

## **Sedinta CTUAT a Primariei Mun. Bucuresti din data de 20 Aprilie 2016.**

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, Presedinte; Bogdan Bogoescu, Alexandru Panaitescu, ing. Cornel Panaitescu, Catalina Preda, Doina Bubulete, Constantin Enache, Dan Serban, membri. Din partea Comisiilor de specialitate, au participat Andrei Zaharescu (Rețele) și Iulian Atanasiu (Circulatii). Referenti ai lucrarilor și experti: Victor Manea și Stelian Constantinescu. Au fost prezenti la discutii fostul Arhitect-sef al Capitalei, Gheorghe Patrascu și actualul arhitect-sef interimar, Adrian Bold. Au fost prezentate și analizate urmatoarele documentatii:

### **PUZ Park and Ride Pantelimon, zona Vergului/Dudesti, consultare**

Au fost operate in documentatie sugestiile și rezolvarile unor probleme ridicate de membrii Comisiei la infatisarea anterioara. Astfel, a fost modificata imaginea arhitecturala, s-a renuntat la pasarela pe directia Pantelimon, a fost „indreptata” pasarela de pe Vergului.

Sorin Gabrea: „Avem circuit pietonal care nu interfereaza cu circulatia auto?” Raspuns: „La metrou, trecerea intersectiei se face la subsol.”

Sorin Gabrea: „Se observa ca s-a simplificat și s-a imbunatatit calitatea parcajului”.

Bogdan Bogoescu ar fi dorit prezentarea mai amanuntita și dezvoltarea aspectelor care privesc: imaginea ansamblului și a pasarelelor de jos; o descriere a perspectivei de la intrarea in oras; o mai detaliata prezentare a tuburilor; o prezentare a contravantuirii, pentru ca strada nu dispune de o astfel de masura.

Adrian Bold este de parere ca rampele elicoidale prevazute trebuie sa fie vizibile, nu acoperite.

Bogdan Bogoescu: „Sus, poate fi un pod. Dar nu inteleg de ce nu pot fi doar doua capete de reazem sus și nu jos. Avem, acum, o solutie traditionala pentru o lucrare inginereasca de arta.” Se raspunde ca „exista deschideri de 10x10m, iar ceea ce ni se pare ca se cere este o parcare ca un

pod. Costurile credem ca s-ar mari, iar ideea initiala a acestei interventii a fost cea de a scoate parcajul de jos din ratiuni de economie.”

Alexandru Panaitescu: „Cred ca din punctul de vedere al arhitecturii ne trebuie un alt semnal. Sa nu se uite ca acea cladire este capat de perspectiva. Avem nevoie de o arhitectura metalica de alta expresie. Intrarea in oras ar trebui, arhitectural vorbind, semnalizata altfel. Se raspunde ca optiunea arhitecturala este limitata tehnologic – „daca traveile s-ar schimba in grinzi, nu vom mai avea circulatie.”

Bogdan Bogoescu: „Personal, mi-as fi dorit doua-trei variante de structuri expresive, aici este primul inel, primul semnal intermodal, nu putem accepta o prezenta oarecare.”

Stelian Constantinescu: „Perspectivele reale ne-ar arata situarea diferita, felul in care constructia sta, de fapt, in mijlocul drumului”.

Sorin Gabrea: „Mai incercam o varianta in care ati putea incuraja curba tamburilor?”

Alexandru Panaitescu: „As vrea sa mai atrag atentia asupra grijei cu care trebuie tratat, ca si compozitie, blocul de alaturi, care este un volum important.”

Gheorghe Patrascu este de parere ca echipei i s-au dat prea multe sfaturi si ca mult mai potrivit ar fi „sa li se dea un raspuns care sa indice clar unde anume trebuie sa se intervina.”

Andrei Zaharescu exprima si el opinia ca un astfel de obiect trebuie sa aiba o prezenta mai speciala.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Suntem de acord in principiu cu propunerea, dar am dori sa fie urmarite observatiile si solicitarile facute, iar trecerea sa presupuna un pietonal fara piste de biciclete.”**

.....

**PUZ Str. Fluierului nr. 13, S. 2**

**initiator: ZANFIR ANDREI**

**elaborator: SC PRO HABITAT 4 D SRL / URB ARH. COSANA TUDOR**

**aviz de oportunitate**

S-a ajuns in Comisie pentru ca interventia solicitata este in zona protejata. Era nevoie sa fie probata posibilitatea unui acces pentru masini de pompieri, a intoarcerii si a stationarii. Trebuia refacut necesarul de locuri de parcare.

Adrian Bold doreste sa stie daca acest tip de interventie nu ar putea fi avizat direct si de ce parcare nu se face la sool – ultimei solicitari i se raspunde ca nu se dispune de spatiu suficient.

Stelian Constantinescu: „Inaltimea solicitata depaseste cu mult cei 3 m in plus permisi de regulament.”

Alexandru Panaitescu atrage atentia asupra definirii etajului superior – ca un etaj sau ca o mansarda?

Sorin Gabrea crede ca „s-ar putea face si o propunere cu sens director pentru vecini, pentru ca acestor parcele sa nu li se diminueze potentialul”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil propunerea, dar va rugam sa formulati si acea propunere pentru parcelele alaturate.”**

.....

**Str. Petre Lintes nr. 32, S. 5**

**initiator: MAGIC LIFE –REAL ESTATE**

**elaborator: SC SILPA N 2000 SRL / URB ALEXANDRA BOGDAN**

**aviz de oportunitate**

Parcela este de 830mp si se afla la intersectia strazilor Tudor Vladimirescu si Gheorghieni, in zona M3. CUT se va mari de la 2,5 la 3, dar POT nu se mareste. Scurt istoric: „In PUG, in acea zona exista o bretea care in anul 2006 a disparut. In 2008, PUZ care privea acea zona a expirat si tot in acel an PUZ cu aviz preliminar obtinut a expirat. In acest moment, exista un aviz preliminar pentru zona intersectiei Gheorghe /Tudor Vladimirescu, au fost propuse 8 etaje cu un accent P+15. Vrem sa legam zona cu accente inalte, iar catre spate inaltimele vor scadea la nivelul P+4/5.”

Stelian Constantinescu: „De unde vine indicatorul M3?” Raspuns: „Din PUG.”

Victor Manea arata ca in certificat zona este trecuta de asemenea ca M3.

Sorin Gabrea: „In timp, apar defectiuni importante ale PUG, date si de evolutia pe parcurs a zonelor.”

Adrian Bold: „Punerile in posesie duc la afectarea PUG. In 2002 au trecut competentele de autorizare la sectoare, si astfel au aparut o multime de avize „la impresie”.

Bogdan Bogoescu: „Edificabilele sunt cele propuse?” – se raspunde afirmativ, ca principiu.

Sorin Gabrea: „Definitivati mai atent limitele suprafetei de studiat.”

Bogdan Bogoescu: „Este un model de edificare ce restituie ocuparea parcelei la vechea structura, dar care este extins la 5 etaje, fata de 2, cat era maximul. Poate ca ar fi mai interesant un alt sistem, de front, care sa nu incurajeze acele culoare foarte subtiri de aer. Reglementarea directoare trebuie sa poata permite construirea nu doar pe parcela proprie, ci si in jur.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va sugeram sa va extindeti pana la fundul dinspre N al parcelei si sa mai propuneti si alte variante de ocupare.”**

.....

**PUZ Calea Plevnei nr. 114, S. 5**

**initiator: PENTELEICIUC VALERIU**

**elaborator: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM SRL / ARH DAN  
ZAMFIRESCU-BOCEANU**

**aviz de oportunitate**

Lotul abordat, proprietate privata, se gaseste la intersectia Carii Plevnei cu Str. Virgiliu, este incadrat in zona CA2. Se pot construi cladiri de peste 45m inaltime; POT este de 70%, iar CUT de 3. Intr-o abordare, se poate pleca de la ideea de majorare a CUT cu 20%, insa date fiind conditiile amplasamentului, proiectantii estimeaza ca se poate construi mai mult (blocurile din zona sunt mari, locul atacat este situat pe colt). In PUZ anterior, Vulcanescu, care a expirat in 2014, fusese propusa chiar de atunci o inaltime de P+12. Paradoxul acestui loc este ca daca se aplica conditiile legale de plus de 20%, se poate ajunge la o inaltime medie de P+6/7, care ar intrerupe prea putin justificat frontul de blocuri inalte alaturat. Din acest motiv, echipa isi doreste sa studieze mai aprofundat tot frontul, pentru a gasi o motivatie rationala, urbanistica, spre a putea construi blocuri mai inalte. La P a fost gandita o retragere de 12m fata de Calea Plevnei si au fost propuse spatii comerciale, care s-ar putea extinde pana la mezanin – nu exista comert in zona; mai sus, insa, vor fi spatii rezidentiale.

Adrian Bold: „Aceste inaltime de 45m erau prevazute pentru anumite puncte din oras, cred ca ar fi bine sa se observe daca si acest loc intra in acel sistem. Pe de alta parte, retragerile care se cer intre volume construite sunt de  $\frac{1}{2}$  din inaltime, dar nu mai putin de 3m. – trebuie urmarite si aceste conditii.”

Sorin Gabrea: „Daca in PUG e obligatoriu PUZ aici, care este sensul avizului de oportunitate?”

Catalina Preda: „PUG obliga ca detalierea, solutia sa se faca prin PUZ, asa incat de ce mai vorbim iarasi de un PUZ diferit? Pe de alta parte, cred ca trebuie sa vedem, sa luam in considerare si frontul de vizavi; iar accentul reprezinta ceva legat de front? Pentru ca mi se pare ca in acest moment accentul e... la nimic. Iar raportat la front, cred ca este excesiv.”

Adrian Bold: „Situatia juridica din Bucuresti se schimba cu fiecare atribuire de proprietate. In curtea clubului Steaua vor mai fi obtinute, fara indoiala, proprietati. Scenariul posibil care ar fi – ca toti sa construiasca accente? Daca controlul acestor proprietati se pierde, va rezulta ceva incontrolabil. Asa ca mi-as dori ca pentru acest loc sa vedem cel putin doua tipuri de scenariu.”

Bogdan Bogoescu: „Zona, ca si cea de vizavi, are un foarte mare potential. Propun ca scenariu pentru intreg spatiul de peste drum urmarirea unor functiuni foarte importante – Filarmonica, Sala Polivalenta, o functiune universitara. Pentru ca eu sunt de acord ca si frontul poate fi un model, dar oare este el un model bun pentru acest loc? In fine, as mai vrea sa spun ca ar fi bine sa optam pentru un model pe care sa-l asociem, cumva, cu parcelarul.”

Sorin Gabrea: „Calea Plevnei devine, se pare, din ce in ce mai importanta pentru oras – un bulevard foarte „greu”, iar proprietatea este foarte solida aici. Iar blocurile de pe Plevnei arata o alta masura aici – nu vor mai fi case mici si adanci, pe lot, dar vom avea mai multe modele de ocupare.”

Adrian Bold: „Ministerul Apararii Nationale a cedat terenuri, aici, dar in realitate noi nu stim ce vrea MapN. Iar ca PUZ pot spune ca in situatii similare au mai existat PUZ-uri convingatoare, insa care nu au fost sustinute de un proiect managerial viabil. In ce va priveste, cred ca aveti foarte putine sanse ca proiectul Dvs sa arate in final asa”.

Sorin Gabrea crede ca ar fi utila o consultare a clubului, si sa se revina cu mai multe variante de fundamentare.

Bogdan Bogoescu: „Cred ca in acest caz este nevoie de o argumentatie pentru tot segmentul de bulevard afectat. Si o intrebare – daca venim in fata, chiar vrem un caracter comercial? E adevarat ca daca exista activitati comerciale, spatiul poate deveni unul activ.”

Sorin Gabrea: „Intr-un astfel de caz, urmarirea indicatorilor nu ajuta, intrucat aplicarea lor ar distruge zona, potentialul ei, coerenta ei.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu cele cerute de Comisie – rezultatul unei consultari cu clubul, studiu de front si de segment de bulevard, variante de ocupare si construire; analizati, macar in liniile mari, potentialul zonei de vizavi.”**

.....

**PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 226-236, S. 2**

**initiator: SERVICIUL DE AMBULANTA BUCURESTI-ILFOV**

**elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL / ARH. OANA RADULESCU**

**aviz de oportunitate**

Acest PUZ are ca obiectiv reabilitarea benzinariei din incinta statiei de Salvare Eminescu (care nu mai functioneaza ca atare din 2001). In 2003, s-a stabilit natura proprietatii, persoana juridica ce apartine de Ministerul Sanatatii. Ca UTR, zona este L1, si apartine ZP 74. In 2005, a existat un acord intre statia de Salvare si Rompetrol; ulterior, s-a facut si un PUZ, si un PUD, dar nu s-a intamplat nimic semnificativ cu aceasta proprietate. Se doresc 4 pompe functionale, din care una sa apartina Salvarii. Catalina Preda doreste sa stie cate pompe sunt gandite pentru zona Tunari-Eminescu – raspuns: 4 pompe, in zona 1.

Sorin Gabrea: „Va deveni statie de carburanti publica?” – se raspunde negativ. Detaliere prezentare: „Cu spatele la imobil, sunt intrari diferite la pompe. Legal, statia de salvare nu-si poate construi pompe, benzinarie.”

Andrei Zaharescu: „Nu exista pericolul amestecarii fluxurilor? In ce ma priveste, cred ca este si periculos.”

Bogdan Bogoescu: „Sa facem acest lucru pe acel teren, cu foarte mare valoare, mi se pare inadecvat.”

Alexandru Panaitescu: „Sa nu ne facem ca nu stim – rezervoarele exista deja, iar Rompetrolul vrea pur si simplu o statie de pompe la umbra Salvarii.”

Sorin Gabrea ar dori o precizare mai clara a proprietarului terenului – se raspunde ca este proprietate a statului; se mai intereseaza de perspectivele posibile ale acestei statii de ambulanta.

Alexandru Panaitescu este de parere ca „daca proiectul va fi avizat astfel, vom intrerupe o posibila dezvoltare de front in viitor”.

Bogdan Bogoescu apreciaza ca daca se va da un raspuns pozitiv acestei alaturari nepotrivite, „se va crea un precedent pentru un tip de colaborari „dificile” care, iata, pot primi o incuviintare.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam negativ aceasta propunere – terenul trebuie sa ramana strict pentru folosinta statiei.”**

.....

**PUZ Str. Matei Basarab nr. 21, S. 3**

**initiator: RADU MARIN, RADUL FLORENTA**

**elaborator: SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL / ARH. DAN VOICULESCU**

## **aviz de oportunitate**

Terenul, de doar 285mp, sa afla la intersectia Str. Mihai Voda si Str. Matei Basarab si este liber de constructii.

Conform PUG, zona este A2, permite un POT de 70% si un CUT de 3, care s-ar dori marit cu acel spor de dezvoltare permis de 20%, ajungand, astfel, la 3,6. Ca si volum, se doreste o constructie de P+7.

Adrian Bold: „7 etaje la 285mp? Si cum o sa parcati masinile, pe un astfel de lot nu puteti parca la sol mai mult de 3 masini?”

Bogadn Bogoescu: „Daca nu ma insel, in vecinatate se afla o Casa de Cultura – as dori niste imagini care sa prezinte aceasta vecinatate.”

Sorin Gabrea: „Ma intreb ce fel de dezvoltare putem permite pe acel colt?”

Bogdan Bogoescu: „Aveti o analiza istorica a locului? Zona este foarte grea, iar aici se afla un nucleu existent care ar putea fi foarte frumos, inchegat. Zona mai are, apoi, un caracter, iar intersectia de aici este oarecum artificiala. E adecvat, aici, un astfel de accent?”

Adrian Bold: „Ar fi foarte utile, pentru judecarea mai buna a locului, cateva fotografii.”

Sorin Gabrea: „Nu pot sa spun decat ca, data fiind suprafata extrem de redusa a proprietatii fata de ceea ce se intentioneaza sa se construiasca, practic, voi exporta problemele mele pe parcela altora. Cat despre parcare, eu o socot, aici, inoportuna.”

Bogdan Bogoescu: „Sunt de aceeasi parere – aici nu poate fi nici bloc de birouri, nu pot fi nici locuinte.”

Adrian Bold: „Cred ca ceea ce putem permite, aici, este sa se mai studieze subiectul, pentru ca in acest loc este foarte importanta functiunea.”

Catalina Preda: „Eu imi doresc sa revina cu o ilustrare urbana adecvata.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Aici este foarte mare nevoie de demonstrarea utilitatii, a functiunii, a interventiei, chiar. Va rugam sa restudiati propunerea si sa reveniti.”**

.....

**PUZ Str. Cucu Starostescu nr. 3, S. 1**

**initiator: SC DESILVA INTERMED SRL**

**elaborator: SC SISTEM C SRL / URB CONSTANTIN CARAMAN**

**aviz de oportunitate**

Lotul vizat are 550mp, se afla in imediata apropiere a Carii Dorobantilor, cu acces din Str. Zambaccian. Se doreste ridicarea unui imobil D+P+4E, rezidential, cu locuinte de lux.

„Ne incadram in tipicul arhitectural al zonei”, tine sa precizeze prezentatorul.

Catalina Preda: „Dvs cereti o demolare, ca sa puneti ceva in loc. Dar casa e medie, nu cred ca veti reusi. Iar indicatorii, POT 40%, CUT 1,8, sunt proprii zonei L2B.”

Se raspunde ca existentul are POT de 22%, dar CUT de 0,39.

Adrian Bold: „In ce ma priveste, nu votez pentru demolarea acelei case.”

Catalina Preda: „Veti avea nevoie si de o opinie de la Cultura.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti, poate cu o alta propunere, si neaparat cu un punct de vedere formulat de la Cultura.”**

.....

**PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 63, S. 3**

**initiator: PERSOANA JURDICA / SIN SA**

**elaborator: SC SILPA 2000 SRL / ARH ALEXANDRA BOGDAN / RUR D,E, F6**

## **aviz de oportunitate**

Lotul se afla in partea de E a Capitalei, intre Str. Balta Albinei si Bd. Pallady (dupa Str. Balta Albinei, se iese in extravilan). Propunerea a mai fost prezentata, acum s-a revenit cu o alta solutie, care ar implica sustinerea Str. Balta Albinei, ar propune un centru de cartier si o zona verde, in studiu e luata in calcul si Str. Balta Arini, unde a fost studiata inca o posibilitate de intrare. Au fost separate locuintele colective de cele individuale. S-a intentionat ca la locuintele colective, zona de resedinta sa fie in spate, iar in fata sa fie o piateta publica; s-a pastrat sistemul ortogonal de strazi, vazut ca un concept economic, cu case mici (genul „prima casa”) – parter cu un etaj, eventual si cu o mansarda; fronturile sunt de maxim 40m, vor mai fi si alte fatade. Exista si locuri de parcare pe lot. Pe partea de S. a fost urmarita o mai mare distantare fata de liceu. Ca indicatori, locuintele personale au POT de 50% si CUT de 1, iar cele colective POT de 50% si CUT de 2,5. Locuintele colective sunt gandite ca un continuum de P+6, care va avea si un accent P+8.

Au fost reduse la minim circulatiile carosabile, strazile publice sunt perimetrare, iar circulatia la interior este predominant pietonala.

Victor Manea se intereseaza de procentul de spatiu verde pastrat – se raspunde: 50%.

Adrian Bold: „Exista un administrator al acestui complex?: Raspuns – beneficiarul.

Bogdan Bogoescu: „Cat are ca suprafata o parcela individuala?” Raspuns: 150-200mp. „Latimea parcelei?” - 8m.

Andrei Zaharescu: „Este nevoie de studiu de fundamentare pentru echipare utilitara.”

Sorin Gabrea doreste sa stie cum au fost gandite echipamentele publice – gradinite, spatii medicale; se raspunde ca exista o zona pentru gradinita, dispensar si zona de recreatie.

Bogdan Bogoescu nu este de acord cu aceasta gandire ca o „amplasare de sere; din pacate, viata nu este deloc asa, are nevoie de alte definitii.”

Adrian Bold: „Pentru zona in care se afla aceasta proprietate si intentie de dezvoltare, propunerea este posibila.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, si, trebuie sa spunem, cu regret, avizam favorabil propunerea, corecta, dar vom spune totusi ca asteptam, ca plusuri umane necesare unei colectivitati cu individualitate, macar o intentie de ierarhizare a spatiilor, a circulatiilor, un minim de creativitate.”**

.....

**PUZ Str. Vanatori nr. 25, S. 5**

**initiator: PAUL CHIRITA**

**elaborator: SC URBANEFFECT SRL, URB RAZVAN ILIESCU,(RUR – D,E)**

**aviz de oportunitate**

Terenul studiat (355mp) se afla in ZP 90, iar pentru el exista un PUZ aprobat, pentru Str.

Apolodor, care se suprapune peste realitatea care se doreste a fi dezvoltata si legiferata. Se incearca incadrarea in edificabilul aprobat propus pentru aceasta zona , insa CUT creste la 2,95.

Funciunea este de locuire, iar inaltimea estimata este de P+4, eventual P+4/5R.

Adrian Bold se opune unei propuneri de acest fel, in forma prezentata, iar Sorin Gabrea cere sa fie prezentate si alte documentatii aprobate sau avizate din zona. Bogdan Bogoescu ar dori ca extinderea strazii sa fie foarte clara.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In aceasta forma, propunerea nu poate fi avizata favorabil. Reveniti, va rugam, cu cele solicitate de membrii Comisiei – alte documentatii, o analiza mai extinsa, o alta motivatie si argumentare a interventiei.”**

.....

**PUZ Str. Jean-Louis Calderon nr. 37, S. 2**

**initiator: ALI MOHAMMED**

**elaborator: SC KXL SRL / ARH ANAMARIA MOHAN (RUR –D,E)**

**aviz de oportunitate**

Terenul pe care se doreste construirea masoara 764mp, se afla in ZP Jean-Louis Calderon-Str. Polona. Accesul se face din Bd. Magheru, dar doar pe strazi de categoria a treia; functional, se doresc cladiri destinate locuirii, invatamantului, mixte. In zona, POT este de 45%, CUT variaza de la 0,9 la 1,3, ceea ce s-ar traduce prin practicarea unor inaltimi P+1, P+2. Conform regulamentului de zone protejate, inaltimea maxima admisa este de 16m. Se doreste edificarea unui volum de P+4/5R, cu functiuni de locuire, comert.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu propunerea, dar va rugam ca la viitoarea infatisare sa reveniti cu o mai buna sustinere – va vom ruga sa ne prezentati defasurari ale fronturilor, imagini, modelari, volumetrii, fatade etc.”**

.....

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

**initiator: ROBU NASTASE**

**elaborator: SC DMBI – ARHITECTURA SRL / ARH. DRAGOS MIHAIL**

## **aviz preliminar**

Lotul se afla intr-o portiune destructurata a Bd. Ferdinand, in ZP 7, care prevede ca indicatori de construire maximal acceptati 65% pentru POT si 4 pentru CUT. S-a obtinut avizul de oportunitate si, urmare a recomandarilor Comisiei, s-a redus CUT la 3,5, s-a respectat inaltimea cornisei de pe Bd. Ferdinand. In ceea ce priveste situatia lotului si a vecinatilor lui, se afirma ca o constructie se pastreaza, iar o realitate teritoriala proxima face obiectul unui PUZ in curs de eliberare. Frontul la strada are 22m, iar cel de pe spate 14,5m. Functiunile dorite sunt de locuire (aproximativ 80 de apartamente), iar spre strada si de servicii – vor exista spatii comerciale. Se doreste ridicarea unui volum P+5 spre Bd. Ferdinand, care se crede ca se va incadra in h maxim – 19m; ocuparea se face pe doua tronsoane. Locurile de parcare sunt atent calculate si ele vor intra in doua subsoluri. Proiectantul afirma, in finalul prezentarii: „Consideram ca ne incadram in conditiile mentionate in avizul de oportunitate.”

Sorin Gabrea: „Cum se realizeaza accesul pietonal pentru al doilea tronson, cel din spate? Cum vor ajunge acolo pompierii?” Se raspunde – „Prin curte; accesul este ocazional carosabil.”

Constantin Enache: „Sunt de acord, in ce ma priveste, cu densitatea propusa, dar as atrage atentia asupra distantelor fata de vecini.” Se raspunde ca distantele pana la vecini sunt de 6m in partea dreapta si de 3 m pe spate.

Sorin Gabrea: „In ce ma priveste, observ in propunere o serie de inabilitati, ca sa le spun asa.

Proiectantul reduce inaltimea corpului B, dar ar putea lucra mult mai bine la fatada. Iar spatiile publice nu cred ca i s-au cerut. Cred ca trebuie vazuta atent si solutia de arhitectura.”

Bogdan Bogoescu: „Fatada de sticla spre Ferdinand, ce fel de legatura are, cum are vreo legatura cu caracterul bulevardului?”

Adrian Bold: „Atunci cand ma gandesc la bulevard, la specificul lui, cred ca ar fi foarte util daca, avand in vedere decalarile de aliniamente, ar aparea o plantatie pe o banda de retragere.”

**Rezolutie (Adrian Bold): „Desi ni se pare riscant acest acord, am aviza favorabil acest proiect, dar care va trebui revazut cu atentie in formula lui arhitecturala, daca s-ar putea imbunatatita.”**

.....

**PUZ Str. Marinarilor nr. 30, S. 1**

**initiator: CIOLAN IOAN ALEXANDRU**

**elaborator: SC ESTIA KION SRL / ARH SORANA UNTANU**

**aviz preliminar**

Parcela este de doar 392mp, au fost recomandate retrageri de cel putin 2m fata de limite. CUT este de 1,56, POT de 48,6. Functiunea cladirii este de locuire. Zona este medie ca limbaj arhitectural, iar proiectantii afirma ca isi doresc sa aduca in zona mai mult spatiu verde si cateva pietete, cel putin ca propuneri.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil propunerea.”**

.....

**PUZ Str. Mihai Eminescu nr. 198, S. 2**

**initiator: CARAIAN SAMUEL**

**elaborator: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM SRL / ARH ANA MARIA  
ZAMFIRESCU-BOCEANU**

**aviz arhitect-sef**

Locul pe care se doreste interventia este situati chiar vizavi de Casa Henriettei Delavrancea. Motivul pentru care a fost necesara prezentaera in Comisie este acela ca zona protejata a cladirilor nu este respectata.

Catalina Preda este de parere ca, in prezentare, „monumentele trebuie pictate, individualizate cu o altfel de culoare decat cea folosita pentru cladirile obisnuite”. Domnia-sa solicita informatii legate de raza de protectie a monumentelor prinse in documentatie si atrage atentia ca de regula strada care desparte proprietatile este de dorit sa figureze intotdeauna pe limita cadastrala.

Sorin Gabrea: „Cum putem aprecia ca este solutia de construire fata de parcelele vecine? Le respecta dreptul de a edifica, la randul lor, alte cladiri? Ar trebui sa puteti proba si dreptul de a construi al celorlalti. Si cred ca mai este nevoie de o mai atenta ilustrare de arhitectura.”

Se raspunde ca: „Ne-am gandit ca ne vom putea retrage in conditii echitabile.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Avizam favorabil, dar veti avea nevoie de ilustrare de arhitectura, ca si de reglementare de mobilare orientativa pentru parcelele alaturate.”**

.....

**PUZ Calea Floreasca NR. 244, S. 1**

**initiator: FLOREASCA CENTER SI FLOREASCA CITY CENTER**

**elaborator: SC URBE 2000 SRL / ARH. CONSTANTIN ENACHE**

**aviz preliminar**

Prezentare, Constantin Enache: „In urma disuctiilor avute asupra acestui proiect, a existat o consultare la Comisia de Circulatie, iar in principiu formula propusa a fost acceptata. Prin aceasta documentatie, apar doua legaturi noi necesare, pe terenul particular – legatura intre Calea Floreasca si Vacarescu si, pe de alta parte, subtraversarea Carii Floreasca. Distanța de retragere

propusa fata de cladiri va fi de jumatate din inaltimea cladirii noi care se va realiza sau se va obtine acceptul scris al vecinilor. Capacitatea de parcare din zona va creste, ca urmare a faptului ca se accentueaza caracterul distractiv al noilor functiuni propuse, din studii rezultand nevoia unei constructii orientate in special pe nevoile tinerilor, care ca pondere incep sa fie populatia dominanta in aceasta zona.”

Bogdan Bogoescu: „Care va fi caracterul noii strazi care va aparea? De serviciu a complexului? Atunci, cat de incarcata este ea cu servirea complexului?” Raspuns: „Strada este publica, dar vor exista si accese pentru marfa.” Bogdan Bogoescu: „Vor mai aparea aici un multiplex, alte spatii de relaxare – cum se va face accesul la acestea? Exista o intrare speciala?” Se raspunde negativ – accesul catre etajele superioare sa va face numai din interiorul cladirii.

Adrian Bold: „Avand in vedere ca propuneti o cladire destul de inalta, in jurul a 90m, ati efectuat si un studiu de insorire? Terasa cladirii existente pare sa fie umbrita de viitorul volum inalt.”

Raspuns: „Cladirile apropiate sunt doar de birouri, deci nu se cer niste conditii speciale, ca in cazul rezidentei.”

Alexandru Panaitescu: „Proiectul acesta arata foarte bine ca orasul nu este pregatit pentru astfel de investitii, mari – strazile care ar fi necesare dezvoltarii unei intregi zone se pot largi numai cu foarte mare greutate, iar circulatia va face cu greu fata acestei noi provocari.”

Constantin Enache raspunde ca „dezvoltarea urbana masiva poate obliga orasul sa faca, la randul lui, alte investitii.”

Andrei Zaharescu: „Tunelul catre Metrou se face numai pe spatiul public?” Se raspunde ca „exista proprietate, pentru acesta, si pe partea opusa Metroului, iar acolo este proprietate privata.” Andrei Zaharescu mai atrage atentia asupra faptului ca suprafata de teren care va fi cedata pentru aceasta utilitate trebuie inregistrata in cartea funciara.

Adrian Bold: „Ca utilizatori privati, cam cat estimati ca va fi sporul de oameni activi, aici? Ma gandesc la suprafetele care vor fi alocate functiunilor de servicii.” Se raspunde ca vor fi cam 3000-3500 de oameni in plus fata de aceste moment, dl. Bold calculand ca numai pentru acestia vor fi necesare inca cca 1200 de locuri de parcare.

Adrian Bold: „Zona s-a definit pe un plan anterior in regula, cu o compositie care functiona. Turnul de la piciorul podului caracteriza aceasta zona. Daca mai apare, acum, inca un turn, mai ales de aceasta inaltime, nu doar ca va functiona ca un paravan, dar va contrazice ideea de principiu a PUZ. Si ar mai fi fost de discutat si functiunea: calitatea esentiala a PUZ anterior era aceea de a nu fi aglomerat, de a limita aglomeratia. O solutie alternativa ar fi ca masa construita sa se „duca” undeva intre Petricani si Vacarescu, in situatia de fata, extinderea si turnul sunt intrucatva inoportune. Turnul e frumos, dar instituie un fel de concurenta intre varfuri care dezorienteaza.”

Sorin Gabrea: „Eu as vota pentru, si ma bazez pe faptul ca in acest moment, dezechilibrul functional din zona este evident. Birourile sunt de categorie buna si mi se pare ca exista un potential foarte mare, care-si asteapta doar dezvoltarea, iar echiparea este si ea buna. Parcelele, in acelasi timp, sunt mari, pot fi mobilate cu cladiri importante. Sigur ca si necesarul de locuinte este mare, asa incat asteptam ca si ponderea celor care vor veni aici cu transportul public sa fie mare, deci este de asteptat ca zona sa devina un pol secundar important al orasului. Cred ca si Mallul este in regula, chiar daca este mai plin in timpul saptamanii decat in weekend, mai ales pe timpul amiezii si seara.”

Bogdan Bogoescu: „Eu cred ca daca in spate va fi un singur etaj de multiplex, lucrurile ar evolua spre bine.”

Adrian Bold: „Aici, din pacate, nu se densifica orasul, ci parcela. Este si un nivel maxim de umplere al unor birouri. Cred ca in acest moment, aceasta proprietate este valorificata la maximum, ma si intreb ce s-ar putea face, aici, mai mult decat atat?”

Iulian Atanasiu: „Mi se pare evident ca transportul public trebuie dezvoltat cu mare atentie si obligatoriu, pentru ca seara, la ora iesirii de la serviciu, practic nu te mai poti urca nici macar in Metrou, ai nevoie de cateva trenuri pentru a prinde un loc, pentru a circula.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Propunem inca o studiere a interventiei si un accent special pe dezvoltarea transportului, si avizam favorabil proiectul, in principiu.”**

.....

**PUZ Bd. Gh. Bratianu nr. 8, S. 1**

**initiator: SARBU ELISABETA**

**eLABORATOR: SC IMPROVE ARCHITECTURE SRL**

**consultare**

Lotul se afla in ZP 59, in Parcelarea Jianu, care permite un CUT de 2,5 si un POT de 59%.

Initial, pentru aceasta propunere, s-a venit cu cererea de dezvoltare cu 20% fata de oferta existentului, dar ulterior, din diferite motive, o astfel de raportare si de propunere s-a dovedit inoportuna si s-a revenit cu o propunere care se incadreaza in indicatori.

Adrian Bold intreaba daca pe teren exista o casa – se raspunde afirmativ. Se doreste ridicarea inca a unui etaj peste existent, se arata ca a fost obtinut avizul de la Cultura.

Bogdan Bogoescu: „Pergola de la etajul superior exista?” Raspuns: „Da, iar noi dorim, intr-un fel, supraetajarea supraetajarii.” Andrei Zaharescu, insa, observa ca „din punct de vedere legal, ai voie sa supraetajezi o cladire numai o data.”

Adrian Bold: „CUT, aici nu este atat de relavant, insa imaginea da. Cred ca ar mai fi nevoie de o modelare, sa se mai studieze volumetria. Plus ca un PUZ ar fi bine sa aiba o limita clar defnita.”

Doina Bubulete este de acord cu observatiile dlui. Adrian Bold.

Alexandru Panaitescu: „Ar fi bine sa fie prezentate datele care explica prima ridicare, evolutia in timp a acestei cladiri.

Sorin Gabrea considera ca ar fi nevoie de o „fundamentare a perspectivelor lungi, de analize mai atente in elaborarea solutiei”.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Vor trebui sa fie atent verificate suprafata parcelarului, ca si legalitatea procedurilor de avizare in acest caz, care se dovedeste unul special.”**