

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 29 Iulie 2015.

Componenta Comisiei: Presedinte – Sorin Gabrea; Membri – Dan Serban, Dan Marin, Constantin Enache, Cristina Olga Gociman, Doina Bubulete. Din partea Comisiilor de Specialitate au fost prezenti Andrei Zaharescu (Rețele) si Elena Boghina (Circulatie). Expert din partea Primariei si referent al lucrarilor: Stelian Constantinescu. A fost prezent la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, dl. Gheorghe Patrascu. Au fost analizate si avizate urmatoarele documentatii:

PUZ Calea Rahovei nr. 198A, S. 5

initiator: persoana juridica

elaborator: SC NOUVEL HABITAT CONSULTING SRL, URB RUR GHEORGHE

CONSTANTIN

aviz de oportunitate

Conform PUG, parcela se afla intr-un UTR de tipul CB3, care ofera un POT de 70% si un CUT de 4. Functiunea propusa pentru viitoarea constructie este de locuinte colective. Cladirea ar putea fi construita fie din doua imobile fiecare cu inaltimea P+12, fie dintr-un singur volum P+25. In ambele cazuri, parcarile ar fi asigurate in subsol, pe doua niveluri. Pe terenul destinat constructiei se afla insa o cladire monument istoric si inca alte doua imobile in stare de functionare. Unele constructii vor fi propuse spre demolare.

Doina Bubulete solicita precizari legate de monumentul istoric si de zona lui de protectie, ca si despre vecinatati.

Constantin Enache ar dori sa stie daca exista ale PUZ-uri in vigoare sau care si-au produs efecte care trebuie luate in considerare in vederea corelarii lor cu noua propunere. Conform D-sale, in

zona mai exista cel puțin un PUZ efectuat pentru zona Chirigiu. Se raspunde ca pentru zona discutata exista o singura documentatie cu care s-ar putea intra in dialog. Cristina Olga Gociman observa ca daca plansele sunt exacte, atunci noua constructie intra in zona de 100 m de protectie a monumentului istoric. Isi exprima, personal, preferinta pentru solutia cu inaltimei mai reduse si cere lamuriri asupra posibilitatilor de acces – se raspunde ca proprietatea va putea fi abordata dinspre Calea Rahovei, dar si printr-o alta artera mai mica.

Dan Marin este nemulțumit de felul in care a fost gandita documentatia – „nu se poate opera numai pe o parcela.”

Stelian Constantinescu: „Tot ansamblul Vamii este dezmembrat. Au mai existat propuneri aici, iar PUZ-urile au fost atacate si anulate. Exista si un litigiu intre proprietari. Arh. Radu Teaca a incercat si el realizarea unei documentatii pe baza participarii tuturor proprietarilor, dar in final si aceasta intentie a fost abandonata din cauza neintelegerilor dintre „actori”.

Andrei Zaharescu: „Exista o documentatie pentru zona din fata Vamii (PIDU), pentru care au fost propuse un parcaj subteran, o amenajare a partii superioare s.a. Si nu stiu care vor fi masurile pentru zona Tudor Vladimirescu.”

Constantin Enache: „Modificarea intersectiei de aici poate avea foarte multe efecte. Exista unele documentatii aprobate, iar altele sunt in curs de derulare. Nu stim exact ce recomandari sa urmam fata de documentatia Dvs. Cred ca un PUZ este oportun aici, dar pentru toata insula in care va inserati. Si este esential ca toti proprietarii sa fie de acord cu propunerea Dvs.”

Sorin Gabrea: „In ce ma priveste, am o retinere fata de propunerile PIDU. Mi-as dori, in ceea ce va priveste, un proiect unitar.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu toate documentatiile cunoscute asamblate si cu precizarea statutului cladirilor de patrimoniu de aici. Mare atentie la felul

in care se vor apropia cladirile una de alta, pentru ca in unele locuri mi se pare ca disting volume inalte separate de doar 3m.”

.....

PUZ Str. Constantin Budisteanu nr 7, S. 1

initiator: prsoana juridica

elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, URB RUR

FLORENTIN GHEORGHITA GUDILA

aviz de oportunitate

Proiectantii afirma ca au revenit cu propuneri sensibil diferite fata de prima intentie, dupa unele studii mai punctuale si mai aplicate – se observa, de pilda, ca proprietatea se termina pe un aliniament retras, situatie care poate cauza unele probleme. Sunt prezentate 3 propuneri diferite de ocupare, cu variante diferite de arhitectura.

Sorin Gabrea aminteste echipei ca s-a cerut recunoasterea in volumetrie a parcelarului, acesta fiind considerat o calitate a zonei protejate.

Constantin Enache ar dori sa stie daca ”ilustrarea de arhitectura este valabila numai pentru parcela” si constata ca „nu s-a intrat prea profund in rezolvarea arhitecturala.” Se raspunde ca anterior Comisia a solicitat „ilustrarea intregului corp, cu marcarea puternica a coltului.”

Cristina Olga Gociman aminteste ca „pentru aceasta zona, a existat la un moment dat un concurs de arhitectura, care ar fi fost interesant de revazut.” Domnia-sa mai observa incarcarea foarte mare de trafic existenta in zona si solicita precizari legate de parcajele necesare – vor fi atinse prin doua accese; se mai arata, de catre proiectanti, ca s-a efectuat un studiu de investigare arheologica.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord cu propunerea, dar la prezentarea finala va vom ruga sa precizati mai exact reglementarile cu caracter director, volumetriile, cum se pot face accesele de pe parcelele vecine, totul fiind de dorit sa slujeasca o anume coerenta a propunerii. Daca analiza de trafic v-o va impune, putem discuta si varianta in care nu se va face parcare.”

.....

PUZ Sud S. 4

initiator: Primaria Sectorului 4

elaborator: SC ALTER EGO CONCEPT SRL, URB RUR ALEXANDRU D. STANCIU

aviz preliminar

Inaintea prezentarii, descrie in cateva fraze starea zonei Daniel Caramida, Arhitect-sef al S.4: „Va prezint documentatia in aceasta forma partiala, pentru ca am dorit sa evitam referirea la PUZ de S. 4, impartirea pe Sectoare a Capitalei neavand valoare urbanistica. Dar reseaua de apa nu se mai poate dezvolta pentru zona de S a orasului fara o documentatie PUZ. E nevoie, de fapt, de o reactualizare a conditiilor de PUG existente. Mai avem si o problema de circulatie, in sensul in care consider inoportuna prelungirea Brancoveanu pe directia Bucuresti-Giurgiu, pentru ca acum s-a facut pasajul de la Mihai Bravu, pe directia Piata Sudului. Cei ce vin din Giurgiu nu vor mai intra nici ei prin Brancoveanu. Traseul Autostrada/Drum Expres de viteza taia foarte multe proprietati. Pe zona exista presiune de a se construi, iar Jilava ni se alatura in acest demers.”

Prezentator: „PUZ in aceasta forma a venit pentru rezolvarea problemelor de apa si de canalizare, pentru ca aici nu exista retele. A trebuit identificata o trama stradala, iar traseul si conditiile Drumului Expres au fost preluate din alte documentatii. S-a incercat o calibrare a

proprietatilor pentru a se crea un traseu accesibil. PUZ-ul de fata ar propune sa se treaca gradual de la o functiune la alta. Primaria va putea incuraja noile investitii si dezvoltarea Sudului orasului, in aceste conditii. Mai trebuie sa spunem ca sunt mai multe neconcordanțe între planșele pe care le-am primit și realitatea de fapt, semn ca între timp zona a evoluat și ca este necesară o actualizare a informațiilor. Când privește circulațiile, constatăm ca există intersecții cu probleme, dar care sunt ameliorabile.”

Sorin Gabrea: „Aveți restricții de mediu legate de existența unităților industriale?” Răspuns: „Am fost identificate probleme de acest fel, legate de încadrările UTR ale zonelor. O soluție pe care credem ca am propus-o eficient este constituirea unor arii de protecție în perimetrul afectat de marii poluatori.”

Sorin Gabrea adaugă, în continuare: „Trebuie să ținem cont de faptul ca CET Sud poluează până mult dincolo de limitele pe care, de regulă, le credem noi suficiente. Și mai aveți o mare problemă legată de nevoia unei soluții alternative la autostradă. Din sugestiile prezentării Dvs, ar fi, teoretic, două soluții, prin Jilava sau prin prelungirea Bd. Metalurgiei, dar fiecare din ele se cere foarte bine studiată și argumentată.”

Andrei Zaharescu: „Dacă tot puneți la baza acestei documentații necesarul de apă, cred ca ar fi util să mai rezolvați câteva probleme care se leagă de același nivel de funcționalitate minimă cerută – cum veți putea echipa zona cu stații de pompare sau cu colectoare? Cum veți rezolva pluvialul fără un canal de conducere? Puteți gândi o gospodărie, dar ar mai fi și problema felului în care veți putea să ajungeti la aceste puncte de serviciu. Personal, cred ca este nevoie de echipe de specialiști pe domenii, pentru ca altfel echipamentele nu vor putea fi rezolvate convenabil și eficient și va veți da peste cap propriile reglementări.”

Elena Boghina: „PUZ-ul acesta propune unele modificari evidente fata de PUG si fata de alte documentatii. Dar cred ca foarte importanta, in acest caz, este parerea CNADR, pentru care, din cate stiu eu, prioritara ramane autostrada, drumul de viteza Bucuresti-Giurgiu. Inca din 1998, de la IPTANA, a fost propus un traseu pentru mai multe artere importante la nivel judetean sau national care cuprindea mai toate iesirile de autostrazi din Bucuresti. Acum, in plansele Dvs, Dvs va trebui sa redefiniti profilul arterei de penetratie. Pe urma, Drumul Expres apare deja in niste documentatii, si cred ca ar trebui sa vedem toate acele planse. In ce ma priveste, chiar nu cred ca un oras poate umbla pe o strada de 7m in jurul CET. Iar penetratia, din cate imi dau seama, pare a merge tot catre Jilava, totul fiind blocat sau intarziat in celelalte situatii pentru ca s-au dat avize pentru constructii.”

Constantin Enache aminteste proiectantilor ca „PUG Jilava a fost refuzat de catre Comisie tocmai pentru ca ignora complet Autostrada.”

Sorin Gabrea este de parere ca „este bine ca documentatia sa se faca, dar este evident ca ea cuprinde, acum, inca foarte multe lucruri importante care se cer lamurite.”

Cristina Olga Gociman: „Situatia cred ca ne arata foarte limpede ca in situatii de acest fel, in care este vorba despre artere foarte importante, este nevoie vitala de colaborarea cu teritoriul – cu Popesti-Leordeni, cu Jilava.”

Dan Marin: „Trebuie neaparat clarificata structura circulatiei, ca structura interna pentru zona respectiva, si este limpede ca la acest aspect trebuie lucrat mult si serios.”

Constantin Enache: „Este necesara corelarea cu cei ce fac PUG-ul sau amanarea deciziei, cu interdictii de construire pe zona respectiva pana la corelare. Nu este, totusi, aici, scara care sa ne permita sa intervenim in structura majora a orasului.”

Doina Bubulete: „Eu nu stiu daca ceea ce ni s-a prezentat este un PUZ sau o listare a problemelor pe care PUG ar trebui sa le rezolve. In ce ma priveste, pot sa afirm ca problemele fundamentale care sunt evidente in aceasta documentatie sunt cele de structura si cele de mobilitate.”

Sorin Gabrea: „Initiativa e pozitiva si salutara, dar nu cred ca poate fi realizata si concretizata fara o reuniune cu cei de la Ilfov. Blocarea dezvoltarii orasului catre Dunare este un risc pe care nu ni-l putem permite. Din pacate, cei de la CNADR nu mai au ca prioritati in acest moment nici Bucurestiul si nici masterplanul, desi nu e normal pentru nimeni ca relatia Bucurestiului cu tara sa fie indiferenta. Sa ne gandim de pilda ca CF si Metroul interfereaza atunci cand se propune dezvoltarea Bucurestiului ca zona. Spatiul public, insa, trebuie sa fie evident amplificat si nu e util, in acest moment, sa renuntam la nicio relatie auto. In acest perimetru pe care il abordati, si la o scara mai mare, chiar, e nevoie de spatii publice pentru toata zona. Pe urma, sa nu uitam ca mai exista ideea polilor urbani secundari – cum anume i-am putea realiza? Unde ar putea sa fie astfel de zone? Toate acestea sunt, privesc lucruri foarte necesare. PUZ Jilava sau legatura acestui mic oras cu Bucurestiul este gandit precar – si in niciun caz nu mai vreau ca si aceasta zona sa fie expediata la fel”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va propun sa demaram si sa urmam o serie de consultari cu CNADR, cu Ilfovul, cu autorii PUG. E nevoie sa fie verificate retelele de CF si instalatiile de toate tipurile. Retineti si ca s-a vorbit de prezenta, tot prin aceasta zona, a unui tren de mare viteza. Au si fost elaborate documentatii in acest sens. Accentul unei abordari planificate aici trebuie pus pe mobilitate. Dar, atentie, nu avem nevoie de o artera oarba, ci de strazi cu trotuare, cu pomi, cu o definire urbana. Apoi, e de constientizat faptul ca CET aduce foarte multe probleme, in sensul in care nu permite apropierea de spatii rezidentiale de incinta sa. CET presupune o zona de avarie cu un risc industrial sporit. Zona IMGB, de

pilda, are un potential foarte mare de dezvoltare, dar care e grevata de o serie la fel de mare de posibile restrictii, care trebuie analizate. E nevoie de corelare cu PUZ-urile Popesti-Leordeni, Berceni, Jilava. Schema directoare a infrastructurii trebuie definita, cu tot ceea ce presupune aceasta: plan de trafic, drumuri, legaturi. Va rugam sa aveti in vedere toate aceste aspecte, pentru ca doriti o interventie semnificativa asupra orasului.”
Elena Boghina mai solicita, pentru viitoarea prezentare, detalierea prin profile a inelului median in zona lui de contact cu aria studiata.

.....

PUZ Str. Plantelor nr. 55, S. 2

initiator: persoana fizica

elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, URB RUR

FLORENTIN GHEORGHITA GUDILA

aviz preliminar

Lotul este situat la intersectia Str. Plantelor cu Str. Traian (zona Bd. Pache Protopopescu). Str. Traian, intre timp, s-a largit; a doua modificare priveste concesionarea unei parti din teren, care a dus la scaderea valorii si la diminuarea fizica a proprietatii beneficiarului. Se doreste un CUT de 2,5, un POT de 60% si un regim de inaltime final P+2/3R. Va rezulta, din acest cumul de indicatori, o scurtare a frontului cladirii catre Str. Traian si un design al cladirii care sa se incadreze mai bine in zona. Cristina Olga Gociman: „Foarte aproape de aceasta realitate se afla o zona cu litigii, aceasta este o prima problema; apoi, in al doilea rand, cred ca trebuie mai bine definita relatia dintre calacantul inalt si incinta, unde poate mai utila ar fi o cooperare intre toti locatarii. Frontul pe Pache este mai jos, mai exista cateva constructii nou-aparute din care unele

sunt sigur ilegale. In ce ma priveste, in fine, as spune ca frontul catre Plantelor trebuie reconfigurat”.

Prezentatorul raspunde afirmand ca „frontul la un bulevard cu ampriza de 21 m nu poate fi mai mic de P+3”.

Constantin Enache este de parere ca, totusi, documentatia ar trebui sa-si urmeze cursul, pentru ca „avizul preliminar ar permite vecinilor sa se manifeste juridic, daca acestia considera ca este cazul.”

Dan Marin solicita prezentatorilor desfasurari stradale pe cele doua directii principale, care sa permita mai buna vizualizare a noii realitati construite. Sorin Gabrea ar dori si el sa fie prezentat un colaj foto.

Cristina Olga Gociman: „Calcanul spre vecini este excesiv. Aveti acordul vecinilor pentru ceea ce urmeaza sa intreprindeti?”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord cu propunerea, dar conditionam acest aviz favorabil de notificarea vecinilor sau de obtinerea unei intelegeri scrise cu acestia.”

.....

PUZ Bd. Expozitiei nr 24E

initiator: persoana fizica

elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, URB RUR

FLORENTIN GHEORGHITA GUDILA

aviz preliminar

Parcela se afla la V de centrul expozitional, iar incadrarea ei in PUG este CB5. Pentru zona din spate exista doua documentatii, o trama stradala definita in linii mari; se mai afla aici, in vecinatate, o cladire inalta si un liceu. Din lot, o parte de teren se va ceda pentru completarea tramei stradale.

POT propus este de 50%, CUT de 2,4, dar CUT se doreste a fi marit pana la 2,88. Ca functiune, cladirea va fi un apart-hotel; retragerile se respecta, ele vor fi de 5m la parter si de 10 m in partea superioara. Vor exista doua accese pietonale si 3 etaje de parcare la subsol. Cca. 20% din teren va fi dedicat circulatiilor, iar spatiile verzi vor atinge 30%.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Data fiind respectarea sugestiilor Comisiei din infatisarea precedenta, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Bd. Marasti nr. 8, S. 1

initiator: persoane fizice

elaborator: SC PLAN CONSULT SRL, URB RUR ARH MARIUS TURCU

aviz preliminar

Pe terenul de 540mp s-a solicitat obtinerea acordului pentru construirea unei cladiri cu 4 niveluri, insistandu-se pe respectarea distantelor fata de vecini. S-a renuntat la et. 4. CUT este de 1,8, dar POT este depasit fata de ceea ce ar permite zona. Au fost rezolvate toate problemele legate de incadrarea cladirii in parametrii zonei. Analiza situatiei de la numarul 6 a dus la o propunere de CUT 2,1, POT de 45%. E nevoie de o retragere pe zona din spate – deschidere la etajul 2 spre spatiul verde.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil propunerea.”

.....

PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 51, S. 3

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB RUR ARH OANA RADULESCU

aviz preliminar

Sunt prezentate planse care descriu: intrarea in Bucuresti prin Bd. Pallady, intentia IKEA de a construi pe acest bulevard un al doilea centru comercial, motiv pentru care a fost achizitionat un teren, raportarea la studiul de circulatie intocmit anterior de Dorin Stefan, cu ocazia unui PUZ mai vechi. Sunt expuse, deasemenea, si plansele intocmite pentru avizul de oportunitate. Sunt respectate alinierea stabilite si retragerile, au fost formulate doua propuneri.

Constantin Enache remarca „orientarea propunerii catre zona de locuinte”. Andrei Zaharescu se intereseaza de prevederile legate de circulatie. Se raspunde ca parte dintre ele provin din documentatii anterioare, cu mentiunea ca unele PUZ-uri sunt suspendate, actualmente. Stelian Constantinescu face observatia ca indicatorii propusi sunt foarte mari in continuare; observatia este confirmata de catre arhitectul-sef. Sorin Gabrea, inasa, este de parere ca intr-o zona de acest fel se poate permite o intensitate a construitului mai mare decat de obicei.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu solicitarea de a se raspunde obiectiunilor formulate, se propune avizarea favorabila a variantei secunde prezentate.”

.....

PUZ Str. Gladiolelor nr. 13A, S. 4

initiator: persoana juridica

elaborator: BIA ANDREEA DALIMON, URB RUR ANDREEA DALIMON

aviz preliminar

Lotul se afla intr-o zona protejata, in fata Casei Poporului, positionat in stanga acesteia. Zona, definita ca CP1, poate primi solutia propusa fara modificari. Terenul vizat se afla in panta. Sunt propuse doua solutii, care au vizat fiecare retragerea cat mai mare fata de cladirile de la E si pastrarea unei distante mari fata de domeniul public. Constantin Enache este de parere ca a doua varianta din cele prezentate este decenta, dar adauga ca va mai fi nevoie si de obtinerea unor alte avize. Sorin Gabrea, referindu-se la solutia de arhitectura, considera ca ea ar trebui sa fie mai simpla si mai actuala.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil varianta numerotata 2.”

.....

PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 250, S. 2

initiator: persoana juridica

elaborator: ARH URB DRAGOS ALEXANDRU PRIE

aviz preliminar

La prezentarea anterioara, se atrasese atentia asupra relatiilor dintre fronturi si asupra solutiei de arhitectura, care ar fi fost de dorit sa fie transparenta spre partea din spate. Sorin Gabrea ar fi dorit sa fie expusa spre consultare si o sectiune prin fundatura.

Prezentator: „Toate casele sunt construite pe spate, pe linia de proprietate. A fost propusa si o curte, iar frontul a fost spart, asa cum s-a cerut.”

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

.....

PUZ Str. Constantin Dissescu nr. 6, S. 1

initiator: persoana fizica

elaborator: BIA FPPC, URB RUR PETRE FRECAN, ANDREEA NICOLETA BUNEA

aviz preliminar

La prezentarea anterioara, fusesera solicitate o arhitectura mai ingrijita si diminuarea volumului, foarte prezent fata de arhitectura zonei. Prezentatorul afirma ca au fost concepute doua variante, care au mers ambele cu constructia pana pe aliniament. Etajul a patrulea, ultimul, este intr-o varianta retras, iar in cealalta se afla pe linia de proprietate. Pot fi asigurate fara probleme si locurile de parcare. Dan Marin este de acord cu propunerea.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu varianta in care apare un volum P+3 spre piata si prezinta retrageri succesive.”

.....

PUZ Bd. Poligrafiei nr. 3A, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC ATELIER 3AU DESIGN SRL, URB RUR NICOLAE ALIN CHIRAN

aviz preliminar

Proprietatea se afla in zona de N a Capitalei, in S. 1, pe arcul median al inelului de circulatie.

Problema lui majora a fost aceea de anu fi avut acces. S-a revenit cu o noua propunere volumetrica, cu o suprafata micsorata construita la sol, de inaltime P+7, care scade ambii indicatori permisi – POT de la 48 la 45%, CUT de la 3,8, apoi, 3,5 la 2,95. Sorin Gabrea ia cunostinta de aceste modificari, dar este de parere ca problema majora a acestei proprietati este

una juridica, consemnata de HC 12292, privind servitutea de trecere. Referentul lucrarii confirma situatia juridica incerta a proprietatii relativ la aceasta necesitate: „A existat o problema privind accesul pe proprietate. Beneficiarii au obtinut in judecata acest drept si ca urmare a fost regandita situatia. Au fost propuse 5 variante de acces, dintre care cea mai potrivita a fost socotita cea prin curte pe la Hotel Ramada. De altfel, a si fost obtinut in instanta un acces de 8m prin curtea hotelului.”

Sorin Gabrea: „Aici erau, daca-mi amintesc bine, o deschidere si o piata spre S. Ne puteti spune ce anume s-a intamplat cu acestea? Va intreb pentru ca peste un timp, aici va fi o statie de Metrou, si orice deschidere urbana este binevenita. ” Raspuns: „Aici a functionat si mai functioneaza o parcare improvizata, care este dificil de reglementat. Mai mult, Str. Parcului este o strada proprietate privata.”

Andrei Zaharescu este de parere ca „zona de protectie destinata viitorului metrou ar trebui hasurata ca non-edificandi.”

Constantin Enache: „In acest caz, pe care il cunosc, hotararea in instanta este juridica, dar accesul real pe proprietate este foarte dificil.”

Sorin Gabrea isi exprima in continuare nedumerirea fata de neglijarea posibilitatii de accesare a proprietatii prin partea sudica.

Cristina Olga Gociman mai adauga ca, dupa parerea domniei-sale, data fiind suprafata foarte mare a proprietatii, de cca. 30.000mp, sunt necesare nu unul, ci doua accese.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o solutie sau cel putin cu un punct de vedere bine argumentat de la Circulatie.”

.....

PUZ Str. Jandarmeriei nr. 2D, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC SILPA N 2000 SRL, URB RUR ALEXANDRA BOGDAN

aviz preliminar

Dupa prezentarea precedenta, au fost cerute – accesul mai bine definit; solutie pentru circulatia din zona; corelarea documentatiei cu celelalte proiecte existente.

Terenul este bordat de un drum de aces de 4m latime. Au fost propuse diferite largiri, incadrari in sistemul de circulatie, variante de varsare a acestor artere in DN1. Circulatia interna este de dorit sa se conecteze cu cele doua artere. Au rezultat doua propuneri, prima cu acces direct, cu o cladire de inaltime P+6 spre fatada principala si P+4 spre padure, cu vegetatie pastrata la interior si o a doua propunere cu un acces mai sinuos si cu iesire prin gang, P+4R pe Jandarmeriei, cu POT de 50% si CUT de 2,5. Dan Marin este de parere ca propunerea are nevoie de ordine spatiala. Sorin Gabrea considera ca ar trebui o varianta mai simpla de reglementare, care sa permita evolutia graduala a zonei si a propunerii. Se intereseaza de latimea edificabilelor – se raspunde ca acestea au 20m. Constantin Enache considera ca „trebuie reglementata cu caracter orientativ fasia galbena din apropiere.”

Dan Serban: „Varianta de circulatie descrisa aici este cea mai veche. Mai nou, aici sunt 4 benzi, asa incat trebuie preluate reglementarile continute de celelalte documentatii care au acest nou parametru.”

Elena Boghina este de parere ca „spre padure, catre S, ar trebui sa se renunte la spatiul verde de separatie de 2m.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord cu propunerea, insa conditionat de urmatoarele necesitati – este nevoie de corelarea documentatiei cu alte PUZ-uri valabile

din zona sau care si-au produs efecte; propuneti-ne un edificabil mai simplu, eventual cu o separare a lui pe module; ganditi retragerile necesare fata de strazile interioare.”

.....

PUZ Intr. Solzilor nr. 2, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR

AURELIA C. HULUBA

aviz preliminar

Lotul se afla in partea de N a Capitalei. De la ultima prezentare, s-a constatat ca mai multe documentatii aprobate au modificat inaltimea zonei de la o medie de P+4 la P+5, chiar P+6. Ca si caracter general, zona este M3. Stelian Constantinescu: „Aici avem in primul rand o problema de legalitate. A existat o prevedere in care zona Dvs era incadrata ca L1, iar acum este M3. Dar nu avem un regim, o documentatie de legalizare a acestei masuri”. Dan Marin: „Nu inteleg in baza a ce au aparut aceste constructii deja existente, in numar atat de mare. La ce documentatie de referinta mergem?”

Cristina Olga Gociman: „In aceasta zona, legal nu poti fi decat L1A plus cel mult 20%”. Oana Radulescu intervine si arata ca au existat situatii ale unor documentatii care au cuprins doua zone de reglementare, unele permitandu-li-se sa construiasca P+4-5-6R si altele P+2-3 care, cuplate, au putut beneficia de un etaj suplimentar, legal.

Constantin Enache: „Putem accepta regulamentul in care au construit si vecinii, L1A cu modificari”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Putem fi de acord numai cu o formula de locuire si de construire legala, dar ea se leaga de posibilitatea sau imposibilitatea de a constitui sau oficializa o zona M3 cu caracter director”.

.....

PUZ Str. Coralilor nr. 75-77, S. 1

initiator: persoana fizica

**elaborator: SC METROPOLITAN INTENRATIONAL ARCHITECTS SRL, URB RUR
AURELIA C. HULUBA**

aviz preliminar

Documentatia este situata aproximativ in zona Petrom City si este un PUZ actualizat. De la ultima prezentare, si aceasta artera s-a marit. Se intentioneaza construirea unui ansamblu rezidential, locuinte colective. S-a cerut o reglare mai atenta a construitului in relatie cu lacul, un acces mai facil la proprietate, distante mai largi intre blocuri. Retragerile pentru zona din fata se respecta, s-a propus, pentru omogenizarea ansamblului, chiar si o piateta.

Elena Boghina atrage atentia proiectantilor ca drumul de halaj trebuie sa se afle la 5m de luciul de apa – se raspunde ca a fost respectata aceasta cerinta. Constantin Enache este de parere ca „pe o strada de margine, este nevoie sa ajungi la drumul de mal de lac, trebuie sa existe o relatie intre cele doua. Drumul de halaj trebuie neparat prevazut.”

Dan Marin cere lamuriri legate de modul de functionare al intersectiei in T.

Doina Bubulete este de parere ca „arhitectura prezentata este impersonala, monotona, in aceasta zona care merita mult mai mult. Iar strazile sunt toate chinuite, dificile”.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Sunt multe inabilitati in aceasta oferta a Dvs pentru o zona care este deosebit de generoasa. Reveniti cu o configurare mai atenta si a locului, si a arhitecturii.”