

Componenta Comisiei: Sorin Gabrea, Presedinte; Bogdan Bogoescu, Constantin Enache, Alexandru Panaitescu, ing, Cornel Panaitescu, Tiberiu Florescu, Radu Petre Nastase, Dan Marin, Cristina Olga Gociman, Dorin Stefan, Doina Bubulete. A fost prezent la discutii arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu. Din partea Specialitatii Retele, a fost prezent Andrei Zaharescu. Experti din partea Primariei: Victor Manea, Stelian Constantinescu. Documentatii disucate si avizate:

PUZ Soseaua Alexandriei nr.150, S.5

inițiatori: PERSOANE FIZICE

**elaborator: S.SC. AMA ARH URB CONCEPT SRL – URB RUR ADUARD ANDREI
MLENAJEK**

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca are cca.1900mp si se afla in Sectorul 5.Conform PUG si certificatului emis de S5, zona este clasificata G1; se doreste modificarea acestei incadrari. Se doreste construirea unui edificabil P+6, care ar face ca POT sa ajunga la 45, iar CUT la 2,95. Parcarile pentru necesar se vor realiza sub cladire – date fiind functiunile multiple, este nevoie de cca 80 de locuri de parcare.

Constantin Enache: “Soseaua Alexandriei este larga. Nu inteleg exact de ce va propuneti sa construiti izolat si nu sa construiti un front la strada.”

Sorin Gabrea considera ca perimetrul de studiu ar trebui largit catre partea de N, pentru ca ar putea structura o zona mai mare, dificila.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie cum a fost gandita, in urma acestei interventii, artera care contine linia de tramvai si pe unde se va face accesul spre imobil. Se raspunde in ceea ce priveste linia de tramvai ca bulevardul se va largi, iar linia tramvaiului se va muta pe ax.

Andrei Zaharescu cere, totusi, sa se precizeze cum se vor desfasura lucrurile pana la finalizarea acestei intentii – se raspunde ca a fost gandita o banda de acces separata. Sorin Gabrea este, totusi, sceptic fata de aceasta solutie expedienta: ”Este greu de facut, din experienta spun, o locala cu acordul vecinilor.Si va mai fi nevoie de corelarea propunerii cu documentatiile existente si in vigoare.”

Victor Manea avertizeaza in legatura cu una dintre vecinatati, un supermarket – in acest caz, Sorin Gabrea propune o retragere mai evidenta a noii cladiri.

Arhitectul-sef cere o aliniere minima a strazii, in ideea in care noua ei formulare sa nu creeze mai multe probleme decat va rezolva.

Radu Petre Nastase cere ca limita laterala fata de vecinatati sa fie mai mare de 3m.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Perimetrul de studiu se va extinde catre N-V. Se va urmari initierea sau sustinerea unui front la Soseaua Alexandrei. De gasit o solutie mai potrivita pentru accesul pe parcela; mai mare atentie pentru volumetria propusa, ca si pentru sustinerea viitoarelor etape de avizare, pentru care va trebui intocmita o documentatie mai bine studiata.”

.....

PUZ Bd.Metalurgiei nr. 81C – 81D – TARLA A 165/8, S.4

inițiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: SC ATRIUM CONSTRUCT SRL – URB/RUR OANA RADULESCU

aviz de oportunitate

Se doreste edificarea unor imobile intr-o zona in care PUG 2000 prevedea largirea Bd.

Metalurgiei, zona dominata vizual de prezenta in vecinatate a doua turnuri P+20. Ca

documentatie avizata, despre care nu se stie insa daca este sau nu aprobata, a fost identificat PUZ

Drumul Cretestilor. In zona mai sunt distribuite aleatoriu un grup scolar, un dispensar, cateva camine de nefamilisti; constructiile P+4 din zona au fost intabulate.

La parter exista o zona P+4 constituita, care, din cate se poate prevedea in acest moment, va ramane la fel. Se doreste construirea a doua mobile P+10.

Constantin Enache: “Ca inaltime pentru o intentie de construire intr-o asemenea zona, cred ca s-ar putea construi chiar si mai inalt, cu conditia eliberarii de mai mult teren la parter, de jur-impjurul edificabilului. Ar rezulta un POT mai mic, dar un spatiu disponibil jos mai mare”.

Prezentatorul, Oana Radulescu, mentioneaza si existenta unei conducte de gaze natural, care aduce cateva restrictii.

Sorin Gabrea doreste sa stie care este latimea lotului – 80m. Gheorghe Patrascu atrage atentia asupra CUT, 3,65, care pentru locuinte este unul foarte mare.

Bogdan Bogoescu: “Apropo de realizarea blocurilor, atrag atentia ca in unele cazuri se ajunge la ele prin culoare lipsite de oric vegetatie. Poate ca ar fi mai bine de creat, cumva, siluete mai transparente sau poate chiar una singura, daca analiza lotului si a vecinatatilor o vor permite-o.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Cu recomandarea de a se extinde limita zonei de studiu, respectiv de fi urmarite si sugestiile Comisiei, propunem avizarea favorabila.”

.....

PUZ Sos. Gherase nr. 66-70, S. 2

inițiator: S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA SRL

elaborator: S.C. ZEEN DESIGN STUDIO SRL - URB RUR MIHAI ANDREI SUARASAN

aviz de oportunitate

Conform prevederilor PUG, lotul avut in vedere se incadreaza in zone T1A si L1B. In zona se mai gasesc si alte constructii. Conform PUZ S3, zona, destructurata, are un indicativ pentru regim mixt.

Pe teren exista un post trafo, cu o inaltime care atinge 5m, un reper important pentru zona.

Sorin Gabrea este de parere ca sunt luate in discutie prea putine aspecte ale zonei, complexe, si cere marirea perimetrului de studiu.

Constantin Enache: “Cred ca trebuie accentuate legaturile posibile dintre noua zona cu activitati de tip industrial si Dna Ghica. Trama stradala acum e chinuita, trebuie regandita. Cred ca ar fi utila o transversala pe directia Dna Ghica –Sos.Gherase.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Va rugam sa tineti cont de recomandarile si sugestiile Comisiei, mai ales in ceea ce priveste definirea tramei stradale. Avizam favorabil.”

.....

PUZ Str. Fabrica de Caramida nr. 3-7, S. 1

inițiator: PERSOANA FIZICĂ

elaborator: S. C. KXL SRL – URB RUR ADRIAN RADULESCU

aviz de oportunitate

Se doreste construirea unei cladiri P+1+M, ceea ce ar ridica indicatorul CUT fata de ceea ce permite zona de la 0,7 la 0,84. Sorin Gabrea ar dori sa stie ce se petrece pe teritoriul dinspre lac, colorat in plansa galben-verde – se raspunde ca sunt proprietati private.

Dorin Stefan doreste sa stie cum se va face alimentarea terenului – se raspunde ca exista un traseu posibil, care va putea fi facut strada.

Radu Petre Nastase atrage atentia prezentatorului ca zona nu este de regim P+3/4, ci in cea mai mare parte a ei, P+M. Dan Marin nu este de accord cu utilizarea termenului de mansarda in ceea ce priveste inaltarea – propune “consacrarea” unui etaj second cu indicatia clara de construire ca nivel bine definit.

Bogdan Bogoescu: “Cred ca trebuie analizata intreaga zona si mai ales felul in care aceasta se raporteaza sau nu la lac. Cred ca s-ar putea propune chiar o esplanada.”

Sorin Gabrea: “Exista, aici, un drum de halaj teoretic constituit. Sigur, nu e vorba de un drum de circulatie publica, insa el ar putea sa rezolve cumva fundaturile.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Poate fi propusa o solutie pe intreg lotul, de principiu. Avizam favorabil intentia de construire, dar recomandam, totusi, o incadrare in arhitectura zonei.”

.....

PUZ Bd. Nicolae Grigorescu – Str. Lunca Cetatii – Splaiul Unirii, S. 3

inițiator: PRIMĂRIA SECTORULUI 3

elaborator: U.A.U.I.M. – C.C.P.E.C. – URB RUR FLORIN MACHEDON

aviz de oportunitate

Intr-o zona LIC exista loturi puse in posesie, loturi ocupate si loturi neocupate. Prin sistematizarea strazilor, s-ar putea realiza in primul rand echiparea zonei. O alta discutie se poarta asupra posibilitatii de construire in zonele V5, aflate sub retelele de inalta tensiune ale CET. Exista 3 aspecte care pot fi luate in considerare – propunerea de strazi; inelul intermediar si legaturile lui cu zona studiata; un posibil traseu transversal in zona serelor. Teoretic, s-ar putea stabili un traseu pentru retelele de inalta tensiune, care ulterior ar putea avea sansa sa devina zona locuita. UTR-urile din PUG au fost pastrate, dar ele ar trebui, in mod normal, sa evolueze

catre L1A. In zona exista si lotizari care par “culte”, iar terenurile sunt intabulate, dar dupa niste reguli nu tocmai coerente.

Andrei Zaharescu afirma, apropo de retelele de inalte tensiune sau de termoficare, ca in alte tari, acestea au fost ingropate, iar Centralele s-au mutat.

Ing .Cornel Panaitescu tine sa precizeze ca “sub drum se afla o conducta de ape industriale.”

Tiberiu Florescu este de parere ca “proiectul isi propune sa rezolve prea multe lucruri deodata.

Ar fi bine ca un PUZ sa fie facut si mai sus de limitele incintei.”

Sorin Gabrea: “CET este extrem de puternic si, ca atare, foarte greu de deplasat sau de relocat, aproape imposibil. Ar fi bine sa fie stabilita exact raza lui de poluare.”

Florentina Popescu (Mediu) raspunde acestei intrebari precizand ca “CET este o instalatie de mare ardere, raza lui de poluare este de cca.1km si are forma de ciuperca, ceea ce lasa foarte putin afectata zona din jurul furnalelor, dar afecteaza locuitorii si vegetatia in limita amintita. Pe de alta parte, Legea 24 nu permite modificarea utilitatii acestor terenuri.”

Stelian Constantinescu avertizeaza asupra nevoii de a fi verificat cu atentie construitul si conditiile lui, deoarece printr-o aprobare de zona ar putea fi girate intrari in legalitate.

Bogdan Bogoescu cere ca in plan si in studiu sa fie inclusa si Dambovita.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Studiul este oportun sa fie continuat, insa cu amendarea limitarii. E nevoie sa fie colectate cat mai multe informatii cu privirea si la starea terenului, si la alte documentatii, astfel incat trecerea zonei din L1A in L1C sa fie posibila justificat.

Avizam favorabil oportunitatea.”

.....

PUZ Bd. Pache Protopopescu nr. 109, S. 2

inițiator: S.C. PRO TV S.A.

elaboratori: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

ARH. VERONICA MIHALACHE, URB. ANDREI MLENAJEK

aviz de oportunitate

Se intentioneaza amplasarea unor antene si a unui sistem de transmisiuni pe cladirea din Str.

Carol 34-36/ Pache Protopopescu, un releu care va avea inaltimea de cca. 10m. Sorin Gabrea ar

dori sa stie care este motivul pentru care o astfel de instalatie tehnica si care nu construieste

nimic, care nu propune modificarea unor indicatori urbanistici, a ajuns in Comisia Tehnica si

intreaba prezentatorul daca nu cumva avizarea acestei intentii trebuia facuta de o alta instanta.

Se raspunde ca s-a socotit ca, din clipa in care va intra in activitate, aceasta retea poate afecta o

anumita zona si pe cei care o locuiesc si s-a discutat despre posibilitatea de a constitui un fel de

zona de servitute care sa evite aceasta posibilitate nedorita.

Victor Manea este de parere ca principalele institutii abilitate sa dea un raspuns favorabil unei

chestiuni de acest gen sunt cele care au ca atributii sanatatea publica si mediul. Este de parere ca

s-ar putea reveni in Comisie dupa obtinerea unui punct de vedere formulat de cele doua autoritati

publice.

.....

PUZ Str. Morilor nr.21, S. 3

inițiator: S.C. ALGERNON S.R.L.

elaboratori: ARH. URB ANDREI NISTOR

aviz de oportunitate

Suprafata pe care se va cosntrui este de numai 441mp; se doreste, intr-o zona populata de regula

cu cladiri P+2+M, cu urmatorii indicatori – POT 45, CUT 1,3, edificarea unui hostel P+5, in

apropierea zonei Maiorescu. Cristina Olga Gociman este impotriva practicarii unei distante de 3m intre cladiri de o inaltime de P+5.

Sorin Gabrea propune fie realizarea unui PUZ pentru toate parcelele, fie ramanerea pe parcela, in indicatorii zonei.

Cristina Olga Gociman: “O varianta de abordare ar fi ca in conditiile in care sunt mai multe documentatii pentru o aceeaasi zona, ele sa fie grupate si apoi dezvoltate intr-o singura initiativa de Primarie, caz in care o crestere semnificativa a indicatorilor ar fi posibila.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Nu vedem cum anume am putea proceda legal, in conditiile date – tot ceea ce putem accepta este o modificare corelata a zonei si sa propunem initierea unei conventii, a unei colaborari cu Primaria. Propunem amanarea unei decizii pana la obtinerea unui cadru legal in care aceasta propunere ar putea fi dezvoltata.”

.....

PUZ Calea Victoriei nr.107, S.1, Inițiator : PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.R.L. – URB RUR CRISTIANA

RAFILA ȘTEFAN

aviz de urbanism preliminar

Reglementari conform documentatiilor in vigoare:

PUZ „ZONE CONSTRUITE PROTEJATE” –

- Partial „Zona Protejată nr. 16 – CALEA VICTORIEI

POT max.=80%; CUTmax. =5,0 mp ADC/mp.teren; H.max – 22,00m

- Partial „Zona Protejată nr. 44 –TEMISANA

POT max.=65%; CUTmax. =1,8 mp ADC/mp.teren; H.max – 10,00m

Reglementari propuse:

- COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL CU APARTAMENTE DE LUX SI SPATII
COMERCIALE DE TIP GALERII COMERCIALE
- RESTAURAREA „PALATULUI ȘTIRBEI” CU FUNCȚIUNEA DE MUZEU SI CENTRU
CULTURAL POTmax-65% CUTmax-3,85 mp ADC/mp teren
- R h max-5S+P+M+2-3-7E
- Hmax- - 34,45 m (CALEA VICTORIEI); - 21,50 m (STR. BANULUI); - 17,50 – 21,50 m
(STR. G-RAL BUDIȘTEANU)

PUZ Calea Victoriei nr.107, S.1

La ultima prezentare a proiectului, Presedintele Comisiei din acea sedinta (2 Iulie 2014), dl. Bogdan Bogoescu, solicita prezentatorilor urmatoarele: „**Va rugam sa reveniti cu o ilustrare a amenajarii care sa relationeze Palatul construit cu Calea Victoriei; reactualizati informatiile legate de transformarile recente ale Caili Victoriei; transformati atriumul interior intr-o gradina.**”

Prezentatorul a afirmat ca au fost obtinute, intre timp, avizele necesare de la Ministerul Culturii, iar in ceea ce priveste cerinta relationarii ansamblului propus cu CaleaVictoriei, care a cunoscut recent o noua configurare, au fost aduse doua variante de solutionare. Una dintre ele include in proiect toata zona din fata Palatului, dar a trebuit sa tina cont si de de circulatia prezenta, care presupune si spatii de parcare sau cel putin de parcare temporara.

S-a calculat un CUT mediu, ca rezultanta a intalnirii celor doua zone, iar valoarea acestuia este de 3,85. Acest CUT, se afirma, a dus la o micșorare a cladirii si a avut ca rezultat marirea zonei de gradina din spate. Parterul a fost retras foarte mult, a fost pastrat pietonalul si, ca atare, a fost modificat planul de reglementari. Parterul si cele 7 etaje vizibile nu vor depasi in punctul cel mai inalt al cladirii cota de 34,45m.

Bogdan Bogoescu se intereseaza de forma si de aspectul pe care le va primi fatada din spatele Palatului – se raspunde ca va fi o fatada verde.

Constantin Enache : “La nivelul parterului, care este spatiul cu acces public?”

Raspuns: “Tot parterul este public”.

Bogdan Bogoescu doreste sa stie care va fi functiunea principala a Palatului – se raspunde ca va fi aceea de spatiu de expozitii.

Sorin Gabrea: “Parcarea din fata este inoportuna. Gasiti o alta solutie.”

Arhitectul-sef atrage atentia asupra a “ce se va intampla cu accesele”, in noile conditii de utilizare ale Carii Victoriei.

Alexandru Panaitescu este de parere ca o buna solutie ar fi ca zona din fata sa se constituie intr-un pietonal cu acces auto accidental.

Sorin Gabrea mai cere sa sa fie precizata functiunea spatiilor de la nivelele superioare – se raspunde ca vor fi apartamente; se apreciaza ca functiunea este potrivita cu caracterul urban al zonei.

Rezolutie (Sorin Gabrea): “Date fiind solutiile aduse observatiilor anterioare ale Comisiei si cu cerinta de a urmari mai buna solutie pentru accese, propunem avizarea favorabila.”