

**Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 14 Octombrie 2015.**

Au participat la analiza documentatiilor urmatoarii:

**Sorin Gabrea**, Presedinte Comisie, Dan Marin, Constantin Enache, Cristina Olga Gociman,

Doina Bubulete, Vlad Cavarnali, Alexandru Panaitescu, membri ai Comisiei, **Gheorghe**

**Patrascu**, arhitect-sef al Capitalei, Andrei Zaharescu (Servicii Retele), Stelian Constantinescu si

Victor Manea (experti din partea Primariei, referenti al lucrarilor).

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**PUZ Str. Marinarilor nr. 30, S. 1**

initiatori: **PERSOANE FIZICE**

elaborator: **ARH. SORINA BIANCA UNTANU**

**aviz de oportunitate**

Terenul, in suprafata de 390mp, se afla in Cartierul Baneasa, intr-o zona populata in general cu blocuri construite in anii 1980, nu departe de DN1. Conform incadrarii in PUG, zona este L3A si se doreste trecerea acesteia in L2A. Proprietarul, se arata in prezentare, doreste sa construiasca cat mai mult; sunt prezentate doua variante, in ambele CUT se apropie de 2. Sorin Gabrea aminteste petentilor ca in zone de acest fel sporul permis este de maxim 20%; un spor precum cel solicitat, de aproape 60%, este posibil doar pentru cladirile existente. Referentul lucrarii precizeaza ca parametrii numerici pentru zona, posibil de atins de proiectant, sunt 1,56 pentru CUT si o inaltime de cel mult 3 etaje, poate cu etajul 4 retras.

Dan Marin solicita o prezentare pe scurt a situatiei de facto in zona – se raspunde ca majoritatea cladirilor sunt de tip parter sau parter cu etaj si dateaza din perioada interbelica. Cristina Olga

Gociman ar dori sa stie daca noua propunere pastreaza amprenta casei existente si se extinde doar pe inaltime – se raspunde afirmativ, indicandu-se si sporul de POT, de la 45 la 48.

Vlad Cavarnali sugereaza proiectantilor sa incerce sa intre intr-o aliniere cu construitul zonei si sa gandeasca propunerea in termeni de compozitie urbana.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “In principiu, suntem de acord cu propunerea, in conditiile in care veti rezolva pe cale amiabila sau, daca nu se poate, oficiala diferendele posibile cu vecinii. V-am sugera sa construiti in retrageri si sa incercati mentinerea indicatorilor in limitele legale.”**

.....

**PUZ Bd. Expozitiei nr. 24, S. 1**

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **SA DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOS MIHAIL**

**aviz de oportunitate**

Zona pentru care se formuleaza propunerea este CB5 (a fost impartita, in timp, in mai multe subzone cu indicatori diferiti) si cuprinde mai multe PUZ aprobate sau avansate, care si-au produs efecte. Se afirma ca au existat propuneri, in vecinatate, si pentru cladiri P+12; ca reper arhitectural important ca functiune, se arata ca foarte aproape se afla si o unitate de invatamant.

La prima documentatie care a „atacat” zona a fost propus si un sistem stradal, dar marea majoritate a acelor artere nu exista – au ramas doar la stadiul de propuneri. Retragerile (fata si lateral) propuse pentru cladirea care va aparea sunt de 5 si de 10m, iar amprenta la sol a fost micorata fata de prima intentie. Victor Manea doreste sa stie daca „pe fundul de lot, viitoarea cladire se va afla pe limita de proprietate” – se raspunde afirmativ, pentru ca dinspre vecin exista

o sala de sport construita exact pana la aceasta limita. Vlad Cavarnali se intereseaza de functiunea cladirii – hotel.

Cristina Oga Gociman: „Avand in vedere ca propuneti aceasta functiune, cred ca ar trebui sa vedem o propunere arhitecturala care sa ne descrie orientarea camerelor. Si mai avem nevoie si de o solutie de parcare.” Dan Marin se indoieste de faptul ca in conditiile date ar putea exista o parcare la demisol. Sorin Gabrea cere „o ilustrare urbanistica detaliata.” Vlad Cavarnali se arata de acord cu indicatorii, dar nu si cu propunerea arhitecturala, despre care crede ca ar trebui imbunatatita evident.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, pe care o conditionam de o ilustrare mai ingrijita de urbanism, ca si de arhitectura, de amplasarea construitului pe calcan, pe limita de proprietate, pentru care sa existe acordul vecinului inscris in cartea funciara. Va rugam sa ne propuneti cateva variante de ilustrare urbanistica.”**

.....

**PUZ Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 225-245, S. 1**

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, URB SEBASTIAN**

**GUTA**

**aviz de oportunitate**

Cea mai veche documentatie pentru zona, care cuprinde specificatii si pentru lotul studiat, de 1700mp, a fost realizata in 2005 si aprobata in 2007. Unele zone s-au construit, dar au ramas multe terenuri libere, curatate. Se doreste edificarea unei sali de biliard. Drumul de incinta propus mai demult afecteaza unele proprietati private, astazi. Dan Marin ar dori sa stie cum pot fi

rezolvate rețelele de utilități, în aceste condiții – se răspunde că există posibilitatea ca acestora să li se găsească o soluție pe lotul propriu.

Victor Manea atrage atenția proiectanților că propunerea lor nu respectă indicatorii zonei, definită ca V1A (se cer 18 procente pentru POT, dar permisi sunt numai 15). Dl. Manea mai adaugă că zona este menționată ca sit arheologic, fiind supusă, ca atare, unor condiționări speciale. Sorin Gabrea este de părere că funcțiunea propusă s-ar încadra în lotul de permisivitate al unei zone de acest fel, numai că sporul nu trebuie să depășească cei 20% permisi. Alexandru Panaitescu consideră că a fost forțat CUT și că atare soluție nu este fezabilă. Cristina Olga Gociman crede că parametrii pretinși nu pot fi atinși – CUT permis aici este, în realitate, 0,24: prezentatorul afirmă că știe care sunt prevederile regulamentare pentru zone de acest fel, dar că a dorit să modifice CUT, respectând POT.

**Rezoluție (Sorin Gabrea): „Nu pot exista artificii pentru calculul CUT. Propunerea este posibilă, dar în limitele regulamentelor în vigoare.”**

.....

**PUZ Str. Prof. Petre Cumpănici nr. 7, S. 3**

initiator: **PERSOANA FIZICĂ**

elaborator: **PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, URB SEBASTIAN  
GUTA**

**aviz de oportunitate**

Pentru construirea unei clădiri P+2+M există un litigiu: autorizația de construire acordată de Sector a fost anulată în instanță. Victor Manea: „Autorizația a fost dată fără documentație de urbanism, iar vecinul a obținut anularea autorizației.” Dan Marin: „În aceste condiții, intrarea în

legalitate ar implica desfiintarea mansardei.” Sorin Gabrea intreaba daca spatiul de locuit suplimentar este intabulat – nu se stie, in acest moment.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In limita indicatorilor permisi de zona, majorarea este posibila.”**

.....

**PUZ Str. Gheorghieni nr. 19-25, S. 5**

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **SC SERVIM IMPEX SRL, ARH TIMUR MIHAILESCU**

**aviz de oportunitate**

Se revine cu precizari si noi propuneri pentru aria si lotul aflate intre Bd. Tudor Vladimirescu si Uranus, Vama Antrepozite. Zona este destructurata. In PUG, aici este prevazut indicatorul CB3, pentru poli urbani principali, care poate oferi un POT de 70% si un CUT de 4,5. Asa cum se stie, a mai fost propusa o constructie de tipul unei bare P+9, considerata improprie, si ca atare s-a revenit la o noua intentie, ilustrata prin doua corpuri de cladire. Ar mai putea fi propusa si o cladire inalta de birouri, cu functiunea mixta, care sa cuprinda si locuinte. Inaltimea maxima ar fi de 35m. Sorin Gabrea solicita precizarea zonei in care functioneaza indicativul V4.

Dan Marin: „Nu propuneti, totusi, ceva mai nuanatat, in spiritul zonei, o constructie in trepte, poate cu unele retrageri? Cum puteti propune cladiri-bloc cu inaltimea de 35m pe o strada care are doar doua fire?”

Gheorghe Patrascu: „Ma tem ca de la prezentarile anterioare, premisele care atunci faceau posibila o dezvoltare aici nu mai sunt valabile – Str. Gheorghieni nu mai are cum fi largita,

conform Serviciului de Circulatie, si atunci posibilitatile de ocupare a zonei vor fi si ele diminuate. Fata de acest conditii, ceea ce propuneti este oportun, dar acum mult exagerat. ”

Victor Manea arata ca strategia este eronata, chair si in in aceasta forma: „Cum anume ati putea pune parcarile, aici? Care ar fi proportia reala de parcarri necesare pentru aceste cladiri atat de prezente?”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu construirea, aici, dar propunerea va trebui reformulata in functie de conditiile reale si legale pe care zona le poate oferi.”**

.....

**PUZ Str. Victor Brauner nr. 34-38, lot 1B, S. 3**

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **SC ASTRAGAL SRL, ARH URB OANA RADULESCU**

**aviz de oportunitate**

Prezentare, Oana Radulescu: „Zona a fost si este in continuare foarte bine studiată, oferind numeroase documentatii. Am transpus reglementarea privind strazile pe imaginea aeriana obtinuta. Terenul are cca. 2700mp, iar ceea ce ne dorim sa construim ar duce la un POT de 50% si un CUT de 3,5. Cred ca incinta se poate inchide pe un P+7, plus inca o cladire P+1. Pentru aceste locuinte se doresc si spatii comerciale la parter. O aliniere se face la 5m, cealalta la 3,5m”.

Cristina Olga Gociman doreste sa stie ce inaltimi sunt propuse – P+7, un P+1 si un accent P+9.

Este de parere ca pentru trecerea de la P+1 la P+7 ar fi nevoie de o zona de trecere mai substantiala.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avem nevoie de o ilustrare urbanistica cu accese, parcari, modalitati de ocupare. In ce ma priveste, gasesc preferabila o solutie cu inaltime mai mare, dar mai degajata la nivelul solului.”**

.....

**PUZ Str. Gen. Constantin Budisteanu nr. 7**

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE, ARH FLORENTIN**

**GUDILA**

**aviz de urbanism preliminar**

S-a revenit dupa ce documentatia a fost modificata. Una din zone cere retragerea frontului, inasa pentru realitatea din partea de Sud alinierea se va face pe aliniament. Inaltimele maxime, in atari conditii, sunt diferite – una este de 10m, cealalta de 13m. POT este de 80%, CUT de 2,5.

Dan Marin isi exprima dezacordul fata de rezolvarea arhitecturala, pe care o gaseste inadecvata si locului, si zonei.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avand in vedere ca indicatorii urbanistici respecta regimurile fiecarei zone, avizam favorabil propunerea, chiar daca ar fi fost de dorit o alta varianta arhitecturala, mai sensibila fata de zona.”**

.....

**Petrom City, Sos. Straulesti nr. 69-71, 69A, 69 D, S. 1**

initiator: **SC OMV PETROM SA**

elaborator: **SC QUATTRO DESIGN SRL, RUR ARH TOADER AL POPESCU**

### **aviz de urbanism preliminar**

Pe amplasamentul existent care tine de Petrom City se doreste actualizarea documentatiei si continuarea construirii acestei zone a Capitalei cu proiectul Petrom City 2, care va acoperi o suprafata de 35ha. Se preconizeaza si actualizarea indicatorilor de urbanism pentru restul teritoriului; a fost obtinut avizul de la Autoritatea Aeronautica, prin cateva taieri de volume. POT maxim solicitat nu atinge 70%, cat ar fi permis, ci oscileaza undeva intre 55 si 60, iar CUT maxim este deasemenea variabil, de la 3,95 la 2,5, iar spre Straulesti de 3. Gheorghe Patrascu isi exprima satisfactia fata de documentatiile privind aceasta realitate, pe care le numeste „exemple pozitive de dezvoltare.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunerea se avizeaza favorabil.”**

.....

**PUZ Sos. Gh. Ionescu-Sisesti nr. 423-427, lot 2, S. 1**

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **SC DESIGN UNIT SRL, URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU**

### **aviz de urbanism preliminar**

Documentatia a fost continuata de la un alt proiectant. Pe teren coabiteaza doua zone, una M2 si o alta V4, cea din urma necesara si fireasca, intr-o oarecare masura, pentru protejarea malului de lac. Conform PUG, indicatorii permisi in acest loc sunt 70% pentru POT, CUT intre 2,3 si 2,5, iar inaltimea maxima admisa 22m. Pentru zona V4 se intentioneaza realizarea unei piscine, care ar primi ca indicatori POT 15, CUT 0,2; inaltimea va fi, totusi, destul de prezenta – 6m. PUZ-urile din zona sunt incluse in documentatie, iar distanta de pana la lac se pastreaza de cca. 50m.



Se estimeaza ca parcarile vor fi suficiente pentru cele 43 de apartamente. Avizul de la circulatie si pentru strazi, si pentru parcare, exista deja.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie daca se lucreaza cu diferenta de nivel – se raspunde ca terenul cade ne semnificativ, iar zona pare mai degraba o mare campie.

Cristina Olga Gociman sugereaza proiectantului o propunere care sa ia in calcul ideea de spatii verzi terasate – se afirma ca s-a lucrat in aceasta directie. Victor Manea se intereseaza de starea drumului de halaj – acesta ar fi, conform prezentatorului, propus si avizat.

Sorin Gabrea precizeaza ca „pentru realizarea drumului, trebuie sa aveti acordul vecinului, in scris notarial.” Gheorghe Patrascu adauga ca acest acord este necesar pentru continuarea avizarii pentru intreaga documentatie.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Este nevoie de acordul vecinului pentru drumul de acces, iar aceasta va trebui, odata obtinut, mentionat si in cartea funciara. Si mai avem o recomandare – daca drumul de halaj nu este drum public, este bine ca el sa devina fundatura.”**

.....

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

initiator: **PERSOANA FIZICA**

elaborator: **SC WELNESS CONCEPT SRL, URB RUR ALEXANDRU STROE**

**aviz de urbanism preliminar**

S-a cerut anterior, se mentioneaza in prezentare, ca edificiul mai inalt (P+8) sa fie la nivelul existentului din zona, iar arhitectul-sef a solicitat reconfirmarea acestei cerinte.

Dan Marin: „Problema, aici, este sistemul de referinta. Nu inteleg de ce cladirea nu se aliniaza la strazile importante, ci la cutia metalica din spate. Caci, pe cand frontul la strada este important, directia cladirii nou-propuse este aleatorie, nesustinuta aproape de nimic, din cele ce ni se prezinta.”

Vlad Cavarnali propune, ca solutie de compromis, modificarea formei cladirii.

Gheorghe Patrascu: „Inaltimea nu este corecta in context. In ce ma priveste, aici vad cel mult o cladire P+4, in niciun caz un volum important la baza hobanatului.”

Constantin Enache: „Din pacate, am vizitat chiar ieri locul si propunerea este asezata exact la baza hobanatului.”

Dan Marin cere sa mai fie prezentata o varianta. Sorin Gabrea tine sa precizeze, totusi, ca „dinspre Str. Dinicu Golescu, volumul nu intersecteaza podul. Fata de tablierul acestuia, cladirea poate avea, dupa mine, o inaltime suplimentara de unu-doua niveluri maxim.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pana la o evaluare mai atenta la fata locului a impactului cladirii fata de pod, propunem avizarea favorabila in aceasta forma, urmand ca ea sa fie negociata de Arhitectul-sef.”**

.....

**PUZ Str. Morarilor nr. 21, S. 3**

initiator: **SC ALGERNON IMPEX**

elaborator: **ARH ANDREI NISTOR**

**aviz de urbanism preliniar**

Se dorește construirea unui hostel la adresa indicată. Existenta este complex, împărțit între zona de case și noile propuneri din zona Timpuri Noi, care vor avea volumetrii importante. S-ar dori ridicarea unui volum P+5/6R - a fost analizată o suprafață mai mare, iar în final noua propunere se va lipi la un calcan existent; retragerile vor fi de câte 2m. Au fost propuse două variante de arhitectură, iar ca și condiționare trebuie arătat că în zona se construiesc locuințe colective P+4 cu autorizație de la Primăria de Sector. Proiectantul mai arată că pentru funcțiunea de hostel nu sunt necesare locuri de parcare.

Constantin Enache: „Clădirea se va ridica exact lângă zona Timpuri Noi, acum în construcție. Cred că se poate găsi un fel de tranziție după dezvoltarea de la Timpuri Noi, în condițiile în care se respectă același drept pentru ambele retrageri.”

Sorin Gabrea dorește să știe ce tip de camere îndreaptă vecinii către noua propunere – se răspunde că pe acea parte se află bucătăriile și livingul. Gheorghe Patrascu cere și el „să se meargă pe simetria reglementării, în sensul în care vecinilor li se vor acorda drepturi și obligații legale egale.” Sorin Gabrea observă că „pentru ca propunerea să capete sens, este nevoie de modificarea UTR-ului; în condițiile concrete de acolo, cred că acest lucru este posibil.”

**Rezoluție (Sorin Gabrea): „Fie propuneti o construcție în parametri legali, fie veniți cu o modificare a UTR pentru zona de la Sectorul 3, condiții în care va putem aviza favorabil propunerea și noi. ”**

.....

### **Consultare Centru Comercial Calea Floreasca**

Se aduce în discuție intenția de legare a Str. Pompei de Bd. Barbu Vacarescu, în condițiile în care unii proprietari ai CF au fost puși în posesie, asadar starea unor terenuri s-au transformat. Pe

proprietatea CF a fost propusa o cladire P+8, iar discutia privind legatura ce se incearca a fi realizata a avut loc in sensul in care suprafata de teren afectata va fi transferata domeniului public. In timp, PUZ Inel Median a afectat mai multe documentatii locale, printre care si pe cele privind realitatea in discutie. Terenul, apartinand altadata de societatea Romenergo, este liber. S-a discutat, in legatura cu propunerea, de un CUT de 4. Ca abordare a lucrarilor, ar fi necesar ca o parte din suprafata Mallului Promenada sa fie inchisa, o alta sa fie extinsa si sa se construiasca, mai apoi, in legatura cu aceasta cladire importanta pentru zona. De la P+4, atat cat are in momentul de fata mallul, s-ar ajunge, in final, prin extinderea acestei constructii si prin construirea suplimentara dorita, la inaltimi care pot atinge P+14.

Sorin Gabrea doreste sa fie clarificat motivul pentru care nu pot fi edificate doua realitati separate: „intr-o propunere de acest fel, ceea ce va rezulta arata ca o placinta extinsa din mai multe bucati.” Se raspunde ca aceasta este prima intentie, care poate fi ameliorata, dar si motivul pentru care documentatia a fost prezentata Comisiei in regim de consultare. Victor Manea: „Sa nu uitam ca mai exista si o procedura de consultare a publicului. Iar eu, ca reprezentant al Primariei, am nevoie de un plan clar de reglementare. In documentatia care priveste Inelul median, suprafetei care face obiectul studiului i se ofera un CUT de 3,6; acum, se propune 4 – cred ca este nevoie sa fie atent facut si bine justificat un bilant al suprafetelor. Cu un simplu plan de afaceri nu cred ca pot sa trec peste operatiunea de consultare a publicului. Iar daca plec de la prevederile PUG-ului, nu am nicio sansa sa ating acesti indicatori. Asa incat am nevoie de documentatie solid argumentata, ca sa obtin derogarea ceruta, coeficientii solicitati.” Constantin Enache, prezentator al propunerii, arata ca in Legea 350 se prevede ca la avizul de oportunitate poate fi prezentata investitia, inclusiv ca element argumentativ.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Nu e bine sa uitam ca pentru zona afectata, circulatia este si ea o mare problema, de care in final se leaga avizarea lucrarii. Solutia de trafic nu a fost avizata de Serviciul de Circulatie. Este nevoie de o solutie viabila pentru intersectia Pompei-Fabrica de Caramida, dupa cum este nevoie sa fie bine gandita si o legatura cu tramvaiul. Dupa parerea mea, oportunitatea unei interventii in sensul prezentat este evidenta, dar trebuie prezentata o argumentatie mai bine construita.”**

A mai fost avizata favorabil, dupa o foarte scurta prezentare, documentatia PUZ Str. Coralilor nr. 75-77, initiator: **PERSOANA FIZICA**, elaborator: **METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, ARH AURELIA HULUBA**  
**aviz de urbanism preliminar**