

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 28 Martie 2012.

Comisia a fost alcatuita din Bogdan Bogoescu, presedinte, Vlad Cavarnali, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Casandra Rosu, Dan Marin, Dorin Stefan, membri. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialitate a luat parte la discutii Andrei Zaharescu, Serviciul Retele. A fost prezent la sedinta si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Jiului nr. 6-8, S.1 / initiator SC PAJURA S.A, elaborator SC KXL SRL, URB RUR Adrian Constantin Radulescu, aviz de oportunitate**

A fost studiata, in urma recomandarilor Comisiei realizate la consultare, largirea localei care margineste una din laturile incintei. Inaltimile cladirilor existente variaza intre P+6 si P+9/10/11E. POT propus este de 60%, CUT atinge 3. Se doreste, in masura posibilului, integrarea acestei documentatii celei deja existente pentru realitatea invecinata, cu care se opineaza ca s-ar putea face corp comun pentru a fi obtinute mai usor solicitarile preconizate. Casandra Rosu doreste sa stie care va fi functiunea principala – aceasta va fi una mixta. Constantin Enache este de parere ca si in acest caz, de functiuni neprecizate riguros, desi acest lucru ar fi necesar, este bine ca zona sa cunoasca o dezvoltare semnificativa, intrucat in zona va fi realizat in urmatorii ani un nou nivel de metrou, care va permite buna irigare a zonei; este, prin urmare, de dorit sporirea intensitatii zonei. Dorin Stefan isi exprima nedumerirea fata de faptul ca in partea inferioara a proiectului exista o posibilitate de completare a unei strazi, iar aceasta nu este folosita, in sensul nevoii ei de intregire. Se arata, din partea proiectantului, ca propunerea relativ la acest drum se poate face, dar ca ea ar fi in aceste conditii numai orientativa, data fiind lipsa

acordului beneficiarului. Dorin Stefan este de parere ca, totusi, este necesar ca in zona sa fie impusa o strada. Fata de aceasta intentie, Casandra Rosu considera, in plus, ca „strazile trebuie sa fie proprietatea orasului.”

Andrei Zaharescu: „Propunerea este una care tine de legislatie. In strainatate, in urbanismul contemporan, culoarele posibile a fi transformate in strazi sunt blocate pentru o perioada de 5 ani. La noi, din cauza legislatiei imprecise, proprietarul ne poate da in judecata daca il oprim sa construiasca si, in general, are castig de cauza. Normal ar fi sa existe, ca strategie si obligativitate administrativa, cumva, o prioritizare in ceea ce priveste drumurile.”

Bogdan Bogoescu propune ca pana la prezentarea viitoare sa fie formulat un punct de vedere coerent din partea Primariei referitor si la proiect in ansamblul sau, si la problema drumurilor, iar discutia sa se reia dupa obtinerea acestor „puncte stabile”.

Dorin Stefan: „Nu sunt de acord, ca membru al acestei Comisii si ca arhitect, ca posibilitatea acestei strazi sa fie abandonata sau sa permitem in anul 2012 sa existe o asemenea strada intr-un oras pe care il dorim si il numit tot timpul european, dar pe care ne permitem sa il lasam in acest hal.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Suntem de acord cu avizarea favorabila a avizului de oportunitate pentru continuarea studierii propunerii; sugeram echipei de proiectare sa tina cont de toate sugestiile facute.”**

.....

**2. PUZ Bd. Bucurestii Noi nr. 50, S.1 / Inițiator SC BETHALAND SRL,  
elaborator SC ASTRAGAL SRL, arh. OANA RADULESCU, aviz de  
oportunitate**

Intr-o zona in care exista densitatea de constuire suficienta si constructii de locuinte colective care se situeaza, ca inaltime, intre P+8 si P+14, se doreste construirea unei unitati comerciale de tip hipermarket. Zona studiata este incadrata M3 „autonconstituit”, are unele restrictii de construire si este posibil ca ea sa primeasca inca alte cateva suprafete aditionale care sa faca parte din proiect.

Constantin Enache atrage atentia si Comisiei, si echipei de autori ca „inca nu s-a lamurit ce anume se va petrece cu incinta de la Dacia. Unei organizari de tip plan director ii sunt necesare si organizarea spatiala functie de un principiu, ca si o buna trama stradala.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Este nevoie de gandirea si de conceperea proiectului in corelare cu PUZ anterior. Limitati mai precis aria de studiu si mai ales va rugam sa respectati prevederile legale care sa faca posibila judecarea si avizarea favorabila a propunerii.”**

.....

**3. PUZ Str. STR. Stegarului - Str. Drumul Piscul Nou, S. 1 / Inițiatori  
TARAZE CRISTIAN /ILEANA/ OANA, SUSNEA EMIL FLORIN, JIANU  
GABRIELA, CRACIUN OCTAVIAN, MANOLE EMILIA ROXANA**

**Elaborator SC ASTRAGAL SRL, Arh. OANA RADULESCU, aviz preliminar**

Suprafata supusa dezbaterii are cca 20.000mp, ese incadrabila zonei L1C si apartine PUZ Nord anulat de instanta. Datorata amplitudinii zonei si faptului ca realitatea constituita este

compusa din parcele individuale, au fost formulate doua tipuri de propuneri urbanistice, unele pentru suprafete de pana la 1000mp, altele pentru cele care trec de aceasta limita. Din pacate, intreaga situatie este complicata de faptul ca doi proprietari nu accepta incadrarea in regulamentul propus, iar acestia trebuie scosi din documentatie, intrucat prevederile care vor fi acceptate de ceilalti „participanti” nu le pot fi aplicate (ambii poseda loturi de sub 1000mp, dar reclama drepturi de utilizare care nu le pot oferi decat de arii care depasesc aceasta marime). Constantin Enache se intereseaza de situatia edificabilului aflat pe plansa din mijlocul parcelei – se raspunde ca este figurat un edificabil de principiu, care pentru moment nu exista. Dan Marin intreaba daca nu este posibil sa fie reglementate macar colturile - se raspunde negativ, intrucat acestea sunt prea diferite din punctul de vedere al vecinatatilor.

Constantin Enache: „Problema este una de reglementare, iar personal cred ca cei doi proprietari care nu doresc reglementarea trebuie scosi din documentatia finala.”

Dan Marin: „Urbanismul nostru nu are nicio legatura cu urbanismul actual din lumea civilizata – chiar si in acest caz, discutam despre puncte pe care incercam sa le solutionam cumva, in loc sa propunem o solutie reala pentru reteserea orasului. Notiunea de forma urbana, ca sa nu pomenesc de altele, este complet ignorata de toata lumea care pretinde ca se ocupa de urbanism.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu):”Propun sa avizam solutii separate, iar cele doua parcele sa nu faca obiectul reglementarii.”**

.....

**4. PUZ Bd. Aviatorilor nr. 8-8A, S.1 / Inițiator SC CENTRAL AH PIONEER SRL, Elaborator SC NORD PLAN ARCHITECTURE SRL, Urb. Cristina Cioaca, consultare, aviz de oportunitate**

Fata de intentia echipei de a propune edificarea unor cladiri de birouri, Casandra Rosu atrage atentia ca o astfel de functiune, conform noilor legi, nu poate fi initiata de catre un proprietar particular; situatia este inca si mai mult complicata de faptul ca lotul se afla in zona protejata.

Dan Marin crede ca astfel de actiuni reprezinta fortari ale unor proprietari asupra administratiei, respectiv a Primariei.

Bogdan Boboescu: „Vina, in aceasta situatie, cred ca apartine intr-o mai mare masura Administratiei, care a eliberat certificatul de urbanism. Studiul, care reprezinta un efort consistent, a fost cumva, de buna credinta, fiind urmator acestei aprobari.”

Constantin Enache: „Oricum, aceasta documentatie trimite o data in plus la obligatia ca Primaria si Ministerul Culturii sa reanalizeze PUZ Zone Protejate. Sfatul meu personal este sa nu refuzam acest efort de studiere care ni se propune si sa dam Primariei un sfat relativ la cele ce credem de cuviinta ca trebuie sa se intample mai departe.”

Bogdan Bogoescu: „Este normal ca in initierea unei astfel de documentatii, atunci cand se doreste construirea unui hipermarket, de pilda, sa existe posibilitatea unei investitii private, iar daca eu, ca privat, doresc sa construiesc un Muzeu sau un templu, sa fiu pus in fata unei legi care imi interzice acest lucru, pentru motivul ca, sa zicem, Primaria nu are bani sa initieze si sa sustina acel studiu?”

Dan Marin: ”Legea, in forma ei de azi, nu ne permite nimic. In plus, sa mai observam ca aici ne aflam foarte aproape de Piata Victoriei, o zona cu multe probleme si care mereu a fost amanata ca rezolvare.”

Constantin Enache: „Proiectul nu intra, de fapt, in zona protejata. Dar locul nu poate fi dezlegat decat in baza unei documentatii care sa contina intreaga Piata a Victoriei. Personal, cred ca reglementarea Pietei Victoriei trebuie sa devina o prioritate pentru Primaria Generala.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Conditiiile actuale de legalitate nu ne permit discutarea acestui proiect. Unicul lucru care poate fi facut pentru ca acest proiect sa poata inainta este ca Primaria sa isi asume zona si sa ii dea o forma care sa preia si intentia referitoare la cladirea de care va ocupati”.**

.....

**5. PUZ Sos. Oltenitei nr. 388, S.4 / Inițiator SC ROMPRIM SA, Elaborator SC  
CAPITEL SRL, Arh. Venera Geta Trisnevschi, aivz preliminar**

Se intentioneaza amplasarea unui supermarket la intersectia Sos. Oltenitei cu Str. Vitan Barzesti. Conform PUG, zona este incadrata A2A, dar in timp s-a petrecut o reconversie spontana in directia CB1. Avand in vedere functiunea propusa, care reclama o cladire joasa, desi cu ocupare importanta la sol, POT va fi de 40%, CUT de 1, h maxim de 10m. Casandra Rosu solicita descrierea amanuntita a acceselor, avand in vedere ca se va inregistra un trafic relativ intens, care sa va adauga celui deja existent. Se raspunde ca vor fi intrari in centru, comercial propus si dinspre Oltenitei, si din Str. Runcu.

Andrei Zaharescu: „Este posibila si relatia din stanga de pe Oltenitei?” - se raspunde negativ –este posibila numai relatia din partea dreapta.

Dan Marin: „Cum este rezolvata vecinatatea cu cele doua case existente?” – vor exista zone plantate, care vor permite oarecum protejarea de trafic. „Parcajul propus este foarte mare.”

Cassandra Rosu: „Cel mai bine ar fi sa continuati spatiile verzi, care sa sporeasca protectia caselor fata de zona de trafic, propunere care ar aduce si o clarificare a circulatiei auto, si a celei a pietonilor. Pastrati si utilizati conceptul de verde.”

Constantin Enache: „Observ aproape de cele doua case, care sunt de fapt doua camine foste de nefamilisti, unele apropiari care mi se par ca intra sub normele de igiena, acestea reclamand cel putin 10 m dintre fatada si prima masina. Mai cred ca ar trebui cat mai bine limpezita circulatia pietonala de la statiile de transport public catre magazin.”

Bogdan Bogoescu: „Daca inteleg eu bine, promotorii acestui supermarket sunt germani. Din experienta va pot confirma ca in urma unor discutii bine argumentate, ei inteleg foarte bine ratiunile unui oras si contribuie la realizarea acestora. Cred ca ar fi util sa le propuneti ca masinile sa fie introduse intr-un parcaj liber, de subsol, iar spatiul obtinut la suprafata va putea fi utilizat ca pietonal.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Va rugam sa analizati atent aceasta posibilitate, a parcarilor la subsol, si sa reveniti cu o noua forma de organizare a spatiului dimprejurul magazinului; va mai rugam sa acordati atentie si celorlalte sugestii ale membrilor Comisiei.”**

.....

**6. PUZ Str. Ramuri Tei, Vidin, Zambilelor, S.2 / initiator Primaria S.2,  
proiectant SC CRIBA DESIGN SRL, aviz de oportunitate**

In zona definita de strazile Ramuri Tei, Vidin si Zambilelor, s-a inregistrat o modificare a UTR din L1A in M3B, ca urmare a realizarii de numeroase constructii. Multe din documentatiile aprobate, cele mai multe de administratia locala, au dus la modificarea tuturor indicatorilor urbanistici – inaltimele edificiilor au crescut, ca si POT sau CUT, structura functionala s-a modificat. Chiar fata de ceea ce prevedea PUZ S2 s-au inregistrat modificari, in sensul ca UTR de tipul L1A, estimat, a trecut in L3A. In acest moment, fondul construit este majoritar in zona, existand insertii de cladiri de la P+2 la P+6.

Dan Marin: „Primaria S2 legifereaza documentatii pe care in mod normal nu are voie sa le aprobe. Iar situatia capata urmatoare forma - ulterior acestor incalcari ale legii, Comisia trebuie sa se declare de acord cu acestea. Personal sunt din capul locului impotriva oricarui acord relativ la aceste lucruri care se petrec in felul in care... se petrec.”

Constantin Enache: „Situatia pe care ni se propune sa o analizam este una de fapt, consumata si care a produs unele rezultate pe care, vrem-nu vrem, trebuie sa le luam in seama. Daca Primaria Sectorului 2 a gasit ca solutia, rezolvarea problemei este incadrarea aceasta, atunci putem spune si noi sa solutia este in regula.”

Stelian Constantinescu: „Cele mai multe case de aici sunt individuale. Nu cred ca ar trebui majorat POT si modificat caracterul functional, asa cum ni se solicita, dupa cum nu cred nici ca demolarea pentru vreo constructie se va putea obtine ori realiza vreodata in Bucuresti.”



**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „In masura in care CUT nu va trece de 2,5, POT de 60%, iar inaltimea maxima nu va depasi 16m, putem fi de acord cu incadrarea zonei ca functiune in L3A.”**

.....

**7. PUD Str. Nuvelei nr. 3-5, S.1 / Inițiator MOSOIU IONEL /MOSOIU  
FLORICA, Elaborator SC DITO CA COMIMPEX SRL, Urb. Cristina  
Cioaca**

Parcela de 1000mp cuprinde doua loturi. S-a realizat cuplaj la P+1 in zona Bazilescu, iar alinierea caselor a fost pastrata. Se cere de catre Comisie respectarea tuturor indicatorilor ceruti de nivelul propunerii. Proiectantul apreciaza ca spatiile verzi obtinute depasesc cei 30% necesari legal pentru ca documentatia sa poata fi aprobata de Mediu. Se modifica numai raporturile cu limitele de vecinatate.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu) - se propune avizarea favorabila.**