

Sedinta CTUAT a Primariei Mun. Bucuresti din data de 18 Februarie 2015. Comisia a fost alcatuita din: Sorin Gabrea, presedinte; Constantin Enache, Radu Petre Nastase, Dan Serban, ing. Corneliu Panaitescu, Cristina Olga Gociman, Dorin Stefan, membri. Din partea Comisiilor de Specialitate ale Primariei a fost prezent dl. Andrei Zaharescu (Retele). Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor: Stelian Constantinescu si Victor Manea. A fost prezent la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu. Au fost analizate si avizate urmatoarele documentatii:

PUZ B-dul Metalurgiei nr. 81c-81d – tarla 165/8, S. 4,

inițiator: persoane fizice

elaborator: SC ATRIUM CONSTRUCT SRL – URB/RUR OANA RADULESCU

aviz de urbanism preliminar

Pentru aceasta documentatie exista deja aviz de oportunitate obtinut. Lotul pe care se intentioneaza construirea va fi afectat de extinderea Bd. Metalurgiei. Sistemul de circulatie care va intra in legatura cu propunerea va fi dezvoltat la Nord de lot. Au fost aduse 3 variante de configuratie, legate de vecinatatile imediate si in care s-a incercat sa se ofere un raspuns tuturor obiectiilor ridicate de membrii Comisiei la precedentele infatisari. CUT a fost diminuat de la 3,65 la 3,5, iar POT a ramas acelasi, 35%.

Sorin Gabrea cere precizarea modalitatii de parcare. Se raspunde ca la parter vor fi spatii comerciale, iar sub parter se va parca.

Constantin Enache cere sa fie precizata mai exact parcela pe care se va lucra efectiv si este de parere ca volumetria dorita (P+M+10) este cam lacoma in relatie cu vecinatatile; cere sa fie precizate si deschiderile aproximative ale loturilor vecine – 40m.

Cristina Olga Gociman doreste sa stie care este distanta dintre fronturile mici? Raspuns – 35m.

Constantin Enache: „O solutie mai buna, mai urbana in orice caz, ar fi definirea unui front continuu la Bd. Metalurgiei, iar in adancime sa se dezvolte un volum mai inalt la mijloc, apoi descrescator. Ar fi o alternativa cumva mai blanda fata de vecini.”

Cristina Olga Gociman: „Odata cu locurile de parcare, foarte multe, de care veti avea nevoie, va aparea o incinta minerala. Cum se va locui acolo? Cum veti reusi sa atingeti, totusi, procentul de 30% de spatii verzi care vi se cere? Personal, nu incurajez incinta – mai curand as vota pentru un bloc punct, care sa permita aparitia unei vegetatii de jur-imprejuri.”

Andrei Zaharescu observa prezenta unei strazi la limita proprietatii. Este de parere ca daca aceasta s-ar realiza sau reface, circulatia s-ar imbunatati, altfel ramane problema dificilei functionari a ansamblului.

Stelian Constantinescu este de parere ca cele cateva sute de masini care vor iesi in fiecare dimineata din acest punct au nevoie de gandirea unei circulatii mai coerente si la o scara mai mare; se raspunde ca exista deja o bretea, care va prelua o buna parte din acest trafic suplimentar.

Radu Petre Nastase: „Nu cred ca aici poate fi propus sau acceptat un CUT mai mare de 2,4, mai ales ca exista si alte constrangeri care au aparut sau vor aparea. Mi-as dori sa fie foarte clar indicate profilul bulevardului, retragerile – chiar daca nu vom duce intreaga discutie spre bulevard. Exista cateva exceptii sau cladiri care nu mai pot fi incadrate unei reguli, dar un front poate fi urmarit.”

Prezentatorul arata ca si frontul de vizavi va suferi modificari.

Dorin Stefan este si el de parere ca fie si pentru locuinte colective in acest cartier, CUT nu poate trece in cel mai relaxat caz de 2,8.

Dan Serban: „De multe ori am fost interesat de edificabil, iar alteori mi s-a parut ca volumetria este mai importanta intr-o propunere. Dar daca dam niste reguli numai pentru edificabil, practic se poate intampla orice in acea propunere. In zonele cu edificabile mari, partitia volumetrica ar trebui sa fie cea urmarita. Cred ca aici incinta este o optiune convenabila, dar din ce vad aceasta solutie este prost tratata si indica o curte neaerisita. CUT trebuie scazut neaparat. Apoi, e nevoie de o spargere a fronturilor, cu aerisiri, curti, pasaje, pentru ca propunerea sa devina urbana.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu: - o propunere de diminuare a CUT; - o ilustrare urbana mai detaliata, mai cuprinzatoare, care sa ne ofere mai multe date; - un calcul al locurilor de parcare (daca apartamentele nu vor fi mai mari de 80mp,vor fi aici foarte multe masini) si o solutie pentru aceasta, mai ales ca vor mai trebui adaugate spatii de parcare si pentru servicii, si pentru vizitatori; - o alta viziune asupra incintei, care asa cum este, e prea stransa, poate genera disconfort si deservicii in exploatare; - o abordare mai indelung gandita, mai elaborata a proiectului; - o alta viziune in ceea ce priveste configuratia si apropierea dintre fronturi, ati putea chiar prezenta o propunere de P+11, dar care sa ne ofere o spargere a volumului”. Cristina Olga Gociman doreste sa fie conceputa o alta imagine a volumetriei si propunerii in ansamblu. Gheorghe Patrascu cere ca in niciun fel de solutie CUT sa nu depaseasca 2,5.

.....

PUZ Str. Mircea Vulcanescu nr. 55, S.1

inițiator: DRAGHICI TUDOR

elaboratori: SC SYNTHESIS ARCHITECTURE SRL

ARH. PANTELI MOURSKA, URB. ANDREEA DALIMON

aviz preliminar

Terenul pentru care a fost formulata propunerea se afla in Zona Protejata 44 si are doar 98mp; pe el exista o locuinta. Arhitectul-sef intreaba de ce anume, data fiind suprafata foarte mica a parcelei, nu s-a facut PUD? Se raspunde ca in cele din urma intentia de a ridica un etaj duce la marirea CUT. Arhitectul-sef este de parere ca intr-un astfel de caz este recomandabila alinierea la calcan si retragerea in oglinda pentru ambele case.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „E nevoie de o ilustrare urbanistica detaliata – cu planuri, accese, parcare, fatade si de o tratare cu mare atentie a cladirii finale. Este de dorit ca zona protejata sa contina lucruri, constructii care sa o imbogateasca.”

.....

PUZ Sos. Orhideelor nr. 62, lot 2, S. 6

inițiator: DL BOGDAN BALOSAN

elaborator: SC WELLNESS CONCEPT SRL – URB RUR ALEXANDRU STROE

aviz de urbanism preliminar

S-a revenit in Comisie cu remodelarea propunerii, cu alipirea ei la calcan, asa cum s-a sugerat, cu o noua reprezentare grafica a solutiei, cu propunerea de rezolvare a coltului. Functiunea noii cladiri va fi un mixta, ce cuprinde birouri, servicii, comert, iar pe ultimele niveluri apartamente.

Cristina Olga Gociman cere limpezirea tramei stradale si a circulatiilor, precum si prezentarea unei propuneri coerente pentru parcare.

Dan Marin ar dori sa fie mai bine argumentata propunerea unui front continuu, ca si relatia acestuia cu cladirea inalta.

Constantin Enache: „Cred ca in documentatia pe care o prezentati este gresit asezata curtea Carrefour-ului. A aparut, din aceasta eroare, o noua directie de dezvoltare, dar care e mai mult o propunere deconstructiv-urbanistica decat una reala. In ceea ce priveste accesele, cred ca doua dintre ele nu sunt posibile – doar una dintre cele prezentate ar fi valabila.”

Cristina Olga Gociman: „P+2 este la limita podului, nu stiu cate de posibil e frontul acela pe care ni l-am dori. Pilele inalte vor fi o problema.”

Sorin Gabrea: „Avantajul ar fi ca astfel se acopera spatele magazinului.”

Dan Serban: „Clasica ar fi, aici, o singura verticala, celelalte ar da impresia de pleonasm urban. Ar putea aparea o trena urbana mai joasa, de 4-5 niveluri, care ar arata mult mai bine in context.

Dorin Stefan este de parere ca asa cum se prezinta pe intreaga dala, cladirea este cam stinghera; in opinia d-sale, ar asigura consistenta locului mai multe volume. Sorin Gabrea este de parere ca volumul inalt poate ajunge la P+10 sau chiar mai mult.

Rezolutie (Sorin Gabrea) : „Se avizeaza favorabil propunerea, cu rugamintea de a urma indicatiile membrilor Comisiei: sa renuntam la P+2, sa construim o cladire inalta pe colt, iar celelalte sa ajunga numai la nivelul pe care li-l va permite regulamentul. ”Constantin

Enache ar dori, totusi, ca noua cladire inalta sa nu depaseasca 50m inaltime.

.....

PUZ Str. Mircea Voda nr. 29A, S. 3, Esplanada

Str. Nerva Traian 4B-4E

inițiator: TIRSOAGA CONSTANTIN VIOREL

elaborator: neprecizat

aviz de oportunitate, consultare

Aceasta documentatie pune, practic, in discutie, intreg tronsonul Bd.Goga-Traian, regimul juridic al realitatii definite fiind mixt – proprietate de stat, proprietate particulara. Zona care face obiectul discutiei are indicativul CA1, dar prezinta si cateva alveole V1A. Particularii vor sa construiasca, iar intrebarea lor catre Comisie este daca de actuala documentatie se vor ocupa ei sau, data fiind insemnatatea zonei, acest plan va fi preluat de Primarie. Hotararea de Consiliu General nr 29/27.02.2014 arata ca acolo exista un proiect urban care cuprindea Curtea de Justitie, Opereta si o mare zona verde. Arhitectul-sef consfinteste aceasta stare de lucruri amintind celor prezenti ca in 2002 pe acest spatiu, aproximativ, se dezvoltata proiectul Esplanada, dedicat Operei Romane. La acea vreme, a existat un parteneriat intre 22 de firme, castigat de Consortiul Trigranit, iar in timp administratia acestei zone a trecut de la Ministerul Culturii la Ministerul Dezvoltarii. Au existat, ulterior, negocieri intre Administratia orasului, Trigranit si Minister, fara obligatii materiale. Dupa negocieri de aproximativ 3 ani, s-a ajuns la o intelegere pentru a se construi pe aproximativ 1 milion de mp, o investitie de cca.1 Miliard de Euro. A fost adoptata chiar o Hotarare de Guvern, mai era necesara doar o ordonanta de urgenta, iar cel de-al 4-lea ministru care a „prins” acest proiect a acceptat implicarea Primariei. Primaria a achizitionat si ea terenuri pentru o dezvoltare ulterioara, dar existau doua clauze suspensive: realizarea documentatiei de urbanism si rezolvarea problemelor juridice a terenurilor private. Proiectul era aproape de a incepe, avea si o mare atractivitate, numai ca a fost mereu amanat, iar acum se revine la PUZ pe parcela.

Victor Manea este de parere ca solutia cu cea mai mari sanse de realizare ar fi ca intreg terenul sa fie controlat de Primarie, pentru ca astfel s-ar putea construi unitar.

Constantin Enache: „Administratia publica trebuie sa-si asume lotul de pilot in aceasta operatiune. Aici nu trebuie sa existe discutii pe loturi. Initiativa privata pur si simplu este inoportuna intr-un astfel de caz. Planul trebuie facut prin grija Primariei.”

Radu Petre Nastase: „Aici, pentru aceste terenuri, exista un parteneriat Ministerul Justitiei- Ministerul Dezvoltarii (s-a mai semnat un acord in Ianuarie 2015) si s-a vorbit, in legatura cu acest loc, despre Cartierul de Justitie. Exista chiar si o hotarare de Guvern. Acum, Ministerul Dezvoltarii detine mai mult de 60% din teren, in regim privat sunt cam 15000 mp, iar 5000mp apartin Primariei Capitalei. Altfel spus, din totalul de ca 10,7ha, pentru 3,5ha exista documente de proprietate privata, cam 2ha se afla in litigiu, iar restul de cam 5ha sunt proprietate privata a Statului.”

Victor Manea este de parere ca „functiunile de aici au nevoie de declararea utilitatii publice, ele nu se pot sustine altfel.”

Gheorghe Patrascu: „Utilitatea publica este prost definita azi in legislatie. Ea ar trebui sa se refere la programele institutiilor publice, nu la identificarea unor strazi.”

Radu Petre Nastase: „Aici nu este oportuna o documentatie decisa de o persoana privata. Este nevoie de un concurs, de initiativa, si nu trebuie sa uitam ca Minsiterul Dezvoltarii este detinator majoritar. Dar astazi pur si simplu lipsesc instrumentele legale pentru desfasurarea acestor parteneriate.”

Cristina Olga Gociman: „S-au purtat discutii sustinute legate de rolul jucat de Trigranit in tot acest proces. Au fost definite fluxuri, au fost imaginate turnuri, au fost lansate unele imagini care

au aparut in presa, dar pe ansamblu relatia cu arhitectii romani nu a fost una corecta. Solutia fireasca ar fi fost realizarea unui concurs public.”

Gheorghe Patrascu: „Trigranit a invitat 6 birouri de arhitectura pentru a participa la acest concurs inchis, insa niciuna dintre echipele invitate nu a fost romaneasca.”

Reprezentantul proprietarului arata ca au trecut 25 de ani, in care detinatorii de terenuri de aici nu au fost lasati sa construiasca pe o proprietate care totusi le apartine, iar pentru multi dintre ei aceasta este marea sansa de a-si valorifica un bun. Multi oameni detin mici parcele acolo, care au nevoie de ajutor sau macar ca proiectul sa demareze, pentru a sti cum sa se comporte fata de aceste proprietati.”

Arhitectul-sef este de parere ca „in cazul de fata, proprietarii au dreptate, insa nu se poate admite ca in centrul orasului sa se construiasca locuinte P+2”.

Dorin Stefan: „Sigur ca, dupa Constitutie, dvs aveti dreptul sa cereti un PUZ pentru construirea unor imobile P+2. Iar daca acest drept vi se va refuza, puteti da in judecata Statul.”

Gheorghe Patrascu: „Este nevoie de achizitionarea terenurilor - cca. 15000mp - si trebuie indeplinite procedurile legale actuale.”

Sorin Gabrea: „Nu cred ca este normal ca in tara, intr-o tara care se vrea normala, europeana, Ministerele sa faca dezvoltari!”

Gheorghe Patrascu: „Trebuie declarata prin lege utilitatea publica a terenului, apoi realizate expropriari. Mai exista si posibilitatea ca proprietarii sa devina actionari.”

Sorin Gabrea: „Constatam inca o data ca nu putem sa facem nimic. E nevoie de definirea unor conditii care sa favorizeze recunoasterea proprietatii in astfel de cazuri si sa se propuna o oarecare cointeresare. Pana la posibilitatea de a dispune de astfel de instrumente legale, discutia oricarui proiect desfasurat aici este inoportuna.”

.....

PUZ Bdul Marasti nr. 81, S. 1

initiator: TIGANILA ROBERT FLORIAN

elaborator: SC PLAN CONSULT SRL, ARH. MARIUS MARCU

aviz de urbanism preliminar

Terenul se gaseste in ZP 72, masoara 640mp, iar pe el se afla o constructie in stadiu de ruina, P+3/4. Se doreste marirea CUT cu cei 20% acceptabili pentru dezvoltare, conditii in care POT va creste si el de la 40 la 45%. Inaltimea maxima care va fi atinsa este de 16m, integrarea se va face in frontul din dreapta. Retragerea de la calcan este de 2m. Locurile de parcare sunt asigurate, iar ca volumetrie si elemente de detaliu, s-a incercat preluarea unor date ale cladirilor din zona.

Dan Serban este de parere ca aici ar trebui sa se mearga pe „pasul retras.”

Constantin Enache: „Trebuie reglementata si construirea vecinului de la SE, pentru a se evita orice obiectiuni venite din partea acestuia. Reglementarile, in astfel de situatii, trebuie sa propuna conditii asemanatoare.” Radu Petre Nastase atrage atentia asupra posibilitatii ca si proprietarul de la N sa doreasca sa construiasca la fel; mai observa si ca intre cele doua cladiri vecine distanta va fi de doar 5m.

Gheorghe Patrascu: „Cea mai buna solutie ar fi toate cele 3 parcele sa fie rezolvate concomitent sau cu rezolvari care sa fie utile tuturor celor 3 vecini.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, dar rugam sa se tina cont de observatiile Comisiei.”

.....

PUZ Str. Fabrica de Caramida nr. 7H, 7J, 7K, 7L, S. 1

inițiator: IOAN FILIP, IOAN MARIA MADALINA

elaboratori: SC KXL SRL, ARH. ADRIAN RADULESCU

aviz de urbanism preliminar

Terenul este de 2980mp, zona este identificata L1, iar functiunea va fi de locuinta individuala. Strada se va largi, terenul va fi afectat, si ca urmare se solicita obtinerea sporului de dezvoltare aplicabil CUT de 20%. Radu Petre Nastase se intereseaza de situatia vecinatatilor – se raspunde ca este vorba despre proprietari particulari neprecizati. Este de parere ca in limita P+2, propunerea poate fi acceptata. Cristina Olga Gociman cere sa fie definite mai atent accesese si sa fie precizat mai clar modul in care se va circula aici, cata vreme e pusa in joc si o fundatura privata.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila.”