

Sedinta CTUAT din data de 18 Mai 2016 a Primariei Generale a Mun. Bucuresti.

Presedinte Comisie – Sorin Gabrea.

Membri: Vlad Cavarnali, Dorin Stefan, ing. Cornel Panaitescu, Doina Bubulete, Dan Marin, Constantin Enache, Dan Serban, Radu Petre Nastase, Cristina Olga Gociman. Din partea Comisiilor Tehnice au participat Iulian Atanasiu (Circulatie), Andrei Zaharescu (Retele). Experti din partea Primariei si referenti ai lucrarilor – Victor Manea, Stelian Constantinescu.

Au participat la discutii Gheroghe Patrascu, fostul arhitect-sef al Capitalei, si Adrian Bold, arhitect-sef interimar. Au fost prezentate si analizate urmatoarele documentatii:

Str. Rotasului nr. 14, S. 1

initiator: SC GRIVITA SA

elaborator: SC M DESIGN SRL, URB ARH LUMINITA MACHEDON

aviz de oportunitate

Parcela supusa atentiei Comisiei se afla in apropierea Parcului Copilului si a Carii Grivitei. A existat un PUZ pentru acest amplasament, din 2005, care a fost avizat si aprobat si care propunea construirea de locuinte colective, ca functiune predominanta. In 2010, propunerea a fost din nou prezentata in Comisie, pentru reavizare, dar nici in acest interval nu a fost initiata construirea. In momentul de fata, existentul ofera un teren liber de constructii, igienizat. In aceeasi zona M3, au mai fost realizate doua PUZ-uri si s-a construit un ansamblu imobiliar care atinge, ca inaltime, P+6. Ca regim juridic, terenul este proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice, aceasta in conditiile in care PUZ este inca valabil, ca prevederi, iar documentatia a fost reluata; se doreste si reluarea parametrilor. Arhitectura va apartine unui birou de specialitate din Tel-Aviv.

Se doreste obtinerea unui CUT de 3, care ar permite ridicarea unei cladiri P+5/6, cu 7R; distantele care pot fi asigurate de jur-impregur sunt de cca 8m.

Sorin Gabrea solicita lamurirea regimului zonei indicate ca A2B – se raspunde ca nu poate fi precizata, nu se stie ce se va intampla cu fosta zona industriala. Stelian Constantinescu precizeaza ca locul indicat este ocupat de birouri. Andrei Zaharescu arata, inasa, ca spatiile de parcare pentru aceste birouri lipsesc; cere precizari asupra acceselor si asupra intregirii strazilor din zona. Florin Machedon, prezentator al propunerii, raspunde ca aceste operatii se pot face, inasa nu sunt esentiale din punctul de vedere al proiectului prezentat. Se mai arata ca parcajele pentru viitoarea cladire vor fi subterane, cu rampe catre strazile majore.

Dan Marin cere sa fie precizate dimensiunile curtilor care vor ramane – acelea vor masura cca 30x30m; se adauga ca „zona a fost mixata, ca sa se poata dezvolta.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord cu propunerea, dar la urmatoarea prezentare vor fi aduse studiul de circulatie cu precizarea acceselor si neaparat un document care sa defineasca sistemul juridic cu care se va lucra – vor fi zone si spatii publice, dar si private care trebuiesc clar delimitate.”

.....

PUZ Calea Grivitei nr. 188, S. 1

initiator: SUSU AURELIAN

elaborator: BURLACU LAURA ANDREEA BIA / ARH. LAURA ANDREEA BUZATU

aviz de oportunitate

Lotul, aflat la N de podul Grant, este de 790mp, tine de zona M2 si ar putea primi, teoretic, o cladire care sa ajunga la 14E. Beneficiarul intentioneaza construirea unui imobil de locuinte

colective D+P+5E, care ar presupune un CUT de 1,27 si un POT de 19. Aria desfasurata ar fi de cca. 1860mp. Accesul va fi privat si se va face printr-o artera locala. Sorin Gabrea ar fi dorit sa mai fie prezentate o silueta a constructiei si un documentar foto. Dan Marin face observatia ca „spatiile care se afla in discutie nu sunt resturi de proprietati, ci sunt spatii calificate.” Ar dori sa stie cum a devenit aceste teren proprietate privata; echipa raspunde ca „stie ca acest teren este cumparat.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In aceasta zona dintre blocuri, construirea nu este oportuna.”

.....

PUZ Str. Pecineaga nr. 71 D, S. 5

initiator: DUMITRU NICUSOR VALENTIN

elaborator: SC URBAN AMBITION SRL, AURORA GABRIELA PAVEL, RUR D, D3, DZ0, E

aviz de oportunitate

Zona mai larga din care face parte propunerea este o zona mixta, populata cu locuinte colective medii, cu inaltime cuprinse intre P+4 si P+10. Lotul in discutie, de cca 790mp, se afla in zona Rahova-Salaj a S5, care cuprinde si locuinte individuale. Ca UTR, aria este L3A, care permite cladiri colective P+4. CUT atinge 1,5, POT 20%. Terenul este retrocedat, proprietate privata. ADP a Primariei S. 5 a facut aici amenajari, dupa care s-a ajuns la judecata si a fost definit un teren liber, dar care e ocupat de o plantatie arboricola. Parcarea masinilor se va face pe laterala dreapta a proprietatii, iar procentul de spatiu verde prevazut este de 30%. Adresele de la autoritatea de Mediu dau o mica parte a acestei proprietati ca fiind parc, insa nu exista niciun document care sa-i ateste constituirea sau definirea ca parc.

Adrian Bold doreste sa fie lamurita, cat se poate, problema retrocedarii. Se intereseaza de momentul expropriarii – 1950. Iar la intrebarea „cum s-a facut retrocedarea” se raspunde „prin sentinta judecatoreasca.”

Adrian Bold: „In zona mai exista vreun parc?” Raspuns: „Unul foarte mic.”

Sorin Gabrea: „Accesul la zona de sport cum se face?” Raspuns: „Prin Str. Pricopani.”

Intervine dl. Dan Trifu: „Aplicarea Legii nu se face retroactiv. Daca terenul a fost amenajat de catre Primarie, el nu-si schimba destinatia.”

Adrian Bold: „Cel mai nociv lucru, aici, este ca zona sportiva se izoleaza.”

Sorin Gabrea considera ca in acest scop poate fi oferit un drept de trecere. Victor Manea este de parere ca trebuie solicitat un punct de vedere de la Ministerul Mediului. Adrian Bold: „Este nevoie sa fie prezentat un extras de carte funciara care sa poata dovedi starea terenului.”

Stelian Constantinescu precizeaza ca „pe extrasul funciar nu a fost trecuta functiunea terenului.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pana la prezentaera acestor documente, vom amana emiterea oricarei decizii sau aviz.”

.....

PUZ Str. Tudor Vianu nr. 46A, S. 1

initiator: RUSSU CRISTINA

elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH DRAGOS MIHAIL, RUR: D,E

aviz de oportunitate

Se dorește supraetajarea unei proprietăți construite înainte de 1960, existente, P+2+M, situată la intersecția Căii Dorobanților cu Calea Floreasca (zona L1A). POT acum este de 45%, CUT de 0,9. Proiectantul precizează că se va încerca preluarea arhitecturii vechi.

Sorin Gabrea: „Zona în care vă aflați este una protejată?” Se răspunde negativ. Același întrebare de ce anume nu s-a obținut autorizarea directă. Se răspunde că nu s-a putut, deoarece CUT se mărește.

Rezoluție (Sorin Gabrea): „Avizăm favorabil cererea, însă dorim să vedem mai multe variante de reconstrucție.”

.....

Str. Gheorghe Ionescu-Sisestii nr. 341, S. 1

initiator: RATIU IULIANA

elaborator: SC ARTTEK CB SRL, ARH CRISTINA IULIANA ENACHE, RUR D,E

aviz de oportunitate

Terenul a mai fost prins într-un PUZ anterior, care între timp a expirat. Zona este una mixtă și ea permite un POT de 55%, un CUT de 3,5 și o înălțime maximă de P+5/6. În apropiere, se mai precizează, s-a construit un colț cu 3 imobile mixte; în vecinătate, locuirea este preponderent individuală. Se solicită sporirea indicatorilor, se mai arată că „în PUZ anterior, am dorit să construim sub înălțimea de P+6.”

Sorin Gabrea dorește să afle ce anume sunt structurile construite vizavi – nu se știe. Dorin Ștefan ar dori să știe dacă pe terenul vecin există doar un imobil P+6, iar restul terenului este gol - se răspunde afirmativ.

Constantin Enache: „Cred ca ar trebui sa precizati cum anume se asigura accesul masinilor, tinand cont de liniile de proprietate?” Se raspunde ca accesul va fi din Str. Sisesti si ca se mai propune inca o strada. Retragerile sunt preluate din vechiul PUZ si sunt de 5 sau de 4m. Sorin Gabrea: „Strada din partea de S va primi o reglementare de strada publica?” Se raspunde afirmativ. Acelasi: „Autorizatia de construire ar trebui sa stea pe un titlu de proprietate. Exista aceasta autorizatie de construire? Ar trebui sa existe si sa fie prezentate niste acoperiri cadastrale, dar si o consultare cu registrul spatiilor verzi. Iar CUT de 2, aici, fara sa fie exagerat, e mare.” Stelian Constantinescu: „PUZ vechi nu a produs efecte.”

Constantin Enache se arata favorabil propunerii, afirmand a fi „dat curs documentatiei mai vechi.”

Adrian Bold: „Aici nu exista parcelare, iar ce exista te trimite la o zona de suburbie.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „E nevoie de actualizarea PUZ-ului, iar ca indicatiile punctuale pentru aceasta formula de construire, volumele ar trebui sparte, iar ilustratia de urbanism sa fie mai edificatoare.”

.....

PUZ Str. Ion Mincu nr. 19, S. 1

initiator: SC TS HOTELS SRL

elaborator: SC PRODID SRL, ARH SERBAN STURDZA

aviz de oportunitate

Lotul pe care se intentioneaza interventia se afla vizavi de Restaurantul Doina, in spatele monumentului Regelui. Cladirea, din 1940, a fost locuinta proprietate personala, apoi cladire de birouri, iar in sfarsit se doreste a fi o cladire de birouri. Zona protejata care acopera acest lot este

dubla, ZP 58, Clucerului si ZP 15, Kiseleff. Se incearca o rentabilizare a cladirii, iar pentru aceasta coeficientii urbanistici vor fi majorati. Cladirea este una in L – accesul care acum se face prin Str. Ion Mincu se realiza inainte prin Kiseleff, astfel incat s-ar dori si o relocare a acestui acces la Bulevardul Kiseleff. Se mai intentioneaza si o adaugire a unui corp nou de 10x10x18m inaltime, ca un fel de turn jos, cu fatade spre parc. Retragerile vor fi de 5m spre V, 3m spre parcela urmatoare. Initial, parcela era mai mare, dar a fost reparcelata. POT prevazut va fi de 44, CUT de 3,9, vor fi asigurate 15 locuri de parcare.

Constantin Enache face observatia ca „in zona, mai exista o cladire similara, aproape de ING, cu inaltime chiar ceva mai mare”. Prezentatorul propunerii, dl. Serban Sturdza, adauga ca pentru realizarea noii constructii/interventii, se poate folosi si partea din spate a proprietatii, importanta fiind relatia dintre volumul propus in planul 2 si planul 1. Constantin Enache cere pentru fazele urmatoare o desfasurare si descrierea mai precisa a tipologiilor de cladiri care vor fi impreuna. Dan Marin ar dori sa stie daca sunt prezentate doua variante, se raspunde insa ca in propunere e vorba doar de o loggie.

Sorin Gabrea doreste sa stie care a justificarea prezentarii PUZ in Comisie – se raspunde ca obiectul ei este justificarea inaltimii nou-propuse. Iar procedura nu se poate simplifica nici daca CUT nu ar diferi de cel al zonelor protejate.

Cristina Olga Gociman se intereseaza de posibilitatea realizarii parcarilor – ele se vor face pe terenul din spate, in regim Klaus.

Adrian Bold: „Casa are acces, azi? Cum se face accesul pe proprietate?” Raspuns: „Accesul este pe colt, este functional, dar relatia cu intrarea este mai curand nefericita. Si se doreste si un acces din Kiseleff.”

Sorin Gabrea se intereseaza de starea accesului din Str. Ion Mincu – se raspunde ca oprelistile care exista fac acest acces foarte dificil si alcatuiesc o relatie proasta cu locurile de parcare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord cu avizul de oportunitate, dar cu rezerva de a nu se ocupa toata curtea cu masini, o posibilitate care ar fi bine sa fie interzisa sau limitata. Se va cauta o solutie, mai curand, de parcare in vecinatati, pe o distanta de 150m.”

.....

PUZ Str. Oituz nr 71-83, S. 2

initiator: SC LONELAND PROPERTIES SRL

elaborator: SC DASA ARCH SRL, URB ANDREI MLENAJEK, RUR D,E

aviz de oportunitate

Parcela este de cca. 33000mp (ultima functiune detinuta – sere, retrocedat in 2004), se afla in zona Colentina, apartine L3. Nodul de autostrada este aproape, circulatia in zona este buna si datorita prezentei Str. Gherghitei. Se intentioneaza construirea a 7 unitati de tipul S+P+6/7R, conditii in care CUT nu va depasi 1,2. Spatiile de la parter vor fi comerciale. Apartamentele vor fi diferite, parcarile vor fi asigurate in proportie de peste 70% in subsol, restul de 30% pe teren; sunt prevazute si locuri de joaca pentru copii. Proprietatea este irigata cu accese, exista legaturi bune cu orasul, ca si cu zona de birouri care se dezvoltata acum local.

Constantin Enache: „Care sunt distantele catre limita de V?” Raspuns: „14m”.

Andrei Zaharescu doreste sa stie daca strada are capacitatea de a primi atatea noi autoturisme (vor fi cca. 770 de apartamente) – se raspunde afirmativ si se mai arata ca se va putea intra pe lot si prin Str. Gherghitei, care va fi marita si modernizata.

Sorin Gabrea ar dori sa fie prezentate mai clar circulatiile de incinta.

Dorin Stefan: „Cel mai bine ar fi sa ganditi un sistem de strazi care sa nu fie intrerupt de blocuri.”

Adrian Bold: „De ce dublati carosabilul cu inca unul pe proprietatea Dvs.?” Raspuns: „Din nevoia de a asigura parcare.”

Ing. Cornel Panaitescu afirma ca „terenul pare bine echipat cu apa, cu canal, dar va fi nevoie de buna lor gestionare.”

Radu Petre Nastase: „In ce ma priveste, as vrea sa stiu si ce se intampla pe parcela de langa Dvs, nu e bine sa formulam o propunere autista, indiferenta la zona.”

Sorin Gabrea este de acord cu aceasta observatie, „cu atat mai mult cu cat pe aici va trebui sa intre autostrada A3.”

Dan Marin isi exprima insatisfactia de a „nu se scapa de blestemul blocurilor de locuinte. Peste tot ni se propun locuiri colective cat mai dense, nimeni nu vine cu adevarat cu o propunere rezonabila si pentru oras, cu o altfel de gandire, cu o intentie reala de dezvoltare.”

Sorin Gabrea este de acord cu aceasta observatie: „Cand veti reveni, va rugam sa ne prezentati alte metode de abordare, alte partiuri urbanistice. Nu diminuati CUT ca reglementare, consumati cat puteti, dar propuneti altceva.”

Adrian Bold este de parere ca propunerea aceasta de locuinte colective, ca si toate celelalte de acelasi fel, care exploateaza la maximum facilitatile oferite, dovedesc „o lipsa totala de aprofundare a conceptului urbanistic.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Zona de studiu trebuie extinsa pana spre Str. Gherghitei; va mai fie nevoie de studiu edilitar, de un plan de precoordonare retele, de variante de ilustrare. Propunem avizarea favorabila, in aceste conditii.”

.....

PUZ Nod Intermodal RATB – Metrou Parcare supraterana Sos. Pantelimon – Sos Vergului

initiator: PMB - DTDSC

elaborator: SC BIROU DE ARHITECTURA PINTILIE SRL

consultare

S-a revenit cu imaginile solicitate de Comisie. Din motive de mentenanta, nu s-a renuntat la inchideri, astfel ca structura cladirii se va putea citi. Viceprimarul Raicu tine sa precizeze ca aceasta constructie este prioritara pentru Sector, mai ales acum, cand s-a reusit o scadere a costurilor estimate de la 47 la 30 de milioane de lei, dar si o reducere a timpului de executie de la 16 la 7 luni, in final rezultand un total de 350-430 locuri de parcare. Banii pentru aceasta lucrare sunt prinsi in buget, iar cu aceasta ocazie se va imbunatati si starea capetelor de linie care se aduna in acest punct.

Cristina Olga Gociman considera ca aceasta constructie este necesara, dar ca ea trebuie adusa la zi cu toate cererile de trafic, dar si cu cele de circulatie, precum si ca prezenta urbana. Gheorghe Patrascu afirma ca „acoperisul verde care este prevazut este de fapt o marota, pentru ca intretinerea si administrarea unei astfel de lucrari inovatoare va costa extrem de mult”.

Constantin Enache: „Initial, aceasta rezolvare trebuia sa fie inserata in PUG Pantelimon. Chiar daca linia de Metrou nu se va face devreme, spatiile din PUZ rezervate pentru aceasta dezvoltare trebuie pastrate.”

Adrian Bold: „In perspectiva unei dezvoltari mai ample a spatiului metropolitan, ar fi de dorit ca aceasta linie de Metrou sa nu fie nici ea stopata aici.”

.....

**Amplasare Monument de For Public, Placa Comemorativa, Str. Ion Campineanu nr. 30,
S. 1**

elaborator: Siminic Alexandru

Initiativa comemorarii fostului lacas de cult demolat in 1959 apartine comunitatii evanghelic-reformate.

Dan Marin ar dori sa stie, inca de la inceput, „de ce anume nu are loc discutarea acestui obiect, ci direct amplasarea, de ce nu este discutat si analizat monumentul. Intre obiect si amplasare ar trebui sa existe o corelatie”.

Adrian Bold se intereseaza in legatura cu discutiile care au avut loc fata de aceasta amplasare la Ministerul Culturii, care ar trebui sa-si exprime o pozitie. Andrei Zaharescu solicita si el acelasi lucru.

Sorin Gabrea: „Cred ca aici ar fi fost vorba despre doua puncte de abordat – 1, obiectul, 2, procedura. Tot timpul se vine agresiv cu o fortare a sistemului, lucrurile se desfasoara rapid, iar impactul interventiei e cel mai adesea redus, nesemnificativ. Amenajarea zonei ar trebui sa se faca in acord cu continutul istoric, inclusiv cu rememorarea locurilor celor 3 biserici detinute candva de aceasta zona, in legatura cu un parcurs pietonal samd. Acest loc, in intregul lui, merita mult mai mult. Sa consideram propunerea o prima etapa, odata cu parcajul, dar e nevoie de un concept de amenajare. Sa-i gasim acestui obiect un amplasament legat de un parcurs pietonal. E bine sa discutam si configurarea locului.”

Adrian Bold: „Gestionam un teren al municipalitatii. E nevoie de un aviz de la monumentele de for public.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu un punct de vedere exprimat de la Ministerul Culturii si sa ne propuneti si o reconfigurare a locului.”

.....

PUZ Soseaua Bucuresti-Targoviste nr. 4A, S.1

initiator: SC LAKEFIELD SA

**elaborator: SC URBAN VISION CONSULTING SRL, URB CRISTINA CIOACA, RUR
D,E**

aviz de oportunitate

La adresa indicata, la intersectia arterei numite cu Sos. Gheorghe-Sisesti, pe un lot detinut in comun de 6 proprietari, se doreste ridicarea unui edificabil cu functiunea de locuire colectiva. Zona este M2, partial V4, exista diferite documentatii de urbanism care si-au produs unele efecte. Spre S a fost preluat drumul paralel cu lacul, dar racordul acestuia cu Sos. Bucuresti-Targoviste nu este facut. Conceptul ridica unele probleme de circulatie care se leaga de rezolvarea si delimitarea strazilor de incinta. Ca volumetrii, propunerea ia in calcul relatia dintre circulatiile majore existente si cele presupuse de marginea Lacului Grivita si propune o scadere treptata a volumelor de la P+10 la P+6. S-a dorit obtinerea unui spatiu public foarte primitiv, dar care sa contina toate functiunile mixte presupuse de aceasta dezvoltare. Pe zona indicata V4 se va realiza un parc. Pietonalul va traversa o piata, astfel incat va fi un loc de intalnire major pentru locatarii acestui ansamblu. Drumurile de incinta vor fi proprietatea beneficiarilor, dar vor oferi acces public nelimitat. POT propus va fi de 50%, iar CUT de 3,6 (ultima cifra cuprinde si sporul de dezvoltare). A fost luata in calcul si aparitia Metroului, care presupune niste zone de expropriere (investitia privata in aceste zone este de 98%, iar cea publica de doar 2%). S-a initiat chiar si un studiu de impact asupra bugetului local, in legatura cu posibilitatea ca aceasta investitie sa fie realizata.

Andrei Zaharescu: „In conditiile date, toate costurile pentru utilitati vor trebui suportate de beneficiari.”

Cristina Olga Gociman: „Care este statutul proprietatilor vecine de care depind drumurile? Pentru ca asa cum stau lucrurile in acest moment si pe cat se poate prevedea, breteaua se va anula prin PUZ M4, iar accesul se va face prin proprietate.”

Iulian Atanasiu isi exprima ingrijorarea fata de afectarea proprietatilor care cuprind zonele ce sustin pasajul supraterran din zona – e nevoie, in opinia d-sale, de o solutie viabila pentru realizarea podului propus.

Constantin Enache doreste sa stie daca acest CUT mare este pentru toata proprietatea – se raspunde ca el a fost calculat dupa cedarea unor suprafete. Acelasi este de parere ca, in conditiile speciale date, CUT este justificat.

Sorin Gabrea: „In propunere, Metroul va traversa Lacul Grivita – aveti in vedere o prelungire a acestui traseu catre N si va vom ruga sa desenati si zona afectata de Metrou.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord cu propunerea; extindeti, totusi, si perimetrul de studiu, si pe cel de reglementare si va vom mai ruga sa prezentati si un studiu cu o solutie pentru pasaj.”

.....

PUZ Str. Mihail Sebastian nr. 88B, lot 2, S. 5

initiator: SC VULCAN VALUE CENTRE SRL

elaborator: SC URBE 2000 SRL, ARH. CONSTANTIN ENACHE

aviz de oportunitate

In complexul comercial Vulcan, se propune completarea functiunilor existente cu un fast-food din categoria KFC, spre Sos. Progresul. Calculul indicatorilor indica o situatie mult sub parametrii care ar putea fi oferiti de zona, sunt luate in calcul chiar si suprefetele pentru o zona de parcare, desi aici exista o parcare generoasa.

Sorin Gabrea doreste sa stie de unde va fi accesata aceasta incinta – din Sos. Progresului.

Victor Manea atrage atentia asupra faptului ca „PUZ Vulcan nu a respectat nici PUZ, nici autorizatia de constructie. O sa va rugam ca acest PUZ sa fie judecat in singularitatea lui si nu legat de acel PUZ.” Sorin Gabrea precizeaza ca din documentatie rezulta ca parcela este dezmembrata si ca, deci, nu e parte a acelui lot amplu.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”

.....

PUZ Str. Azuga nr. 32, S. 2

initiator: SC CONSTRUCTII SI TRANSPORTURI GHERASE SA

elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, ARH MIHAI SUARASAN, RUR D, E

aviz de oportunitate

Lotul se afla in S2, langa Str. Dna Ghica, spre Raul Colentina. Accesul se poate face din Str. Predeal si din Str. Dna Ghica. A fost incadrat initial intr-o zona L1A, dar din 1993 aici functioneaza autobaza de transport Gherase, iar solul este acoperit de beton si ocupat de cladiri utilitare. Se doreste schimbarea destinatiei acestei parcele, in ideea in care aici vor fi construite locuinte colective in cladiri cu volumetrii si aluri diferite, de la P+1 la P+5. Se mai precizeaza ca diferenta de nivel fata de casele din spatele proprietatii este de 8m. POT va fi de 45%, CUT de 1,56.

Dan Marin este de parere ca in sustinerea acestei documentatii ar fi fost necesare prezentarea unor profile si a unor sectiuni. Intreaba daca locuintele joase vor face parte din acest PUZ – se raspunde afirmativ; distanta spre rau, se mai precizeaza, va fi de cel putin 20m.

Prezentatorul este de parere ca, urmare a acestei interventii, zona, care in prezent arata destul de rau, va deveni atractiva.

Andrei Zaharescu observa ca accesul va fi realizat in conditii dificile, mai ales ca stradutele din zona sunt firave, minimale ca si conditii oferite; se raspunde ca strazile vor fi continuate si modernizate.

Cristina Olga Gociman ar dori o propunere care sa tina cont de tipologia locuirii prezenta in zona.

Ing. Cornel Panaitescu: „Cum va propuneti sa rezolvati problemele edilitare? Dvs va extindeti intr-o zona in care terenul cade spre lac, iar necesarul edilitar nu e nici pe departe rezolvat.

Propuneti, legat de nevoia de dezvoltare a strazilor, un sistem pentru apa. Canalul despre care vorbiti, existent, este pe deal, dar locuintele Dvs vor fi in vale.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu propunerea si cu schimbarea destinatiei terenului, dar va trebui sa rezolvati toate nevoile acestei dezvoltari, de la configurarea unei volumetrii prietenoase la necesarul edilitar.”

.....

PUZ Str. Vasile Lascar nr. 13, S. 2

initiator: SC VL CENTER SRL

elaborator: SC ARION DEVELOPMENT CAPITAL SRL, ARH URB AURELIA

HULUBA, RUR D,E

aviz de oportunitate

Pe un lot de 456mp, liber de constructii, se doreste ridicarea unui imobil 2S+P+5, in conditiile in care POT va ajunge la 60%, CUT la 3,25, iar inaltimea maxima va atinge 18m. Foarte aproape de acest loc este Colegiul National Spiru Haret; retragerile laterale sunt de 3m pe partile laterale si de 5m catre spate. Parcarea va cuprinde doua niveluri de subsol. Iulian Atanasiu atrage atentia asupra nevoii de a fi gandit si construit un trotuar.

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

.....

PUZ Str. Miletin nr. 47, S. 3

initiator: CHIRICA PETRE

**elaborator: SC EUROPROIECT DESIGN SRL, URB DANIELA A GLINISCHI, RUR D,
E, G7**

aviz de oportunitate

Pe un lot de 433mp, L2B, acum cu functiunea de depozit, se doreste ridicarea unei cladiri de locuinte S+P+2/3R; POT va fi de 40%, CUT de 1,8. Accesese se vor face din strazile limitrofe, vor fi asigurate 6 locuri de parcare, in sistem klaus.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se avizeaza favorabil.”

.....

PUZ Bd Ferdinand nr. 76-78, S. 2

initiator: ROBU NASTASE

elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH DRAGOS MIHAIL, RUR D,E

aviz preliminar

Avizul de oportunitate pentru aceasta propunere a fost obtinut. Au existat recomandari privind limita de proprietate (sa fie retras Parterul de la aliniamentul stradal), mai precis corpul central al cladirii sa fie retras cu 2m fata de aceasta limita. CUT si POT s-au pastrat.

Adrian Bold: „Terenul este lung, de 80m si cuprinde doua edificabile. Imi doresc un front continuu pe Ferdinand, pentru ca intr-o dezvoltare coerenta, calitatea acestui bulevard ar fi data prezenta unor alvelole consistente, e o strada de trafic mare. Un spatiu care sa produca viata ar duce si la nasterea unei artere cu identitate”.

Arhitectul precizeaza ca „se creeaza un spatiu public catre interior, intre cladiri.”

Adrian Bold: „Cred ca un efort in sensul indicat anterior nu ar fi prea mare, avand in vedere ca Dvs solicitati o cresterea a inaltimii, din cate vad, de la 13-16m la 23-26m.”

Constantin Enache: „Pe parcela de la N mai exista o propunere, iar calcanul va trebui preluat, dupa care sa urmeze retragerea.”

Sorin Gabrea: „Solutia prezentata astazi nu se incadreaza in conditiile avizului de oportunitate.”

Adrian Bold: „Aici cred ca este nevoie sa impunem conditii legale de definire a frontului stradal.”

Cristina Olga Gociman cere sa fie refacuta imaginea de arhitectura.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu propuneri de rezolvare a acestor cerinte.”

.....

Str. Gherghitei nr. 5-7, Intr. Gherghitei nr. 5A, Str. Fabrica de Gheata nr. 15, S. 2

initiatori: ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDRONEANU ALEXANDRA,

ANDRONIC MARIO PAUL

**elaborator: SC INGINERIE, URBANISM, ARHITECTURA SRL, URB NICOLAE ALIN
CHIRAN, RUR D,E**

aviz preliminar

Lotul, de cca. 10 200mp, se afla in S2, la cca 20m de convergenta strazilor Colentina /Fundeni /BanuAndronache (initial au fost 3 loturi, care in timp s-au alipit).

La N se afla o proprietate privata, la S Fabrica de Gheata si un bloc de 10E plus niste parcuri ADP. La E terenul are o deschidere de 47m, la V este zona Plumbuita. Pe teren, in acest moment, se afla hale de servicii (bioruri, parcaje, dala de beton) si un service auto. Se propune construirea unui magazin Lidl, o cladire cu un etaj care va atinge un maxim de inaltime de 10m, cuprinzand si birouri, si spatii de depozitare. La avizul de oportunitate s-au cerut: documentele care sa probeze alipirea loturilor; defalcarea de CUT pe zonele M2 si P4. POT va fi de 15%.

Sorin Gabrea doreste sa stie ce anume continea vecinatatea de N – este o gradinita. Aminteste elaboratorilor ca au mai fost cerute un studiu al circulatiei pana la propunerea de Autostrada, ca si un studiu al intersectiei. In opinia d-sale, e nevoie de o simulare de trafic.

Andrei Zaharescu: „In conditiile date, colectorul nu poate fi realizat.”

Sorin Gabrea: „Aici ar incapea un pasaj inferior?” Se raspunde afirmativ. Prezentatorul mai arata ca „s-a cerut reamenajarea penei de cca 30m la Mediu. S-a creat un drum de halaj de 4m cu o cadenta de 5-6m.”

Adrian Bold: „Reteta care ni se da e o hala standard, dar ea ar putea fi macar mutata pe teren. De multe ori, economia spontana nu se potriveste cu strategia PUG, iar aici avem, din pacate, langa Colentina, in loc de locuinte, magazine capsulate. Macar sa facem ca magazinul sa fie front la artera, iar parcajul sa fie mai retras. In conditiile in care ne gandim ca s-ar mai putea planta si niste copaci, e o solutie mult mai buna decat sa oferim lacului un spate de magazin. Sa nu mai

spunem ca – si ar fi posibil, constructia e usoara – daca totul s-ar ridica pe piloni, am putea avea si o perspectiva catre lac.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem in principiu avizarea favorabila, dar conditionata de un parter liber, cu parcare sub magazin. Atentie la strazi, care trebui corelate ca si capacitate de trafic.”

.....

PUZ Str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7, S. 3

initiator: TOPOR DANIEL IONUT

elaborator: SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, URB

SEBASTIAN GUTA, RUR D, E

aviz preliminar

Pentru interventia asupra cladirii a existat un proces civil. CUT nu este mare, doar 1,9, dar autorizatia de constructie nu era in regula, iar indicatorii au fost depasiti. Stelian Constantinescu: „Proprietarul a modificat casa, ca sa poata incerca o intrare in legalitate”. Se considera ca intrucat a mostenit o problema in sensul indicat, s-ar putea propune intrarea in legalitate, inasa conditionata de refacerea fatadei.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem avizarea favorabila, cu respectarea conditiilor legale si a hotararilor instantelor judecatoresti.”

.....

PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 57 si nr. 63 – Drumul Balta Arin nr. 32-36 si nr. 38-40, S. 3

initiator: SC IKEA ROMANIA SRL

elaborator: BIA GEORGE MARIO KUIBUS, ARH GEORGE MARIO KUIBUS, RUR D, E

aviz preliminar

S-a revenit in legatura cu cel de-al doilea magazin Ikea din Bucuresti, care va cuprinde si o zona de comert specific in aer liber. A fost cerut un studiu peisagistic cu definirea unui spatiu de protectie, cu precizarea asezarii acestuia si a cuantumului de spatii verzi. Sorin Gabrea este de parere ca nici cererea de ilustrare urbanistica si nici mai buna definire a cladirilor mai inalte care au fost cerute de Comisie nu au fost serios analizate si studiate, ramanandu-se, din acest punct de vedere, la un minim de implicare.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu toate ca nu s-a raspuns pe deplin solicitarilor Comisiei, propunem avizarea favorabila intrucat conditiile minimale legale au fost respectate.”

.....

PUZ Str. Vasile Lascar nr. 56-58, S. 2

initiator: SC GIS GRUP PRIMA SRL

elaborator: SC KXL SRL, URB ANA MARIA MOHAN, RUR D3, D ZO, E

aviz preliminar

Lotul se afla in ZP18 (indicatori POT 65, CUT 3,25); functional, este vorba despre o zona mixta M1, care cuprinde locuinte individuale, locuinte colective, institutii. Circulatia pe strada se face pe doua benzi, exista si o linie de tramvai; largirea strazii se va face pe partea de strada opusa lotului. Se intentioneaza construirea unei cladiri de locuire colectiva, realizarea unui front continuu.

Stelian Constantinescu obiecteaza in legatura cu studiul de insorire prezentat – acesta ar fi trebuit sa se calculeze pentru cladirile din zona de N a noii constructii, nu pentru celelalte orientari; mai aminteste Comisiei ca s-a cerut extinderea studiului pana la Pta Rosetti. Adrian Bold doreste sa stie daca spre Bd. Stefan cel Mare mai exista cladiri inalte – se raspunde afirmativ. Referitor la asigurarea numarului de locuri de parcare, pentru cele 20 de apartamente, elaboratorul precizeaza ca sunt asigurate 35 de locuri de parcare, 11 la subsol, iar restul la sol.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunerea nu este excesiva, se poate construi, dar se va reveni cu o alta varianta volumetrica – in prezent, propunerea arata nefericit, ca si cum doua case s-ar incalca.”

.....

PUZ Str. Dr. Felix nr. 22-24, S. 1

initiator: ENESCU GUNTHER ERICH

elaborator: SC DMBI ARHITECTURA SRL, ARH DRAGOS MIHAIL, RUR D, E

consultare

Terenul se afla in zona delimitata de Bd. Titulescu si Prelungirea Buzesti. Sunt doua parcele mici, care pentru a primi pe ele o cladire vor trebui sa se alipeasca. Avizul de oportunitate a scos la iveala existenta unor probleme de ordin juridic. Se mai opineaza ca „Primaria ar trebui sa intabuleze aceste teren, pentru moment cu un statut incert.”

Sorin Gabrea doreste sa fie precizat mai clar rostul discutarii acestei documentatii – Adrian Bold crede ca e vorba despre posibilitatea de concesiune a unei parti din el, astfel incat proiectul sa poata fi posibil.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, nu ne opunem edificarii unei cladiri pe aceasta parcela, dar in conditiile in care nu este obtinuta concesiunea, orice intentie de construire cade.”

.....

PUZ Aleea Deda, consultare

Lotul se afla vizavi de Bucur Obor, iar principala lui problema este cotarea cu totul diferita ca indicatori urbanistici – CUT este 1,3 in PUG, dar 4,5 in PUZ de Sector. Victor Manea precizeaza insa ca singurul CUT valabil este cel care poate atinge maxim 1,56 (1,3 plus sporul de dezvoltare legal permis, de 20%). Adreseaza echipei invitatia de a reveni in Comisie cu o propunere pentru acest cuantum. Constantin Enache este de parere ca problema poate fi rezolvata in trei moduri – fie se lucreaza cu acest CUT de 1,56, fie este atacat in instanta PUZ ul cel vechi, fie, la initiativa Primariei, se va defini un nou UTR pentru toata zona, ca sa fie permisa o derogare de la indicatori.