

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din 18 Mai 2011. Comisia a fost alcatuita din: **Bogdan Bogoescu**, presedinte; **Doina Bubulete**, **Casandra Rosu**, **Vlad Cavarnali**, **Constantin Enache**, **Dorin Stefan**, membri. Din partea Comsiilor Tehnice de Specialitate a fost prezenti Elena Boghina, Serviciul Circulatie si Andrei Zaharescu, Serviciul Retele.

A participat la discutii si dl. Gheorghe Patrascu, arhitect-sef al Capitalei.

Au fost analizate urmatoarele documentatii:

**1. PUZ Dimitrie Bolintineanu nr. 7, S. 3 / proiectant SC BOUTIQUE ANTICO SRL; URB
RUR FLORIN IULIAN CRAIU, aviz de oportunitate**

Propunerea se face pentru o constructie de P+8, cu alipire la calcanele invecinate, care va fi ridicata in Zona Protejata nr. 30, intr-o locatie apropiata de Piata Rosetti; destinatia cladirii va fi de servicii si locuinte. Zona protejata permite CUT de 1,8 si POT de 60%. Terenul se afla intre doua blocuri. Important este ca noua propunere se va afla relativ aproape de o cladire monument.

Dorin Stefan (Bogdan Bogoescu are aceleasi solicitari) cere o desfasurare a strazii, care nu a fost prezentata; este de parere ca indicatorul CUT de 5 solicitat este imposibil de obtinut, data fiind si zona, si functiunea de locuire presupusa.

Constantin Enache reactioneaza si el fata de CUT propus si cere o ponderare semnificativa a lui, data fiind si zona, si strada invecinata care este foarte ingusta; propune o inaltime a viitoarei cladiri de maxim P+6 la cornisa si cere detalii despre modul in care va functiona intreg montajul urban.

Doina Bubulete dezaproba si ea posibilitatea unui CUT de 5, ca si a unei cladiri de P+8 si face observatia prea marii apropieri a cladirii propuse fata de biserica existenta.

Casandra Rosu: „As dori in primul rand un studiu mai amplu, nu doar pentru parcela – dealtfel, cladirea fiind situata intr-o zona protejata, acest lucru mi se parea de la sine inteles. POT nu poate depasi nici el mai mult de 20%.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Reveniti, va rugam, cu un studiu pe o arie mult mai extinsa, cu o mai buna probare a functionalitatii cladirii, cu demonstratia asigurarii locurilor de parcare si cu mai atenta definire a relatiei construitului nou cu monumentul din spate; incercati si definirea unui parter liber, poate cu un pasaj care ar ajuta accesarea monumentului.”

.....

**2. PUZ Str. C.D. Gherea nr. 123, S.1 / proiectant SC ROM-SCAD NPROIECT SRL;
URB RUR ADRIAN LUCA, aviz de oportunitate**

Pe un lot de cca. 1800mp se doreste ridicarea unei cladiri destinate locuirii; pentru moment, exista aici o constructie P+1 pentru care a fost obtinuta autorizatie de demolare. Intreaga zona studiata ofera si alte exemple de ocupare cu cladiri punctuale de P+3/4. POT estimat va fi de 60-70%, iar CUT de 2,8-3,2. Proiectantii isi doresc construirea de locuinte colective (intre 20 si 22 de apartamente) intr-o cladire de P+3E cu et. 4 retras, in care subsolul si demisolul vor fi afectate parcarii.

Constantin Enache doreste sa stie de ce s-a evitat cuplarea la calcan pe colt, spre S si observa ca in ce priveste relatia cu parterul, impresia pe care cladirea o da este de a fi foarte lunga.

Bogdan Bogoescu ar fi dorit o arie de analiza mai larga; se intereseaza de inaltimea cladirii apropiate, care va impune unele restrictii noii propuneri – se raspunde ca aceasta are doar

P+1 si et. 2 mansardat, dar ca in zona caracterul urban este mai ales marcat de cladiri aflate in distributie eterogena de P+3, P+4 sau chiar P+5E.

Casandra Rosu se intereseaza despre functiunea cladirii aflate pe coltul invecinat – se raspunde ca este un depozit. Dorin Stefan este de parere c o cladire P+3 este posibila, dar nu doreste ca aceasta sa fie mansardata, ci ca ultimul etaj sa fie tratat ca un etaj retras; arata ca pentru locuire un CUT de 2,5-2,8 este unul maximal, orice alta sporire peste aceste limite ducand aproape intotdeauna la degradarea calitatii locuirii.

Constantin Enache apreciaza ca prea masiv si compact blocul si este de parere ca o solutie cu 4 etaje nu este fericita. Inaltimea, in opina domniei-sale, trebuie demolita; coltul poate atinge P+3, dar in rest etajul al treilea ar trebui sa fie retras.

Doina Bubulete este de parere ca inaltimea maxima care poate fi atinsa aici, data fiind si functiunea, este de P+2. Casandra Rosu ar permite si un imobil P+3.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Suntem de acord cu construirea unei cladiri de P+2, care poate fi ridicata la P+3 in intersectie; CUT nu trebuie sa depaseasca 2,8.”

.....

3. PUZ Str. Alexandru Bratu nr. 23-25, S.1 / proiectant SC M DESIGN SRL, URB

RUR LUMINITA MACHEDON, aviz de urbanism

Principala piedica mentionata de proiectanti in prezentarea proiectului este cea de a se fi confruntat cu un PUZ existent, dar care nu este aprobat – PUZ Sisesti. Lotul are cca.

3000mp, este incadrat in PUG ca fiind M3, iar autorizatia directa care ar fi putut fi

obtinuta ar fi permis ridicarea unei cladiri P+4E, cu un CUT de 2,5.

Dorin Stefan ar fi de acord cu atingerea in aceasta situatie a unui CUT de 3, in limita zonei M3, si cu o inaltime de maxim 6 niveluri.

Andrei Zaharescu observa ca trama stradala prezentata e modificata fata de cea veche, iar Elena Boghina atentioneaza proiectantii si Comisia in legatura cu absenta drumului de halaj. Arhitectul-sef este de parere ca in acest caz drumul de halaj poate fi asimilat cu drumul normal, iar Bogdan Bogoescu sugereaza atribuirea unei duble functiuni drumului de halaj, care ar trebui cu aceasta ocazie redesenat. Reprezentant Ministerului mediului face, insa, precizarea ca drumul in cauza este in administrarea Apelor Romane, si cum, mai mult, se afla si in zona de protectie a lacului, solutia propusa nu este una realista.

Constantin Enache: „Intrucat ne aflam intr-o zona ambigua, data mai ales de neaprobarea acelui plan avizat, solutiile propuse trebuie sa se modeleze, cumva, acestei realitati de fapt, ca si cadrului legal. Sunt de parere sa tinem cont in acest caz si de solutia pe care ar putea-o oferi Sectorul – in ce ma priveste sunt de acord cu locuintele pe mal de lac, pentruca astfel elementul natural poate fi utilizat, accesat – si as recomanda ca accentul vertical sa fie unul siluetat, nu unul masiv, pentru a favoriza o relatie cat de cat convenabila cu vecinatatea.”

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Avizam favorabil propunerea, in conditiile in care se rectifica strada de pe mal, astfel incat ea sa fie si drum de halaj. CUT va fi de maxim 3, iar inaltimea limita de P+6”.

.....

4. **PUZ Str. Chitila-triaj nr. 2, S.6 / proiectant BIA ARH BARBU VLAD, aviz de urbanism, revenire**

S-a revenit cu o noua propunere, care a incercat sa tina cont de toate cerintele anterior exprimate de Comisie: s-a realizat un studiu de insorire, s-a regandit si detaliat sistemul de circulatie in zona, astfel incat sa se ofere acesteia si cladirii posibilitatea de a functiona si de a se dezvolta, au fost definite incintele si spatiile destinate publicului. Avizul de la Mediu exista, intrucat a fost acceptata solutia suprafetelor inierbate si a gradinilor suspendate. Exista si un aviz de la aviatie pentru inaltimea de 90m, dar in principiu exista acordul si pentru o cladire mai inalta, intrucat traficul aerian nu va fi afectat de aceasta noua constructie.

Constantin Enache: „Sunt de acord cu avizarea favorabila, deoarece propunerea incearca sa genereze un inceput de incredere si de civilizatie urbana in acest colt al orasului.” Vlad Cavarnali se declara de acord si el cu propunerea, in forma prezentata.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Propunem avizarea favorabila.”

.....

**5. PUD Str. Neajlovului nr. 11, S. 1 / proiectant SC ARH SQUAD SRL, URB
RUR VICTORIA NAVRESCU, aviz de urbanism, revenire**

Zona studiata pentru a permite viitoarea constructie se afla in Sectorul 1, la N de Bd. Gloria si apartine conform PUZ UTR-ului L2A; indicatorii permisi sunt POT 45%, CUT 0,9. Pe parcela de 200mp se doreste amplasarea unei constructii pe fund de lot, pentruca se poate construi favorabil si pentru zona, si pentru viitorul locatar, in planul secund. La proprietate, inasa, se ajunge pe un acces dificil ca statut. Casandra Rosu exprima opina conform careia „forma legala de exploatare a acestui lot este cea cu precizarea accesului si a conditiilor lui.”

Bogdan Bogoescu ar dori sa stie daca nu s-ar putea incerca o cuplare a lotului cu proprietatea din spate – se raspunde negativ.

Dorin Stefan: „Acest lot conjunctural nu ar trebui construit. Raspunsurile care se pot da unei astfel de realitati sunt si ele, la randul lor, conjuncturale, iar arhitectii ar trebui, ca profesioniști, sa se opuna oricarei alte logici care nu este cea a normalitatii profesionale.”

Constantin Enache: „Sunt de acord ca situatia este una conjuncturala, dar eu voi fi conjunctural in felul meu propriu, sugerand o solutie chiar si in acest caz, pentruca intr-adevar situatia este exceptionala, anormala, insa orasul nu are, in ansamblul sau, de suferit de pe urma unei astfel de interventii – parterul poate ramane asa cum este, iar etajul va trebui sa se retraga pe capete cu 2m ca sa poata exista o fatada clar constituita.

Mai mult, cred ca propunerea se poate rezolva prin concesionare si ca din punct de vedere tehnic putem sustine o solutie pe aceasta cale. Problema este, fundamental, una de ordin juridic si social si ar fi bine pentru proprietar sa solicite o audienta Primarului pentru a clarifica statutul lotului pe care il detine.”

Cassandra Rosu este in principiu de acord cu ideea de aparitie a unei strazi noi, dar crede ca in aceasta forma proiectul nu poate fi avizat favorabil.

Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Va rugam sa reveniti in Comisie dupa ce veti obtine un punct de vedere clar din partea autoritatilor si administratiei.”