

Sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din data de 19 Iunie 2013.

Comisia a avut urmatoarea alactuire: Sorin Gabrea, presedinte, Dan Marin, Casandra Rosu, Doina Bubulete, Tiberiu Florescu, Dorin Stefan, Dan Serban, Vlad Cavarnali. Din partea Comisiilor Tehnice de Specialtiate a fost prezent dl. Andrei Zaharescu (Retele). Au fost discutate urmatoarele proiecte:

**1. PUZ Sos. Orhideelor/Regiei/Plevnei, initiator SC INTERAGRO SA, elaborator SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL, ARH URB FLORIN MACHEDON, aviz preliminar**

Terenul, cu o suprafata de 6ha, este destinat conform proiectului unei destinatii principale culturale; s-a revenit dupa ce s-a incercat rezolvarea problemelor ridicate de membrii Comisiei. Dan Marin ar dori sa fie precizate unele lucruri care sa prezinte propunerea de dezvoltarea in ansamblu a insulei, ceea ce ar insemna identificarea cladirilor care sunt monummnte istorice si atribuirea unui regim special de dezvoltare a acestora, respectiv specificarea clara a edificiilor care se pastreaza. Se precizeaza, din partea prezentatorilor, ca se intereseaza pastrarea in ansamblu a intregului sit ca obiectiv cltural. Problemele majore care privesc ansamblul sunt cele care tin in mod special de circulatie si de legarea insulei cu intreg arealul din care acesta face parte. CUT, se mai arata, este sub indicele permis de zona (3,5 fata de 4,5, cat s-ar putea obtine dupa incarcarea actuala), insa un atare grad de intensitate preupune un aflux puternic de masini care va fi dificil de solutionat si ca parcare, si ca reglementare de circulatie. Se mai arata, in fine, ca regimul de inaltime a fost modificat, in sensul in care inaltimea maxima propusa anterior a fost micsorata.

Gheorghe Patrascu atrage atentia inca o data sustinatorilor si prezentatorilor propunerii ca indiferent de regulamentele in vigoare de pana cum, o ultima decizie administrativa opreste in orice situatie depasirea limitei de 45m inaltime in oras. Prezentatorul si conducatorul proiectului, Florin Machedon, este de acord cu aceasta hotarare, insa arata ca data fiind locatia si importanta acestui punct din oras, precum si relieful accidentat al zonei, ar fi fost mai bine ca anvergura cladirii sa fie mai importanta, mai bine semnalizata. Si Vlad Cavarnali ar fi fost de acord cu ridicarea inaltimei, dar mai ales din ratiuni economice. Casandra Rosu, si ea favorabila acestei ridicari de quantum a inaltimei cladirii, cere in plus sa fie precizat mai clar felul in care relationarea cladirii mai inalte se va face cu celelalte 3 edificabile; este de parere ca o macheta bine realizata ar fi extrem de folositoare perceperii reale a conditiilor pe care zona le va oferi, poate chiar si realizarea unui fel de master-plan ori plan director pentru intreaga zona, deoarece problemele la care implantul de cladiri propus le vor ridica se vor extinde pe intreg perimetrul afectat. Florin Machedon este de parere ca importanta cladirii mai inalte ar putea fi subliniata, in ipostaza in care inaltimea optima nu poate fi atinsa volumetric, prin alinierea acesteia cu directia principala a zonei.

Sorin Gabrea este, totusi, de parere ca proiectul poate fi avizat in conditiile existente, intrucat vederea cladirii mai inalte va fi posibila numai de pe pod, astfel incat ansamblul nu va fi afectat foarte puternic.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil propunerea, in conditiile date.”**

.....

**Str. Boltei nr. 22, S 4 / beneficiari Trifan Stere, Stan Nicolai, elaboratori DDCA, URB RUR**  
**DIANA ALEXANDRA SLAVESCU, aviz preliminar**

Se intentioneaza construirea in regim de P+4 a unei zone al carei vecinatati sunt industriale. Alte probleme importante pe care le ridica locatia sunt rezolvarea parcarii, care urmeaza a se efectua in incinta ansamblului. Se propun doua variante de mobilare – cea dintai, care acopera un POT de 30 %, ar consta in cladiri P+4/5R, in vreme ce o a doua „solutie” are ca subiect realizarea unor cladiri mai mici ca inaltime, dar care „consumea” in cele din urma un POT de 40%.

Beneficiarul doreste ca parcareea vehiculelor se fie facuta mai ales la sol. Au fost create alveole de spatii verzi, iar fiecare fata a blocurilor va avea de jur-imperejur pietonale. Sorin Gabrea solicita prezentatorilor obtinerea unui aviz de la administratia termoncentralei existente, fara de care viitorul proiect ar putea fi atacat si lucrarile ar intra in impas. Tiberiu Florescu, luand in considerare toate datele proiectului si intensitatea care s-ar obtine de pe urma popularii zonei cu obiecte P+4/5, este de parere ca aceasta dorinta a beneficiarului nu poate fi luata in discutie, deoarece ar conduce la realizarea unor conditii de locuire dificile.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea construirii unor cladiri P+2/3R.”**

.....

**PUZ Str. Jiului 6-8, 10-138, S.1 / beneficiari SC AVRIG 35 SRL, SC KOJLADA SRL, SC**

**PAJURA SA, elaborator KXL ARCHITECTS, URB A. RADULESCU, consultare**

Proiectul este prezentat in vederea formularii unei propuneri de reglementare a zonei dupa ce vor fi discutate si solutionate o serie de modificari ce privesc circulatiile la nivelul strazii. Se afla in discutie intreg sistemul de circulatiei al zonei, care va cunoste modificari dupa implantarea proiectului, astfel incat trebuiesc definite arterele de legatura principale si cele secundare si trebuie neaparat discutata posibilitatea modificarii arterei centrale. Proprietatea ar putea fi, in

actualele conditii, tratata ca o insula. Dan Marin atrage atentia asupra nevoii de a rezolva viabil si realist problema alimentarii zonei. Sorin Gabrea cere sa fie stabilita necesitatea arterei locale si precizarea conditiilor ei de functionare; este de parere ca trebuie mentinut profilul mai mare pentru strada mai mica, dar cu traseu continuu care ajunge in cele din urma in Str. Jiului, intrucat ea ofera o buna coerenta circulatiei in acel loc.

**Sorin Gabrea: „Suntem de acord, in principiu, cu solutia initiala, care nu trebuie sa se modifice.”**

.....

**PUZ Str. Neajlovului nr.87-95, S1 / elaborator SC ALPHA STUDIO**

Documentatia reprezinta, de fapt, o reluare de procedura, deoarece intre momentul prezentarii initiale si cel al avizarii a aparut conditia informarii si consultarii populatiei. Este vorba de propunerea privind realizarea a 70 de locuinte semicolective (apartamente de mici dimensiuni) (Proiectul Noua Casa, intr-o zona care are ca indicator L1. Parcarile se realizeaza conform Hotararii 66, parametrii anteriori sunt respectati. Inaltimea propusa fusese de P+2+semimansarda, si pentru a nu se crea o impresie de monovolum, s-a dorit „spargerea” acestuia macar prin plastica fatadelor in 3 unitati. Dan Marin este de parere, totusi, ca aceasta sugestie de spargere nu este o spargere propriu-zisa, ci mai mult o impresie, pe care ar dori-o corectata intr-un mod arhitectural mai clar.

Cassandra Rosu observa ca propunerea atinge o zona de sit arheologic si se intereseaza de avizul comisiilor de specialitate, respectiv daca a avut loc o descarcare a sitului in sensul indicat – se raspunde afirmativ. Doina Bubulete cere o explicare mai limpede a calificativelor de „semi-mansarda” si „semi-colectiv”, sugerand ca in documentatie sa intre o precizare clara a parametrilor arhitecturali pusi in opera.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea, dar cerem ca volumul cladirii sa fie mai evident divizat in 3 fragmente cat mai clar separate.”**

.....

**PUZ Bd. Marasti nr. 18-20, S.1 / beneficiar&initiator FR Rugby, elaborator SC ACT SRL,  
ARH. ADRIAN SPIRESCU**

Propunerea vizeaza refacerea, reteserea zonei Arcul de Triumf – Bd. Marasti – Bd. Aviatorilor, care adaposteste in prezent FR de Rugby, zona de cca. 36000mp si care este proprietatea FRR. In acest moment, aici exista zone pentru sport, constructii si spatii verzi nelegate intre ele, fara o determinare functionala clara si care sunt greu de valorificat in aceste conditii. Se doreste refacerea spatiilor verzi, realizarea catorva terenuri de sport si construirea a doua camine sportive cu capacitatea de 40 apartamente fiecare, camine destinate gazduirii sportivilor care desfasoara competitii importante aici. Parcarile vor fi realizate cu iarba, iar aleile vor fi din piatra concasata. Se doresc 4 terenuri de tenis si o eventuala acoperire a gradenelor metalice existente. Intentia este ca spatiul public sa fie deschis catre intersectie, motiv pentru care cel putin partial gardul catre intersectie va fi demolat.

Sorin Gabrea: „Propun largirea carosabilelor din fata Bisericii Casin si din Sudul tribunei, astfel incat toata aria sa fie extinsa coerent, insa paralel vor trebui operate si cateva operatii privind circulatia in zona, insa in eventualitatea in care ele se vor putea face, integul rezultat va fi benefic pentru loc.”

Membrii Comiseiei sunt de acord cu sugestia, pentru ca ea ar clarifica si circulatia, si regimul de proprietate in zona si ar duce la precizarea mai clara a vocatiei locului. Dan Marin cere intensificarea pantatiei pe marginea proprietatii FRR.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu propunerea, dar va rugam sa reveniti pentru reglementare cu o solutie dezvoltata in sensul discutat.”**