăilescu se declară în principiu de acord cu propunerea, dar ar dori să vadă mai multe variante.

Angelica Stan este de părere că ar trebui să existe o corelare cu PUZ coordonator și cere să fie privite cu atenție profilurile străzilor.

Sorin Gabrea: „Diferența de cotă care va trebui prinsă este de 12m, condiții în care artera va fi foarte greu de făcut. Locuințele vor fi de cca. 80mp, medii, cu confort rezonabil, iar echipamentele publice ar putea fi realizate. Dar vor fi probleme foarte mari legate de fundare – terenul este unul extrem de prost, sunt 6-8m de gunoi și de compost, sub care se află mlaștină. Soluții ar fi, chiar dacă sunt scumpe – fie consolidarea cu piloți, fie cu pernă de balast. Coridorul transversal trebuie dezvoltat. Un lucru bun este că nu există niciun litigiu cu vreun proprietar. S-a făcut și o sistematizare verticală.”

.....

## **PUZ AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Str. Someșul Rece nr. 19, S. 1**

**Inițiator: MIU CRISTIAN**

**Elaborator: PFA VLĂDESCU DORIN**

Lotul, de 763mp, se află într-o zonă L1D. Pe teren a fost aprobat un PUD. Clădirea, destinată locuirii individuale, se va lipi la calcan.

Florin Medvedovici observă că „pe certificatul de urbanism, clădirea este parțial în zona V4.”

Constantin Enache: „Arătați cum se poate construi parcela de la SE, astfel încât să nu îi afectați cu propunerea DVs construibilitatea.”

Mircea Chira: „Sunt loturi urbane, dar neintegrate sistemului urban. Cum ajungeți la lotul Dvs?”;  
răspuns – „Pe o rampă de 6m.”

Timur Mihăilescu: „Nu înțeleg foarte bine cum se încadrează această propunere în spiritul locului.”