

Ședința CTUAT a Primăriei Mun. București din data de 28 Martie 2018.

Comisia a fost alcătuită din: Radu Năstase, Președinte, Timur Mihăilescu, Constantin Enache, Sebastian Guță, Andreea Popa, Anca Mitrache, Cerasela Crăciun, ing. Laurențiu Olan, Mircea Chira, Angelica Stan, membri. Șef serviciu Urbanism: ing. Victor Manea. Din partea serviciilor de specialitate, au fost prezenți: Andrei Zaharescu, Rețele, Iulian Atansiu, Circulație.

Au fost discutate și analizate următoarele documentații:

### **PUZ Bd. Expoziției nr. 24B, S. 1**

#### **Aviz de oportunitate**

**Inițiator: MIRCEA SĂNDULESCU**

**Elaborator: SC AMA PROJECT CREATIVE SRL, URB ANDREI MARIN**

Pe un teren de cca. 4050mp, ca UTR CB5, se intenționează ridicarea unui imobil cu funcțiuni mixte – birouri și apartamente. Se solicită obținerea sporului de CUT pentru dezvoltare cu 20%. Mircea Chira cere să fie respectate distanțele legale față de limitele vecinilor, solicită mai multe informații asupra vecinătăților. Se răspunde că aici există proiectele pentru Marea Lojă Națională și un alt proiect, pentru un liceu, dar și că s-a renunțat, pentru moment cel puțin, la intenția de realizare a moscheii. S-ar construi o dală urbană.

Andrei Zaharescu: „Impermeabilizarea totală nu este de dorit, pentru că se poate distruge pânza freatică, iar soluțiile de recuperare, din acest punct de vedere, sunt foarte anevoioase.”

Radu Năstase: „Aș dori o soluție mai aproape de realitate, nu o propunere de imobil de P+8 la o stradă de 5m lățime – încercați, poate, un P+4/5R, cel mult. Accesul public pe unde se va face?”

La ultima întrebare, se răspunde că există un drum de acces.

Timur Mihăilescu ar dori să fie gândită și prezentată o aliniere și o retragere paralele cu axul străzii.

Andreea Popa solicită și o soluție de arhitectură și este de părere că aici trebuie ținut cont de faptul că o eventuală înălțime mai mare a căldirii ar duce la obținerea unei suprafețe publice mai mari.

.....

## **PUZ Șos. București-Ploiești FN**

### **Aviz de oportunitate**

**Inițiator: OLTEANU GHEORGHE**

**Elaborator: SC 168 LAURA ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, URB MARIAN**

### **BOANGĂR**

Terenul, de cca. 4400mp, se află pe artera numită foarte aproape de Salonul Auto al lui Ion Țiriac. S-ar dori ridicarea unui hotel P+4. Accesul se va face din Șosea, retragerile laterale sunt de 3m, cea de pe fund de 5m, iar spre partea din față va exista o retragere de 25m.

Radu Năstase cere să fie precizată lățimea terenului (19m), dar și să fi fost consultate alte documentații, lucru care nu a fost realizat. Mircea Chira se interesează de accesul mașinilor de pompieri – se răspunde că retragerile laterale sunt de 3m, 3,5m și că există, prim urmare, această posibilitate; același ar dori să știe dacă intrarea în incintă se va face printr-un gang, așa cum este figurat.

Victor Manea: „Zona M3nu vă permite funcțiunea de hotel, terenul nu vă ajută, iar Dvs cereți și mărirea CUT. Personal, cred că funcțiunea dorită, aici, este inoportună.”

Constantin Enache: „Vă rugăm să aveți grijă să asigurați utilitățile necesare și să urmăriți și amenajările necesare. Cine va face rețelele, cum vă racordați ele ele?” Se răspunde că toate cheltuielile vor fi asumate de beneficiar și că terenul este racordat la o parte din utilități, cel puțin.

Timur Mihăilescu: „Dacă se va construi în acest fel, se va anula posibilitatea de a se face străzi.”

---

**Str. Diocheți nr. 39, S. 1**

**Aviz de oportunitate**

**Inițiator: SC EXCELSIOR FLUSS GROUP**

**Elaborator: BIROU PROIECTARE HOBBY CONSTRUCT SRL, ARH. ELISABETA**

**VLASE**

Amplasamentul este în S.1, dar la granița cu S.6. Terenul măsoară 3340mp, conform PUG se află în zona T2, iar conform PUZ S.6, L1A – se dorește, de fapt, schimbarea UTR din T2 în L1A.

Terenul este prins și în documentația Inelului Median. Zona este studiată până la Calea Giulești.

Retragerile asigurate sunt de câte 5, respectiv 3m. Pe teren există construcții ale CFR, care vor fi demolate. Postul de Trafo, însă, funcțional, va fi păstrat.

Radu Năstase: „V-ați gândit la un front, la un aliniament? Ilustrați și relația sitului cu vecinătățile”.

Cerasela Crăciun ar fi dorit să se prezinte starea existentului.

Victor Manea: „Calea ferată este activă sau inactivă? Din câte se vede, proprietatea Dvs. are mai puțin legătură cu drumul, cât cu domeniul CFR.”

Andrei Zaharescu: „Aici, în această zonă, nu sunt echipamente, iar propunerea Dvs nu permite această extindere. Este nevoie de artere mari. Siliți orașul la o investiție foarte mare pentru o zonă care nu se susține. Bulevardul nu este sustenabil, iar funcțiunea ar trebui schimbată. Zonele de tipul L1A nu pot susține un bulevard.”

Timur Mihăilescu este de părere că o astfel de propunere trebuie să fie etapizată.

.....

### **PUZ Str. Dărmănești nr. 1, S. 1**

#### **Aviz preliminar**

**Inițiator: SC SMART APART SRL**

**Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. URB.**

#### **FLORENTIN GUDILĂ**

În zonă, există 3 documentații aprobate. PUZ-ul de Sector arată aici o delimitare între zonele A1 și cele A3. Retragerile de la stradă sunt de ca. 30m. Există propuneri pentru tronsoane P+4/5, ca și pentru ale zone de clădiri P+2, dar zona în ansamblul ei este incoerentă.

Victor Manea consideră că „este nevoie să respectăm aici încadrarea și indicatorii M3, apoi încadrarea L1A. Teoretic, propunerea este posibilă, dar din punct de vedere legal nu se poate.”

Prezentatorul arată că „la Sisești, există o bandă de M3, iar avizul de oportunitatea citează Legea 350.”

Radu Năstase: „Trebuie să formulezi o propunere pentru întregul front la Bulevard.”

Constantin Enache: „Aș calcula la nivelul întregului lot pentru suprafețele care se încadrează în zona M3, sporul de 20%, iar pentru suprafețele L1, la fel, ce suprafață desfășurată permit. În zona M putem calcula un CUT de 3, iar la cea L, 1,56.”

Florentin Gudilă (prezentator): „Cum facem delimitările pe limita cadastrală pentru a stabili care e un raport corect de POT și CUT?”

Andreea Popa: „În ce mă privește, eu nu cred că Legea se poate aplica retroactiv pe o documentație.”

Radu Năstase: „Numai în România urbanismul se face pe limita cadastrală.”

Anca Mitrahe: „Diferența dintre realitate și propunere este de doar 1m. Nu se poate opera o retragere?”

Victor Manea: „Dacă ar exista o ridicare topo clară, ar urma și o definiție a amplasamentului, iar S.1 poate să îi dea certificat prin suprapunere. Planșa nu explică adâncimile care delimitează zonele.”

Constantin Enache: „Putem modifica înălțimea prin PUZ, dar suntem condiționați de CUT. Dacă am calcula CUT de 1,56 pentru restul soluției, poate ar apărea o rezolvare. Sau putem reveni la faza de oportunitate.”

.....

## **PUZ Str. Drumul Regimentului nr. 38-42, lot 5, S. 1**

### **Aviz preliminar**

**Inițiatori: MARCU GHERGHINA, MARCU ION**

**Elaborator: SC URBAN PLAN CONCEPT SRL, ARH. AURELIA HULUBA**

Terenul are cca. 550mp, se dorește ridicarea, pe el, a unui imobil P+3, care va însemna 12 apartamente mai mici de 100mp fiecare. A mai existat un PUZ, aici, care și-a produs efecte, în sensul în care a fost prevăzută o alee de acces de 10m. CUT va crește și va atinge un maxim de 2.

Angelica Stan: „Traseul unor străzi este diferit, situația din teren s-a modificat. Se poate reveni la

o tramă mai clară.” Prezentatorul răspunde: „Accesul dublează un drum de servitute de 4m; a mai existat și o reclamație a vecinilor în chestiunea însoririi, dar putem demonstra că observația respectivă nu este întemeiată.”

Andreea Popa: „Dar este, totuși, o zonă de case, și se construiește un imobil colectiv.”

Radu Năstase: „CUT maxim ar fi de 1,56, iar h maxim P+2.”

Iulian Atanasiu: „Planșa de reglementare nu cuprinde dezvoltarea Drumului Regimentului și nici artera Sisești.”

.....

### **PUZ Prelungirea Ghencea nr. 322-326, S. 6**

#### **Aviz preliminar**

**Inițiatori: SC O-ZONE ZEFIRULUI SRL**

**Elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. URB.**

**FLORENTIN GUDILĂ**

S-a cerut o propunere care să prezinte o aceeași ocupare cu o distanță mai mare între tronsoane.

S-a mers pe P+5, M.2 la Prelungirea Ghencea, M.3 pentru partea din spate. S-a propus mărirea înălțimii pe zona mediană. Există spații verzi suficiente, locuri de joacă, parcurile se fac în demisol, la subsol, și pe o bandă, suplimentar, pe circulațiile laterale.

Radu Năstase: „V-ați corelat cu PUZ S.6?” Se răspunde afirmativ.

.....

### **PUZ Aleea Teișani nr. 119-121, S. 1**

#### **Aviz preliminar**

**Inițiatori: PERSOANĂ FIZICĂ**

**Elaborator: SC KXL SRL, URB. RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN**

Terenul, cumulat, este de peste 15000mp, în apropierea Pădurii Băneasa. Se dorește edificarea, pe el, a unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare. Un teren A3 ar trece astfel într-o altă încadrare.

Avantajele acestei treceri și a propunerii în general sunt: proximitatea față de o arteră majoră, prezența viitorului Metrou, proximitatea cu Pădurea Băneasa; vor fi construite locuințe cu confort sporit. Așa cum se știe, mai arată prezentatorul, zona este puternic dezvoltată mai ales în ultima vreme, aici construindu-se Ansamblul Pădurea Verde Greenfield (de altfel, studiul de trafic a fost făcut cu aceeași echipă). Caracterul Aleii Teișani este mixt, funcțiunea prevăzută în PUG este în schimbare spre servicii.

Ca și prevederi de circulație, s-a recomandat prelungirea aleii de acces pentru a putea corela documentațiile; aleea funcționează, chiar dacă s-au recomandat unele intervenții. Profilul Str. Teișani va fi de 7 m pentru carosabil, plus trotuare de 1,5 m și spațiu verde despărțitor de 1m. După intersecția cu pădurea, profilul va crește la 14m.

Indicatorii aferenți acestor clădiri P+4 sunt POT 50%, CUT 2,5.

Mircea Chira: „Câte apartamente vor fi, aproximativ?” Circa 350, se răspunde. Dl. Chira concluzionează că vor fi aproximativ 850 de mașini și ar dori precizări legate de parcare pentru acest aport auto. Se răspunde că mașinile vor fi depozitate la sol, pe aleile de incintă, iar o altă parte, în special pentru rezidenți, se va face o parcare pe demisol ventilat. Dl. Dan Trifu observă că „amprenta clădirilor arată că nu mai rămâne nimic pentru spațiile verzi necesare.”

Radu Năstase: „Ce statut vor avea aleile?” – vor fi cu barieră. Același cere să fie precizate retragerile – față de noul aliniament, între 5 și 1,5m.

.....

**PUZ Str. Straja nr. 6B, S. 4**

**Aviz de oportunitate**

**Inițiatori: BOȘTINĂ ALEXANDRU, BOȘTINĂ MARIAN**

**Elaborator: SC URBAN PLAN CONCEPT SRL, URB. AURELIA HULUBA**

Într-o zonă L3A din S. 4, pe un teren de 691mp, se dorește construirea unui imobil P+4/5, ceea ce ar antrena creșterea CUT cu 20%. Se arată că „nu puteau fi incluse în documentație, în calcul, locurile de parcare, deoarece clădirea era deja realizată; am propus un smart parking. Vecinii nu au ferestre de lumină pe această parte.”

Mircea Chira: „Cum explicați înălțimea, care nu dă doar plusul de 20%? În documentație scrie că aveți dreptul la 10m înălțime, iar Dvs vreți 20.”

Andreea Popa: „Aici deja există o mărire de CUT, iar enclava Dvs. nu e una constituită.”

Radu Năstase: „De fapt, ni se cere să recunoaștem CUT de 1,3, atunci când el de fapt este 1.

Atunci, ceea ce avem aici e un fel de intrare în legalitate.”