

**Sedinta CTUAT din data de 25 Aprilie 2012 a Comisiei Tehnice de Urbanism si
Amenajarea Teritoriului a Primariei Generale a Municipiului Bucuresti.**

Presedinte – Sorin Gabrea

**Membri – Doina Bubulete, Casandra Rosu, Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali,
Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Dan Marin, Dan Serban, Dorin Stefan.**

Din partea Comisiilor de Specialitate au participat la sedinta dl. Andrei Zaharescu, Serviciul Retele si dna. Elena Boghina, Serviciul Circulatie. A fost prezent la sedinta si Arhitectul-sef al Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Intrarea Straulesti nr. 17-35, S.1 / initiator SC ANTREPRIZA
CONSTRUCTII MONTAJ NR. 4 BUCURESTI SA – SC RC EXCLUSIV
EXPERT SRL, elaborator SC GRAPH TRONIC XM SRL, URB RUR MINA
GABRIELA POPESCU, aviz de urbanism preliminar**

Teritoriul vizat, din care face parte si lotul destinat construirii, este incadrat ca zonA DB1.

Prin propunere, POT va fi micorat de la 70%, cat permite regulamentul zonei, la 50%, autorii considerand ca nu au o motivatie reala pentru a atinge respectivul indicator.

Prezentatorii mai precizeaza ca a fost solicitata de Comisie la ultima prezentare o ilustrare de tema, care a fost adusa si afisata, pentru a fi consultata.

Boigdan Bogoescu solicita precizari legate de modalitatea in care propunerea se va agrega in viitorul tesut al zonei. Ar mai dori sa stie daca „PUZ prezentat contine toate documentatiile avizate sau aprobate, care pot sugera macar modelul de structura urmarit in care autorii doresc sa se aseze cu noua lor propunere.” Se raspunde afirmativ, insa Vlad

Cavarnali amendeaza afirmatia, amintindu-le prezentatorilor ca mai sunt cateva documentatii in zona care nu se regasesc pe plansele de prezentare.

Constantin Enache evalueaza construitul existent in zona si conchide ca „in acest loc din oras, ceea ce putem spune despre modalitatea de construire, e ca este un talmes balmes fara nicio regula urmata sau stabilita. S-a construit la libera initiativa, cand la 3-4 niveluri, cand la dimensiunea unei case pe pamant, cand la nivelul P+1. Zona e, din acest punct de vedere, „mixta”.

Vlad Cavarnali, sugerand si o extindere a ariei pe care trebuie extins studiul, este de parere ca „autorii trebuie sa revina cu un PUZ care sa cuprinda toate constructiile de pana la PETROM CITY si cu o propunere care sa tina cont de toate documentatiile, mai ales ca una dintre ele prevede in zona un pasaj superior, care va aduce modificari semnificative pentru structura zonei. La fel, cred ca este nevoie ca situatia existenta sa fie verificata si prezentata foarte atent.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni in conditiile mai sus precizate.”

.....

**2. PUZ Str. C.D Rosenthal nr. 39, S.1 / initiator SINDILE MARIA, elaborator
SC DD DESIGN STUDIO SRL, ARH. ANGELICA STAN, aviz de urbanism
preliminar**

Terenul care va adaposti propunerea se afla in zona Pietei Charles de Gaulle, in ZP 55 si are indicativul M2B. Se doreste realizarea unei constructii care in final sa aiba inaltimea de 13 m, ceea ce ar corespunde unui construit P+2/3, in situatia in care POT maxim prevazut acum este de 50% si el va scadea la 40%, iar CUT este de 2,5 si va ajunge la

2,08. Sunt asigurate 36 de locuri de parcare pentru rezidenti, plus 10 locuri pentru vizitatori. Avand in vedere ca una din laturile noii cladiri se deschide catre Piata de Gaulle, configuratia celor doua fatade – a celei dinspre Piata si a celei aflate in partea opusa, spre Str. Rosenthal - a fost gandita cu deschideri diferite. Sectiunea prezentata exprima faptul ca solutia aleasa de proiectant pentru a contribui la urbanizarea zonei a fost cea a unei dale, a unei platforme publice, necesare in acest loc; ea mai arata faptul ca noul edificiu descreste progresiv catre Str. Rosenthal. Distanta dintre cladirea propusa si cea mai apropiata constructie existenta este de 14m, iar retragerile sunt de 3 si 4m. Se estimeaza ca prin insertia in zona a acestei propuneri „s-ar crea o cursiva care va inchide Piata intr-un mod decent”.

Bogdan Bogoescu este de parere, fata de intentia proiectantilor de a stipula precis coeficientul mai scazut al noului CUT, ca acest indicator ar trebui, totusi, pastrat maximal, pentru ca o eventuala conversie a cladirii va face CUT sa creasca din nou, poate prin includerea in calculul final a suprafetei rezervate garajului, iar aceasta crestere ar provoca dificultati viitorilor proprietari.

Arhitectul-sef se intereseaza de situatia documentatiilor avizate si aprobate in zona, dorind sa afle daca pentru aceasta zona exista un PUZ aprobat care a a modificat regimul spatiilor verzi – se raspunde afirmativ, dar dl. Manea apreciaza ca solutia cea mai buna pentru o astfel de documentatie care poate crea probleme ar fi ca pentru avizul preliminar sa fie cerut si obtinut un aviz de la Mediu.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In conditiile aratate, propunem avizarea favorabila.”

.....

3. PUD Str. Mihail Moxa nr. 22, S.1 / beneficiar DANIEL GHINEA, CRISTINA GHINEA, ANA HANCU, elaborator SC SC MINA COM. SRL, ARH VALERIU CRISAN, aviz de urbanism preliminar

Pe o parcela relativ redusa ca marime (656mp), pe care exista deja o cladire parter, se mai doreste construirea a inca unui imobil. Indicatorii urbanistici acceptati sunt de 70% pentru POT si de 3 pentru CUT, dar proiectantii doresc sa consume mai putin din aceste cote maxime. Dan Marin este de parere ca in conditiile date se impune inchiderea fronturilor cladirii, pentru ca in orice alta situatie, ferestrele noului edificabil vor ramane expuse si vor crea o relatie proasta cu existentul. In opinia d-sale, „situatia existenta impune construirea”. Sorin Gabrea este si el de parere ca, data fiind situatia nu tocmai simpla a cladirilor de pe lot, cel mai oportun ar fi ca reglementarea sa se faca pentru intreaga zona, nu numai pentru o constructie si, eventual, sa se indice o anume esalonare a lucrarilor. Casandra Rosu inclina si ea catre o astfel de solutie, observand ca „daca s-ar mai intentiona construirea ulterioara aici, construire care teoretic ar fi posibila, POT ar ajunge foarte mare, asa incat cel mai bine ar fi ca el sa fie stabilit si normat acum printr-un studiu motivat”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o reglementare pentru intreaga parcela si cu o etapizare a interventiei Dvs.”

.....

4. PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 50 E, S.3 / initiator DANIEL GHINEA, CRISTIAN GHINEA, ANA HANCU, elaborator DORIN STEFAN BIROU DE ARHITECTURA aviz de oportunitate

Ultima discutie legata de avizarea acestei documentatii s-a cantonat in jurul strazilor si al retelei rutiere, al alinierii acestora. In documentatia care a fost revazuta a fost inclus un spatiu comercial mai vechi, dar care are inca o situatie neclara. Intrucat teritoriul afectat este unul semnificativ ca importanta si marime, trebuie luat in calcul faptul ca aici sunt prevazute 3 functiuni care se intrepatrund – cea comerciala, cea de servicii (birouri), cea rezidentiala (spatii destinate locuirii). Sorin Gabrea este de parere ca, date fiind aceste conditii, solutia optima ar fi cea a unui masterplan pentru circulatie, urmat de 3 documentatii distincte pentru fiecare din cele 3 functiuni. Constantin Enache ar dori sa fie atent si real precizata faza in care va fi pe deplin clarificata legatura zonei cu Drumul Expres. Prezentatorii raspund ca, din pacate, intre timp, de la ultimele documentatii prezentate, in zona s-a construit mult, astfel incat in acest moment intreaga arie este plina de case construite, din care unele vor trebui demolate pentru a face loc traseului Drumului Expres, daca acesta va fi pastrat pe actuala directie. Se mai precizeaza faptul ca a fost gandita si o etapizare a planificarii si realizarii obiectivului, intr-o prima etapa fiind analizat un teren de cca. 40ha, asupra folosirii caruia toti proprietarii s-au pus de acord. Relativ la acest subiect, dna. Boghina arata ca „avizele favorabile din zona s-au dat pe limitele de proprietati”, incercand sa se tina cont de trama stradala; tot aici mai sunt unele PUZ-uri expirate, fata de care trebuie luata o pozitie. Gheorghe Patrascu afirma ca, data fiind importanta si a constructiei, si a tramei rutiere, analiza trebuie extinsa pentru intreaga zona, ea nu trebuie sa se rezume strict la propunere si la vecinatatea imediata. Vlad Cavarnali sustine realizarea unui nod de circulatie urmand strazile existente, nu gandindu-le pe cele viitoare, posibile. Precizeaza ca Sectorul 3 are in acest loc mari probleme de canalizare, intrucat zona este una depresionara. Constantin Enache considera

ca in atari conditii, o anume zona ar trebuie rezervata ca neconstruibila, cel putin pentru moment, ea constituindu-se intr-o rezerva foarte utila pentru o dezvoltare odata ce conditiile locului se vor fi lamurit mai bine.

Bogdan Bogoescu: „Este nevoie sa fie stabilite limitele teritoriale care pot integra toate cele 3 PUZ-uri, iar reglementarile sa ia in seama acest perimetru-cadru.”

Sorin Gabrea: „Va trebui lucrat in mare, la scara intregului ansamblu, si „inghetata” o solutie potential valabila de la Gura Baticului pana la Splai. Pentru aceasta, este necesar ca toate documentatiile valabile sa fie adunate, prezentate si discutate atent.”

Elena Boghina mai atrage atentia asupra arterei Gura Racului, care este propusa de 14m, dar care trebuie relationata cu celelalte strazi, in conditiile in care ar fi folosit traseul vechii cai ferate, acum dezafectat. Este de parere ca un asemenea teritoriu trebuie bine studiat din punctul de vedere al circulatiei auto, care nu se poate baza pe strazi de categoria a doua.

Rezolutie (Sorin Gabrea): Suntem de acord cu avizarea favorabila, momentan, dar este neaparat nevoie ca pentru viitoarea etapa sa reveniti cu master planul pentru circulatie, cu porecizarea modului in care se face legatura acestuia cu inelul median, cu corelarea documentatiilor existente, motiv pentru care va rugam sa reveniti cu toate documentatiile valabile existente si cu toate plansele care va sustin argumentatia Dvs pentru viitoarea construire – sectiuni, desfasurari etc.”

.....

**5. PUZ Sos. Pipera nr. 44, S.1 / initiator SC NUSCO TWIN TOWERS SRL,
elaborator SC WESTERN OUTDOOR SRL – URB RUR BOGDAN BRANESCU**

S-a revenit cu proiectul in Comisie pentru ca, urmare a unor conditionari atat de ordin intern, cat si contextuale, s-a ajuns la situatia de a reduce inaltimea cladirii principale proiectate de la 120m la 70m, cu toate ca o astfel de diminuare duce la construirea unei cladiri indecise atat ca inaltime si parametri economici, cat si ca posibilitate de compozitie urbana; toate celelalte reglementari au fost pastrate.

Dan Serban este favorabil mentionerii inaltimii actuale a cladirii, de 120m, care ar construi foarte bine zona, insa atrage atentia asupra riscului depasirii CUT in cazul in care aceasta inaltime s-ar pastra.

Bogdan Bogoescu (rezolutie): „Atmosfera zonei este una foarte buna si favorabila cladirilor de inaltime mai mare, iar polul care ar putea rezulta va fi unul de foarte buna calitate. Asa incat propun sa se revina la solutia initiala, a inaltimii mai ridicate”.

.....

6. PUZ Str. Olari nr. 10, S.2 / initiator FRANCU ALEXANDRU, elaborator SC OM BIROU DE ARHITECTURA, SRL CODRIN TRITESCU, consultare

Se doreste construirea unei case intr-un spatiu care se afla la intersectia Strzii Olari cu Bd. Ferdinand. Proprietatea este divizata: casa existenta, veche, a ramas pe lot, dar pamantul a fost atribuit altcuiva, vanzarea operandu-se prin Legea 112. Ce a ramas neocupat din teren i s-a redat proprietarului, iar acesta doreste si el construirea unui imobil, cu toate ca in aceste conditii construirea va fi una extrem de dificila.

Arhitectul-sef doreste sa precizeze ca intr-o situatie de acest fel, construirea poate fi realizata prin autorizare directa, dar complexitatea intregii situatii a facut ca proiectul sa

fie inclus pe ordinea de zi, pentru a fi discutat. Prezentatorul arata ca, dupa analiza lotului (documentatia are caracter de PUD) s-a ajuns la concluzia ca accesul este posibil, ca si gasirea spatiului necesar parcarii la sol pentru doua autoturisme. Ar exista suficient teren pentru construirea unei case cu 130mp pe nivel.

Tiberiu Florescu este de parere ca intr-o situatie ca aceasta trebuiesc precizate insorirea, o solutie de arhitectura de mare calitate, care sa se defineasca, dat fiind locul, in raport cu frontul Pietei, modul in care se realizeaza legatura dintre cladiri.

Dan Marin se intereseaza asupra distantei care ar desparti cele doua cladiri – Gheorghe Patrascu afirma ca ea corespunde unui minim decent. Dan Marin crede ca in acest caz solutia ar fi „sa se limiteze constructia si sa se re-propuna ceva diferit, poate si o alta volumetrie”.

Andrei Zaharescu, insa, este de parere ca, date fiind conditionarile, nu se poate construi, iar solutia cea mai buna ar fi ca proprietarul sa fie despagubit. Arhitectul-sef considera ca e necesar sa fie cercetata legalitatea chiriilor care ocupa cladirea existenta.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti dupa ce veti fi lamurit si situatia chiriilor, dar si cu o alta propunere de volumetrie pentru o cladire posibila.”

Documentatia privind PUZ Drumul Lunca Corbului nr. 68, S.3 a fost amanata, proiectantilor cerandu-li-se sa revina in Comisie dupa ce vor obtine din partea Primariei S. 3 explicatiile necesare privitoare la primirea de catre zona pe care se doreste construirea a indicativului A2B, incadrat in PUG ca V1A.