

Sedinta CTUAT a PM Bucuresti din data de 23 Martie 2016. Componenta Comisiei: Sorin Gabrea, presedinte; Constantin Enache, Bogdan Bogoescu, ing. Iulian Atanasiu, Catalina Preda, ing. Cornel Panaitescu, Cristina Olga Gociman, Dorin Stefan, Dan Serban, Doina Bubulete, Radu Petre Nastase, Vlad Cavarnali. Din partea Primariei si referenti ai lucrarilor, Andrei Zaharescu (Rețele) si Stelian Constantinescu. Au mai fost prezenti la sedinta Gheorghe Patrascu, fost Arhitect-sef al Capitalei, si Adrian Bold, Arhitect-sef interimar. Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 23, S.3**

**initiator: SC SUPREME BUILDINGS SRL**

**elaborator: SC ABAGIU&PARTNERS SRL, URB RUR OANA GIORGIANA VOICU**

**aviz de oportunitate**

Terenul, de cca. 1500mp, este situat la confluenta Bd. 1 decembrie cu Bd. Liviu Rebreau si cu Str. Bratarii, este liber de constructii si dispune un front de cca. 30m catre unul din bulevarde. Investitia preconizata pentru realizarea propunerii imobiliare care urmeaza a fi implementata aici este de cca. 5 mil. RON si presupune ridicarea unui spatiu comercial la parterul viitoarei constructii, care la partea ei superioara va cuprinde apartamente de doua si trei camere. Se estimeaza ca viitorul bloc va fi locuit de cca 130 de persoane. Obiectivul dorit de beneficiar este dezvoltarea integrala a acestei propuneri, urmand ca vanzarea acestor spatii rezidentiale sa se petreaca intr-un interval de 3 ani. Spatiile comerciale vor ocupa parterul, care se doreste a fi unul extins, iar catre Biserica Adormirea Maicii Domnului, din apropiere, este propus a se dezvolta un spatiu public. 90% din parter, adica cca. 680mp, va fi ocupat de spatiile comerciale, iar restul de 10% vor adaposti intrarea in resedinta. Retragerile de pe aliniamente sunt cuprinse intre 5m,

catre strada si 5,8 spre N (la E, aceasta este de 5,7m). In ce priveste componenta rezidentiala, aceasta are o retragere de ca. 20m, vorbind despre volumul principal. Se considera ca amplasarea volumului de locuit fata de biserica este „favorabila”. Acesul pietonal independent se va face din Bd. 1 Decembrie, iar accesul auto va fi realizat dintr-un singur punct, din Str. Liviu Rebreanu, catre o parcare subterana. Se mai sustine ca vor fi asigurate cca. 100 de locuri de parcare, in sistem klaus. POT dorit este de 50%, CUT de 3,6, iar inaltimea maxima care va fi atinsa de blocul de apartamente este de 10 E. Ca avantaje pe care aceasta propunere le aduce zonei, se opineaza ca segmental de strada corespondent lotului dinspre Str. Liviu Rebreanu va fi largit la 4 benzi. Este avuta in vedere si eventuala amplificare a profilului Str. Bratarii. Iulian Atanasiu ar dori sa fie mai in detaliu descrisa prezentarea viitoarei strazi – felul in care se va extinde ea la 4 benzi, in niste conditii care par constrangatoare, si cum este gandit trotuarul. Este de parere ca propunerea parcarii subterane in sistem klaus este nerealista si crede ca, practic, ea nu poate fi realizata, astfel incat va aparea o problema cu depozitarea masinilor. Pe de alta parte, mai atrage atentia echipei prezentatoare ca „strada nu poate fi extinsa luand spatiu din trotuare”.

Cristina Olga Gociman se intereseaza despre pozitia amplasarii si ar dori sa stie daca „o astfel de amplasare nu creeaza disfunctii in raport cu asezarea fata de punctele cardinale, fata de soare, in ultima instanta”. Se raspunde ca vecinii nu sunt afectati, ca insorire, dar dna Gociman solicita probarea acestui lucru, nu doar simpla lui afirmare. Domnia-sa ar mai dori sa stie ce raport spatial si volumetric este avut in vedere atunci cand se vorbeste despre extensia blocului ca o „continuare” a spatiului commercial de la parter”. In fine, mai este de parere ca sporurile solicitate depasesc procentul de 20% admis si cere verificarea din nou a acestora. Reprezentantul echipei afirma ca sporul este mai mare, dar ca el justifica, cumva, nevoia de a crea o tranzitie intre zone care au UTR-uri diferite. Sorin Gabrea isi declara dezacordul fata de propunerea

prezentata, in aceasta forma. Este de parere ca in ceea ce priveste Str. Liviu Rebreanu trebuie avut in vedere un traseu foarte clar, care sa poata fi reglementat pentru toate documentatiile care vor mai aparea in zona, intrucat este vorba despre o artera importanta pentru toata circulatia de aici, iar gabaritul noii propuneri i se pare lipsit de scara fata de tot ceea ce se petrece de jur-imprejuri. Crede ca propunerea poate fi rediscutata dupa o redesenare a gabaritului si este de acord cu nedepasirea sporului permis legal de 20%.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o noua propunere, care va tine cont de toate observatiile membrilor Comisiei – de la studiul de insorire si cel care sa probeze asigurarea locurilor de parcare, pana la redefinirea gabaritului blocului rezidential, ca si a Str. Liviu Rebreanu.”**

.....

**PUZ Str. Jandarmeriei nr. 14A, 14B, S. 1**

**initiator: SC MEDUSA HOTEL INTERNATIONAL SRL, SC MASTERANGE ROMANIA SRL**

**elaborator: SC ORO DESIGN SRL, URB RUR OANA RADULESCU**

**aviz de oportunitate**

Zona care se studiaza a suferit o interventie in preajma Complexului Stejarilor si include si o subzona A4 – sere. A existat un PUZ aprobat in 2005, iar intre timp au mai aparut doua PUD-uri pentru clubul existent, care se dorea sa fie transformat. Se va dezvolta zona rezidentiala si se va propune inca o functie anexa clubului – piscina exterioara, restaurant. Documentatia nu mai este valabila, este necesara o autorizare pentru dezvoltarea spatiului rezidential, iar pentru restaurant se doreste o supraetajare. Se solicita realizarea spatiilor rezidentiale pentru etapa 3 si

supraetajarea restaurantului. Sorin Gabrea afirma ca nu intelege cum anume se poate reveni la o forma de reglementare anterioara celei care a produs, totusi, efecte. Stelian Constantinescu:

„Situatia existenta nu se leaga deloc cu ceea ce ar fi trebuit sa se petreaca dupa PUZ vechi. Sunt altele zonele UTR, sunt altii indicatorii.” Constantin Enache: „Iar PUD-urile din zona nu stiu daca nu cumva au aparut cu aprobari de la Sector, si atunci poate apare o problema de corelare”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): “Se va reveni cu o noua analiza a situatiei si cu o alta propunere.”**

.....

**PUZ Calea Rahovei nr. 284, S. 5**

**initiator: SC DEZVOLTARE RAHOVA SA**

**elaborator: SC TGB MANAGEMENT SRL, URB RUR ANDREI OPROIU**

**aviz de oportunitate**

La adresa indicata, pe un lot de 9700mp situat langa fosta intreprindere Electromagnetica, se intentioneaza construirea unei cladiri P+1 pentru lantul de supermagazine al retailerului Lidl.

Bogdan Bogoescu doreste sa fie precizata limita zonei de analiza – se raspunde ca perimetrul de studiu este reprezentat de Str. Sebastian, Bd Ghencea, Calea Rahovei, complexul Vulcan. Sorin

Gabrea se intereseaza de statutul – public sau privat – al strazii de acces; se raspunde ca acesta va fi privat, iar Sorin Gabrea cere ca servitutea ocazionata de statutul acestei strazi sa fie

inregistrata. Cere sa fie clar precizate locurile prin care se vor face accesul clientilor si aprovizionarea.

Bogdan Bogoescu: „Exista in intentia Lidl politica de a dezvolta si spatiile de jur-imprejurul magazinelor. Solicitati si acum clientului Dvs generarea unui astfel de spatiu public.”

Cristina Olga Gociman se intereseaza de quantumul necesar de spatiu verde – se raspunde ca vor fi asigurati 1950mp de spatii verzi, ceea ce reprezinta 20% din totalul afectat.

Catalina Preda solicita verificarea atenta a CUT permis.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam ca la viitoarea prezentare sa reveniti cu studierea unei zone ceva mai ample, pentru a face posibile reglementari de principiu si pentru zonele invecinate. Am dori, totusi, o viziune mai elaborata, nu doar una legata de propria parcela. In aceste conditii, propunem avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Str. Baicului nr. 31, S. 2**

**initiator: SC A&T CHIC DESIGN SRL**

**elaborator: SC ABAGIU&PARTNERS SRL, URB RUR OANA GIORGIANA VOICU**

**aviz de oportunitate**

Terenul studiat are 14000mp, o forma neregulata, cu deschidere de 80m la Str. Baicului si cu o adancime de cca. 140m. Investitia, de cca. 45mil. E, priveste realizarea a 4 blocuri rezidentiale, care vor cuprinde in total un numar de 718 apartamente, precum si a unui spatiu comercial de cca 300mp. Investitia va fi realizata in 4 etape, intr-un interval total de 7-10 ani, de fiecare data pe un teritoriu cuprins intre 2800mp si 3500mp, privind realizarea a cca. 16.000mp de spatii rezidentiale fragmentat, prinsi de cate o cladire-turn. „Diversitatea tipologica a zonei Baicului nu impune inscrierea intr-o tipologie”, mai afirma prezentatorul. Accesul se va face in 3 puncte, dintre care doua din Str. Baicului; spatiul comercial se va afla la extremitatea vestica a lotului. Vor exista 861 de locuri de parcare, in sistem klaus, si locuri de parcare pentru toate aceste masini. Vor fi propuse spatii rezidentiale in legatura cu elemente de mobilierul de incinta si vor

exista gradini proprii la parter. CUT general va fi de 3,6. Bogdan Bogoescu: “Care e justificarea propunerii pentru turnuri in aceasta zona, afara de cea a dezvoltatorului? Cum se prezinta si cum trebuie inteles spatiul pe care il ocupati?” Raspuns: „Din punctul de vedere al spatiului, vecinatatile sunt libere si nu sunt influentate de caracterul industrial al zonei. Solutia pe care noi o intrevedem este cea a unei pieti.” Bogdan Bogoescu: „Din punct de vedere al spatiului si al ocuparii lui, nu avem niciun alt argument pentru propunere decat eficienta valorificarii lui.”

Constantin Enache: „Indicatorii sunt mult prea mari pentru functiunea de locuire. Sa ne gandim ca la sol va mai fi nevoie de spatiu pentru un carucior, pentru un copil – si deocamdata nu vad prevazute locuri de joaca sau alte dotari sociale.”

Cristina Olga Gociman: „In ce ma priveste, si inaltimele care se doresc sunt prea mari – la blocuri de 17 etaje inaltime, se prevad distante dintre edificii de 12m”. Se raspunde ca, chiar si in aceste conditii, insorirea minima de o ora si jumatate pe zi se realizeaza.

Cristina Olga Gociman: „Cum credeti ca se vor putea dezvolta investitiile alaturate, din moment ce Dvs construiti pe limita? Cum se va construi pe proprietatea vecina? Cum veti realiza accesele? Si mai este nevoie de o prezentare a solutiei propuse pentru parcare, ca sa le putem vedea si aprecia. In fine, as mai intreba care este relatia parcarii cu spatiul verde?” La ultima intrebare, se raspunde ca „spre Sos. Baicului va fi propus un spatiu natural”. Iulian Atanasiu atrage atentia echipei prezentatoare ca „pasajul de pe Str. Baicului se va face” si cere sa fie definita relatia dintre propunere si pasajul denivelat superior, mai ales ca o asemenea dezvoltare va influenta puternic traficul in zona. Cere sa fie urmarita mai atent rampa de coborare.

Dorin Stefan doreste sa stie ce se afla in cladirile din jur – raspuns: „depozite, supermarket, locuire.”

Dan Serban ar dori sa stie ce se va intampla in viitor cu acel spatiu inca industrial, intrebare la care doreste un raspuns de principiu, macar, si Catalina Preda: „Zona industrială va fi demolată sau se va dezvolta, într-un fel?”

Bogdan Bogoescu: „Planul Dvs de reglementare va trebui sa arate ca nu influenteaza posibilele dezvoltari viitoare.”

Doina Bubulete: „O modificare de UTR pentru acesta zona importanta, chiar in acest moment in care se lucreaza la PUG mi se pare, personal, cam hazardata. Daca, insa, mi se va dovedi ca aceasta modificare a fost foarte bine gandita, voi accepta-o.”

Sorin Gabrea ar fi de acord, in principiu, cu plecarea industriei din acest loc. Gheorghe Patrascu atrage atentia asupra indicatorilor foarte mari. Dorin Stefan: „Conformatia volumetrica nu e deloc dedicata terenului, ni se propune un acelasi tip de turn de 4 ori, absolut identic. Ar fi nevoie, aici, de volume conformate, adaptate terenului.” Fata de ultima observatie, prezentatorul raspunde ca „zona poate fi accesata din mai multe puncte”.

Radu Petre Nastase: „Nu mi se pare ca propunerea tine cont in vreun fel de contextul urban. Nu cred ca e bine sa avizam un ceva care afirma clar – nu ma alinez la vecinatati, ma dezvolt singur, fara relatie cu contextul.”

Adrian Bold: „Daca unitatile se dezvolta separat, apar alte probleme suplimentare legate de etapizare si de utilizarea lor individuala, pe rand.”

Sorin Gabrea: „Aici sunt mai multe proiecte in curs. Exista un partiu urban, dar problema mare este de accesibilitate. Iar ocuparea este intensiva si cu apartamente mici, asa incat vor aparea foarte multi oameni, multe masini.”

Dorin Stefan: „Propunerea nu are niciun fel de concept.”

Bogdan Bogoescu : „O astfel de propunere si de ocupare conduce la insalubru.”

Adrian Bold: „Ma gandesc ca s-ar putea asigura cumva o parcare la sol, dar conceptul se rateaza, astfel. Poate pe bare locuirea ar fi posibila, aici, dar nu pe turn.”

Bogdan Bogoescu: „Iar dala care va acoperi parterul, mai ales daca vorbim de investitori diferiti, nu poate fi gestionata, ramanem fara niciun fel de control spatial. Si lipsesc si serviciile atasate locuirii.”

Radu Petre Nastase: „Dezvoltarea de tip condominium duce aproape intotdeauna la izolare, lucru care nu este bun. Perspectivele lungi pentru directiile importante, constructiile mai joase ar fi evident preferabile.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o alta solutie, cu inaltimi reduse pentru volume, cu studiul atent al vecinatatilor, acceselor. CUT este deasemeni mujlt prea mare – pentru locuire, cea mai ridicata cifra acceptabila este 2,8. Dorim prezentarea mai multor variante de mobilare.”**

.....

**PUZ Bd. Th. Pallady nr. 63, S. 3**

**initiator: PERSOANA JURIDICA / SIN SA**

**elaborator: SC SILPA 2000 SRL, ARH. ALEXANDRA BOGDAN, RUR D, E, F6**

**aviz de oportunitate**

Terenul este situat in partea de E a Capitalei, aproape de limita administrativa a orasului. Accesul in noua incinta se face prin str. Balta Albinei; la E de acest lot se afla Magazinul Ikea, iar in partea de S Liceul Turc. Se intentioneaza realizarea unui ansamblu rezidential unifamilial si colectiv, la care se va adauga un centru comercial. Se propun doua solutii – o zona de locuinte catre str. Balta Albinei; in prima varianta se propune o zona de parcare si un spatiu public, iar



intr-o a doua situatie, este descris un spatiu public restrains - sunt locuinte colective propuse catre fundul de lot. Strazile de incinta sunt private, cele perimetrare sunt publice. Locuintele insiruite sunt P+1+M, iar cele colective iau forma unor volume S+P+6E. Bogdan Bogoescu:

„Care este conceptul pentru ideea de repetabilitate? Ne propuneti o incinta de tip militar fara o justificare bine motivata. Acolo este, inainte de toate, un mod de viata, care inseamna inclusiv unele restrictii, si nu cred ca aveti o justificare pentru lipsa de ierarhizare a acestei incinte.”

Cristina Olga Gociman: „Aveti identificata o logica a proportiilor dintre locuirea unifamiliala si cea colectiva? Cum si unde se aduna comunitatea sau comunitatile?” Vlad Cavranali cere sa fie precizat, fata de densitatea propusa, care sunt locurile destinate spatiilor publice. Sorin Gabrea se declara nemultumit de propunerea arhitecturala si la fel de nemultumit de partiul urban. Se mai adauga acestora observatia referentului, care precizeaza ca trama stradala anterioara propunerii, care avea unele ambiguitati, nu a fost deloc limpezita de propunerea actuala nici in privinta ordonarii strazilor, nici a functiunilor complementare necesare.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o alta solutie si cu o alta ilustratie, cu o argumentatie daca se poate radical opusa celei prezentate, care ne-a descris un loc fara ierarhizare, fara identitate, fara nicio intentie limpede de organizare, fara propuneri clare pentru spatiile publice de care va avea nevoie noua comunitate.”**

.....

**PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 57-63 (IKEA), Drumul Balta Arin nr. 32-36, 38-40, S. 3**

**initiator: IKEA ROMANIA SRL**

**elaborator: BIA GEORGE MARIO KUIBUS**

**aviz preliminar**

Sorin Gabrea cere direct sa fie prezentate modificarile importante fata de prezentarea anterioara, petrecuta relativ recent. Se raspunde ca – au fost stabiliti indicatorii precisi la care se va ajunge prin construirea propunerii – POT 12, CUT – 3, inaltimea maxima este de 30m pe unul dintre amplasamente, respectiv de 40m pentru celalalt; au fost preluate toate documentatiile din apropierea lotului studiat; s-a propus schimbul de destinatie dintre zonele A2A si A2B cu M, dedicata comertului, serviciilor, birourilor.

Sorin Gabrea cere sa fie precizata modalitatea consumarii CUT de 3 si cere lamuriri asupra propunerii finale de accese in incinta – fata de ultimul punct, se raspunde ca vor fi 3 accese, doua dintre ele direct din Pallady si inca unul suplimentar. Iulian Atanasiu observa ca exista, totusi, un conflict cu viitorul pasaj, care mai trebuie analizat, iar accesul dinspre partea stanga trebuie sa dispara. Bogdan Bogoescu aminteste promotorilor ca anterior s-a solicitat realizarea unui spatiu cu caracter public, care trebuie prevazut inca din reglementare ca pozitie si ca functiune.

Raspuns: „Oferim comunitatii un spatiu public corect, care va cuprinde un spatiu pentru copii si o zona de display pentru activitati ale magazinului pe timp de vara.”

Ing. Cornel Panaitescu aminteste problema canalului colector, care trebuia sa beneficieze de o suprafata de protectie neconstruibila; Andrei Zaharescu precizeaza ca pe plansa de reglementari, acea zona trebuie declarata intotdeauna non-edificandi.

Sorin Gabrea observa ca, data fiind pozitionarea acestui magazin si posibilul lui impact asupra zonei, nu ar fi fost rau sa fie prevazuta sau macar studiata aici prezenta unui nod intermodal.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam propunerea favorabil, in conditiile in care se va raspunde prin documentatia finala problemelor ridicate aici, respectiv precizarea spatiilor publice comunitare si a zonei non-edificandi.”**

.....

**PUZ Bd. Expozitiei nr. 24A, S. 1**

**initiator: PERSOANA FIZICA**

**elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, URB RUR DRAGOS MIHAIL**

**aviz preliminar**

Documentatia a revenit – se intentioneaza construirea unui hotel, s-a cerut la ultima prezentare refacerea volumului propus si a zonei de parter, ca si re-studierea fatadelor, re-analizarea tramei stradale si conexarea ei cu propunerea, stabilirea unui minim de retragere necesar de cel putin 5m fata de limite. Sorin Gabrea observa, dupa prezentare, ca s-a revenit in prezentare exact cu aceleasi documente, fara a se fi tinut cont deloc de observatiile si sugestiile membrilor Comisiei. Bogdan Bogoescu este de parere ca documentatia trebuie retrimisa inapoi proiectantilor, pentru a fi respectate macar acele minime cerinte mai sus-enumerate. Sorin Gabrea: „Este vorba de exact acelasi lucru care ni se arata iar si iar– s-a procedat la o aliniere a hotelului cu scoala existenta, desi am atras atentia si anterior ca nici scoala nu a respectat regulamentul. Am cerut sa existe retrageri la nivelurile superioare – nici acest lucru nu a fost operat, pe motivul ca “nu mai incapa partiul de hotel”.

Adrian Bold: „Din cate stiu eu, CB-urile cereau o trama stradala, care nu vad sa se fi facut nici ea. Nu as vrea sa ajungem ca pentru un PUZ local sa modificam un PUZ mai mare, cu alte obiective sau prioritati.”

Constantin Enache precizeaza, totusi, starea juridica a terenului: „Terenul a trecut de la Camera de Comert la RAPPS, apoi s-au operat dezmembrari, urmate de vanzari, de unde o multime de incertitudini si de situatii caudate.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizarea favorabila numai in conditiile in care vor fi respectate toate conditiile si observatiile formulate anterior – refacerea**

**volumului, a zonei de parter si a fatadei, retragerea le nivelurile superioare, restudierea tramei stradale.”**

.....

**PUZ Intrarea Solzilor nr. 2, 2C, S. 1**

**initiator: PERSOANA JURIDICA**

**elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCH SRL, ARH. AURELIA HULUBA**

**aviz preliminar**

Parcela se afla in partea de N a Capitalei, in zona Barajul Argesului. Se intentioneaza construirea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale si colective; asa cum s-a cerut anterior, nivelul de inaltime a fost scazut cu un nivel. Bogdan Bogoescu: „Am dori ca argumentatia sa priveasca propriul dvs proiect. Problema este data de o extraordinara presiune si aglomerare. Teoretic, zona este cu o incadrare calitativa inalta, dar Dvs propuneti conditii de locuire joasa.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „De acord cu propunerea, in noua ei incadrare urbanistica si cu sporul de 20%. (care se permite zonei L1A).”**

.....

**PUZ Str. Eugeniu Brote nr. 46-50, S. 1**

**initiator: PERSOANA JURIDICA**

**elaborator: SC KXL SRL, URB ARH. ADRIAN RADULESCU**

**aviz preliminar**

Se dorește construirea unui ansamblu colectiv de locuințe P+3/4R. POT va crește de la 20 la 30%, iar CUT se va majora cu 20%. Profilul viitoarei străzi care mărginește lotul pe care se va construi se va mări la 10m, așa încât o anumită suprafață va fi luată din parcelă. Vor fi construite 3 unități de locuințe colective cuprinzând cca. 60 de apartamente, cu câte 15 m distanță între ele, vor fi asigurate 62 de locuri de parcare. Procentul de spații verzi asigurate este de 31%. Cristina Olga Gociman nu este favorabilă ideii de a fi permisă parcare la sol, atât vreme cât și la parter vor fi tot locuințe, fiind de părere că se vor dezvolta niste relații și niste situații nefericite pentru toată lumea. Și Catalina Preda este de aceeași părere – parcarile, în această formulă, nu sunt rezolvate. Din păcate, referențial lucrării arată că și vecinii au protestat împotriva blocurilor care vor apărea între case.

**Rezoluție (Sorin Gabrea): „Cu toate că intenția de construire în acest fel este depășită, este vorba, totuși, de un drept al beneficiarului, însă cel mai bine ar fi să se revină pe de o parte pentru clarificarea problemelor legate de protest, pe de altă parte pentru o soluție de parcare poate mai bine studiată.”**

.....

#### **Garajul/parcajul Pantelimon-Cora, consultare**

Sorin Gabrea: „Din câte îmi amintesc, anterior s-a cerut separarea circulației pietonale de cea auto, ca și o propunere de conexiune între toate punctele acestei intersecții. Mai era o discuție despre legătura cu viitoare stație de metrou, ca și despre spațiul public de deasupra stației metroului.”

Prezentatorul arată că tehnic vorbind, tot ceea ce s-a propus are legătura cu metroul.

Catalina Preda: „Consider interventia pe care o propuneti ca pe un nod intermodal, asa ca m-ar interesa foarte mult sa stiu cum anume se desfasoara circulatia pietonilor intre toate aceste mijloace de transport.”

Raspuns: „Aici sunt doua peroane pentru tramvai, doua pentru autobuz, doua pentru maxi-taxi si o zona de taxi. La sol, circulatiile se fac prin spatele vehiculelor stationate. Ceea ce reusim sa facem prin solutia aratata este sa sporim numarul de locuri de parcare in acest punct cu 50%.”

Constantin Enache: „Exista, mai nou, o oarecare indoiala ca in acest punct, ca de altfel pe intreg traseul, in timp vor mai exista deodata si metroul, si tramvaiul, se vorbeste despre o anume interventie care vizeaza, totusi, eficienta a doua cai de transport care au mers, cumva, in concurenta. Acum, metroul va deveni prioritar.”

Gheorghe Patrascu: „In ce ma priveste, am sustinut varianta de circulatie introdusa la subsol, dar pentru moment tramvaiul exista si functioneaza.”

Radu Petre Nastase considera ca „asocierea, intr-un astfel de efort, a administratiei cu privatul este necesara, inclusiv pentru a exprima interesul acestuia din urma pentru locul, pentru spatiul respectiv.”

Bogdan Bogoescu nu este de acord cu morfologia avansata. Sorin Gabrea: „Ca idee, formula supraterana este admisibila, dar intr-o alta formula concreta.”

Cristina Olga Gociman: „Suntem totusi in vecinatatea Cora, unde deja exista o mare platforma de parcare.” Sorin Gabrea precizeaza, inasa, ca acea parcare este privata, dar si ca, pe de alta parte, tramvaiul nu ajunge pana acolo.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cred ca directia in care se indreapta lucrurile este cea buna, dar solutia mai trebuie studiata. Pasarela pe Vergului trebuie pastrata, pentru ca dezvoltata**

**si asigura mai multe legaturi, ajuta locul, insa cea pe directia Pantelimon poate ramana numai optionala”.**

.....

**PUZ Sos. Bucuresti-Targoviste nr. 4A**

**initiator: SC LAKEFIELD SRL**

**elaborator: BIA MARIANA LUPASCU, ARH. MARIANA LUPASCU, RUR D, E**

**aviz de oportunitate**

Terenul studiat cuprinde 3 loturi, este, conform PUG, M2 , partial V4. M2 ar permite un POT de 70% si un CUT de 3. Se doreste construirea unui ansamblu mixt, cu locuinte, spatii pentru comert, birouri. Vor fi 4 edificabile, iar zona de M2 este divizata, cladirile preconizate urmand a fi diferite ca inaltime. Sorin Gabrea: „Aici, cred ca silueta si volumetriile propuse sunt extrem de importante, deci va voi ruga sa le sustineti cu argumente bine cumpanite.”

Bogdan Bogoescu solicita sa fie prezentata viziunea care sta la baza acestei propuneri. Raspuns: „Ne dorim ca obiectele sa para urbane, chiar daca zona este eterogena.”

Catalina Preda: „Interventia Dvs trebuie sa schimbe regula, pentru ca actionati pe un teritoriu foarte important ca prezenta in oras.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o alta idee, mai clar exprimata, cu un studiu de circulatie si cu cate un raspuns, daca se poate, la toate observatiile de mai sus.”**

.....

**PUZ Aleeea Lunguletu nr. 4, S. 2**

**initiator: ALI MOHAMED**

**elaborator: A 26 STUDIO, ARH NICOLETA TEODORESCU**

**aviz de oportunitate**

Lotul studiat este de 453mp, s-ar dori construirea unui imobil care la strada sa aiba S+P+3E, dar care, mai apoi, sa se retraga pana la nivelul al saselea. Parterul va fi liber, pentru parcare.

Sorin Gabrea: „De ce nu s-a mers pe autorizare directa, in acest caz?”

Stelian Constantinescu: „Pentru ca exista cateva documentatii anulate in zona.”

Iulian Atanasiu: „Parcarile ar putea fi construite in incinta.”

Catalina Preda: „Eu cred ca lipitul unei bloc de 6 etaje la un garaj este o problema. Si mai cred ca va conta foarte mult cum va veti relationa cu vecinii, pentru ca aici este o zona protejata. Ar fi nevoie de o desfasurare.”

Sorin Gabrea: „Daca aveti un parcelar, tineti cont de regimul vecinilor.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca o construire in aceasta forma este inoportuna, iar Constantin Enache considera ca „intr-o formula mai discreta, s-ar putea construi, dar vor trebui detaliate si accesese, si rezolvarile pentru parcaje.”

Adrian Bold: „Cred ca aici solutia cea mai buna pentru beneficiar ar fi sa respecte regulamentul zonei protejate si, in conditiile date, sa mearga la autorizare directa.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Este nevoie de o constructie mai mica, mai putin prezenta sau, daca accepta sa construiasca mai putin, sa se construiasca prin autorizare directa, asa cum s-a spus.”**

.....

**A mai fost avizat favorabil PUZ Bdul Marasti nr. 18-20, S. 1, initiator FR Rugby,**

**elaborator SC URBE 2000 SRL, URB RUR CONSTANTIN ENACHE, aviz preliminar,**



**proiect despre care s-a constatat ca a respectat toate indicatiile si sugestiile Comisiei  
formulate la ultima prezentare.**