

Sedinta CTUAT din data de 1 Aprilie 2015 a Primariei Municipiului Bucuresti

Comisia a fost alcatuita din: Sorin Gabrea, presedinte. Bogdan Bogoescu, Vlad Cavarnali, ing. Cornel Panaitescu, Alexandru Panaitescu, Dan Marin, Constantin Enache, Tiberiu Florescu, Doina Bubulete, Dan Serban, Dorin Stefan, Cristina Olga Gociman, Radu Petre Nastase. Din partea serviciilor de specialitate ale Primariei: ing. Andrei Zaharescu, Retele, ing. Elena Boghina, Circulatie. Referenti ai lucrarilor, experti din partea Primariei: Victor Manea si Stelian Constantinescu. A participat la discutii si arhitectul-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu. Au fost analizate si avizate urmatoarele documentatii:

PUZ Str. Drumul Padurea Pustnicu nr. 67A-67B, S.1

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: SC URBAN AMBITION SRL, URB RUR AURORA GABRIELA PAVEL

aviz de oportunitate

Parcela pe care se intentioneaza construirea se afla in zona Teisani si are doi proprietari, detinand suprafete de teren aproape egale – 398mp, 400mp. Drumurile lipsesc, afara de artera numita Drumul Padurea Pustnicului si de un drum de servitute asfaltat. Prin documentatiile anterioare fusesera propuse cateva artere, dar pana in acest moment ele nu au fost realizate. Se doreste construirea a doua locuinte individuale, una P+1, alta P+S+M; POT va atinge 45%, CUT 1, 12. Sorin Gabrea cere sa se explice de ce a fost anulat PUZ vechi, se raspunde ca unul din terenuri era nereglementat. Victor Manea detaliaza: „Un PUZ mai vechi a fost anulat in instanta, pentru ca se propunea prelungirea padurii pana pe proprietate, caz in care conditiile de construire deveneau imposibile. Din acest motiv, s-a dorit reluarea PUZ, iar in urma unei judecati intre Greenfield si Silvic, s-a ajuns la anulara proprietatilor, dar si a astrazii. Iar in propunere, drumul

perpendicular care a fost considerat necesar taie toate celelalte proprietati, mai putin pe cea a beneficiarului, si o situatie de acest fel nu poate fi admisa ca baza serioasa de discutii.”

Sorin Gabrea: „Cred ca aici, inca de la inceput, structura parcelarului e in mare suferinta. Nu inteleg cum s-ar putea construi in vecini. Asa cum arata, toate parcele din existent sunt neconstruibile. Cred ca intr-o situatie de aceasta, cel mai bine este sa instituim o regula de asociere, pentru a putea obtine un constructibil minim decent. Propun sa extindem o regula de acest fel.”

Vlad Cavarnali este de parere ca in discutia privind propunerea punctuala, POT este prea mare. Iar ca propunere, este de parere ca solutia cea mai indicata ar fi casa cuplata.

Dan Marin: „Regula cu retragerile este inutila. Se poate urmari cuplarea cladirilor si va rezulta un fel de gradina mica. Daca edificabilul acopera 12x15m, e nevoie obligatoriu de un sistem de circulatie, pentru ca altfel propunerea nu functioneaza.”

Stelian Constantinescu: „In starea actuala, se va anula PUZ pentru ca proprietarii refuza contruirea de drumuri si se mai adauga la aceasta faptul ca au fost introduse in intravilan terenuri agricole.”

Sorin Gabrea: „Ca sa putem discuta propunerea cu mai multe argumente, cred ca avem nevoie de cateva lucruri – un perimetru de studiu bine stabilit, un partiu urban, o selectie si o preluare din documentatiile mai vechi a elementelor mai valoroase, iar ca regula de o interdictie de construire pentru parcelele mai inguste de 15m, pentru a sustine comasarea.”

Andrei Zaharescu: „PUZ Vadu Modovei, care rezolva echiparea edilitara, s-a anulat, si atunci trebuie facut cumva un sistem paleativ de functionare in acest scop. Poate echipare direct din DN1?”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu un desen pe intreg trapezul mare, chiar daca veti putea reglementa doar ceea ce se petrece pe lotul Dvs. Pastrati indicatorii din mai vechea documentatie. Loturilor adiacente permiteti-le construirea numai daca se vor comasa.”

.....

PUZ Aleea Teisani nr. 210-216, S.1

initiator: PERSOANE FIZICE

elaborator: SC CRIDO DESIGN SRL, URB RUR AURORA GABRIELA PAVEL

aviz de oportunitate

Se preconizeaza construirea unui ansamblu de locuinte P+2, intr-o zona L1C. Au existat, pentru aceeasi realitate urbanistica, inca doua PUZ si un PUD, de unde au fost preluate circulatiile perimetrare. Gheorghe Patrascu avertizeaza proiectantul ca nu este de acord, inca de la inceput, cu retragerile minimale de 3m. Tiberiu Florescu ar fi dorit sa fie prezentat un plan de coordonare retele, pentru ca in conditiile in care nu exista niciun fel de racordare la utilitati, PUZ nu este oportun. Sorin Gabrea aminteste proiectantilor ca primaria Municipiului Bucuresti poate face planuri de pre-coordonare, dar in acest caz lucrurile trebuie clarificate si in acord cu cei de la Silvicultura. Constantin Enache arata ca in baza Legii 350, la solicitarea avizului de oportunitate trebuie sa se precizeze cat din investitia publica suporta beneficiarul si cat Administratia.

Documentatia trebuie completata, in cazuri de acest fel, cu evidentierea avantajelor comunitatii.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu intentia Dvs de a construi aici, dar va rugam sa tineti cont de toate cele ca s-au spus aici si mai ales de faptul ca in

nciun caz nu putem accepta ca in Bucuresti, pentru o noua realitate urbana, sa fie propuse utilitati traditionale.”

.....

PUZ Str. Popa Tatu nr. 29, S. 1

initiator: COBIANU MIHAI ADRIAN

elaborator: BIA STOICA GEORGETA, URB ANCA MANDROVICEANU

aviz de oportunitate

Dintr-o parcela mai mare, de cca. 1300mp, au fost cumparati si dezmembrati 460mp, ca si un drum de acces de 84mp. Aceasta noua proprietate se afla intre Str. Temisana si Str. Transilvania.

Coeficientii au fost calculati ca pentru intreaga parcela, si mai trebuie tinut cont de faptul ca pentru intreaga suprafata sunt 4 proprietari, iar regimul juridic este inca nedescifrat. Propunerea de edificare avanseaza un edificabil de P+4/5R la strada si P+2/3 pentru partea din spate.

Frontul existent in zona este P+4, iar un nou santier in lucru ridica acest quantum la P+4/5.

Prezentatorul mai adauga, pentru a descrie intreaga situatie a parcelei, ca exista un drum de acces intre case si o constructie existenta de P+1, in care se afla chiriasi de la ICRAL; parcelele sunt mici in zona.

Dan Marin cere sa fie precizata mai concret propunerea de reglementare si este de parere ca proiectantul, ca si beneficiarii, „mizeaza pe un scenariu care ignora starea de fapt a lucrurilor. Nu poti construi intr-un procent de suta la suta sau aproape, ceva cu totul din alta parte ca referinta urbana, „oferind” vecinilor cu case un calcan P+5.”

Dorin Stefan, inasa, considera ca „astfel de zone nu pot fi conservate la nesfarsit, ele trebuie sa devina urbane.”

Bogdan Bogoescu este de parere ca pot exista doua abordari, in una din ele facandu-se abstractie de vecinatati, iar pe de alta parte poate fi gandit un scenariu complet, integral al zonei, care sa propuna o anume interventie etapizata.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Pentru ca este totusi un studiu de oportunitate, sa facem cele ce se cer de obicei unui astfel de studiu – definirea perimetrului, analiza intregului pachet, sa prezentam desfasurari stradale, fronturi, solutii volumetrice. Dar si eu cred ca ocuparea este prea intensa; si va mai fi nevoie de o buna solutie arhitecturala.”

.....

PUZ Str. Ciresoaia nr. 43, S.1

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC KXL SRL

aviz de oportunitate

Documentatia este prezentata din nou in Comisie pentru ca intre timp proprietatea a fost vanduta, asadar beneficiarul s-a schimbat; exista deja aviz de oportunitate. Se pastreaza aceiasi indicatori, se doreste construirea unui imobil cu functiunea de locuire si comert. Sorin Gabrea ese de parere ca „daca sunt pastrate toate conditiile, nu este neceara revenirea in Comisie.” Se arata, inasa, ca au existat unele reactii din partea vecinilor.

Vlad Cavarnali este de parere ca parcela este atipica pentru zona.

Sorin Gabrea observa ca din punctul de vedre al configuratiei, propunerea este corecta, inasa indicatorii par sa fi fost totusi altii.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avand in vedere faptul ca schimbarile fata de documentatia anterioara sunt aproape inexistente si din dorinta de a nu intrerupe mersul firesc al unei documentatii deja avizate, reavizam favorabil.”

.....

PUZ Str. Ana Davila nr. 53, S. 5

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC DD DESIGN STUDIO SRL

aviz de oportunitate

Aproape de Cotroceni, langa Parcul Ana Davila, exista un teren adiacent, asimilat de regula in unele documentatii cu spatiul verde. Obiectul interesului beneficiarului, aceste teren care cade spre parc cu cca 2,5m masoara 800mp, neimpaduriti, actualmente depozit de gunoaie. Propunem date fiind fronturile si inaltimile existente in apropiere, ale Zonei Protejate, edificarea unui volum care sa beneficieze de sporul de 20% pentru dezvoltare, care in indicatori s-ar traduce prin sporirea CUT de la 65% la 78%, si a CUT de la 1,8 la 2,16. In imediata vecinatate, exista un calcan, un bloc P+3, si doua locuinte. Frontul este de P+3, pe colt de P+4. Vor fi doua apartamente pe nivel, iar parcare se va face la parter.

Bogdan Bogoescu isi exprima interesul fata de corpul care se intoarce spre parc, pentru posibila propunere de sistematizare, cumva, pe scari. In opinia d-sale, exista doua vile, doua unitati cu un anume standard care sa functioneze ca un nut de fragmentare, care sa aminteasca modelul de parcelare al zonei. In prezent, ceea ce este acolo pare un remake de tip fundatura, nu tocmai potrivit. Cristina Enache (Mediu) ar dori sa fie mult mai clar aratata si cercetata posibila apartenenta a zonei la indicativul V, care, daca s-ar confirma, ar anula orice intentie de

construire, potrivit reglementarilor actuale. Dan Serban precizeaza ca acolo, in acest moment, este beton si ciment, cu toate ca in planuri mai vechi a aparut ca zona marcata cu V in zona protejata, insa ca o pata nedeterminata concret. In PUG, aria este socotita Parc, dar parcul Ana Davila nu e corect delimitat. Pe actele de proprietate, pe acea zona sunt indicate curti si alte constructii.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Referitor strict la propunerea urbanistica, propunem avizul pozitiv; am solicita doar ca edificabilul, cubajul volumului sa transmita un aer de casa, pentru a nu se departa de morfologiile zonei. Dar la revenire se va prezenta si o opinie juridica asupra terenului propriu-zis, pentru a evita orice problema administrativa.”

.....

PUZ Sos. Pavel D. Kiseleff nr. 20B, S.1

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC DD DESIGN STUDIO SRL

aviz de oportunitate

Terenul care face obiectul studiului se afla la intersectia arterei numite cu Str. Uruguay. Este un teren retrocedat, iar pentru cladirea care va fi ridicata se propune un regim de aliniere cu Str. Uruguay, la nivelul a 3 etaje. Spatiul verde se pastreaza, cu atat mai mult cu cat zona este una protejata. Vizavi de problema alinierilor, s-a incercat obtinerea unei departari maxime fata de blocul déjà existent, iar arhitectural vorbind s-a optat pentru realizarea unei case cat mai curate. Din acelasi motiv, pentru directiile E si V nu au fost concepute fatade.

Dan Marin: „Fata de acest subiect, cred ca principalul aspect care se cere lamurit este retrocedarea terenului, compensatia pentru o alta proprietate pierduta. Aici, tranzactia se face cu

o proprietate a statului. Titlul de proprietate exista, dar retrocedarea practicata pentru acest loc nu are niciun fel de logica, nicio argumentatie valabila. Spatiul acordat era parte, corp comun cu acele vile, iar a pune pe el constructii este cu totul inoportun. O situatie de acest fel ne obliga sa ne intrebam daca putem vorbi aici de modificarea unui intreg regulament.”

Alexandru Panaitescu: „Temerea mea este ca daca vom respinge aceasta propunere, vom fi obligati sa ne confruntam cu alta, mult mai proasta. Calitatea obiectului de arhitectura salveaza cumva propunerea pe ansamblu, dar problema esentiala aici este de ordin juridic.”

Constantin Enache: „Aici, in acest loc si confruntati cu o problema care nu mai este doar una de profesie, si unde si prin Lege, si prin actiunile RAPPs, suntem siliti sa intram intr-o situatie complicata, foarte greu de solutionat, care in cele din urma se va sparge in capul urbanistilor”.

Dan Marin: „Insist ca avem de-a face cu o absurditate. Autoritatea publica instraineaza terenul, apoi il expropriaza, exact cum s-a procedat si in Parcul Filipescu, unde, procedandu-se astfel, s-a ajuns la dezmembrarea unui monument istoric.”

Sorin Gabrea: „Nu inteleg prea bine care este starea juridica a acestei realitati – nu e nici reconstituire de proprietate, nici compensare.”

Gheorghe Patrascu: „Legea prevede ca nu se reconstituie proprietatea pe un PUZ constituit.”

Radu Petre Nastase considera ca intreaga situatie tine de abuz.

Dorin Stefan: „Ori reconstitui o morfologie istorica, ori propui ceva nou. Altfel, apare o cacofonie urbanistica, iar ceea ce rezulta nu va face decat sa ne deprecieze din nou, ca arhitecti si urbanisti. Profesia noastra nu are decat de pierdut din aflarea ei in situatii-limita de acest fel.”

Radu Petre Nastase: „Eu nu cred ca nu s-ar putea construi oriunde in Bucuresti. Dar ceea ce cred ca aici e periculos e ca situatia aceasta s-ar putea extinde. Tot ceea ce putem face, urbanistic

vorbind, este sa anticipam un nou aliniament, un nou regulament. Daca ai o atitudine aceeași pentru tot bulevardul și dacă o poți justifica, poți susține ideea de a construi aici.”

Dorin Stefan: „Exista, insa, riscul ca pe viitor sa se construiasca mai prost.”

Doina Bubulete: „Strict urbanistic vorbind, eu mi-as dori sa pot vedea ceva in spatele acelei cladiri care se preconizeaza. Nu cred ca se poate propune ceva aici, in aceste conditii.”

Vlad Cavarnali: „Intr-o zona ca aceasta si in toate zonele bine planificate, nu cred ca ar trebui sa fie posibile aparitii de acest fel. Un studiu asupra intregului bulevard ar putea lasa loc unor interventii punctuale. Dar trebuie sa tinem cont si de faptul ca spatiile verzi se tot diminueaza si se si altereaza. Cred ca un studiu care sa devina regulament ar avea caderea sa permita sau nu interventii in astfel de situatii.”

Dan Marin: „Eu cred ca cineva de la RAPPS ar trebui sa dea niste explicatii despre cum s-a ajuns in aceasta situatie, apropo de constituirea sau reconstituirea proprietatilor.”

Sorin Gabrea: „Locul nu trebuie sa constituie proiectul unei restituirii.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Obiectul de arhitectura are calitati, e chiar reusit, dar nu putem fi de acord cu compensarea de proprietate in acest loc, cu implicatiile date.

Extinderea unei atitudini de acest fel pe toata zona ar duce la compromiterea ei.”

.....

PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 250, S.2

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: PRIE DRAGOS ALEXANDRU

aviz de oportunitate

Lotul in discutie se afla la intersectia Cailor Mosilor cu Bd. Dacia. Incadrarea lui este M1 dupa PUZ S.2, dar tine si de zona protejata Eminescu. A fost propusa, recent, si largirea acestei artere. Au fost identificate punctele vulnerabile in propunerea de extindere a bulevardului, au fost precizate locurile unde aceasta dorita marire nu se poate face, pentru ca este posibil sa se implice demolarea unor cladiri. Daca profilul stradal s-ar mari, unele cladiri ar trebui demolate sau dezafectate. Sorin Gabrea: „Intersectia este relevanta si in relatie cu Mosilor. Ar fi de dorit ca studiul de oportunitate sa cuprinda tot triunghiul, dar analiza sa contina toata piata ca volumetrie. E nevoie de o critica mult mai buna a locului”.

Stelian Constantinescu arata ca in PUZ de zone protejate era prevazuta largirea arterei pe ambele sensuri, dar se lua in considerare si posibilitatea mentinerii profilului.

Constantin Enache: „Str. Eminescu este o artera importanta pentru toata zona centrala. As fi de parere ca acolo unde poate fi largita, ea sa fie largita. In ce priveste propunerea stricta, consider ca inaltimea dorita este prea mare.”

Cristina Olga Gociman este si ea de acord cu largirea strazii, cu atat mai mult cu cat inaltimea pe aceasta artera a tot cunoscut adaugiri, atingand astazi chiar si 27m.

Dan Marin ar dori sa stie de ce apare pauza in front si este de parere ca inaltimea maxima a propunerii ar trebui sa fie apropiata Pietei. Aminteste ca pe Eminescu au mai existat, punctual, cladiri cu inaltime mai ridicate.

Bogdan Bogoescu solicita sa fie realizate si prezentate sectiuni, care sa ofere posibilitatea observarii propunerii cu celelalte cladiri.

Sorin Gabrea aminteste solicitantilor ca pentru aceasta zona CUT a fost stabilit deja prin PUG si ca este de dorit sa se pastreze limita oferita de acesta. Mai atrage atentia Comisiei ca aici au aparut foarte multe proprietati cu probleme si ca in eventualitatea necontrolarii acestora, zona va

deveni neconstruibila. E nevoie de o propunere unitara, dar solutia este posibil sa fie foarte laborioasa si mai dificil de formulat.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Trebuie studiat tot ilotul. E nevoie de un profil al strazii, sa putem observa retragerile. Va rugam sa ne oferiti argumente pentru studiul volumetric. Nu avem ceva impotriva inaltimei mai mari, daca o puteti justifica. Si mai cred ca este nevoie de o programare, o etapizare a proiectului.”

.....

PUZ Str. Coralilor nr. 75-77, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL

aviz de urbanism preliminar

Terenul destinat investitiei masoara 18500mp, dar cuprinde doua realitati separate, una de 2500mp si alta de 16000mp, fiecare cu situatie juridica diferita. Ceea ce se prezinta este, de fapt, o reactualizarea a unui PUZ Petrom, mai vechi. Spre lac, zona apartine de V4, iar in afara acestui indicativ, tot ceea ce a ramas este asimilat cu L1A.

Zona din fata este una mixta, dedicata serviciilor si locuirii. Beneficiarul intentioneaza sa dezvolte si sa pastreze un procent sporit de spatii verzi, iar parcajul este studiat si asigurat.

Inaltimea cladirii propuse a scazut de la 10 etaje la 5-6-7 etaje, ultimele doua retrase. Limbajul arhitectural folosit este cumva extras din „marca” Petrom, iar ansamblul este definitivat prin aparitia unei strazi de utilitate publica, dar si a unei strazi private interioare, precum si a unui spatiu de joaca pentru copii. Se doreste chiar si realizarea unei pietete.

Dan Marin cere sa fie precizate distantele dintre blocuri, care din vederile prezentate par foarte mici, mai mici decat este necesar. Se prezinta apoi o propunere de imobil P+5/6R. Bogdan Bogoescu este de parere ca se poate insista, fata de cele prezentate, asupra a doua lucruri: artera foarte importanta din fata sau lacul din spate. Marcat de aceste doua prezente, ar trebui sa apara un parcurs pietonal de la Str. Coralilor spre lac. In opinia d-sale, „propunerea nu poate fi gandita si judecata separat, pe 3 straturi, pe 3 bucati. Parcelele au lecturi diferite si din acest motiv aici trebuie sa apara un concept integrat. Calitatea vietii aici trebuie sa vina nu din spatiul verde obtinut cumva pe magazin, ci dintr-un parc bine sau foarte bine organizat”. Constantin Enache se declara intrutotul de acord cu aceasta pozitie.

Cristina Olga Gociman atrage atentia asupra faptului ca POT este foarte mare si ca zona se modifica din L1 in M, in realitate.

Andrei Zaharescu ar dori sa stie daca se va mentine cota actuala a terenului sau daca el va fi sistematizat. Se raspunde ca acest aspect se va mai studia, dar ca tendinta este de a pastra cumva geografia denivelata a terenului.

Radu Petre Nastase atrage atentia asupra faptului ca in forma actuala, propunerea dubleaza pur si simplu CUT-ul. „Nu puteti ajunge la acel CUT sub nicio forma. V-as ruga sa studiatii ideea de a renunta la un etaj. Si, in fine, cred ca as dori sa vad si cum arata un apartament inaintea. As dori sa stiu mai exact si cate apartamente vor aparea aici.” Se raspunde ca vor fi 350 de apartamente.

Vlad Cavarnali aminteste ca „daca aici este vorba despre o modificare a UTR-ului zonei, atunci sporul permis poate fi de cel mult 20%. Iar la 350 de apartamente va trebuie o desfasurare serioasa de utilitati, un studiu de spatiu public, spatii pentru servicii, spatii sociale; mare atentie la procentul solicitat de spatii verzi.”

Doina Bubulete: „In ce ma priveste, nu vad in propunere nicio coerenta spatiala, volumetrica sau organizatorica, asa incat nu pot fi de acord cu ea in aceasta forma.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Intr-adevar, aici sunt foarte multe lucruri de remediat, dar tinand cont de faptul ca suntem abia la stadiul de aviz de oportunitate, poate ca ar fi mai util sa facem recomandari ca propunerea sa poata progresa – trebuie conferita unitate loturilor; sa fie realizata o diferentiere a regimului juridic al drumurilor; ansamblul sa beneficieze de iesire spre lac; in zona V4 sa apara o mobilare in beneficiul ansamblului; ansamblul comercial pe care il propuneti este foarte mare, v-am ruga sa ne oferiti mai multe detalii legate de functionarea lui; dati atentie necesitatii unei parcuri pentru vizitatori; circulatia interioara auto v-am ruga sa o treceti in subteran; acordati drept egal de construibilitate pentru celelate parcele vecine; oferiti-ne un studiu de insorire; prezentati regimul juridic al proprietatii, planșa de circulatie a terenurilor. Va rugam, asadar, sa revenit cu toate cele solicitate si cu lamurirea, cu argumentarea pentru obtinerea unui CUT atat de ridicat ca acela pe care il solicitati.”

.....

PUZ Sos. Chitilei nr. 80, S.1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL

aviz de urbanism preliminar

Intr-un spatiu mixt, cu o subzona importanta M3, se doreste edificarea unui imobil P+M+4-5-6R. Este o propunere de locuire cu aliniere pe front, la care se preiau retragerile imobilului existent. Bogdan Bogoescu crede ca este nevoie de un edificabil de principiu, pentru ca int-o situatie de acest fel, rezolvarea partiului la interior devine foarte importanta.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem in principiu de acord, cu observatia ca am dori sa vedem curtea propusa si o varianta de partiu.”

.....

PUZ Str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 15, S. 1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM SRL

aviz de urbanism preliminar

Terenul se afla in apropiere de zona Piata Cantacuzino / Gradina Icoanei / Piata Lahovary. Se doreste ridicarea unei locuinte unifamiliale pe un teren de 224mp, pe care exista un corp de cladire si o anexa; in locul anexelor, s-ar dori o extindere P+1 plus o terasa circulara. Nu se modifica nici POT, nici CUT, ci doar retragerile laterale. Inaltimea maxima care s-ar atinge ar fi 12m.

Bogdan Bogoescu: „In ce ma priveste, as dori o imagine a cladirii, in forma in care este propusa, mult mai clara, mai relevanta, mai bine studiata, si daca se poate fatadele sa fie ceva mai neutre, mai putin prezente.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu ilustrare in sensul cerut.”

.....

PUZ Bd. Iuliu Maniu nr. 197, S. 6

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC TECON SRL

aviz de oportunitate

Problema esentiala care a declansat acest PUZ este modernizarea accesului auto in intreaga zona.

Cf. PUZ S. 6, in punctul de intalnire al bulevardului cu Drumul Osiei se genereaza o intersectie foare complexa, cu implicatii importante. Acum, accesul se face prin bulevard, cu intoarcere la Militari Shopping Center.

Sorin Gabrea ar dori sa afle ce anume justifica crearea unui PUZ atunci cand subiectul este reconfigurarea unei intersectii, in cel mai bun caz adresabil serviciului Circulatie, iar solutia ar trebui sa fie una in ampriza strazii.

Se raspunde ca nu sunt luate in calcul largirile si ca astfel ar putea fi implicate niste proprietati.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa discutati mai intai cu serviciul circulatie, iar daca problema nu se va putea rezolva acolo, reveniti cu o prezentare a volumelor afectate, cu precizarea amprizelor noi si a celor vechi, cu un studiu si o propunere concreta de modificare a locului.”

.....

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

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL, URB RUR MIHAI ANDREI SUARASAN

aviz de urbanism preliminar

In S.2, Str. Doamna Ghica, intr-o zona M3, conform PUZ, se intentioneaza construirea unui supermarket cu inaltime redusa, POT 30%, spatiu pentru parcare 30%. Accesul se face din Str. Doamna Ghica. Sunt prevazute si calculate ca necesare 78 de locuri de parcare, se estimeaza ca vor fi realizate efectiv 120.

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

.....

PUZ Str. Tudor Stefan nr. 31A, nr. 33, nr. 33A, nr. 35, nr. 37, S.1

initiator: PERSOANA FIZICA

elaborator: SC ALTER EGO CONCEPT SRL, URB RUR MARIU VASILE GABUREANU

aviz de urbanism preliminar

Documentatia reia indicatorii din PUZ anterior. Sorin Gabrea observa ca in propunere UTR-ul este modificat pe o parcela. A existat un PUZ care si-a produs efecte, dar parametrii raman cei de atunci, afara de CUT care ajunge 3,6. Inaltimea maxima a propunerii este de 10m, dar POT ajunge aproximativ 80%.

Dan Marin cere reducerea indicatorilor, din respect pentru vecini.

Rezolutie (Sorin Gabrea) : „Va rugam sa reveniti cu o propunere legala, in normele si

indicatorii acceptati si cu o desfasurare.”

.....

PUD Str. Gen. Budisteanu nr. 7, S.1

initiator: CHITOIU ANTON FLORIN

elaborator: SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL

aviz de urbanism preliminar

Lotul pe care se intentioneaza construirea masoara 541mp, este constituit din 3 parcele, este liber de 20 de ani (pe el au loc parcare auto, ilegale) si se afla la intersectia ZP 2 Calea Victoriei, Str. Budisteanu, cu Calea Grivitei. Una din limite atinge ZP Temisana. Functiunea dorita este de birouri, cu un parter comercial. POT oferit de ZP Victoriei este de 80%, CUT de 2,5, iar indicatorii ZP Temisana sunt POT 65%, CUT 1,8. Inaltimea care se propune este de P+3, cu retrageri succesive fata de cladirea de la E.

Hanna Derer: „Nu am putut decide edificabilul fara a studia intreg coltul, care este vizibil din Str. Semilunei. Am oferit, apoi, volumetrii posibile.”

Sorin Gabrea: „Din pacate, din cate stiu eu, aici sunt reconstituiri de proprietate, iar unul dintre detinatori nu e nici macar precizat. In plus, argumentele ar propune, ar sustine aici o cladire mai prezenta, dar regulamentele si starea de fapt ne opresc.”

Se mai precizeaza ca in ZP alinierea nu poate fi precizata decat prin PUZ, iar cladirea se afla tocmai pe punctul de contact cu ambele alinieri.

Bogdan Bogoescu: „Mai poate fi solicitata o intrevedere pentru fatada, care din mai multe puncte de vedere merita o mai buna imagine si vizibilitate.”

Dan Marin mai solicita prezentarea unei perspective la nivelul ochiului, care sa ofere o perceptie cat mai reala asupra lucrurilor.

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Se va reveni cu o propunere si o reglementarea unitara pentru toate parcelele. As reglementa conformarea fatadelor, nu cred ca este oportuna o racordare cu 3 exprimari diferite.”

.....

PUZ Bd. Poligrafiei nr. 3A, S. 1

initiator: PERSOANA JURIDICA

elaborator: SC ATELIER 3AU DESIGN SRL, URB RUR NICOLAE ALIN CHIRAN

aviz de urbanism preliminar

Suprafata care a fost studiata si pe care se va construi este de cca. 1ha. A fost obtinut avizul preliminar. S-a cerut sincronizarea documentatiilor de urbanism, diminuarea indicatorilor si a inaltimii, plus studierea posibilitatii de acces dinspre ROMEXPO si Ramada Hotel. CUT s-a redus de la 3,8 la 3,5, POT este de 48%, iar retragerile laterale sunt de 5m. Au fost rezolvate si accesele prin subteran.

Andrei Zaharescu cere proiectantilor sa renunte la accesul prin dreapta, greu de sustinut. „Si mare atentie la ceea ce se petrece in partea de S a proprietatii Dvs, fiindca acolo este un teren care apartine Apa Nova, prin Hotararea 213.”

Dan Marin: „Acordati un drept de servitute pana la Str. Parcului. In rest, nu putem contrala ceea ce se poate petrece. Si nu cred ca poate fi sustinuta utilitatea publica pentru cladiri imobiliare.”

Sorin Gabrea: „Trebuie figurat accesul dinspre S, care sa fie public.”

Vald Cavarnali: „Spatiul public se poate extinde pana jos, la strada.”

Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil, insa va vom ruga sa prezentati o plansa cu toate documentatiile active din zona, cu prelungirea lor si cu celelate conditii abordate in discutii.”

Au mai fost avizate favorabil, dupa scurte consultari la masa, documentatiile **PUZ Bdul**

Bucurestii Noi nr. 126, S.1 si PUZ Constantin Sandu Aldea nr. 26, S.1.