

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 7 Decembrie 2011. Comisia a fost alcatuita din **Sorin Gabrea** - presedinte, **Casandra Rosu**, Constantin Enache, **Dorin Stefan**, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate a fost prezent Andrei Zaharescu, Serviciul Retele. A fost de fata la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

1. PUZ Str. Petre Ispirescu nr. 19A, S. 5 / proiectant URB RUR ANDREEA DALIMON, aviz de oportunitate

Un certificat de urbanism pentru parcela in cauza a fost obtinut anterior, insa expriand limita de valabilitate a acestuia, procedura a trebuit reluata pentru ca documentele sa se acorde cu noua legislatie. Terenul are o suprafata de 1200mp si este situat in spatele blocurilor care au frontul pe Sos. Petre Ispirescu, aproape de intersectia cu Calea Rahovei. Propriu-zis, parcela face parte dintr-un ansamblu mai mare, compact, de 6500mp neconstruiti, care cuprinde 5 loturi; marea parte a acestei „realitati” este proprietate privata a Primariei Municipiului Bucureti. Zona este considerata ca fiind L3A, aceasta incadrare permitand o inaltime de P+3/P+4 si un CUT maxim de 1,3. Intre timp, in jur s-a construit neomogen, pe alocuri in regim de P+1 sau P+2, dar unele edificabile deja ridicate au inaltime mult mai mari, chiar de P+8, ca atare se solicita aprobarea pentru ridicarea inaltimii maxime admise in proiect la P+4 / P+6. Sunt propuse si doua trasee care pot lega zona de Parcul Sebastian, singurul spatiu verde al zonei. Zona are, per ansamblu, putin spatii comerciale si de servicii, majoritatea acestora fiind concentrate pe malurile Carii Rahovei, prin urmare, in eventualitatea in care aceasta constructie va fi avizata, parterul si primul etaj vor fi alocate sustinerii acestor functiuni publice.

Casandra Rosu se intereseaza de amploarea inaltimilor maxime pe Str. Modoran – se raspunde ca si aici exista cladiri a caror inaltimi variaza intre P+4 si P+8.

Constantin Enache este, in principiu, de acord cu propunerea: „Funcțiunea de locuinte este posibila pentru o zona ca aceasta, care este deja, in mare, echipata si trebuie valorificata urban, cel putin ca densitate. Investitia in acest sens cred ca este oportuna, insa as dori sa existe o legatura la nivel de plan director intre propunere si intreaga zona.”

Dl. Victor Manea doreste sa atraga atentia asupra faptului ca „certificatul este emis dupa aparitia Ordonantei, asa incat proiectantul nu mai poate propune birorui, dar poate dori - si ar fi in regula - sa construiasca un ansamblu rezidential.”

Dorin Stefan: „Cred ca trebui urmarit foarte atent felul in care se face jonctiunea propunerii cu curtile din spate. Daca drumul pe care il propuneti poate avea o inflexiune, pentru a se racorda mai eficient la zona, ar fi mai bine sau, daca aceata varianta de acces vi se pare prea dificila, incercati sa construiti locuintele cu degajare prin partea din spate, in pieptene.”

Casandra Rosu este si ea de acord cu strapungerea, pentru usurarea accesului, dar si-ar dori ca propunerea sa nu capete forma unei bare. Ar mai dori ca la piateta care se va forma sa se incerce o articulare mai sensibila cu celelalte edificabile.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Zona de studiu pe care ati delimitat-o este corecta.

Incercati strapungerea pe limita de proprietate, intrucat o irigare cat mai buna zonei este de dorit. Fronturile pe care le veti construi sa nu se apropie prea tare de caldiri, iar ca arhitectura va vom ruga sa incercati, poate, o varianta cu incinte, care sa va permita sa separati cat mai bine, cat mai eficient spatiul privat de cel public . In aceste conditii, se avizeaza favorabil.”

.....

PUZ Str. Pridvorului, S.4, discutie asupra documentatiei

Proiectul este adus in discutia membrilor Comisiei de Arhitectul-sef al Sectorului 4, Daniel Caramida, care considera ca o serie de lucruri care se petrec in vecinatatea Parcului Tineretului sunt discutabile din punctul de vedere al civilizatiei urbane si chiar al legalitatii. Astfel, d-sa afirma ca „Plansa de reglementari este deja avizata dupa Legea 350, dar situatia nu este in regula, pentru ca astfel procedand se legitimeaza ceva prin altceva ce nu mai exista. PUZ Tineretului nu poate fi considerat expirat, din moment ce si-a produs efecte; mai mult, chiar, politia locala a construit ilegal unele lucruri pe terenuri care sunt proprietate privata. Un alt aviz aprobat, in aceste conditii, ar conduce la ambiguitate, existand doua PUZ-uri avizate si aprobate pe o aceeaasi realitate. Proprietarii, datorita tuturor acestor lucruri care se petrec, nu isi pot folosi terenurile. ”

Constantin Enache: „Toata aceasta situatie confuza se datoreaza termenului de valabilitate al unei documentatii – desi pot spune ca nu e singurul caz ambiguu, legal vorbind, din legislatia care se refera la obiectul urbanismului in Bucuresti. Nu e deloc limpede in ce conditii poate fi continuata o documentatie daca o alta sau chiar aceeaasi si-a produs efecte pe un lot, iar ea a expirat, dupa cum nu e deloc clar la ce s-ar referi eventualele detalieri ale proiectului care pot aparea dupa autorizare.”

Daniel Caramida este de parere ca „daca in intervalul legal de 5 ani, acela pentru care o documentatie a fost aprobat, ea si-a produs efecte, atunci acea documentatie trebuie considerata legala in continuare.”

Rferindu-se la lotul si proiectul discutat, Sorin Gabrea exprima ideea conform careia „procedura de avizare sau reavizare incepe cu depunerea cererii. Se mai pot face, inasa, si alte actiuni, care presupun si alte modificari al primelor prevederi. Ce s-ar intampla, de pilda, daca inte timp, un acelasi spatiu intra in intravilan, cand initial el fusese intr-o alta categorie de terenuri?”

Constantin Enache, raspunzand si la aceasta chestiune, este de parere ca in multe situatii legate de urbanism, prevederile legiuitorului nu sunt deloc clare, ceea ce da loc interpretarilor si, de aici, oricaror intentii de contrazicere, anulare sau suspendare a unui act.

Dl. Victor Manea, revenind la problema terenului in cauza, arata ca pentru a fi solutionata intr-un mod cat mai clar situatia acestuia, Arhitectul -sef a facut o prezentare a ei in Consiliul General, care a luat hotararea ca si acest PUZ (Tineretului), ca si PUZ Herastrau, sa nu mai poat fi prelungite ca valabilitate. Ca atare, odata luata aceasta decizie, nu mai poate fi initatia o alta documentatie atata timp cat exista un certificat de urbanism. Se poate face un singur lucru, practic, in situatii de acest fel – pe documentatiile prezente si pe cele viitoare, zona care a trecut printr-un astfel de proces sa fie marcata cu mentiunea „teren afectat de inchiderea inelului Central.”

.....

A mai fost prezentat sumar, fara a fi avizat, datorita lipsei de cvorum in Comisie, proiectul PUZ Str. Constantin Mille nr. 4, S.1 / proiectant SC URBE SRL 2000, URB RUR CONSTANTIN ENACHE (amanat)

