

Sedinta CTUAT a Primariei Mun. Bucuresti din data de 27 Ianuarie 2016. Comisia a fost alcatuita din: Sorin Gabrea, presedinte; Bogdan Bogoescu, Constantin Enache, ing, Cornel Panaitescu, Vlad Cavarnali, Cristina Olga Gociman. Au mai participat la sedinta referentii lucrarilor, experti din partea Primariei, Stelian Constantinescu si Victor Manea. Specialist retele, Andrei Zaharescu.

Au fost analizate documentatiile:

PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 93-95, S. 2

initiator: persoana juridica

elaborator: BIA ANTONELA ROSU, URB ARH. ANTONELA ROSU

aviz de oportunitate

Au fost studiate doua terenuri invecinate din ZP 94, Mihai Eminescu, iar pentru suprafata comuna cumulata se intentioneaza construirea a doua corpuri de cladire destinate locuirii colective. Fiecare teren are aproximativ 1600mp, cu adancimi de 57-58m, cu deschideri de 13, respectiv 17m. Se intentioneaza alipirea terenurilor, pentru a rezulta un ansamblu unitar. Partea din spate a proprietatii nu este inclusa, topografic vorbind, in zona protejata. In imediata apropiere se afla un monument, o casa de la 1900. In zona, in ultima vreme, au aparut cladiri inalte, cu inaltimi cuprinse intre P+6 si P+8. In spatele parcelei „geminata” care contine propunerea, se afla o zona de cladiri P+1. Spre strada, insa, marea majoritate a cladirilor se aliniaza la o cornisa ideala de P+4.

Bogdan Bogoescu ar fi dorit o prezentare mai amanuntita a zonei, care sa descrie ce anume se intampla in zona, care sunt scenariile inainte si dupa construire. Este de parere ca si pentru

propunere ar fi trebuit prezentate mai multe variante, poate si din mai multe unghiuri de vedere, pentru a permite Comisiei sa judece situatia disponand de toate informatiile importante.

Sorin Gabrea: „In ce consta valoarea de monument istoric a cladirii semnalate? Si o a doua intrebare – cum anume tine cont propunerea Dvs de largirea strazii, cand, probabil, va rezulta un nou aliniament?”

Constantin Enache: „In partea dreapta a propunerii Dvs se afla monumentul, cu numar postal. In aceste conditii, este nevoie de un studiu pentru obtinerea unei documentatii cat mai lamuritoare in acest sens. Proprietarul nostru evident ca nu poate face un studiu istoric, dat fiind ca el nu este obiectul direct al avizarii care il intereseaza. Personal, nu inteleg suficient de clar de ce aceasta documentatie are forma unui PUZ, cata vreme indicatorii care sunt necesari propunerii sunt mai mici decat cei permisi de zona. Iar daca si inaltimea ar fi pastrata in limita a 22+3m, tot intregul ar intra in PUD.”

Stelian Constantinescu precizeaza ca documentatia putea fi PUD daca inaltimea cladirii nou realizate nu ar fi depasit cu mai mult de 3m vecinatatile.

Andrei Zaharescu cere precizarea functiunii cladirii nou-propuse: va fi integral de locuinte? Se raspunde negativ.

Vlad Cavarnali: „Observ ca numai inaltimea propusa este mai mare decat cea care poate fi autorizata direct. Daca se gaseste o cale ca ea sa fie redusa, autorizarea se poate face fara Comisie.”

Sorin Gabrea: „La situatii de acest fel, in care indicatorii permisi nu pot fi atinsi, sugeram proiectantilor sa pastreze limitele legale maxime, ca prevedere, chiar daca pentru moment acestia nu pot fi consumati. Pentru ca daca, din intamplare, acesti termni sunt fixati si se va ivi o posibilitate de marire a lor pana la plafonul superior, va fi nevoie de o noua avizare.”

Bogdan Bogoescu doreste ca prezentarea sa expuna o viziune ceva mai ampla asupra zonei, nu doar pe cea imediat proxima lotului.

Sorin Gabrea este de acord cu observatia: „Analiza sa fie extinsa pe tot triunghiul, ca un studiu director spre N.”

Andrei Zaharescu: „Sa fie mai clar precizat statutul monumentelor si modalitatea de protectie a acestora.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila, la acest stadiu. Pentru etapele urmatoare, se vor urmari toate aspectele neclare observate, cu un accent pe definirea statutului monumentelor istorice afectate.”

.....

PUZ Str. Gh. Ionescu-Sisesti nr. 54-56/58, S. 1

initiator: persoana juridica

**elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. FLORENTIN
GUDILA**

aviz de oportunitate

Amplasarea parcelei studiate este la limita de S a sectorului, langa Dumul Expres. Zonele pe care se intinde proprietatea sunt ca indicatori PUG M3 si L1C in profunzime. Inca din 2003, exista un PUZ pentru trama stradala, iar in 2006 a fost chiar elaborat un PUZ pentru aceasta parcela, care avea ca indicatori pe zone 45% POT, respectiv 1,3 CUT, pentru zona de margine, iar pentru zona din profunzime 60% POT si 1,5 CUT. Era prevazuta, in aceasta documentatie, si largirea Str. Sisesti. Inaltimile maxime propuse in zona sunt de P+3, in santier in acest moment. Acum, pentru acelasi amplasament se propun un volum P+5, care apartine zonei M3, si 3 bare de cladiri P+3.

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

.....

PUZ Str. Vasile Lascar nr. 56-58

initiator: persoana juridica

elaborator: SC KXL SRL, URB ADRIAN RADULESCU

aviz de oportunitate

Lotul se afla in ZP 18, in centrul Capitalei. Strada este foarte complexa, a primit multe modificari in ultimii ani, ceea ce a dus la o crestere graduala a densitatii ei si a intregii zone. UTR-ul „alocat” zonei este M1, ceea ce permite un POT de 65%, un CUT de 3,25 si o inaltime maxima de 16m. In regulamentul de zone protejate, se arata ca inaltimea maxima a unei noi cladiri poate fi depasita cu un etaj retras. Inaltimea va creste pana la nivelul P+6, dar ultimele etaje vor fi retrase. Amplasarea se va face pe aliniamentul Str. Vasile Lascar, iar toate etajele se vor retrage, diferit, cu distante variind intre 4,30 si 7m. Frontul la strada este continuu, iar reglementarile aici vor fi doar cu titlu orientativ.

Cristina Olga Gociman doreste sa stie daca pe parcela vecina edificabilul este unul existent - se raspunde afirmativ. Este de parere ca retragerile, chiar cele maxime, de 7m, sunt pea mici pentru un gabarit de P+6.

Bogdan Bogoescu cere precizarea functiunii sau functiunilor adapostite de cladire – 70% locuinte, 30% birouri.

Sorin Gabrea: „Suntem de acord cu studierea zonei si cu intentia de construire, dar asteptam o revenire cu mai multe date si informatii.”

.....

PUZ Str. Nerva Traian 4B, 4C

initiator: persoane fizice

elaborator: DMBI ARHITECTURA, ARH. DRAGOS MIHAIL

aviz de oportunitate

Lotul pe care se doreste construirea se afla la intersectia bulevardelor Unirii si Nerva Traian. Terenul a fost achizitionat in 2005, dar construirea pe el nu a fost posibila, pentru ca la un moment dat Primaria a intentionat construirea, aici, a proiectului Esplanada. Acest proiect a fost anulat prin Hotararea 373/2004, iar apoi s-au facut cereri de achizitii pentru nu mai putin de 60 de terenuri. Primaria a cumparat 8 dintre acestea. Mai apoi, dezvoltarea zonei a fost intrerupta pentru dezvoltarea, de catre Ministerul Dezvoltarii, a ceea ce ar fi trebuit sa fie Cartierul Justitiei. Terenul pentru care se face propunerea nu mai face parte din proiectul Esplanada, este separat de acesta. Se doreste fie construirea unui turn de P+21E, cu functiunea de comert si locuire, fie a unei cladiri mai mici, de P+15, mai ampla ca amprenta la sol. In ce priveste echipa, aceasta sustine o dezvoltare mai inalta, care ar fi in spiritul dezvoltarii sugerat de Primarie si care poate fi unita, ulterior, cu dezvoltarea, cand aceasta se va produce.

Gheorghe Patrascu: „Vreau sa spun inca de la inceput ca acest teren nu a fost niciodata al Primariei, ci al Ministerului Dezvoltarii. Primaria a fost asociata ulterior la aceasta dezvoltare. Numai ca din cauza multiplelor probleme juridice, proiectul s-a oprit. Ministerul Justitiei l-a preluat, mai apoi, pentru dezvoltarea Cartierului Justitiei, dar nu s-a stabilit nimic legat de implicarea Primariei. Banca Mondiala a avut o misiune in Romania, iar in timpul acesteia s-a aratat dispusa sa gestioneze intreg acest proiect urban. Intentia a fost ca Justitia sa preia toata partea de teren necesara cladirilor Ministerului, iar cel care va mai ramane sa fie dat Primariei,

care va oficia exproprieri pentru cauza de interes public. Ulterior, prin proiectul de regenerare urbana al Primariei, terenul era alocat Justitiei. S-a dat o Hotarare de Guvern prin care Justitia trebuia sa preia administrarea terenului de la Ministerul Dezvoltarii, dar ea a fost respinsa, astfel incat partea juridica privind proiectul a ramas neclara. Era nevoie de un parteneriat si, asa cum am spus, Banca Mondiala este interesata sa sustina acest demers. In fine, exista si o actiune a dlui investitor din acest caz, care a dat in judecata Primaria pentru ca i s-a refuzat construirea pe un lot care-i apartinea de drept.”

Constantin Enache: „Dat fiind ca obiectul prezentarii este un aviz de oportunitate, putem stabili suprafata pe care se va face PUZ, numai ca acest PUZ va trebui sa cuprinda tot terenul, de la Biblioteca Nationala pana la Str. Nerva Traian si Bd. Goga. Este oportun, dupa parerea mea, ca aceasta intreaga realitate sa fie cat mai bine studiata.”

Cristina Olga Gociman observa, insa, ca in acest moment, pentru aceasta zona uriasa nu este formulata nicio tema.

Constantin Enache: „Putem recomanda sa se faca PUZ, dar va fi neaparat nevoie de un parteneriat.”

Gheorghe Patrascu: „Ca Primarie, ne-ar conveni o rezolvare a acestui conflict, dat fiind ca este evident ca proprietarul are, totusi, niste drepturi.”

Prezentator: „Proprietarul a dorit sa faca un PUZ inca din 2009, dar nu s-a putut. Ministerul Justitiei nu e proprietar pe teren, sunt si foarte multe retrocedari. In aceste conditii, cum am putea initia un PUZ cu sanse de reusita? Cum poate chiar Primaria dezvolta aici un anumit proiect?”

Constantin Enache: „Din fericire sau din pacate, noi nu putem discuta statutul juridic al propunerii, al terenului. Noi trebuie sa stabilim un minim de PUZ, sa delimitam o suprafata pe

care sa o studiem. Vor veni, odata cu acest studiu, propuneri si estimari. Iar mai apoi Primaria si Arhitectul-sef vor stabili responsabilitatile care insotesc acest proiect.”

Bogdan Bogoescu: „Insist – aici vorbim despre o zona foarte importanta pentru oras, pe care nu o putem diviza, e o zona destinata unui pol urban – si care, cel mai important, e si o zona libera de constructii. Sunt de acord si cu opinia dlui Enache – sa se faca un studiu al zonei in integralitatea ei, dupa care sa se ia o decizie a etapizarii.”

Stelian Constantinescu: „In PUG, aici era prevazut un studiu special.”

Cristina Olga Gociman: „Pentru aceasta zona s-a cerut un concurs public. Tema ar putea fi un PUZ director, definirea unui cadru tehnic. Poate ca, procedand in acest fel, vor veni si institutiile.”

Arhitect-sef: „Se poate da o reglementare prin studiul Primariei. Iar apoi se poate face concurs.”

Constantin Enache: „Este neaparat nevoie de un studiu, pentru a se putea face bilantul zonei.”

Sorin Gabrea: „Atrag atentia asupra unui pericol foarte mare – anume ca un proiect public de interes national sa esueze intr-un proiect privat, asezat pe un colt. E un lucru care mi se pare trist.

Arhitectul si beneficiarul procedeaza legal, dar nu se poate sa nu observam lipsa totala de reactie si de implicare a institutiilor publice. Sigur ca, in principiu, putem fi de acord cu realizarea studiului de oportunitate”.

Gheorghe Patrascu: „Numai ca, legal vorbind, daca cineva face studiul, capata si dreptul de a folosi terenul.”

Constantin Enache: „Nu pot sa nu observ, totusi, ca privit mai atent, constatam ca prezentarea proiectului, asa cum s-a facut, nu respecta Documentatia 350. Concluzia mea ar fi ca PUZ e oportun, insa documentatia nu este completa.”

Referentul lucrării tine să arate, totuși, că în situații de acest caz este obligatoriu un parteneriat public-privat. Victor Manea mai face observația că „în felul în care a fost prezentat, proiectul ar permite construirea în procent de 100%.”

Arhitect-sef: „Trebuie declansat un proiect public, este nevoie de un PUZ cu o tema, dat fiind statutul special al întregului teren.”

Sorin Gabrea (rezolutie): „In principiu, putem aviza favorabil intentia de a studia zona, numai ca va fi nevoie de o documentatie completa, la nivelul intregii zone si de prezenta institutiilor care si-au manifestat intentia de a participa la dezvoltarea acestui proiect.”

.....

PUZ Str. Jandarmeriei nr. 3, S. 1

initiator: persoana fizica

elaborator: SC ARHIS DESIGN SRL, URB RUR DANIEL JITARU

aviz de oportunitate

Conform PUG, terenul pe care se dorește să se construiască are o încadrare CB1 – servicii publice. Funcțiunea prevăzută este de locuințe publice, volumul care se intenționează a fi ridicat este P+4/5R. Pentru același teren, a mai fost realizat un PUZ, între timp expirat. Un factor important în realizarea acestei documentații este vecinătatea parțială cu pădurea. Drumul care este folosit în acest moment are doar 5m lățime. POT va fi de 60%, CUT de 2,5, retragerile sunt asigurate conform regulamentului.

Sorin Gabrea: „Cel mai indicat ar fi să extindeți perimetrul de studiu până în Str. Jandarmeriei și v-am mai ruga să încercați să păstrați axul drumului, atunci când reglementați prospectul acestuia.”

Cristina Olga Gociman doreste sa stie daca proiectantul dispune de documentele cadastrale de cedare a terenului si pentru echipa pe care o conduce, si pentru vecini, pentru ca altfel vor exista sau vor aparea suspiciuni. Constantin Enache cere „sa fie precizat cine plateste largirea strazii, cine face echiparea cu retele.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Extindeti zona de studiu pana la Str. Jandarmeriei; definiti profilul strazii, indicati accesese. In principiu, suntem de acord cu propunerea.”

.....

PUZ Str. Ion Urdareanu nr. 7B, S. 5

initiator: persoana fizica

elaborator: SC ARHIS DESIGN SRL, URB RUR DANIEL JITARU

aviz de oportunitate

Terenul se invecineaza cu o mare intersectie in zona Progresul/13 Septembrie. UTR-ul zonei este M2, se doreste construirea unui imobil de locuinte colective P+5/6R; POT va ajunge la 70%, CUT la 3. Catre unul din vecini, se construiesc pe limita de proprietate, iar fata de celelalte realitati se pastreaza retrageri de 5m pe partile laterale si de 3m in spate. Accesul se face prin Str. Urdareanu, iar zona de parcare va fi amenajata la parter.

Sorin Gabrea cere sa fie precizata inaltimea blocului vecin – 7 E. Intreaba daca spre propunere acel bloc arata un calcan sau o fatada cu deschideri mai mari.

Cristina Olga Gociman: „Punem 6-7 etaje pe limita de proprietate, catre o parcela despre care nu stim nimic? O fi bine? Nu ne expunem si noi si nu ii expunem si pe ei unei situatii neplacute?”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu precizarea situatiei juridice a terenului invecinat, mai clara si, daca se poate, cu o solutie mai buna de ocupare a zonei.”

.....

PUZ Str. Tiparnitei nr. 105-111, S. 5

initiator: persoane fizice

elaborator: SC EXPOSE ADVERTISING SRL, URB LUCRETIA GUTILA

aviz de oportunitate

Terenul studiat, pe care se doreste ridicarea unui imobil S+P+5E, are 6400mp si se afla in S. 5. Este proprietate privata, a mai primit un PUZ acum niste ani, dar acest PUZ a expirat intre timp. Cristina Olga Gociman cere sa fie precizata si urmarita o plantatie de aliniament si sa se asigure locul minim necesar accesului masinilor de interventie.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Sa se extinda perimetrul de studiu, iar propunerile sa se faca inclusiv pentru proprietatile invecinate, chiar daca numai cu caracter orientativ.”

.....

PUZ Str. Luterana nr. 7-9-11-13, S. 1

initiator: persoana juridica

elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, URB RUR ARH BOGDAN BRANESCU

aviz preliminar

Scurta precizare a starii la care a ajuns proiectul: au fost stabiliti indicatorii de construibilitate, care sunt media ponderata a celor doua zone protejate (ZP 16, CUT este 5, iar POT 60%, ZP 23 CUT este 3,25, POT 65%). CUT a rezultat ca fiind 4,1, dar s-a convenit ca el sa fie 4. La prezentarea anterioara, printre cereri figura si o mai precisa reglementare a accesului pe parcela. Reamintim ca pe Str. Luterana a fost prevazut un portic care va adaposti functiuni publice. A fost

reglementata o zona cu acces public nelimitat si s-a indicat zona de litigiu. Victor Manea se intereseaza ce anume se va intampla cu incinta de la Catedrala. Suprafetele care se afla in litigiu este mai bine sa nu fie reglementate, sa fie scoase din studiu. Autorul studiului istoric anunta ca „in aceasta directie, in care intre timp s-ar fi primit niste sugestii sau recomandari clare de la Ministerul Culturii, de la CNMI, nu s-a avansat cu documentatia– iar studiul in sine este in desfasurare. Se fac analize legate de tesutul urban si de cladiri. Zona de studiu a fost extinsa pentru a fi identificate si eventual incluse in documentatie si alte cladiri de Patrimoniu, iar reglementarea se va face in acord cu prezenta acestor valori. Exista, insa, situatia paradoxala in care, aici, strada este din secolul 19, iar cladirile din secolul 20.”

Constantin Enache: „Cred ca ar fi suficient, pentru moment, sa semnalati cladirile si sa la stabiliti statutul, dar ar trebui indicate si niste zone de protectie minimale.”

Ing. Eugen Ionescu: „Am continuat sa studiem impactul pe care propunerea ar avea-o pentru circulatia pietonala si pentru transportul public. Concluzia a fost ca atat Calea Victoriei, cat si Str. Luterana trebuie sa capete un nou statut. Str. Luterana trebuie sa devina un propriu sistem de circulatie, iar traseul si celelalte ramificatii vor fi studiate in continuare. Circulatia pietonala este nevoie sa fie dezvoltata, vor trebui asigurate niste locuri de parcare.”

Cristina Olga Gociman cere sa fie precizate functiunile predominante. Se raspunde ca „la parter, vor fi spatii si functiuni publice; la etaj, birouri, dar este posibila si o conversie a unui spatiu de birouri.”

Bogdan Bogoescu: „Pe plansa de reglementari va fi nevoie sa fie marcat in clar parcursul pietonal, cu toate dimensiunile si conditionarile lui. Dar mai gandesc si altceva – pentru mentinerea vitalitatii functionale pentru dupa-amaiaza si pentru seara, atunci cand birourile se

inchid, de regula, iar spatiul devine inactiv, nu ar putea fi incurajata locuirea, ca alternativa la o parte din spatii? Cred ca mai ales in spatiile retrase, locuirea ar putea fi o solutie.”

Sorin Gabrea: „As dori sa spun ca, preluand o intentie a PIDU, am gandit un pietonal predominant, ceea ce va cere interzicerea sau diminuarea pe cat posibil a parcarii la sol in zona. Vom avea astfel un spatiu pietonal de 15-18m, care va modifica mult caracterul locului. Mi-ar mai placea sa poata fi realizat si un pasaj interior al traseului.” Fata de aceasta ultima doleana, se raspunde ca, cel putin pentru moment, exista unele blocaje greu sau foarte greu de dezlegat.

Constantin Enache: „In zona centrala a Bucurestiului sunt prea multe cladiri abandonate. Personal, cred ca e nevoie de vitalizare, de o injectie de vitalitate in aceste zone in suferinta. In ce ma priveste, sunt de acord cu proiectul si ramane sa asteptam avizarile de la celelalte organisme si Ministere.”

Cristina Olga Gociman atrage atentia asupra relatiei propunerii cu cladirea interbelica, ce ar putea „da” un ecran de umbra. Este de parere ca trebuie atent urmarite calcanele si curtile de lumina.

Reprezentantul Asociatiei „Salvati Bucurestiul” afirma ca nu i se pare normala modalitatea in care se jongleaza cu CUT, care dupa domnia-sa ar trebui sa nu depaseasca in cel mai rau caz 3,9; fata de acest aspect, considera ca saltul de la 3,25 la 4 este foarte mare si nejustificat; observa unele neconcordante intre modalitatea de calcul a acestui indicator si incindenta limitelor de proprietate. „Care mai este valoarea unui PUZ de zone protejate, daca si in acest caz se pot face derogari?”, mai intreaba acesta. In final, atrage atentia ca in zona protejata nu sunt permise comasarile de terenuri.

Constantin Enache: „Procedura de avizare a oricarui proiect permite un stadiu de consultare publica, in care publicul poate formula obiectiuni fata de propunere. Acestea ajung la Directia de

Urbanism, care le retransmite proiectantului, in masura in care sunt indreptatite. Acum ar fi util de stiut daca din partea asociatiei pe care o reprezentati a fost facuta o adresa.”

Se mai pune problema respectarii procentului de 30% de spatii verzi – daca acest indicator este respectat si cum.

Sorin Gabrea raspunde intrebarilor si neclaritatilor exprimate: „Referitor la cei 30% de spatii verzi. Vetii vedea ca in plansa de reglementare nu se cunosc foarte exact suprafetele cladirilor, dar 20 de procente pot fi asigurate pentru un subsol deplin, deci unde apa se poate scurge, si inca 10 procente peste aceasta dala. In ceea ce priveste constructia la calcan in vecinatatea blocului verde: daca se va realiza investitia, Inspectoratul de Stat va expertiza cladirea si calcanul si va verifica solutia tehnica pentru noua constructie. Daca se va cobori sub fundatie, atunci Inspectoratul va aviza solutia de construire. Despre modificarea parcelarului: in anumite zone protejate, exista conditia necomasarii, dar nu se afirma nicaieri ca aceasta posibilitate este exclusa. (Constantin Enache mai adauga ca Ministerul Culturii va stabili, fata de propunere, daca parcelarul, aici, este valoros.) Sa ne amintim si ca PUG, la momentul realizarii lui, ca si mai multe PUZ-uri, au fost facute fara suport cadastral, chestiune inca aflata in suferinta in multe zone din Bucuresti. Daca putem corecta unele nereguli, sigur ca vom incerca sa le corectam; iar ideea de medie aritmetica s-a mai aplicat si in alte situatii. In ceea ce priveste inaltimea, va aduc aminte ca pentru ambele zone protejate regula este aceeaasi – se permite suplimentarea cu un etaj a inaltimei, de la 10 la 13m, in acest caz. Iar Primaria a inceput sa detalieze unele zone protejate. Aici s-a facut releveul ambelor maluri ale Str. Luterane, iar raportarea este la aceste inaltime observate. Iar aici sunt si puncte mai inalte, ca sediul SRI, o cladire de 8 niveluri, dar si Hotelul Radisson. Numarul de masini pe care il va cere proiectul nostru se incadreaza in parametrii normali. In fine, v-as intreba si eu – ca reprezentant al unei asociatii care reprezinta Bucurestiul,

cum comentati afirmatia arhiepiscopiei catolice „Nu suntem de acord cu niciun proiect pe Str. Luterana?”

Rezolutie (Constantin Enache): „In principiu, daca as comenta situatia de fata, conflictuala, as spune ca este bine ca ONG-urile incep sa includa si profesioniști in activitatile lor. Dar Comisia nu-si poate aroga dreptul de a depasi competentele celorlalte instante care trebuie sa se pronunte – Ministerul Mediului, cel al Culturii. Trebuie respectata o anumita similitudine pentru ambele parcele, altfel li se diminueaza si calitatile si, implicit, valoarea lor comerciala. Dar si in acest proiect va mai exista o faza de dezbateri publice, vor mai fi si concluziile avizelor de specialitate, care vor duce fara doar si poate la modificarea propunerii initiale. In principiu, propunem avizarea favorabila, iar in continuare acest proiect va suporta corectiile si observatiile justificate care i se vor aduce.”

.....

PUZ Bd. Eroii Sanitari nr. 8, S. 5

initiator: Universitatea de Medicina si Farmacie „Carol Davila”

elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL, ARH. FLORENTIN GUDILA, STUDIU ISTORIC AR. ARH. HANNA DERER

aviz preliminar

Este nevoie, din mai multe motive, de o interventie in incinta UMF, din Bd. Eroii Sanitari nr. 8, care tine de ZP Cotroceni (nr. 45). POT (65%) si CUT (1,8), inaltimea de max. 10m se mentin. Ca incadrare in PUG, incinta este CB2, cu o mica parte V, descriind gradina din incinta. Se incearca ridicarea unui centru de cercetare, care va fi util Universitatii, se propune si o completare a aripii. Bogdan Bogoescu: „Ma intereseaza designul peisagist al gradinii din partea

dreapta. Aveti o propunere de design? Chiar daca sunteti doar la avizul de oportunitate, ar fi bine ca acest studiu sa existe.” Se raspunde ca au fost luate in calcul legaturile cu Metroul si cu Parcul. Cristina Olga Gociman doreste sa stie daca spatiul pe care se va interveni este unul privat – se raspunde afirmativ. Precizare suplimentara din partea prezentatorului: „Va exista un drum de legatura intre spital si Universitate, un pietonal in aer liber protejat de o coroana de copaci.”

Sorin Gabrea: „Ce argumentatie aveti pentru amplasarea noii cladiri in acel loc?”

Hanna Derer: „Coltul din partea de N este mai putin reusit, dar el atesta o realitate istorica. Iar zona nu este util sa fie vazuta direct din strada.”

Bogdan Bogoescu face observatia ca „orice noua constructie din imediata apropiere aduce o incindenta asupra cladirii existente”.

Constantin Enache: „In ceea ce priveste interventia asupra cladirii-monument, as spune ca se va dezafecta, in esenta, o aripa proasta, iar noua cladire poate da o dimensiune noua anului 2016.”

Stelian Constantinescu: „Exista, totusi, o problema legata de indicatori. Sporul permis este, asa cum stim, de 20 de procente. Dar ca baza de calcul real, trebuie sa avem in vedere ca cele doua cladiri nu sunt prinse in regulamentul de zone protejate.”

Constantin Enache: „Trebuie sa mai avem in vedere si faptul ca aici, in acest caz dat, si Ministerul Culturii trebuie sa-si asume responsabilitatea, sa-si exprime avizul.”

Sorin Gabrea: „In conditiile date, cred ca este foarte important sa asteptam propunerea de remodelare a spitalului.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca „aici, in acest punct extrem de important al orasului, zona trebuie revazuta in totalitate, astfel incat propunerea sa contribuie la revitalizarea intregii parti de oras.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni in Comisie, cu furnizarea unei informatii mai concrete privind dezvoltarea proiectului, cu o analiza mai extinsa asupra intregii zone.”

.....

PUZ Str. I. S.Turgheniev nr, 8, 8A, S. 1

initiator: persoana juridica, persoana fizica

elaborator: SC IMOPLAN SRL, URB ARH. LAURA ANDREEA BUZATU

aviz preliminar

Lotul face parte din ZP 57, care permite un POT de 40%, un CUT de 3,4 si o inaltime maxima admisa de 16m. In ceea ce priveste propunerea, aceasta doreste numai modificarea, dintre acesti indicatori, ai POT, pana la 45%. Este prezentata Comisiei o ilustrare desfasurata, precizandu-se ca solutia nu cuprinde pereti-cortina. Propunerea a luat in final forma a doua volume; se mai precizeaza ca poate fi asigurat un numar de 16 locuri de parcare. Constantin Enache este de parere ca propunerea poate fi construita, in conditiile in care in reglementare se va regasi solutia de arhitectura, asa cum este prezentata si numai daca fragmentarea se pastreaza.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”

.....

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 revenit cu introducerea in documentatie a solutiilor reclamate de Comisie: inaltimea cladirii a fost redusa, langa Podul Basarabi, iar in acest moment, cladirea a fost redusa de la 8 etaje, la 6.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Multumim pentru aceasta solutie, care raspunde doleantei exprese a Arhitectului-sef. In ce ne priveste, am fi de acord aici cu prezenta unei cladiri mai inalte, despre care credem ca s-ar integra mai bine locului si contextului. Decizia finala va reveni, totusi, Arhitectului-sef.”

.....

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

initiator: persoana fizica

elaborator: SC ASTRAGAL SRL, URB ARH. OANA RADULESCU

aviz de urbanism preliminar

Terenul, cu o suprafata foarte mica, se afla in zona A2B, conform PUG, si este situat intre alte parcele ilustrand documentatii aflate in diferite faze de evolutie. Se intentioneaza ridicarea unui ansamblu de locuinte colective, coerent, de inaltime P+7, care ar duce indicatorul POT la 42%.

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie ce se petrece in zona in forma de U, in alte documentatii indicata ca spatiu verde; este nelamurit de absentia dorintei proiectantilor de a duce acel spatiu verde orientat in propunere spre strada la interior, unde ar fi mai util.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil, dar recomandam si incercarea unei solutii in sensul propus de dl. Bogoescu.”

.....

PUZ Str. Meteorologiei nr. 17-21, S. 1

initiator: persoana juridica

**elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS, ARH. AURELIA
HULUBA**

aviz de urbanism preliminar

Lotul, de 3800mp, este incadarat ca UTR in CB1. S-a plecat de la aceeasi documentatie existenta, care prevedea, anterior, aici, un monovolum de 100m lungime. Dupa indicatiile Comisiei, volumul a fost divizat, iar retragerile cladirilor noi au fost marite; s-a obtinut si un aviz de la autoritatea aeronautica, iar beneficiarul se arata dispus, daca este nevoie, sa renunte chiar la un nivel. Acum, propunerea are forma a doua cladiri P+4 (zona ar permite chiar si P+6); a fost obtinut si avizul de mediu. Bogdan Bogoescu este de parere ca o mare sansa data locului ar fi ca spargerea propusa sa respecte tiparul de construibilitate al zonei; acelasi mai sugereaza o incercare de coerenta a unui parcurs in zona.

Cristina Ciser: „Amintesc Comisiei ca anterior au fost sugerate 3 volume, care sa stea impreuna dupa un criteriu compozitional, cu un spatiu public la interior.”

Cristina Olga Gociman: „Nu inteleg, din prezentare, care este rezultatul analizei situatiei existente. Nu mi se pare ca sunt clar determinate drumurile, accesele. Iar daca, totusi, avem o solutie de tipul P+4/5R, cum sta ea pe o zona P+1? Care sunt consecintele acestei plantari?”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o prezentarea mult mai amanuntita a situatiei existente si cu o alta propunere de reorganizare a edificabilului.”

.....

PUZ Str. Fluierului nr. 13, S. 2

initiator: persoane fizice

elaborator: SC PROHABITAT 4D, ARH. COSMA TUDOR

aviz preliminar

Lotul face parte din ZP 88 si are o situatie a intrarii in incinta dificila. Se doreste realizarea unei cladiri care sa depaseasca in inaltime cei 3m permisi de regimul zonei, o cladire cu destinatia de locuinte colective. Nivelul parcarilor, se mai arata in prezentare, a fost coborat la 2,90m, iar retragerile sunt de cate 3m pe partile laterale si 5m pe spate.

Gheorghe Patrascu sugereaza proiectantilor sa faca o propunere bazata pe regulamentul zonei, caz in care toate avizele s-ar obtine foarte usor, fara complicatii.

Sorin Gabrea consimte si el la propunerea exprimata de Arhitectul-sef, fiind de parere ca o fortare a posibilitatilor zonei, aici, este extrem de dificila: „Cum asigurati accesul pentru masina de gunoi, pentru pompieri sau salvare? O masina nu poate intoarce, nu poate face manevre in acel spatiu pe care il indicati Dvs.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o alta propunere, mai aproape de conditiile pe care zona le ofera si le reclama.”

.....

PUZ Str. Popa Tatu nr. 29

initiator: persoane fizice

elaborator: BIA GEORGETA STOICA, URB ANCA MANDROVICEANU

aviz de urbanism preliminar

Propunerea, care se adreseaza in final unei realitati de cca. 1300mp, a revenit cu cateva variante.

Cele 4 variante incearca sa ofere rezolvari problemelor ridicate de prezenta unei fatade la Str.

Popa Tatu sau unei deplasari a volumului spre fundul de lot.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord, in principiu, si propunem avizarea favorabila pentru solutia nr. 4”

.....

PUZ Str. Jimbolia nr. 103, S. 1, revenire

initiator: persoana fizica

elaborator: SC KXL, ARH. ADRIAN RADULESCU

aviz preliminar

Zona din care face parte lotul propus pentru construire se afla in Bucurestii Noi/Parcelarea Bazilescu, este CB1 si beneficiaza de un CUT de 2,4 si un POT de 60%. Se intentioneaza edificarea unui ansamblu multifunctional de birouri si locuinte; retragerile sunt de cca. 10m, iar CUT de 2,88, atata cat o permite sporul de dezvoltare, nu va fi depasit.

Au existat unele recomandari ale Comisiei privind propunerea initiala, astfel incat proiectantul, dupa studierea mai amanuntita a zonei, a revenit cu doua variante. Prima varianta propune o doua volume principale P+6 si P+7, secondate de doua volume mai mici, P+2, catre N si S, cu functiuni de servicii. A doua varianta propune un altfel de ansamblu, cu un accent P+9, sub forma unei incinte ce va relationa cu Parcul; spre strada, inaltimea cladirilor nu va depasi 14,50m.

Victor Manea: „La o astfel de propunere, ne-ar ajuta sa stim ce numar de masini va intra in aceasta incinta si, mai ales, pe unde?” Se raspunde va vor fi asigurate locuri de parcare la subsol, insa dl Manea ar dori mai multe detalii legate de impactul acestei noi circulatii suplimentare, de cca. 200 de masini, asupra intregii retele de trafic din zona.

Bogdan Bogoescu inclina spre avizarea solutiei-turn, insa in conditiile in care Parterul va fi scos, pentru a se asigura o legatura directa, deschisa cu Parcul.

Cristina Olga Gociman: „Diferenta este prea mare fata de nivelul existentului.”

Sorin Gabrea: „Strada aceea, din imediata vecinatate, nu exista? E doar propunere? In acest caz, este nevoie de acceptul magazinului pentru realizarea unui acces decent pe proprietate. Sau ar mai fi posibila solutia accesului la proprietate prin subsol.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu propunerea, insa trebuie neaparat sa gasiti o solutie a problemei accesului in incinta.”

.....

A mai fost avizata favorabil, in urma verificarii unei singure modificari reclamate de Comisie, propunerea de PUZ Str. Berzei nr. 42, S. 1 (initiator - persoana juridica, elaborator - SC DD DESIGN STUDIO SRL, URB ARH. CORNELIU DAN SERBAN, aviz preliminar).