

Sedinta CTUAT a Primariei Municipiului Bucuresti din data de 22 Septembrie 2014

Comisia a fost alcatuita din: Sorin Gabrea, presedinte; Bogdan Bogoescu, Radu Petre Nastase, Dan Marin, Dorin Stefan, Alexandru Panaitescu, Constantin Enache, Catalina Preda, Vlad Cavarnali, Doina Bubulete, Tiberiu Florescu, ing. Cornel Panaitescu, membri; expert din partea Primariei, Stelian Constantinescu; consultant retele, ing. Andrei Zaharescu, consultant trafic ing. Elena Boghina. Au fost dezbatute, in prezenta arhitectului-sef, dl. Gheorghe Patrascu, urmatoarele documentatii:

### **1. PUZ Concurs de solutii pentru amenajarea zonei Piata Matache (consultare)**

Prezentare (Doina Bubulete): „Apreciez, per ansamblu, ca subiectul este unul foarte dificil, atat ca tema, cat si ca intentie de organizare a unei competitii. In acest moment, zona este intrucatva mai curata, dar in continuare ramane una bulversata. Procesul de modificarea este gandit a se desfasura treptat, din aproape in aproape, pentru ca aici va incepe cea mai importanta operatiune de structurare a Diametranei. Zona prezinta numeroase degradari de fond construit. Despre Piata Matache in sine putem afirma ca prezinta in acelasi timp un fond istoric inca valabil, dar si ca ar putea comporta, pentru intreaga zona, chiar mai larga decat aceea proprie concursului, un risc de dezintegrare. In aceasta situatie, Primaria a dispus organizarea unui concurs de solutii pentru a obtine cea mai buna varianta de retesere a zonei. Limita zonei de concurs este una dintre temele caietului de licitatii. Si nu trebuie sa uitam ca, istoric, dar si functional vorbind, Hala Matache este legata de aparitia si de dezvoltarea Garii de Nord. Se intentioneaza ca proiectul sa cuprinda cel putin 3 puncte necesare de atins si de rezolvat: 1. remodelarea zonei aferente Pietei Matache; 2. reconstructia Halei Matache conform morfologiei ei din anii 1936-1945, considerata a fi cea mai omogena; 3. realizarea unui spatiu viu, multifunctional in vecinatatea coridorului auto.

Obiectul concursului priveste mai multe aspecte definitorii, in final, pentru acest viitor spatiu urban:

- refacerea caracterului identitar al pietei;
- accesibilitatea carosabila si pietonala din zona;
- realizarea unor spatii functionale si fluente, bine orientate in acord cu functiunile;
- amenajarea de spatii verzi, mineralizate;
- realizarea unui mobilier urban de calitate si adecvat pietei;
- o propunere pentru iluminatul general;
- expunerea neostentativa a mijloacelor publicitare;
- va fi realizata o volumetrie adecvata functional.

UTR-ul pe baza caruia se va face propunerea va fi UTR CA2 – zona centrala in afara zonei protejate, cu regim continuu si discontinuu.

Ca element particular al pietei, trebuie observata lipsa alinierii cladirilor la cornisa. Hala, care este intregistrata pe lista monumentelor istorice ca monument de arhitectura de clasa B, la pozitia 449, LMI B-II-m-B-18182, data 1887, se muta; se va pastra memoria amplasamentului; studiul halei ca atare apartine Hannei Derer. Pe noul amplasament, cladirea va fi izolata pe lot.

Ca recomandare, ar fi de dorit ca viitoarea functiune sa fie una comerciala, care sa corespunda specificului zonei. Suprafata integrala a ariei de concurs va fi de 20527mp, cu tot cu retelele edilitare; trebuie bine cunoscute si intrebuintate datele privind evolutia istorica si contextul socio-urbanistic (in momentul de fata, ambele aspecte sunt lasate prada haosului si dezorganizarii). Un alt aspect care trebuie neaparat atins este cel al conectarii acestei arii cu importanta poarta de intrare in oras care este Gara de Nord. Acum, hala, ca si locul ca atare, si-a pierdut sensul unei pieti reale. Studiul de marketing socio-urban este realizat de arh. Liviu Ianasi; el pleaca de la definitia Garii de Nord ca nod intermodal si considera ca este utila identificarea unor poli de importanta locala. In acest studiu, locuitorii insisi sunt vazuti ca resursa a locului. Ca atare, functiunea cea mai adecvata a acestei arii se leaga de stimularea micilor comercianti, a micilor meseriasi, a ocupatiilor rare, in genere.

Partea de circulatii, pentru care, de asemenea, trebuie identificata o solutie, pune doua probleme foarte importante. Intr-o prima etapa, ar trebui finalizata dublarea diametrului, cu intreaga circulatie pe care aceasta artera ar presupune-o; odata cu acest deziderat, apare si prima problema, anume lipsa spatiilor de parcare pe intreg parcursul, dar mai ales in zona pietei; a fost deja gandita solutia unui parcaj sub piata, in conditiile in care aceasta parcare ar trebui sa preia si necesitatile rezidentilor. Dar o mare problema va fi inventarea unui sistem de absorbtie, de catre respectivul parcaj, a fluxurilor astfel incat acestea sa fie cat mai putin intrerupte sau deranjate.

In fine, capitolul despre riscuri si vulnerabilitati se va ocupa de degradarea cladirilor in legatura cu deciziile politice, cu neclaritatile juridice, cu gestionarea eficienta a operatiunilor urbane samd.

Coditionari:

- functiunea principala prevazuta sa fie si sa ramana aceea de piata de comert;
- e nevoie ca spatiul public sa fie astfel gandit si conceput incat sa ofere siguranta si confort pentru toti vizitatorii zonei, ziua si noaptea;
- reconstituirea halei;
- piata sa fie deschisa, dar acoperita;
- nu se va depasi inaltimea de 10m spre limita, iar la interior de 8m, pentru hala;
- o buna accesibilitate din subteran;
- realizarea unui cadru urban armonios;
- vor fi folosite materiale durabile, nestridente;
- vor fi eliminate constructiile parazitare existente.
- este nevoie de etapizarea interventiei.

Gheorghe Patrascu concluzioneaza: „Concursul este necesar pentru istoria din jurul Pietei Matache, mai ales pentru ca in ceea ce priveste noua amplasare a halei existau si exista inca o serie de incertitudini, care trebuiau luate in calcul. Nu era stabilita nici forma interventiei, poate pentru ca inca nu este bine definit un standard de piata in zona traditionalului. Lucrurile care au creat dispute: hala va fi construita la nivelul anilor 1950 – cu portic, fara anexe, cu legaturi pentru subteran; accesul auto s-ar dori din Berzei-Buzesti, dar Comisia de Circulatie a dat o solutie cu iesire pe strazi secundare, lucru care cred ca mai trebuie analizat; hala nu va fi retrasa de la noul aliniament; in ce ma priveste, nu as limita inaltimea halei la 8m; sigur ca in cauza e o inaltime decenta, care sa nu distruga nici coerenta propunerii si nici zona, dar cred ca 8m e limitativ fara vreun motiv intemeiat, acum. Hala, ca si intreaga zona, de altfel, se vor reface in timp, asa incat este mare nevoie de un proiect cat mai clar, care sa fie validat.”

Sorin Gabrea solicita lamuriri cu privire la competitie: „Cum anume este gandit concursul? Cel care castiga va face si proiectul sau doar PUZ si studiul de fezabilitate? Cum se poate desfasura concursul, daca PUZ este, in acest moment, suspendat? De fapt, in realitate, pare ca numai spatiul public este subiectul concursului. Ar mai fi util de precizat daca exista o intentie reala de reabilitare a zonei.”

Gheorghe Patrascu: „Concursul nu se va lansa imediat, maine. Ceea ce facem acum este sa-i pregatim un cadru, o reglementare. Principiile PUZ-ului suspendat vor fi pastrate pana la concurs.”

Sorin Gabrea: „Ceea ce naste o alta intrebare, din punctul de vedere al competitorului – cum anume procedez cu suprafata pe care o atac? Ma opresc la aliniament si nu vorbesc deloc despre fronturi?”

Catalina Preda: „Concursul ar trebui sa-mi dea, sa-mi rezolve sau macar sa-mi precizeze politica zonei. Cred ca este o greseala sa impun prin concurs felul in care va fi reconstruita hala.”

Gheorghe Patrascu: „Avizul de la Cultura sustine reconstituirea, adica recrearea halei, in versiunea precizata.”

Alexandru Panaitescu: „Personal, sunt de parere ca hala ar trebui sa intre in tema de concurs. Pozitia ei cred ca este cea care ar trebui discutata.”

Dan Marin: „Demersul, in intregul lui, trebuie simplificat. Subiectul este reamplasarea halei, dar zona nu stiu exact cum poate fi atacata, dezvoltata; trebuie puse la lucru valorile arhitecturale. E de dorit sa se actioneze in profunzime, pentru ca aceasta tema va mai trebui sa gaseasca solutie si pentru o alta stare de fapt, deloc imbucuratoare – Sectorul 1, de pilda, are toate pietele distruse. Mai adaug la toate acestea si faptul ca, nu se stie din ce cauza, poate promovata tocmai de ideea nefericita a pietelor incapsulate, a disparut ideea pietei deschise, la taraba. In fine, nu cred ca trebuie sa ne propunem sa dezvoltam sau sa dam curs, sa oferim posibilitate de existenta unui obiect fara context.”

Vlad Cavarnali: „Ca subiect sau ca sursa de inspiratie, sigur ca exista numeroase exemple de buna practica, ce sunt functionale si ar trebui sa corespunda si nevoilor noastre. Dar mai sunt si alte functiuni care vor genera modificari importante in zona (intersectiile auto, scoala din apropiere). Obiectul final poate fi conservator, ca propunere, dar ar putea fi si gandit in perspectiva, in sensul unei reconversii functionale posibile.”

Constantin Enache: „Cred ca toate cele spuse, si poate altele, trebuiesc puse in practica pentru a reface hala cat mai repede. Nu cred ca este bine sa tot asteptam, utopic, momentul potrivit. Insa ca abordare, ca linie de discutie, vedem si acum ca totul se comenteaza negativ, cu toate ca se intampla si aici lucruri spre mai bine. Hala trebuie sa se faca cat mai repede, ar fi bine ca

Primaria sa negocieze si sa se asocieze cu un partener, pentru ca lucrurile sa nu dureze, in buna noastra traditie, la nesfarsit. In plus, daca-mi amintesc bine, mai erau de facut si alte doua case. OAR a acceptat o pozitie mai asezata fata de context; cat despre functiunea pietei, cred ca este bine ca zona sa capete o tenta si o consacrare pentru produse ecologice, daca s-ar putea cu certificate, sa nu lasam un comert intamplator aici.”

Catalina Preda: „Tema este foarte elaborata. Cred ca acest concurs ar trebui sa aiba mai putine restrictii. Sa se intample ceva aici si noaptea, zona sa nu fie blocata.”

Bogdan Bogosescu listeaza lucrurile pe care le considera necesare pentru ca viitorul concurs sa poata conduce la o buna solutie: „1. Tema de concurs sa precizeze expres imposibilitatea transformarii interventiei intr-un mall sau hipermarket, pentru ca la noi au loc numeroase astfel de deturnari. 2. Penetrabilitatea zonei sa fie maxima, atat pe timp de zi, cat si pentru noapte – in niciun caz nu cred ca ne dorim sa avem in acest loc o magazie inchisa complet, in niciun moment al zilei. 3. Ma intereseaza foarte tare ce se va intampla la in cladirea Pietei – pentru ca in niciun caz nu as vrea sa apara si aici banci la parterele cladirilor. 4. Fundalul, spatele acestei scene trebuie redefinit si avut permanent in vedere, concursul trebuie sa aiba o atitudine clar exprimata fata de acest spatiu. 5. In program, afara de tarabe si de vanzare, sa fie prevazute o piata taraneasca si sa fie permise sau incluse si alte meserii traditionale ale zonei, de tip artizanal, tocmai pentru ca, din cate am obsevat, comunitatea zonei cere aceasta. 6. E nevoie de o mare calitate a suportului topografic actualizat, care sa fie la dispozitia concurentilor. 7. Propunerea sa iasa in toate modurile posibile de sub imperiul improvizatiei si al precaritatii, si aici vreau sa atrag atentia asupra parcajului subteran care ar putea strica locul – ma gandesc la accese, iesiri, posibilitati de „rezolvari” oarecare ale acestora.”

Constantin Enache: „Sa nu uitam, mai ales pentru ca vorbim despre o viitoare piata, despre complicata problema a gestionarii unitare a intregului spatiu.”

Radu Petre Nastase: „ Eu cred ca ar mai trebui sa se precizeze si alte lucruri. De pilda – concursul este de obiect de arhitectura sau este unul de urbanism? Din perspectiva reamplasarii, reconfigurarii vechii teme, ar trebui sa li se ofere o mai mare libertate arhitectilor care participa la concurs. Nu cred, personal, ca un monument nu poate fi revitalizat in secolul XXI.”

Dorin Stefan nu doreste sa exprime alte opinii fata de cele deja prezentate.

Dan Marin: „Cred ca zona de studiu va trebui sa fie largita. In ce priveste interventia punctuala asupra halei, ma pronunt pentru conservare, iar in afara de aceasta impozitie, cred ca tot ce se intampla in spate, pe fundalul cladirii si al pietei ar trebui sa tina de deplina libertate a propunerilor participantilor la concurs. Cred ca cel mai real si mai posibil concurs ar fi unul in doua faze, iar accentul ar trebui sa cada pe terenul care apartine Primariei, si acesta sa beneficieze din partea concurentilor de un grad de detaliere mai mare.”

Doina Bubulete aminteste exemplul Caterina Market, din Barcelona, care i se pare similara ca si complexitate si despre care opineaza ca ar avea o componenta urbanistica extraordinara, mult dincolo de functiunea punctuala.

Sorin Gabrea: „Nu stiu de ce, am tendinta sa evoc experienta nefericita a concursului destinat amenajarii Pietei Univeresitatii, pe care o consider, in ce ma priveste, un esec de marca. Si ma gandesc, printre altele, la sugestiile de directii pe care le transmit statuile – zona de vizibilitate a acestora este mai mare din spate decat din fata; ele stau cu fata spre Nord, iar perspectiva privilegiata pentru perceperea lor este cea opusa. Ma mai gandesc, apoi, la Piata Amzei, un alt esec major, de aceasta data comercial, un proiect mult prea scump pentru acest gen de investitie. Asa ca as intreba mai departe – care este statutul acestui concurs? Castigatorii vor face studiul

de fezabilitate, poate si proiectul tehnic (inteleg ca exista un program al proiectului.) Daca largim zona de concurs, la interior se vor forma alte zone ale proiectului. Rostul concursului mi se pare a fi acela de a produce idei valoroase, asa ca imi doresc cat mai putin un „concurs dambovitean”, cu tot felul de restrictii, care de care mai putin intelese – sa lasam concurentii sa se manifeste. Personal, pledez pentru o libertate de proiect si de concurs care sa poata zdruncina si judecata noastra, daca este posibil. Iar modelul implicarii administratiei in proiect cred ca ar trebui sa fie cel aplicat in zona Lipsaniului. Concursul de proiect are sens daca se desfasoara, cuprinde toata zona.”

Dan Marin: „In Piata Univeersitatii, totul a fost grevat de existenta unui studiu fara documentatie de urbanism. Economicul a grevat calitatea urbanistica a propunerii.”

Gheorghe Patrascu: „Accesul din Str. Berzei este singurul lucru care mi se pare obligatoriu.”

Raluca Munteanu: „Cred ca acest concurs ar trebui sa se desfasoare repede, cat mai repede posibil; realizarea parcajului nu poate decat sa taraganeze „programul” concursului; functionarea pietei si a parcarii ar trebui sa se petreaca in tandem.”

.....

**PUZ Petrom City, Sos. Straulesti nr. 69 - 71, 69A, 69D, S. 1**

**Inițiator: SC OMV PETROM SA, Elaborator: SC QUATTRO DESIGN SRL – ARH  
RUR TOADER AL. POPESCU**

### **aviz de oportunitate**

Zona se afla in imediata apropiere a inelului median. A existat un PUZ pentru acest loc, realizat in 2007, astazi expirat, care a avut ca si consecinte directe realizarea unei trame stradale, ca si a



unui numar de retele edilitare. In momentul de fata, ca urmare a acestei datari a documentatiei, unica norma regulamentara aflata in vigoare o reprezinta PUG Bucuresti. Sorin Gabrea aminteste prezentatorilor ca intre timp a fost avizat si PUZ Inelul median, deci si aceasta documentatie ar fi trebuit consultata inainte de a fi formulata documentatia de fata. Prezentatorul mai afirma ca „prounerile reiau si actualizeaza PUZ emis in 2007, iar reglementarile care se doresc a fi propuse sunt formulate pe doua paliere, dupa nivelul lor de complexitate”. Astfel, s-ar dori ca pentru ansamblul de birouri sa se poata obtine o autorizare directa, in timp ce pentru indicatori si detalierea celorlalte componente ale propunerii s-ar pregati o prezentare si o discutie ulterioara.

Sorin Gabrea sugereaza echipei sa consulte cu multa atentie documentatiile din zona, pentru ca acestea „ataca” subiecte de mare interes local si nu numai, cum ar fi unele exemple de PUZ-uri integrate, gen autostrada Bucuresti-Brasov, pentru care vor trebui foarte clar definite unele zone, cu tot cu indicatori. Catalina Preda sustine si ea revederea tuturor documeuntatiilor avizate sau in curs de avizare, pentru a se evita pierderea de timp inutila si eventualele complicatii.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu rugamintea de a urmari cu atentie toate sugestiile membrilor Comisiei, propunem avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Calea Plevnei nr. 145, S. 6**

**inițiator: SC PLEVNEI RESIDENCE IMOBILIAR SA, elaborator: SC URBE 2000 SRL –**

**ARH RUR CONSTANTIN ENACHE**

**aviz de oportunitate**

Cel mai important lucru pe care doreste sa il stabileasca documentatia cu privire la intentia de construire pe acest loc este stabilirea raportului dintre investitia publica si aceea privata, insotita de stabilirea obligatiilor si a responsabilitatilor ce decurg din aceasta definire. Administratia publica a facut, aici, toate investitiile necesare – drum, pod, metrou, apa, in conditiile in care astazi, nici fosta fabrica de paine Plevnei, nici celelalte functiuni industriale care au dominat zona nu mai sunt operationale. Parcela are o conditionare importanta, prezenta unei cladiri inregistrata in lista monumentelor istorice; se doreste, in principal, schimbarea caracterului zonei, destinatia ei, reprezentata de o modificare de UTR. Sorin Gabrea ar dori sa stie care este situatia studiului istoric care ar trebui sa insoteasca o atare documentatie – se raspunde ca acesta exista, dar ca nu este asumat clar si in totalitate de niciunul dintre „actorii” care participa la acest joc.

Acelasi exprima rugamintea ca „in perimetrul pe care il veti studia, sa fie incluse si cladirile existente, indiferent de statutul lor, pentru a ne face o imagine cat mai concludenta asupra situatiei reale existente.”

Bogdan Bogoescu solicita precizari in legatura cu „caracterul multifunctional al propunerii” – se raspunde ca este vorba despre locuinte si birouri, in principal; ar mai dori sa stie daca vor exista spatii publice – se raspunde afirmativ.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam ca la etapa viitoare sa ne prezentati studiile de fundamentare pe care le detineti, un studiu de insorire, modalitatea in care ati conceput spatiile publice, precum si o propunere de circulatie. Pentru acest stadiu, recomandam avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Șos. Jiului nr. 10-48; nr. 50-118; nr. 120-138, S. 1**

**inițiator: SC ANTECO SRL, elaborator: SC B.I.P. REAL INVEST SRL – URB**

**RUR ILEANA TUREANU**

**aviz preliminar de urbanism**

A fost obținut avizul de oportunitate după o prezentare anterioară, care a descris proiectul (o proprietate în tandem a unei parcele) în detaliu. Între timp, s-a realizat sincronizarea ilustrației de temă cu partea planimetrică. Se propune o retragere cu 12m față de stradă pentru clădirile de birouri și cu 15m pentru funcțiunea de locuire. Se dorește o dezvoltare etapizată a proiectului, ținând seama de dorințele diferite ale celor doi proprietari, ca și de ritmul diferit în care cei doi vor acționa pe fiecare unitate în parte; a fost gândite și se propune realizarea unui ansamblu urban cu toate componentele necesare – trasee pietonale, galerii comerciale, trasee carosabile (acestea au profilul de 8m, adică o sosea de două benzi, plus trotuare de câte 1m lățime, însă cu tot cu retragerile, mai ales pentru partea Nordică, va rezulta o retragere de 14m a clădirilor față de ax); cadenta clădirilor, în dispunerea lor pe arteră, va măsura cca. 200m.

Stelian Constantinescu aminteste proiectantului că datorată numeroaselor probleme complexe pe care zona le prezintă, a fost solicitată reglementarea pe partea scrisă a propunerii.

Andrei Zaharesc observă că în ceea ce privește arterele de circulație, va fi nevoie de apariția obligatorie a relațiilor de stangă.

Elena Boghina face precizarea că „strazile laterale nu au un profil. Și nu este tocmai clar de ce forma acestor artere este stramba, sinuoasă. E bine ca propunerile de strazi să fie mai bine argumentate și poziționate, nu se poate ca strazi gândite să deservească o parte, totuși, de calitate decentă a orașului să pară că merg pe după garduri.”

**Rezolutie (Bogdan Bogoescu): „Sa fie marcate pe planuri zonele verzi si sectiunile care traverseaza diferitele segmente ale planului.” Elena Boghina mai solicita „indreptarea sau reformularea strazilor” despre care s-a discutat, in vreme ce Andrei Zaharescu atrage din nou atentia asupra nevoii obligatorii de studiere mai atenta a relatiilor de stanga, poate chiar a aparitiei unui studiu punctual de trafic.**

.....

**PUD Str. Plantelor nr. 55, S. 2**

**inițiator: S.C. SAGA SOFTWARE SRL – NICA SORIN, elaborator: S.C. Desenatura  
Atelier de Proiectare SRL – urb. FLORENTIN GUDILĂ  
aviz de urbanism preliminar**

Documentatia prezentata este un PUD in zona protejata Traian. Obiectul ei este completarea/realizarea unei locuinte familiale prevazuta cu un atelier de artist, P+1/2, 3R. CUT ar atinge astfel 2,5. Terenul se afla pe coltul strazii, vizavi de liceu, strada se prevede a fi largita la 24m., conditii in care se pierde o suprafata de teren, astfel incat suprafata utila scade de la 366mp la 296mp.

Catalina Preda este de parere ca „nici volumetria si nici fatadele catre strada nu respecta caracterul zonei”, care este net diferit de cel al propunerii.

Sorin Gabrea doreste sa stie pe unde va fi accesata proprietatea – raspunsul este „din Str. Plantelor.”

Dan Marin este nemulțumit de imprecizia care, in documentatie, domneste fata de vecinatati – lipseste, de pilda, detalierea felului in care se va face alipirea caselor pe o zona de calcan.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va vom ruga sa reveniti cu o alta propunere, mai atent studiata, care sa ne prezinte, de pilda, un volum propriu care sa nu-l depaseasca pe acela al constructiilor adiacente; ilustratia urbanistica si arhitecturala, de mare importanta pentru un PUD, este, in aceasta formula, necorespunzatoare.”**

.....

**PUD Str. Subcetate nr. 39, S.1**

**inițiator: EFTENIE STEFANA, elaborator: S.C. EBONY 94 IMPEX SRL**

**aviz de urbanism preliminar**

Se doreste extinderea si functionalizarea unei case cu un parter si un pod necirculabil, care sa fie consolidata si apoi sa fie supra-etajata. Parcela se afla in zona Bazilescu si este, ca atare, supusa unor restrictii pe care nu le incalca; CUT nu depaseste 1,3. Exista acordul notarial al tuturor vecinilor.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Recomandam avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Str. Ghiozdanului nr. 11-13, S.1**

**inițiator: SC LOCAL SRL, elaborator: SC ARTTEK C.B. SRL – URB/RUR**

**CRISTINA ENACHE**

**aviz de urbanism preliminar**

Se doreste construirea pe un lot din zona de N a Capitalei, aproape de aria reglementata Caranfil-Gafencu-Soseaua Nordului. In mijlocul acestei zone, exista un teren de concesionat. Accesul se

poate face din Str. Catedrei. PUZ initial a expirat. Majoritatea constructiilor sunt specifice unei zone de tipul M3. In PUG si PUZ indicatorii ajung la POT de 60 si CUT de 2,5. Se propune, in vederea unei bune circulatii, un sistem de strazi cu sensuri unice.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam propunerea favorabil, cu rezerva concesiunii terenului respectiv.”**

.....

**PUZ Str. Nerva Traian nr. 27-33, S. 3**

**inițiator: SC ELEGANCE CONSTRUCT SRL, elaborator: SC DUAL ART DEIGN SRL –  
URB RUR LAURENTIU GUSIANU**

**aviz de urbanism preliminar**

S-a revenit, dupa o consultare, cu propuneri de constructii inalte, care pot lua forma a doua tipuri de abordari: fie va exista un bloc lama spre Nerva Traian, de inaltime P+15-16, care in spate va adaposti functiuni publice, fie a unui alt bloc-lama de inaltime P+14, dar care in spate va fi sustinut de alte cladiri de inaltime joasa de tipul 2S+ P+2/3R.

Catalina Preda doreste sa primeasca o lamurire mai precisa privind interventia majora despre care se afirma ca s-ar fi facut fata de prezentarea anterioara – se raspunde ca s-a renuntat la o propunere mai veche de bloc-turn, de o inaltime mult mai mare (spre 90-100m inaltime).

Constantin Enache ar dori sa stie ce forma va lua, daca ar fi acceptate aceste conditii de construire, edificabilul de pe parcelele vecine. „Regimul de inaltime pe care Dvs. il propuneti face ca parcela rosie, din imediata Dvs apropiere, sa nu fie construibila. Ati luat legatura cu proprietarii, ca sa le comunicati aceasta?”

Radu Petre Nastase ar dori sa se precizeze cum a fost gandita permeabilitatea acestei cladiri, care pare a avea un front continuu, care pur si simplu, in forma actuala, taie zonele. Se raspunde ca, tocmai, a fost gandita aici o lama opaca.

Ing. Cornel Panaitescu: „Ce dimensiuni propuneti pentru breteaua Dvs?” - raspuns: „6m, plus trotuare de 1m, plus un spatiu spearator de 2m.” „Atunci, cum vor intra in acest spatiu toate retelele pe care le adaposteste bulevardul?”

Elena Boghina doreste sa stie daca pe documentatie sunt trecute cotele cu tot cu retrageri, atat pentru constructii, cat si pentru teren.

Dan Marin ar vrea sa se raspunda cu mai multe argumente la intrebarea care priveste „ratiunea maririi indicatorilor si a volumelor”.

Catalina Preda este de parere ca inaltimea excesiva dorita impune obtinerea acordului vecinilor.

Dan Marin: „CUT de 3,92 pentru functiunea de locuire este urias si, de la un punct, chiar impropriu locuirii. Iar pe de alta parte, regulamentele ar trebui sa fie echivalente pentru toata lumea – nu putem exporta sarcini pe terenurile vecine.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Deocamdata, sunt multe intrebari la care raspunsurile Dvs nu sunt convingatoare; va rugam sa reveniti cu o argumentare mai buna si, poate, cu o alta propunere.”**

.....

**PUZ Str. Izbiceni nr. 102, S.1**

**inițiator: D-NUL TEAU ION TONI, elaborator: SC SILPA N 2000 SRL – URB/RUR A**

**BOGDAN**

**aviz de urbanism preliminar**

Terenul pe care se intentioneaza construirea este prins intr-un PUZ expirat. Ca si propunere, regimul cladirii, S+P+3E, permite incadrarea ei in zona 2A. Anterior, se afirma, edificabilul a mai fost discutat, dar s-au cerut detalieri. Noua propunere este ca spre spatele lotului, inaltimea cladirii sa fie mai redusa, P+1, iar in fata ea sa atinga P+3. Se cer POT de 50%, CUT de 1,8. Dan Marin observa ca in documentatie zona este una industrială, dar in realitate aici exista si se doresc locuinte.

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

.....

**PUZ Str. Gh. Ionescu-Sisesti nr. 423-427, lot 2, S.1**

**inițiator: D-NUL OANCEA EMILIAN, elaborator: SC DESIGN UNIT SRL – URB/RUR**

**MARIA LUIZA BUDESCU**

**aviz de urbanism preliminar**

Avizul de oportunitate a fost obtinut, iar conditiile cerute de Comisie au fost respectate – inaltimea a fost redusa, CUT si POT la fel. Zona are caracterul M2.

Bogdan Bogoescu cere prezentarea unei sectiuni a cladirii.

Sorin Gabrea ar dori sa stie cum a fost gandita corelarea cu solutia de trafic, cu pasajul din apropiere; care este profilul maxim prevazut pentru Sos. Sisesti?

Dan Marin: „Documentatia Dvs. arata ca terenul cunoaste o declivitate? Care este masura acesteia?” Se raspunde ca in acte aceasta declivitate nu este inregistrata.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti si sa ne prezentati o solutie de urbanism si de arhitectura pe un plan topografic actualizat.”**



.....

**PUZ Splaiul Unirii nr. 165, S.3 / initiator: SC INTERPRIME PROPERTIES SRL,  
elaborator SC KXL, aviz preliminar**

Aici a existat un PUZ care a acoperit o zona mai mare. Anul trecut a fost emisa o autorizatie, iar documentatia care se prezinta acum reglementeaza restul terenului.

Accesele sunt orientate dupa functiuni. Exista 6 tipuri diferite de UTR-uri, cu 6 tipuri diferite de accese si indicatori diferiti. La avizul de oportunitate ar trebui sa fie reglementata zona de studiu, dar in acest caz ar trebui sa se acorde atentie masurii in care realitatea mai corespunde sau nu documentatiilor. Prezentatorul mai arata ca pentru monumente a fost propusa o zona de protectie; a fost realizat chiar si un studiu de insorire, care ilustreaza faptul ca zonele vecine nu sunt afectate.

Elena Boghina: „Pentru acest loc, a existat studiul dlui Viorel Hurduc, studiu care propunea o noua formula de circulatie. Nu inteleg din propunerea de fata daca acest studiu a fost preluat sau daca acum se vine cu o noua varianta.”

Sorin Gabrea ar dori sa stie daca pasajul propus mai demult este sau nu reglementat – se raspunde ca este prevazut doar orientativ. In continuare, Presedintele Comisiei cere sa se precizeze ce anume este autorizat deja – se raspunde ca sunt autorizate 3 corpuri de cladire.

„Inteleg ca vorbim despre o noua solutie de trafic; va fi nevoie de o noua descriere a spatiilor publice. PUZ se poate modifica, dar este nevoie de o aceeaasi atentie pentru spatiile publice urbane si pentru reglementarea circulatiilor auto si pietonale.”

Bogdan Bogoescu: „PUZ-ul vechi, al lui Viorel Hurduc, se adresa orasului - lega malurile canalului, integra apa. Aprobarea lui s-a facut si pe baza acestor prevederi utile. Nu cred ca acest

PUZ care ni se prezinta acum ar trebui sa escamoteze vechile propuneri, ci, dimpotriva, sa le acorde cu cele vechi.”

Catalina Preda: „Diferenta de scari propuse este foarte mare pentru a sustine existenta unor noi cladiri. Daca acolo exista monumente, si din cate stiu exista, cum se face relatia dintre noile propuneri si acestea?”

Radu Petre Nastase: „Obiectiv privind propunerea Dvs. putem spune ca ea ne-a prezentat separarea unei realitati in 3 proprietati diferite, prin artere de 6m. latime.”

Alexandru Panaitescu: „Ma intereseaza sa stiu daca in autorizatie strazile sunt trecute doar informativ sau chiar apar in vederea unei construiri efective. Este un lucru important, la care imi doresc un raspuns bine argumentat.”

Dan Marin: „Nu inteleg logica unei amplasari de acest fel, a unor blocuri de 15m inaltime intre care se merge pe o straduta de 6m. Iar in alta parte apare o cladire de doua etaje la 2 metri de trotuar.”

Constantin Enache: „Aici, fiecare dintre cei care au apucat o cat de mica proprietate a construit dupa cum l-a taiat capul. Au mai fost facute si alte incercari, diferite. Dar lama propusa se apropie foarte tare de apa, asa incat fara doar si poate spatiul rezultat va fi mai mult sau mai putin un maidan. Iar spatiul public spre Timpuri Noi cred ca poate fi mult mai bine conturat.”

Elena Boghina: „In ceea ce ma priveste, propun fie sa fie reluata propunerea veche de circulatie, fie sa se vina cu un studiu nou.”

Bogdan Bogoescu: „Zona are maxima reprezentativitate, asa incat cred ca i s-ar cuveni o atentie si o tratare speciala. Iar vecinatatea este speciala si ea trebuie integrata propunerii.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Trebuie extrem de bine precizate si delimitate perimetrul de studiu si acela de reglementare. E nevoie sa fie clarificata valabilitatea autorizatiilor emise**

**pentru acest loc. Trebuie gasita o solutie confortabila pentru buna confingurare a spatiului public. In fine, consideram ca este necesar si un studiu istoric.”**

.....

**A mai fost avizata favorabil documentatia PUZ Sos. Alexandriei nr. 152, S. 5**

**inițiator: SC ALPHA PROPERTY DEVELOPMENT SRL, elaborator:**

**SC ORO DESIGN PROIECT SRL – URB/RUR OANA RADULESCU**

**aviz de urbanism preliminar**