

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 5 Nov.2014. Componenta Comisiei a fost urmatoarea: Bogdan Bogoescu, presedinte; Constantin Enache, Alexandru Panaitescu, Catalina Preda, ing. Cornel Panaitescu, Radu Petre Nastase, Dorin Stefan, Vlad Cavarnali, Cristina Olga Gociman, membri. Experti din partea Primariei: Stelian Constantinescu, Sorin Manea. Din partea Serviciului Retele a participat Andrei Zaharescu.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

### **PUG Jilava, consultare**

Sunt recapitulate, la cererea Presedintelui Comisiei, elementele care sustin revenirea, avand in vedere ca propunerea a mai fost prezentata, anterior, in regim de Consultare. Arhitecta-sef a comunei Jilava arata ca „in PUG Bucuresti este prevazut un drum expres care leaga Bucurestiul de Soseaua de Centura, o propunere, o idee care nu este prinsa in PUG Jilava, pentru ca la vremea avizarii documentatiei care privea teritoriul administrativ pe care vrem sa il dezvoltam, nici ea nu fusese avizata. Nici la Consiliul Judetean aceasta intentie nu era cunoscuta. Au fost propuse doua alternative pentru acest drum: unul cu studii de fezabilitate deja facute, urmand in genere traseele drumurilor de exploatare, si o alta posibilitate, a unui drum limitrof la limita care desparte Bucurestiul de Jilava, in aria de contact cu Sectorul 4, idee acceptata de arhitectul-sef al Sectorului 4, dl. Caramida. In ambele situatii este nevoie de un studiu de circulatie.”

Constantin Enache: „In Comisia Nationala de Dezvoltare, al carui membru sunt, situatii de acest fel, conflictuale, ajung chiar in aceasta stare de dezlanare. Ne impiedicam de acel PUZ pe camp si nu putem face investitii majore pentru tara. Iar deciziile luate in astfel de situatii si in astfel de conditii nu pot duce la nimic. Aici, din aceasta pozitie, noi nu va putem impune nimic,

necoordonarea între autorități este evidentă, dar blocarea unui astfel de proiect va avea mai mult ca sigur repercusiuni greu de contat asupra ambelor părți”.

Primarul Comunei Jilava afirmă că vina nu aparține Primăriei Jilava, deoarece localitatea pe care o administrează nu poate fi dezvoltată în lipsa PUG-ului, a cărui avizare este amânata tocmai de intenția construirii acestui drum ce va trece prin teritoriul pe care cetățenii doresc să ridice imobile de locuit.

Constantin Enache: ”Va înțelegem, dar dacă terenul necesar continuării drumului expres nu va fi rezervat, macar, un proiect major pentru țară va fi fără doar și poate întrerupt.”

Cătălin Preda: „Din ce ne arătați aici, ați găsit câteva alternative, dar sunt atât de cotate, de ocolite, încât fără nicio îndoială ele nu pot înlocui traseul drumului expres, care presupune niște gabarite, o anumită fluiditate a traseului și traversării – acesta e sensul unui drum expres. Din păcate, ceea ce ne arătați Dvs. are șanse să se petreacă, în sensul rău, peste tot în jurul Bucureștiului”.

Radu Petre Nastase: „Nu știu dacă realizați acest lucru, dar personal cred că este în interesul Dvs. să rezervați acest spațiu, pentru că în mod cert o atare arteră va atrage după sine investitori. Chiar și numai infrastructura este în avantajul Dvs.”

Arhitectul-șef al Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu, se interesează de anul în care a fost realizat PUZ în cauză, care acum ar trebui refăcut sau cel puțin revizuit. Se răspunde că el datează din 2008, iar între timp a produs unele efecte – există case propuse sau chiar ridicate.

Radu Petre Nastase afirmă că edificarea acelor case care încă nu au fost ridicate ar putea fi oprită.

Alexandru Panaitescu: „Ceea ce îndeobște se înțelege prost sau nu vrea să se înțeleagă de către majoritatea vecinilor Bucureștiului este că acest oraș, care mai este și Capitala țării, nu se

limiteaza, nici nu are cum sa se limiteze doar la strictul teritoriu delimitat administrativ. Firesc, el cuprinde toata zona afectata de jur-impregur, care trece net de aceasta granita. De cel mai mare ajutor cred ca ar fi ca pe toata aceasta arie proxima sa fie efectuat un studiu la nivel de zona metropolitana.”

Dorin Stefan ar dori sa stie care este propunerea efectiva a Administratiei Jilava in ceea ce priveste „iesirea” drumului expres din Bucuresti, prin Jilava si dincolo de ea. Se raspunde ca in afara de solutiile prezentate, nu poate fi prevazuta o alta iesire.

Bogdan Bogoescu: „Acum cateva zile, intr-o Comisie a Dunarii, cu componenta internationala, importanta nu doar la nivel local sau national, dar si la nivel regional, s-a discutat despre iesirea Bucurestiului la Dunare. Ori, daca acceptam planul Dvs. pentru acest loc, absolut tot ceea ce s-a discutat acolo este gratuit, fara nicio sansa de continuitate. Drumul acesta, asa cum ar trebui sa fie fata de aceasta functiune evocata, este unul de mare importanta, de continuitate si nu cred ca poate fi improvizat. Periclitam o retea de importanta nationala si regionala pentru cateva PUZ-uri care pur si simplu stau in calea unei dezvoltari.”

Primarul Comunei Jilava este de parere ca ar fi fost utile, din punctul de vedere al administratiei pe care o conduce, macar niste notificari de la Ministerul Dezvoltarii sau de la MAE, care ar fi oferit o baza legala ne-avizarii acelor documentatii. Este de parere ca prezenta sa si a arhitectului-sef al comunei trebuie vazuta ca un gest de bunavointa si de profesionalism, chiar daca solutia prezentata nu este cea mai potrivita.

Gheorghe Patrascu este „convins ca se poate gasi o solutie de neafectare a zonei destinate drumului.”

Vlad Cavarnali ar dori sa consulte planul de gestiune in baza caruia comuna Jilava elibereaza PUG-ul – nu poate fi oferit, pentru moment.

Dorin Stefan se adreseaza prezentatorilor: „Ne pare rau,dar nu putem fi de acord cu ceea ce doriti Dvs. Dvs ati dori ca noi sa spunem „da” unui lucru care nici nu este in regula si nici nu va va folosi, in cele din urma. Asumati-va o atitudine proprie, chiar daca ea este contrara dezvoltarii Bucurestiului, si, daca Dvs ganditi ca asa este bine, actionati ca atare.Noi, ca expertiza tehnica, nu putem fi de acord cu aceasta rezolvare. Propuneti Dvs. un alt proiect de Drum Expres, in ultima instanta, dar nu cereti aprobare pentru o solutie imposibila, ci pentru una viabila”.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Este nevoie sa redactam o scrisoare oficiala catre Ministerul Dezvoltarii si catre ministerul de Externe, in care sa fie prezentata aceasta situatie si in care zona metropolitana sa fie pusa in evidenta. La fel de grabnic este nevoie sa fie sesizat acum Consiliul Judetean in legatura cu aceasta situatie.”**

.....

## **2. PUZ Str. Popa Petre nr. 39-41, S.2 /**

**Inițiator: SC METROPOLITAN DEVELOPMENTS SRL**

**Elaborator: SC EDWARDS CIUREA CONSULTING SRL – ARH RUR**

**MADALINA EDWARDS**

### **aviz de oportunitate**

In zona protejata Rosetti (Z17), cu multe cladiri vechi, pe o suprafata rezultata din unificarea a doua parcele, se intentioneaza construirea unei cladiri P+4/5R. Se mai arata in prezentare ca fata de POT al zonei, de 65%, noul POT va scadea in urma realizarii noii cladiri la 53%.

Catalina Preda intreaba daca noua constructie va acoperi intreaga parcela si solicita desfasurari. Se raspunde negativ primei intrebari. Dna Preda se declara, in principiu, de acord cu ideea ca in zona, pe acel loc sa se petreaca ceva, dar amprenta la sol trebuie mult mai bine studiata; aria de

analiza ar trebui extinsa si este nevoie ca frontul sa fie mai bine definit ca gabarit inca de pe acum.

Gheorghe Patrascu este de parere ca gradul maximal de acoperire afectat ar trebui sa mai scada; ar dori ca neregularitatea formala a cladirii sa fie mai bine explicata si sustinuta.

Radu Petre Nastase: „Cred ca P+4 ar fi suficient si mai ales este important sa puteti oferi si vecinului posibilitatea de a construi similar; extindeti neaparat zona de studiu.”

Bogdan Bogoescu: „Cladirea pe care o doriti ne obliga sa discutam despre impactul ei asupra zonei protejate. V-as ruga sa mai analizati CUT, care pare prea mare. Extindeti-va aria de analiza pana la Bis. Silvestru”.

Catalina Preda: „Cel mai oportun pentru proiectul Dvs. ar fi sa sustineti cea mai buna solutie care se poate face. Indicatorii vor reiesi din analiza foarte atenta a zonei.”

Alexandru Panaitescu solicita si el o mai buna controlare a amprentei la sol a cladirii.

Constantin Enache: „Ceea ce clientul Dvs doreste este prea mult. O zona de locuit aici si care sa treaca de un CUT mai mare de 3 este o situatie foarte, foarte rara si ea s-ar justifica numai in masura in care mai exista si alte oferte conexe (facilitati), ca si alte functiuni. Si mai aveti nevoie si de o buna justificare in raport cu vecinii – trebuie sa le acordati acelasi drept de a construi, nu puteti exporta sarcini pe terenul lor. V-as ruga sa reveniti cu o alternativa de volumetrie si cu niste propuneri de indicatori mai decenta”.

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Putem aviza favorabil, in principiu, dar cu urmatoarele conditii - CUT final sa nu depaseasca 2,5; extindeti aria de analiza spre Bis. Silvestru.**

**Tineti cont de faptul ca modul de a construi in zonele protejate trebuie sa reflecte modelul, morfologia zonei, pentru ca vorbim despre o insertie urbana intr-un tesut existent. Daca, insa, veti dori sa va incadrati cu propunerea in indicatorii zonei, atunci faceti un PUD.”**

.....

**PUZ Str. Constantin Sandu Aldea nr. 26, S. 2**

**Inițiator: CHRISOVELONI ION NICOLAE**

**Elaborator: NOUVEL HABITAT CONSULTING SRL - Gheorghe Constantin - D,E**

**aviz de oportunitate**

Se dorește edificarea unui imobil de locuințe colective de 4 etaje. POT-ul zonei este de 40%, CUT de 1,8 și se solicită depășirea cu 20% a ambilor indicatori (marja de dezvoltare permisă). În vecinătate, mai există un alt imobil care are aproximativ aceeași volumetrie. Lotul are 234mp, și pe una din laturi calcanul vecinilor va fi parțial acoperit.

Bogdan Bogoescu apreciază că propunerea poate fi urmată în limita unei înălțimi de 4 etaje pentru locuințe, cu retrageri de câte 4 m și în ideea în care sunt respectate gabaritele zonei.

**Rezoluție (Bogdan Bogoescu): „În condițiile date, propunem avizarea favorabilă.”**

.....

**PUZ Bd. Expoziției nr 22-30, S.1 (nr. cadastral 262697)**

**Inițiator: ASOCIAȚIA „MAREA LOJĂ NAȚIONALĂ DIN ROMÂNIA”**

**Elaboratori: SC BAUKUNST DG SRL și SC DESENATURA-ATELIER DE PROIECTARE SRL URB. /RUR GUDILĂ FLORENTIN GHEORGHÎĂ,**

**aviz preliminar**

Clădirea, care are o funcțiune de interes public, presupune o schimbare de UTR din CB5, notat în PUG, în M2. Terenul destinat acestei construcții se află la V de Romexpo, către care există și un acces, iar în zona mai există câteva documentații aprobate. Trama strădală este stabilită de o altă

documentatie inca din 2011, si cuprinde unele modificari din 2013; drumurile sunt de categoria a III-a, cu o ampriza de 17m, dar pentru unele din ele s-a dori trecerea la o categorie superioara, care sa masoare cca 26-27m latime. In zona mai exista un liceu, care pare sa fie functional. Pe sub proprietate trece magistrala de Metrou 6, asa incat vor exista aici si accesele spre aceasta facilitate de transport.

Bogdan Bogoescu doreste sa fie clarificata problema drumurilor prevazute – daca sunt sau nu sunt trecute in patrimoniul orasului.

Fata de documentatia anterior prezentata, s-a operat o reducere a volumului cladirii, iar accesul carosabil s-a mutat de la V la E. Limitele catre vecinatati sunt de 6m-6,50m, iar pe fundul de lot de doar 3,5m, in conditiile in care inaltimea cladirii este de 30m. Regimul de construire mai stipuleaza si prezenta unui domeniu public, precum si o nevoie de spatiu verde in procentul de 15% din total.

Constantin Enache ar dori sa stie daca este stabilit felul in care vor putea construi si vecinii, care ar trebui consemnat sau prins intr-o declaratie notariala.

Bogdan Bogoescu este de parere chiar ca aceasta prevedere fata de vecini ar fi bine de inserat ca ilustratie, dar si ca text scris, in regulament.

Alexandru Panaitescu se declara „rezervat fata de absentia spatiului verde, dus la nivel de ghiveci.”

Vlad Cavarnali este de parere ca, data fiind functiunea, chiar locul in sine ar trebui sa capete, sa marturiseasca o anume importanta, lucru care s-ar putea realiza prin extinderea cu argumente si interventii de tip urban la adresa unei posibile pietre catre statia de Metrou.

Stelian Constantinescu aminteste ca, pentru a preveni orice neplacere cauzata de o volumetrie eventual prea prezenta, se cerusera la infatisarile anterioare realizarea unui studiu de insorire, ca si a unei propuneri de fronturi coerente la nivel de fatada.

Dorin Stefan: „Sunt aproape convins ca veti avea probleme la Mediu, unde se cere cel putin un procent de 20% spatiu verde, care sa permita infiltrarea apelor pluviale. Apoi sunt de notat retragerile, care de regula nu se pot negocia, acolo unde procentul de 50% din inaltimea cladirii trebuie respectat. Zona este bine irigata si alimentata, poate permite parametri mai mari, dar trebuie totusi o mai mare atentie data formulei volumetrice si arhitecturale”.

Biogdan Bogoescu: „Ar trebui sa putem verifica daca aceasta formula de cladire propusa corespunde vocatiei profesionale a unei pieti.”

Radu Petre Nastase: „Incercati sa obtineti un procent de 30% pentru spatiu verde pe intreg amplasamentul. Dar cred ca terenul, in ideea in care se reuseste o asociere cu Primaria, poate fi extins pana la Metrou, astfel incat sa puteti formula o propunere pentru o zona publica mai mare.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Va rugam sa solutionati toate cerintele parcelei, sa analizati mai atent posibilitatile crearii unui spatiu public. E nevoie de mai multe informatii, pentru o pozitie profesionala mai bine argumentata. Definiti mai atent spatiul public, relatia zonei si a cladirii cu metroul, conditiile de invecinare si de insorire. Reveniti.”**

.....

**PUZ Splaiul Unirii nr. 165, S. 3**

**Inițiator: SC INTERPRIME PROPERTIES SRL**

**Elaborator: SC KXL SRL – URB RUR ADRIAN RĂDULESCU**



## **aviz preliminar**

Recomandarile de la prezentarea anterioara s-au referit in principal la organizarea circulatiilor in zona si la prezenta sau absenta viitorului pasaj din zona (de retinut ca in documentatii acesta nu apare, iar necesitatea nu ii este clar precizata). Era important, asadar, se afirma in prezentare, ca strazile interioare, mai ales, sa fie foarte bine justificate, ca pondere si gabarite; documentatia acum prezentata propune ca circulatiile de incinta sa fie insotite de un mini-proiect pentru spatiile verzi, cu piste de biciclete inclusiv.

Radu Petre Nastase: „Nu cred ca ceea ce vedem in noua documentatie sustine sau rezolva ceea ce s-a discutat anterior. Se ceruse sa aduceti strada la marimea sitului, iar dumneavoastra ne prezentati acum o aproximativ aceeasi propunere, in care o volumetrie a fost rotita”.

Prezentatorul afirma ca pentru realitatea studiata a mai existat o documentatie discutata in 2013, care si-a produs efecte. Acum a fost conceputa o alta configuratie a zonei, cu cladiri mixte ca functiune – birouri catre intersectie, iar in interiorul lotului, locuinte.

Dorin Stefan: „Personal, cred ca de fiecare data ne confruntam cu situatii in care un urbanist, un coleg al nostru este, practic, obligat de un beneficiar sa-i sustina interesele cam in orb si, profesional vorbind, lasandu-l fara aparare. As dori, si fac deschis Comisiei aceasta propunere, ca pentru proiectele mari si foarte mari, cel putin, sa participe la discutii si beneficiarul sau promotorul. Aici, de pilda, mi se pare aproape evident ca respectivul comanditar nu intelege ca ne solicita sa anulam o dezvoltare viabila, inlocuind-o cu ceva de tip periurban”.

Radu Petre Nastase: „Daca am aviza ceea ce ni se cere, in aceasta forma, am da curs unei avizari fortate si am consfinti o intrare in legalitate. Pot doar sa va spun, sa va confirm ca in tarile civilizate, avizarea unei suprafete de o marime si o importanta precum cea de fata ar dura 6-7

ani. Vorbim aici, totusi, despre o arie de peste 6 hectare, situata numai la cateva minute de centrul orasului; cred ca abordarea zonei in felul in care ne-a fost prezentata este gresita”.

Vlad Cavarnali: „Ca sa nu mai amintim de faptul ca aceasta dezvoltare propusa, de fapt un pol urban, ar trebui sa se lege mult mai motivat si mai consistent de centrul orasului”.

Constantin Enache: „Si eu sunt de acord cu faptul ca propunerea mai trebuie analizata, gandita, dar in acelasi timp consider ca atunci cand ne aflam, totusi, intr-o criza cum este cea pe care inca o traим cu totii, aceasta nu trebuie prelungita. Investitorul, dupa parerea mea, trebuie sa accepte realizarea si prezenta unei piete urbane si prin ea acest loc sa negocieze cumva un spatiu public, o articulare la oras. Nu putem fi de acord cu formula unui spatiu ascuns in curte, cel putin nu aici”.

Prezentatorul afirma ca s-a dorit pentru acest loc numai o functiune de birouri, inasa din ratiuni de rentabilitate, o astfel de propunere nu poate fi urmata.

Bogdan Bogoescu: „In ce ma priveste, contest impartirea zonei, care nu pune deloc in valoare contextul. Partiu urban este improvizat, nu are nicio legatura cu calitatea locului si cu vocatia zonei. Dar mai apare si o alta intrebare – acceptam ilegalitatea unui PUZ emis si nerespectat?”

Cristina Olga Gociman: „Mi se pare ca sistemul de accesibilitate in zona era mai bine rezolvat, mai irigat decat in propunerea Dvs.actuala. Acum, totul este izolat. In formula mai veche, aparea o zona publica, o esplanada,o relatie cu orasul. Nu cred ca proiectul poate functiona in aceasta forma”.

Alexandu Panaitescu: „Propunerea si impartirea, realizate in acest fel, banalizeaza zona. As vrea sa ne fie prezentata o abordare unitara a acesteia; in lipsa unei astfel de perspective, nu pot fi de acord cu mersul inainte al proiectului.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „V-as propune sa ne oprim, cata vreme pozitia Comisiei pare clar precizata. Va vom ruga ca pana la viitoarea prezentare sa analizati un partiu urban care sa corespunda locului si vocatiei lui. Faceti propuneri mai interesante si mai bine sustinute in ceea ce priveste calitatea spatiului, oferta urbana, standardul local si zonal, abordati cu mai multa deschidere pozitia locului, relatia lui cu orasul, posibilitatile de accesare a zonei. In niciun caz nu ne mai propuneti o abordare parcelara. Acum, asa cum este ea, solutia Dvs. este una fara adecvare la oras. Ar fi de bine urmarit si care sunt efectele excluderii in raport cu vechiul PUG.”**

.....

**PUD Str. Turgheniev nr. 8, S. 1**

**Inițiator: SC ATENA DEVELOPMENT SRL ION LIVIU CHERECHES**

**Elaboratori: SC ARTTEK CB SRL, RUR – ARH. CRISTINA ENACHE**

**consultare**

Terenul destinat propunerii se afla in Parcelarea Monnet, zona Primaverii, si are o suprafata de 1093mp (sunt doua proprietati comasate). Se intentioneaza ridicarea unui imobil de locuinte colective P+3/4R, cu inaltimea la cornisa de 13m, dar care va mai primi un etaj retras, astfel incat in final inaltimea acestuia va atinge 16m. Mai exista in zona si alte documentatii avizate si aprobate sau in curs de aprobare.

Stelian Constantinescu intervine si precizeaza ca „zona protejata nu are regulament, ca atare nu se poate face un PUD, aici. Mai mult, terenul este parcelat la RAPPs si este pus in posesie spre diferiti proprietari”.

Constantin Enache: „In ce ma priveste, eu cred ca aici se poate construi similar cu ceea ce zona are, cu ceea ce vecinii au construit. Va trebui, insa, sa existe un punct de vedere de la Mediu, dar edificabilul mi se pare, totusi, prea mare; poate il mai studiatu”.

Radu Petre Nastase: „Eu nu stiu care este, de fapt, situatia reala in aceasta propunere. Pare a se dori un imobil cu doua locuinte pe nivel, din categoria locuintelor colective.”

Dorin Stefan: „Retragerile pe care le propuneti sunt, ca acelea prevazute de regulament, jumatate din inaltimea cladirii? Macar aici, in cazul locuintelor, aceasta prevedere ar trebui respectata. Iar daca, asa cum spune dl. Stelian Constantinescu, reglementarea la nivel de ansamblu lipseste, atunci solutia de reglementare pe care o vad ar fi cea a facerii unui PUZ pentru toata zona.”

Cristina Olga Gociman: „In aceste conditii, documentatia ar trebui initiata de RAPPs.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Cel mai util lucru pe care ati putea sa-l faceti este sa incercati realizarea unui PUZ director, ca analiza, din care Dvs. sa va puteti reglementa parcela.”**