

Sedinta CTUAT din data de 26 Februarie 2014. Au participat – Constantin Enache, presedinte, Casandra Rosu, Vlad Cavarnali, Dan Marin, Dorin Stefan, membri ai Comisiei. Din partea Serviciilor de specialitate ale Primariei au participat Elena Boghina (Circulatie) si Andrei Zaharescu (Rețele). Referent de specialitate, Stelian Constantinescu.

In deschiderea sedintei, dl. Enache a oferit reprezentantului Green Building prilejul sa prezinte in cateva cuvinte profilul si programul acestei asociatii care, in saptamanile urmatoare, va prezenta un proiect legat de ameliorarea posibila a constructiilor si arhitecturii actuale prin intermediul folosirii tehnologiilor verzi.

„Asociatia pe care o reprezint este una non-profit, apolitica si responsabila fata de mediu si economie energetica a cladirilor. Datorata crizei, mai ales, ultimii 5 ani s-a facut simtita in toata lumea, dar si in Romania, o preocupare crescanda pentru ideea de sustenabilitate, de dezvoltare a unei economii energetice mai bune a cladirilor. Salutam, pe aceasta cale, propunerile de ordin legislativ care se discuta in acest moment in Cluj si in Timisoara si care avanseaza ideea unei reduceri de impozite pentru cladiri de pana la 50-75%, in masura in care acestea vor da curs punerii in practica a unui sistem energetic eficient. Un ultim cuvânt despre societatea pe care o reprezint – ea a avut dintru inceput in componenta membri romani, lucru pe care il dorim continuat, pentru ca astfel credem ca vom avea acces la o mai buna cunoastere a realitatilor locale si vom fi mai aproape de problemele pe care le intampinati si le intampinam.”

Au fost, ulterior, prezentate si analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Str. Vasile Lascar nr. 53-55, S.2/ initiator CATALIN VOICULESCU,
elaborator SC RYV PROIECT SRL**

Se incearca o consolidare si o extindere a unei cladiri existente la adresa mentionata, ca si cuplarea realitatii cadastrale cu aceea de la numarul invecinat, pentru a permite o mai buna gestionare si valorificare a intregului ansamblu. Cum datele proiectului sunt cunoscute Comisiei de la prezentarea anteriorara, sunt mentionate in continuare problemele ridicate, ca si solutiile de rezolvare a acestora prin propunere:

- a fost extins spatiul supus analizei, care a cuprins si piata in intregul ei;
- a fost adaugata o documentatie fotografica, pentru a permite Comisiei sa isi dea seama cu mai multa claritate de starea existenta a zonei si a locului in sine;
- a fost studiata o ipoteza de largire a strazii, dat fiind faptul ca aceasta cunoaste o strangulare chiar in dreptul proprietatii;
- s-a incercat formularea unei propuneri de minima interventie.

De mare importanta este si faptul ca in diagonala lotului studiat se afla o cladire monument istoric.

Constantin Enache ar dori sa fie precizate mai multe elemente de ordin tehnic – Cum anume au fost gandite accesele la proprietate? Care sunt indicatorii ce se vor modifica? Ce fel de interventii se propun? Care e limita precisa a terenului pe care se fac interventii si cum se continua acestea, ca principiu, pe loturile care nu pot fi reglementate si pentru care se fac doar propuneri orientative?

Prezentator: „Accesele vor fi realizate la nivelul terenului, parte pe teren si parte prin subsol, si tot aici, la subsol, vor functiona si parcajele. Cladirile de pe ambele loturi

studiate se vor lipi, vor forma o singura realitate, si am incercat sa gandim rezolvarea functie de aceste date.”

Dan Marin: „Inteleg ca se va construi ceva si la numarul vecin, ceea ce inseamna ca fatada vecinului dinspre Rosetti va fi intr-un fel sau altul afectata. Daca nu puteti controla aceasta situatie, mai bine ar fi sa va rezolvati problema propriului lot si sa asteptati un timp pana intentiile vecinilor se vor mai limpezi si ele, ca sa nu construiti declansand alte probleme inca si mai grave.”

Stelian Constantinescu: „Pentru acest lot, exista si o problema de intrare in legalitate. Aprecierea noastra arata ca asa cum este formulata solutia nu vor putea fi asigurate nici subsolurile necesare.”

Prezentatorul afirma ca problema de intrare in legalitate nu se confirma, deoarece exista o autorizatie de constructie pentru cladirea de la numarul vecin, pentru o constructie P+2E+M.

Casandra Rosu este de parere ca ar fi fost de mare ajutor pentru evitarea multor presupozitii prezentarea unei fatade.

Dorin Stefan observa o decalare intre cele doua volumetrii propuse si se intereseaza de modalitatea in care aceasta diferenta dintre fatade, care genereaza un calcan, va fi rezolvata.

Constantin Enache: ”Suntem aici intr-o zona istorica, centrala, si in ciuda materialului amplu de prezentare, ne aflam in continuare intr-o zona de ambiguitate ridicata. Ar fi ajutat, cred, o plansa mare doar pentru cladire, cu tipurile de retragere, cu precizarea calcanelor, a aliniamentelor, a fatadelor, chiar a tipurilor de intersectie pentru fiecare

dintre aceste cladiri pe care le urmarim – cum se raporteaza ele la intreg spatiul pietei?
Tot asa, cred ca trebuie mai multa limpezime in sustinerea acceselor si parcarilor.

Rezolutie (Constantin Enache): „Va rugam sa reveniti cu un plan mai detaliat al zonei si al lotului; cu autorizatiile de construire pentru cladirile existente; cu o desfasurare stradala grafica pentru Str. Vasile Lascar; cu solutii si rezolvari mai aplicate care sa raspunda punctual problemelor legate de diferentierea tipurilor de interventii si a celor de parcare.”

.....

**2. PUZ Calea Ferentari nr. 62, S.5 / Initiator : SC FABIRO SA Elaborator:
S.C. URBE 2000 SRL URB. RUR COSTICA ENACHE, aviz de oportunitate**

Prezentarea apartine dlui Constantin Enache si se refera la dificultatea urmaririi unui proiect de realizare a unui hipermarket de tip Kaufland de catre investitori din cauza unei ambiguitati legislative locale. A fost eliberata o autorizatie de construire directa, dat fiind ca indicatorii permisi de PUG nu sunt depasiti in niciun domeniu, insa pentru ca aria de construire depaseste 1ha este necesar un PUZ, astfel incat investitorul, care doreste sa se inscrie in cadrul legal, a solicitat Primariei de Sector o cerere prin care aceasta la randul ei solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ. Astazi, parcela este un loc viran cu masini vechi si moloz. In vecinatate se afla Calea Ferentari, largita si modernizata, iar magazinul este aliniat cu blocurile vechi. Volumul propus este P, numai intr-un punct rezervat unei reclame inaltimea ajunge la 12m. POT este de 40%, CUT maxim este de 1,2, dar nu va fi atins.

Elena Boghina doreste sa fie propusa, mai ales pentru ca functiunea nou-introdusa va cere un astfel de lucru, o largire a Caili Ferentari.

Andrei Zaharescu reaminteste Comisiei ca si inalte cazuri asemanatoare au fost gandite cateva accese care in cele din urma au trebuit suplimentate, si s-au facut chiar presiuni pentru aceasta, astfel incat crede ca este bine sa fie gandita inca de pe acum o intrare suplimentara din Complex, pe langa patrunderile prin Ferentari si Salaj, poate si o giratie care sa faca intreaga zona mai fluida din punctul de vedere al circulatiei auto.

Rezolutie (Dorin Stefan): „Se avizeaza favorabil proiectul, cu recomandari ca strada de la N sa fie largita si sa fie studiată posibilitatea realizării unei giratii pe partea de V a incintei.”

.....

3. Str. Ciocanesti nr. 20 si 36, S.4 / initiator GEORGESCU ROBERTINO SI DRAGULIN DANIEL-IONEL, elaborator SC SILPA N 2000 SRL, URB RUR BOGDAN ALEXANDRA, aviz de oportunitate

Terenul pe care se propune constructia unor locuinte colective este unul de cca. 7000mp si se afla situat intre Soselele Berceni si Oltenitei, cu o intrare din Str. Iriceanu. Zona, incadrata acum in indicatorul L1E, se doreste a fi schimbata ca functiune dominanta in una de locuinte colective. Aceasta ar presupune marirea inaltimii acceptate de la P+1 la P+3E (S+D+3E), un POT de 50% si un CUT de 2. Accesele se vor face din Strada Ciocanesti fie prin subteran, fie prin zona de incinta.

Constantin Enache ar dori sa fie prezentata situatia vecinatilor. Se raspunde ca exista, in cea mai mare parte, locuinte de tipul P+1 si P+2+M, mai putin cele doua scoli care au

cate 3 etaje. Sunt locuinte colective de inaltime medie. Acelasi se intereseaza de situatia circulatiilor, dat fiind ca faptul ca situatia arata ca ar mai fi nevoie de o legatura, astfel incat soseaua existenta, care pare sa aiba un nod, sa fie integrata unei circulatii mai largi. Se raspunde ca in acest moment, continuitatea care se doreste este blocata de o fundatura care contine si accesul la scoala.

Elena Boghina observa ca trotuarele nu au minimul de 1,5m necesari si obiecteaza impotriva faptului ca in desene nu apar cele 3 benzi de pe Str. Iriceanu, care mai cuprinde si o linie de tramvai.

Dorin Stefan cere lamuriri despre cele doua scoli si doreste sa stie care este motivul apropierii foarte mari dintre ele – se raspunde ca sunt tipuri de scoli diferite, una fiind scoala generala, cealalta o Scoala ajutatoare.

Cassandra Rosu cere sa fie precizate mult mai clar la ce anume se refera dotarile suplimentare, care este procentul rezervat spatiilor de servicii si al celor de comert si cum influenteaza aceasta repartitie proiectul final.

Dan Marin solicita si el o mai mare precizie in sustinerea argumentatiei: „Chiar daca este aviz de oportunitate, trebuie prezentate mult mai limpede tipurile de functiuni, numarul si tipurile de locuinte, nu doar cateva incadrari functionale orientative.”

Vald Cavarnali: „Eu cred ca orientarea volumului in incinta nu ajuta deloc propunerea.

Apartamentele de N vor ramane fara insorire. Si mai e nevoie de precizarea partii de utilitati, a circulatiilor interioare.”

Cassandra Rosu ar dori prezentarea unor variante de volumetrie care sa faca mai facil accesul la spatiile interioare si se intereseaza de ponderea spatiilor verzi.

Constantin Enache: „Si eu sunt de parere ca lucrurile, astfel prezentate, sunt putin exagerate – vaa trebui redus volumul construit, poate substitui cu unul mai fragmentat, ceea ce va duce implicit si la scaderea numarului de unitati si poate la o diminuare a CUT; de mare interes mi se pare rezolvarea circulatiilor pentru toti cei care vor dori sa ajunga aici.”

Andrei Zaharescu este de parere ca fata de ceea ce prezinta plansele mai este necesar cel putin inca un acces.

Vald Cavarnali cere precizarea numarului de apartamente vizate – se raspunde ca vor fi aproximativ 300; este de parere ca fata de acest numar si de tot ceea ce el presupune, caile de acces sunt insuficiente.

Rezolutie (Constantin Enache): „Se va reveni co documentatie mult mai detaliata si mai aplicata, care sa raspunda clar si argumentat tuturor intrebarilor deja formulate de membrii Comisiei.” Casandra Rosu solicita revenirea cu mai multe variante de volumetrie, iar Dorin Stefan cere neaparat studierea atenta a acestei volumetriei, dat fiind faptul ca este vorba despre functiune rezidentiala, iar arhitectura este foarte importanta in acest caz.”

.....

4. PUZ Str. Victor Brauner nr. 38-40, S.3, initiator GEORGESCU ROBERTINO SI DRAGULIN DANIEL-IONEL, elaborator SC SILPA N 2000 SRL, URB RUR BOGDAN ALEXANDRA, aviz de oportunitate

Terenul pe care se propune interventia este situat in zona Policolor, la intersectia strazilor Victor Brauner si Zarafului si este inconjurat de alte PUZ-uri aflate in diferite etape care pot influenta si proiectul ce se doreste a fi dezvoltat aici. Astfel, pe Bd. Palade se afla mai multe hipermarketuri si spatii pentru birouri, in vreme ce pe Str. Racului sau Bratarii sunt propuse locuinte. Acum, pe terenul cu incadrare A2 se afla un ansamblu rezidential cu blocuri P+8 – P+10.

Constantin Enache solicita precizari legate de regimul de proprietate al terenului care se afla in dreapta jos fata de cele doua artere – se raspunde ca circulatia pe care acesta o va adaposti este una de serviciu, cu drum de incinta propriu.

Constantin Enache: „Propuneti, pentru a face intreaga solutie coerenta, o trama stradala proprie dezvoltarii pe care o doriti, o circulatie perimetrata, un miez, poate o strada pentru partea inferioara a planului.” Dan Marin sugereaza un drum macar ca acces propriu.

Cassandra Rosu observa alaturarea indiferenta a volumului fata de perspectiva pe care o poate furniza piata si doreste precizarea mai clara a acestui raport: „Cum participa volumul Dvs la intersectie, la definirea pietei? Propuneti o coerenta de volume, o solutie unitara.”

Stelian Constantinescu doreste sa stie numarul aproximativ al apartamentelor care vor aparea in acest punct – se estimeaza ca vor fi cca. 550. Dl. Constantinescu ar dori sa fie precizate masurile care vor fi luate pentru asigurarea unor spatii si a unor dotari care sa fie oferite copiilor care vor avea resedinta aici.

Vlad Cavarnali ar dori sa fie prezentata o perspectiva de la nivelul strazii si mai cere lamuriri asupra felului in care a fost gandita dezvoltarea pentru viitor a zonei.

Andrei Zaharescu intreaba daca a fost gandita sau prevazuta vreo masura ce s-ar referi la prezenta Cailor Ferate; in caz de neutilizare a acestora, sa se propuna cat mai clar dezafectarea lor.

Constantin Enache: ”Trebuie sa fie bine apreciat si modul in care, in urma implantarii acestei solutii, isi va putea folosi spatiul si vecinul. In acelasi timp, piata si fronturile ei majore trebuie sa se simta cumva si propunerea Dvs.”

Rezolutie (Constantin Enache): „Se va reveni cu prezentare mai atenta si mai bine argumentata a unei noi morfologii urbane, mai adecvate acestui spatiu.”

.....

**5. PUZ Str. Maria Rosetti nr. 4 / initiator SC OPTIMINVEST COM SRL,
elaborator SC PZP ARHITECTURA SRL, URB RUR CRISTINAL MIHAELA
ANA, consultare**

Terenul nu are o anvergura mare – este de doar 320mp, cu o latime de 10m si se afla la intersectia strazii numite cu Caragiale. Cladirea este un parter de la 1900, intr-o stare avansat degradata, care nu are decat valoare ambientala, nefiind clasata ca monument istoric. Regulamentul zonelor protejate permite pentru acest loc un CUT de 4 si o inaltime de P+5. Solutia avansata nu propune depasirea acestor parametri. Ca vecinatate importanta, putem nota o cladire de inaltime relativ mare pe Str. Maria Rosetti. Solutia finala pastreaza o parte din cladirea existenta si propune apoi o retragere; una dintre problemele mari care sunt intampinate priveste prezenta unui calcan cu ferestre spre viitoarea propunere.

Constantin Enache: „Din punct de vedere juridic, inchiderea unor goluri pe calcan duce la crearea unei anume servituti, care poate fi solutionata final numai in justitie”.

Proprietarul cladirii invecinate prezinta obiectii legate mai ales de pozitia calcanului; se mai observa si ca certificatul de urbanism al blocului este emis in 2005, dar ca autorizatia de construire este din 2006. Ambele, insa, prevad faptul ca in ce priveste cladirea, ea va fi grupata la calcan numai la inaltimea acesteia.

Constantin Enache: „Este nevoie sa fie prezentate planurile care insotesc autorizarea, pentru ca in baza lor pot fi formulate alte cereri, inclusiv cea de retragere. E nevoie de argumentatia juridica valabila.”

Dan Marin: „Fata de cladirea existenta, Dvs trebuie sa practicati o aceeaasi retragere.”

Dorin Stefan: „Va rugam ca pentru o discutie cu sanse de finalitate mai mari, la viitoarea prezentare sa ne aratati mai multe variante posibile ale solutiei pe care o credeti posibila.”

.....

6. PUZ Str. Visarion nr. 8, S1. / initiator DL J. ATANASESCU, elaborator SC

METROPOLIS PROIECT SRL, URB RUR RUXANDRA MOLDOVAN consultare

Deoarece situatia acestei realitati (lot si cladire) a fost indelung discutata in presa datorata evenimentelor petrecute in jurul ei, Casandra Rosu solicita proiectantilor sa prezinte, inainte de orice alta discutie, statutul juridic actual al proprietatii. Prezentatorul afirma ca din punct de vedere juridic, cladirea exista.

Dan Marin: „Din punctul de vedere al Primariei, cladirea exista pe teren”, iar din punctul de vedere al Ministerului Culturii, ea „se inscrie in intregul ansamblu ca monument”, dar

in momentul de fata, ceea ce mai exista pe teren din urma incendiului sau a diferitelor evenimente care au distrus aproape tot are forma unor daramaturi.”

Constantin Enache: „Cred ca inainte de a disucta mai departe, este util sa ne aducem aminte de faptul ca in final noi trebuie sa avem o recomandare pentru arhitectul-sef.

Putem sau nu sa acceptam un comportament fata de o cladire, in sensul ca este mai greu sa accepti ca cineva poate interveni asupra unui imobil, il poate distruge atunci cand el reprezinta o valoare si il poate mai apoi reconstrui dupa bunul plac si reutiliza, dar acest lucru se poate intampla, dintr-un motiv sau altul. Pozitia cea mai cuminte pe care, cred, o putem accepta este ca in orice caz, orice s-ar reconstrui nu poate depasi parametrii anteriori, mai ales tinand cont de faptul ca acea cladire era incadrata intr-un ansamblu coerent.”

Dan Marin: „Ne aducem aminte si de faptul ca inca din 2006 acea cladire a fost amenintata cu declasarea si demolarea, fapt care mai apoi s-a si intamplat.”

Victor: „Beneficiarul s-a putut prevala, din punctul de vedere administrativ, de absentia unui aviz negativ, care in acest moment de la noi nu se poate acorda decat pentru abateri care vizeaza mai mult incadrarea in parametri, asa incat el a putut insista in continuare pentru obtinerea altor avize.”

Constantin Enache: „In acest moment, ceea ce putem noi aprecia si inregistra este ca respectiva cladire este deteriorata si ca ea trebuie sa se refaca.”

Vlad Cavarnali: „Certificatul trebuie sa poata avea o anume sustinere in instanta. Cladirea trebuie fie refacuta, fie negata.”

.....

**7. PUZ Str. Jimbolia nr. 103, S.1 / initiator IOAN FILIP si IOANMARIOA
MADALINA, elaborator SC KXL SRL, URB RUR ADRIAN CONSTANTIN C.
RADULESCU, consultare**

In urma observatiilor Comisiei, ca si ca sesizarilor si a obiectiilor receptionate pe perioada consultarii populatiei, proiectantul a decis sa opereze cateva modificari in propunerea sa: a incercat o diminuare a inaltimei blocurilor propuse; a completat sistemul de circulatii cu un drum de incinta; volumul care ajunge de la P+4 la P+6 descreste spre zona de case; retragerile fata de vecini sunt de 26, 50m, de 14, 50m, respectiv de 13m pentru partile laterale.

Indicatorii care vor rezulta sunt 60 pentru POT si 3,5 pentru CUT.

Dorin Stefan: „De mai mult timp, in urma exemplilor negative pe care le-am observat cu totii, s-a luat hotararea ca numai in cazuri exceptionale foarte bine sustinute CUT pentru functiunea de locuinte sa depaseasca 2,5”.

Vlad Cavarnali sustine aceasta pozitie, iar Constantin Enache leaga orice posibilitate de suplimentare a CUT de demonstrarea faptului ca prin acest surplus nu se creeaza insalubritate.

Constantin Enache: „De observat daca infrastructura poate justifica aparitia unei densitati ceva mai mari, dar in niciun caz nu cred ca ar trebui sa se atinga CUT de 3”.