

În

Ședința Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 8 Martie 2017. Componența Comisiei:

Constantin Enache, Președinte, Irina Criveanu, Timur Mihăilescu, Anca Mitrache, Dan Șerban, Dorin Ștefan, Radu Petre Năstase, ing. Laurențiu Olan - membri, Bogdan Bogoescu, Cerasela Crăciun, Florin Medvedovici, Andreea Popa - membri supleanți. Servicii de specialitate: ing. Crișan Atanasiu (Circulație).

A participat la discuții și Adrian Bold, Arhitect-șef al Capitalei

Din partea Primăriei, experți și referenți ai lucrărilor: Stelian Constantinescu și Victor Manea

Au fost prezentate documentațiile următoare:

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Bd. Mărăști nr. 6, S. 1

Inițiator: VOICU CĂLIN

Elaborator: SC PLAN CONSULT SRL, URB ARH MARIUS TURCU

Terenul, de 570mp, se află în Parcelarea Averescu, și are ca indicatori conform acestei zone un POT de 40% și un CUT de 1,8. Studiul lotului aflat între cele două străzi, din care face parte și parcela studiată, pe care se intenționează construirea, s-a desfășurat pe două etape, una pre-1990, cea de-a doua încercând să urmărească datele urbanistice și arhitecturale ale zonei analizate după 1990. O medie a indicatorilor conformă zonei după 1990 a condus la calculul unui CUT de 45% și al unui POT de 2,2. Se propune edificarea unei clădiri duble cu destinație rezidențială, pentru care sunt asigurate retrageri de câte 3m pe părțile laterale și de 5m pentru partea din spate; indicatorii care permit realizarea acestui edificiu sunt 46% pentru POT, 2,15 CUT; vor fi realizate apartamente individuale pe etaj, iar la parter vor exista spații de tip loisir sau club destinate

locatarilor, ca și locuitorilor zonei. Aceste spații de la parter nu vor fi comerciale. Se preiau cornișele clădirilor învecinate, iar cele două clădiri închid cu totul colțul lotului, o suprafață dificilă.

Bogdan Bogoescu: „Care sunt distanțele dintre fațadele primei clădiri și cea propusă acum? Dar cele dintre clădirile nou-propuse?” Se răspunde că sunt distanțe de cca. 6m, răspuns la care

Bogdan Bogoescu cere precizări legate de natura funcțiilor adăpostite de aceste apartamente care „se vor vedea în oglindă la doar 6m unele de altele.” Se răspunde că pe partea de N a clădirilor sunt prevăzute funcțiuni anexe locuirii.

Timur Mihăilescu dorește să știe dacă au fost efectuate studii de însorire, date fiind distanțele relativ mici dintre corpurile de clădire ale dublei propuneri – se răspunde afirmativ. Constantin Enache este de părere că „valoarea proprietății trebuie folosită similar, însă ne aflăm în situația neplăcută în care vecinii Dvs. au construit prea aproape de limita de proprietate. Din păcate, normele de igienă nu vorbesc despre distanțe, așa încât va trebui să așteptăm avizul celor de la Mediu și reacțiile vecinilor.”

Tiberiu Florescu: „Aș vrea mai întâi să adresez o întrebare Comisiei – care ar fi caracterul acestei zone protejate? Și am o întrebare și pentru dl. arhitect – dacă nu v-ați fi aflat în zonă protejată, ați fi formulat aceeași propunere?” Răspuns (arh. Marius Turcu): „Caracterul zonei, din păcate, s-a distrus în timp, în foarte mare parte. Ce e valoros în acest loc, e valoros mai ales prin vechime, nu totdeauna prin calitate arhitecturală. Am căutat acest lucru, dar nu am găsit elemente de valoare pe care să le prelucrez. Și atunci am ales să formulez această propunere arhitecturală, gândindu-mă că printr-o contribuție care mizează pe simplitate, caracterul zonei cel puțin nu va fi afectat.” Tiberiu Florescu: „Personal, nu văd cum putem păstra mai bine o zonă protejată prin intervenții actuale - în acest caz, cam totul se leagă de estetica arhitecturală.”

Dan Șerban: „Cu asumarea deficiențelor, cred că suntem într-o situație fericită - putem să dăm un impuls zonei, așa încât intervenția poate fi considerată corectă. Clădirea din stânga va putea fi reformulată. Aici în zonă există un precedent, iar dacă ne mai gândim și la această prezență, s-ar putea contura cumva o zonă de tip pol urban.” Radu Petre Năstase atrage atenția asupra posibilității nedorite ca spațiile de la parter să se transforme, în cele din urmă, în unele cu destinație comercială; se răspunde că s-a făcut totul ca această posibilitate să nu se întâmple. Același întreabă dacă nu cumva s-ar putea obține către fața clădirii o aceeași înălțime, iar retragerea să fie operată ulterior; mai atrage atenția că „tipologia parcelarului din zonă presupune împrejmuirea la nivelul parterului.”

Constantin Enache dorește să știe dacă în urma anunțului public al intenției de construire s-a înregistrat vreo reacție – se răspunde negativ.

Adrian Bold ar dori să știe dacă „în desfășurarea comenzii, a fost posibilă, la un moment dat, cuplarea clădirilor”. Atrage atenția asupra caracterului „reprezentativ” al acestei propuneri: „Pe un proiect deosebit, care nu e deloc unul slab, vedem starea Bucureștiului. Calcanul din partea stângă va rămâne veșnic calcan. În București, producția de arhitectură de masă este în regulă, iar zonele protejate sunt o opțiune a orașului, care afirmă o trăsătură identitară. În interbelic, datorită permeabilității țesutului urban, Bucureștiul mai păstra trăsătura de oraș-grădină - eram și, în unele locuri, mai suntem în situația de a avea șansa aproape unică în Europa de a avea grădini în zonele centrale ale orașului. Aici, cele două clădiri, în această formulare, reprezintă o atitudine indiferentă față de zonă, față de oraș. Dincolo de orice excese legate de indicatori sau de ocupare, nu vorbim despre ele, situația este neplăcută. O singură clădire ar fi dus la o tranziție, prin retragere și prin coerența între intervenții. Din păcate, astăzi suntem în situația în care mai mult urbanism a produs legislația decât urbanității. Avem legi care fac să dispară spații verzi, avem

proprietăți private restituite acolo unde ele nu au fost niciodată. Legea cadastrului, și ea, împarte terenurile pe diferite funcțiuni, dar în intravilan ea se referă numai la construcții. Arhitectura sigur că nu generează aceste situații, dar generează urmările, nu avem, pentru moment, un instrument legislativ prin care arhitectura să-și exprime autoritatea. Stilistic, aici evident că nu este asigurată continuitatea; avem o lipsă de aliniere, avem un spațiu intermediar, între cele două clădiri, de nefolosit, totul pe un teren pe care proprietarii l-au dobândit Dumnezeu știe cum, pentru că – știu acest loc din 1964 – acest teren nu a fost niciodată proprietatea clară a cuiva.”

Constantin Enache: „Urbanismul, trebuie să spunem, e doar unul dintre instrumentele care vor reglementa acest loc.”

Irina Criveanu întreabă dacă și în ce măsură este posibilă remodelarea casei de la numărul 8. Este de părere că „se poate discuta despre o clădire, dar calcanul va rămâne, chiar și în urma acestei intervenții; aici, mai multe clădiri nu au fost cuplate.”

Bogdan Bogoescu: „Nu știu dacă dictat în acest caz de niște condiții mai speciale, dar acesta e cazul tipic al PUZ pe parcelă.”

Adrian Bold: „Cred că, într-un fel sau altul, va trebui în tip să ne dezvățăm să gândim doar în parametri de tipul POT și CUT, și exemplul de față arată clar aceasta. Aici, prima dată ar trebui să vorbim despre integrare stilistică într-un stil protejat – cum se petrece aceasta. Apoi mai e o chestiune legată de igiena vieții – pentru mine, în acel culoar de 6m înalt de 12 până la 15m nu vor exista niciodată condiții bune de trai, vor fi probleme legate de ventilație, însorire, umiditate.

Marius Turcu (prezentator): „Legile urbanistice de azi au fost legate de unele probleme de intervenție din anii 1960, corespund normelor cerute de pompieri și de codul civil. Legislația este corelată tehnic cu cea mai veche, dar urbanistic suntem sub presiunea pieței. Nu știu dacă, în acest caz, o reducere a înălțimii ar ajuta prea tare”.

Adrian Bold crede că o soluție ar fi formularea unei propuneri dintr-un singur volum, cu legături la nivelul parterului și al etajului; nu este de acord cu ritmul vertical avansat de intervenție.

.....

DIN NOU, LA FINELE PREZENTĂRII PROIECTELOR, SUBSEMNATUL A FOST EXCLUS DE LA DISCUȚIILE ARGUMENTATIVE ȘI DE LA PREZENTAREA REZOLUȚIEI, ASA ÎNCÂT, ÎN CELE CE URMEAZĂ, ACESTE INFORMAȚII VOR LIPSI.

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Jandarmeriei nr. 14A și nr. 14B, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT SRL, URB. OANA RĂDULESCU

Lotul, ca și întreaga zonă, a avut o încadrare A4(sere) și se află în imediata vecinătate a complexului „La Stejari”. Se dorește reîncadrarea parcelei și a propunerii în același tip de locuire, scoaterea din zona A4, respectiv edificarea unor imobile P+2/3, ca și construirea unui restaurant P+2. În zonă au existat mai multe documentații avizate sau aprobate, de tip PUZ sau PUD, de care s-a ținut cont în elaborarea prezentei propuneri. Vor fi 228 de apartamente, fiecare de aproximativ 200mp, prevăzute cu terase de cca. 50mp. Distanța între fronturi este de 25m, înălțimea edificabilului este de 23m; au fost realizate studiile de însorire necesare. În vecinătatea imediată a pădurii, intervenția pare excesivă, dar ea nu depășește limitele oferite de zonă. Vor fi cca. 480 de mașini, iar la parter circulația este inelară, pe sens unic. Adrian Bold ar dori să știe care au fost etapele de avizare ale documentației; se răspunde (Oana Rădulescu) că a existat un

PUZ pentru edificabil, apoi, într-o altă etapă, s-a renunțat la 3 dintre edificabilele propuse anterior și a fost efectuată o acțiune de reorganizare, iar în fine, într-o a treia etapă, s-a propus extinderea pentru funcțiunea de restaurant, piscină, vestiar și alte dotări anexe. Arhitectul-șef mai dorește să știe dacă POT final este cel solicitat inițial; se răspunde că a fost cerut un POT de 60%, dar în realitate se consumă doar 36%. Se mai arată că toate bransamentele au fost făcute urmându-se planul inițial.

Bogdan Bogoescu: „Observ că ieșirea cu mașina din incintă se face după ce se traversează aproape toată proprietatea. Pe de altă parte, parcela de jos, deja faimoasă, și-a căpătat un renume, un anume statut. Inevitabil, proprietarii de acolo vor avea o reacție atunci când vor constata că, dintr-o zi, vor începe să le treacă pe sub ferestre în fiecare zi câte 480 de mașini. Nu s-ar putea găsi, totuși, o altă soluție acestei probleme? Cred că, indiferent de orice condiție sau limitare, va mai fi nevoie de o a doua evacuare.” Tiberiu Florescu cere precizarea acestui parcurs – peste 100m; consideră obligatoriu realizarea celui de-al doilea acces: „o fundătură este în orice caz inacceptabilă”.

Constantin Enache: „Va fi nevoie de avizul Comisiei de Circulație, ca și de cel al Inspectoratului de Urgență.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Povestei nr. 15; nr. 15 D; nr. 17 și nr. 19, S. 4

Inițiator: PERSOANĂ FIZICĂ

Elaborator: SC DACRA STUDIO SRL, URB . DAN TUDOR

Terenul pe care se intenționează construirea se află între Piața Sudului și blocurile Asmita, într-o zonă în curs de dezvoltare. Parcelarul provine dintr-o structură de gospodărie, așa încât au rezultat spații interstițiale neregulate. Reglementarea s-a făcut pentru zona CB3; este prevăzută o stradă cu un profil de 35m care să facă legătura dintre Parcul Tineretului și zona/rezervația Văcărești. Se afirmă că „s-a făcut o propunere de reglementare pentru a descoperi textura zonei” și se arată că proiectantul este condiționat de structura judiciară a terenului, incertă sau confuză în multe cazuri. Se mai arată că în conturarea documentației prezentate, s-a recurs la ajutorul a alte 3 proiecte care s-au mai realizat pentru această zonă.

Bogdan Bogoescu: „Aici, la un moment dat, a fost făcut un fel de PUZ Director. (Se răspunde că nu mai este de actualitate, s-a învechit.) Având în vedere locul, este foarte posibil un scenariu nefericit, ca pe Barbu Văcărescu. Terenul ar trebui preluat de PUG și implementat, dar trebuie folosită măcar o metodă ceva mai consistentă.”

Adrian Bold: „În situația terenurilor incerte, parcelarea este nedefinită.”

Irina Criveanu cere să fie precizate limitele terenului studiat și atrage atenția că teritoriul Parcului Național nu este încă stabilit. Exprimă părerea că „atunci când acest teren va fi definit, regulamentul legat de el va predomina”; consideră că trebuie așteptată o decizie clară în acest sens.

Florin Medvedovici: „Iar dacă intrarea în Parc va fi chiar printre blocurile Dvs, ele vor deveni un fel de Poartă Brandenburgică a locului.”

Constantin Enache: „Pentru blocul de la Calea Văcărești, acolo unde este posibilă o esplanadă, e nevoie de aliniere și de o retragere mai amplă. La o tratare monumentală a locului, e obligatorie păstrarea drumului.”

Irina Criveanu dorește să vadă planșa cu parcelele învecinate și cere să fie arătate clar terenurile retrocedate; ar mai dori să fie cert definite cele 30% de suprafețe plantate.

Adrian Bold: „Aici, cineva ar trebui să facă o structură parcelară.”

Constantin Enache: „Cunosc situația locului din 1992, iar Primăria S4, care a dorit să facă aici o parcelare, a ajuns în situația ca acest demers să-i fie anulat în instanță. Aici trebuie repusă în ordine o istorie mai veche.”

Irina Criveanu: „Suntem în fața unei interpretări foarte ciudate a situației. Dvs propuneți un POT de 90-95% și creați un precedent, iar eu cred că aici chiar nu se poate discuta pe parcelă - aș vrea și eu să știu, până la procente, cum ar arăta în viziunea Dvs. un front spre lac, poate unul spre bulevard? Se răspunde că „Apele Române dau o zonă de baraj, dar recomandarea este pentru Deltă.”

Adrian Bold: „Hașurăm acea zonă, scriem pe ea „zonă delimitată” și poate fi pusă, în aceste condiții, pe plan.”

Radu Petre Năstase: „Aici vorbim despre a parcela teritoriul, dar trebui să vedem și ce anume se cedează autorității publice, sub ce formă. Ce viitor juridic va avea acel teren?”

Adrian Bold: „Indiferent dacă terenul intră sau nu în domeniul public, construcția va trebui racordată la utilități. Ce utilități?”

Andreea Popa cere să fie precizată situația exactă a terenurilor.

Adrian Bold: „Constat aici o oarecare proporționalitate între parcelele private și cele publice, ar fi, deci, suficient teren pentru străzi. Avem nevoie de o rețea locală de străzi și de un colector important, de preferință sub bulevard. Dar, pentru moment, rămânem într-o zonă a improvizației – nu e făcută nici măcar aleea de protecție a lacului. Până ce nu vor fi îndeplinite condițiile de construibilitate, terenul este neconstruibil.”

Constantin Enache: „Din păcate, există un precedent. Fie și la un schimb de terenuri, aș recomanda proiectanților să creeze o anumită, o cât de mică ordine și să aibă în vedere în primul rând legătura dintre Parcul Tineretului și Văcărești”.

Adrian Bold: „Se poate impune condiția de parcelare – este utilă, este fezabilă? Dar schimbăm în aceste condiții un țesut rural într-unul urban?”

Radu Petre Năstase: „Avem elementele pentru a face o propunere restrictivă.”

Tiberiu Florescu: „E clar că a trebui să reveniți, nu putem accepta această soluție. PUG viitor va da interdicție de construire în zona Văcărești. Pentru că nu există un parcelar concret, pentru că terenul este unul special – prin Hotărârea Consiliului General, zona este recunoscută ca zonă umedă, ce impune anumite condiții de mediu. Așa că dacă vor fi eliberate autorizații de construire pentru această zonă, nu va fi deloc bine. Iar documentația trebuie în primul rând să prezinte argumente urbanistice, pentru că noi, ca și Comisie, nu ne aflăm aici ca să rezolvăm problemele investitorilor, ci pe cele ale orașului.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, S. 4

Inițiator: ANDREESCU GABRIELA

Elaborator: SC ORA DESIGN CONCEPT, URB. RALUCA TAMPA

Terenul, de 844mp, se află în partea de S a S.4, într-o zonă L1E, în apropiere de punctul Kaufland din Șos. Olteniței. Documentația a fost întocmită în vederea obținerii avizului pentru construirea de locuințe colective, sub forma unui imobil P+2/3R. Alte proiecte avizate sau aprobate din zonă exprimă tendința de dezvoltare a zonei prin comasare de parcele, funcțiunea

vizată fiind tot aceasta, a locuințelor colective. Retragerile față de aliniamente practicate pentru edificabilul propus sunt de 3 m pentru partea din față, 5 m pentru spate și câte 3,50m pentru laterale. POT dorit este 48, CUT 1,75. Vor fi realizate 11 apartamente, care vor beneficia de 14 locuri de parcare. Irina Criveanu constată că indicatorul CUT este depășit – de la 1,44 se ajunge la 1,73. Constantin Enache precizează că în unele condiții particulare, la CUT maxim mai poate fi adugat un procent de 0,6, pentru definitivarea etajului superior sau a mansardei. Florin Medvedovici își exprimă scepticismul față de o propunere care dorește să construiască locuințe colective în mai puțin de 10m lățime. Irina Criveanu: „Dar Primăria dorește transformarea unei zone de locuințe particulare în locuințe colective? Pentru ce suprafață, și, mai ales, unde anume veți da, vor fi aplicabile acele reguli pe care le veți da?” Răspuns: „Pentru toată zona.” Bogdan Bogoescu: „Dacă se dorește sau se acceptă o dezvoltare de acest tip, întregul lot din care face parte și parcela Dvs va trebui trecut într-o altă încadrare.” Constantin Enache face observația că, la volumul ei, propunerea poate fi asimilată cu o locuință colectivă de tip vilă; ar mai dori să știe dacă se dă o aliniere pentru fundurile de lot. Irina Criveanu: „Dacă într-adevăr se dorește să se dea o nouă reglementare pentru întreaga zonă, așa cum afirmați, va trebui să precizați, de principiu, care va fi conformarea noilor clădiri, cum sunt prezente și funcționează aleile. Acum, consider că ocuparea este abuzivă față de acest tip de țesut. Dacă doriți să extindeți regula, probați această posibilitate.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Calea 13 Septembrie nr. 168-184, S. 5

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC ORO DESIGN PROIECT, URB. OANA RĂDULESCU

Prezentare (Oana Rădulescu): „PUZ anterior pentru același amplasament (zona Calea 13 Septembrie – Progresului) a fost generat pentru o suprafață de cca 10.000mp, pe care proprietarul intenționa inițial să o vândă, iar între timp a apărut și cumpărătorul dorit. La avizul de oportunitate, am afirmat că nu cred în dezvoltarea stradală propusă, care ar urma să afecteze inclusiv terenul care acum aparține unei școli, de aceea am mers pe un prospect stradal ținând cont de această stare de fapt a lucrurilor. Terenul vecin urma să fie expropriat. Din teren se pierd, pentru diferite cauze publice, o suprafață de cca 1700mp, plus o retragere de 19m cauzată de prezența unei rețele de termoficare. Vom solicita două subsoluri pentru parcare. Frontul spre Calea 13 Septembrie ar urma să aibă o funcțiune comercială. Au fost aduse 4 propuneri de mobilare urbană a colțului, dat fiind că volumele se pot configura diferit și vor fi definite funcție de intersecție.”

Constantin Enache: „Cred că în primul rând ar trebui definită reglementarea triunghiului dinspre latura nordică, pentru că acolo se poate prevedea o relație dificilă.” Oana Rădulescu: „Scenariile posibile le-aș lega, personal, de Șos. Progresului, nu de Calea 13 Septembrie.” Florin Medvedovici ar dori să știe dacă nu s-ar putea stabili un edificabil global.

Bogdan Bogoescu: „Ce se va petrece, totuși, pentru latura de S? Cum relaționăm ca circulație întreaga parcelă? Cred că va fi nevoie de niște conexiuni intermediare. Parcela se separă de proprietatea nordică printr-o stradă? Ea va trebui atent definită.”

Constantin Enache mai adaugă că „va trebui să apară o nouă stradă între străpungere și Șos. Progresului. Cum această arteră va aparține inelului median, frontul spre ea va trebui să fie privilegiat.”

.....

PUZ AVIZ PRELIMINAR

Str. Luterană nr. 7-9-11-13

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, ARH. SORIN GABREA

Prezentare Bogdan Brănescu: „Este vorba de o revenire. Față de situația expusă anterior, precizăm că pachetul de clădiri se va comasa într-un singur volum și că am încercat să răspundem tuturor notificărilor. Se dorește formularea unui pachet de reglementări unic, mai ales în condițiile în care lotul stă pe două zone protejate, cu indicatori urbanistici diferiți. Pentru a fi preîntâmpinate orice obiecții legate de un singur parametru de POT, respectiv de CUT, au fost definiți indici specifici pentru fiecare zonă în parte. S-a modificat statutul circulației accidentale; circulația auto nu poate fi interzisă cu totul, așa cum am fi dorit inițial, pentru că ar fi afectate liniile de transport în comun. Trotuarul a fost lărgit, pentru a permite un mai bun flux pietonal, ca și accesul în curțile din zonă și pe spațiile verzi ale zonei. Frontul poate primi funcțiuni comerciale, iar din punct de vedere cultural se va păstra traseul ecumenic preconizat inițial”.

Laurențiu Olan se interesează de numărul de locuri de parcare prevăzute – vor fi 300, care vor intra în incintă prin două accese.

Constantin Enache permite asociațiilor de locatari să-și prezinte punctele de vedere.

Prezentatorul este de părere că aceste probleme sunt mai mult legate de temerile evenimentelor posibile pe timpul construirii și exprimă opinia că acestea sunt probleme nu de urbanism, ci de interpretări ale legii.

Reprezentantul Arhiepiscopiei Catolice afirmă că poziția acestei instituții este de a nu fi de acord cu PUZ în această formă, arătând că „avizul de oportunitate emis este nelegal, din punctul nostru de vedere.” Constantin Enache: „Socotiți că zona este prea intens folosită.”

Reprezentanta Asociației de Locatari de la nr. 5 solicită asigurări scrise că imobilul în care locuiesc nu va avea de suferit în urma săpăturilor la fundația noii clădiri, care au subsoluri foarte mari; mai crede că spațiul verde necesar unei clădiri atât de prezente nu este asigurat. Sorin Gabrea arată încă o dată că „se rămâne, din punctul de vedere al indicatorilor, strict în limitele prevăzute de fiecare zonă protejată. Oferim două variante ale clădirii de front, care diferă din punctul de vedere al alinierii cornișelor. Pentru portic, datorată unor numeroase probleme care pot apărea, s-a renunțat la înălțimea mai mare preconizată inițial și s-a optat pentru o înălțime mai mică. Cerusem, inițial, și o înălțime mai mare pentru clădirea din spate, dar am abandonat această cerere.”

Irina Criveanu: „Ce suprafață la sol are corpul înalt?” – 40x40m. Aceași este de părere că regulamentul Căii Victoriei, aplicat matematic aici, „dă” prea mult. Adrian Bold este de aceeași părere, însă concede că există un argument pasabil și valabil pentru aceasta.

Andreea Popa solicită precizarea numărului de vizitatori zilnici – se estimează că vor fi cca. 1000-1200, poate mai mult pentru spațiile comerciale.

.....

PUZ AVIZ ARHITECT-ŞEF

Şos. Nordului nr. 48; nr. 48A; nr. 50; nr. 50A / Str. Barajul Argeş nr. 33; nr. 35; nr. 37, S. 1

Inițiator: PERSOANĂ JURIDICĂ

Elaborator: SC WESTERN OUTDOOR SRL, ARH. SORIN GABREA

Lotul destinat studierii și construirii (cca. 1600mp în final) este unul comasat din 7 parcele foarte mici. A fost obținut pentru acesta un aviz de oportunitate în 2013 și un aviz preliminar în 2015, s-au obținut toate celelalte avize tehnice, s-a efectuat și consultarea populației. Terenul, încadrat în Zona Gafencu, a ieșit din L1A și a fost încadrat în M3. În afară de vecinii dinspre S, toți ceilalți au construit clădiri între P+3 și P+6. Terenul se deschide la două străzi, dar are un singur acces auto și este mobilat cu un corp înalt spre partea din față și cu clădiri mai mici spre spate.

Funcțiunea e mixtă, dar în partea de sus a clădirilor va fi locuire. Față de reglementarea de la avizul preliminar, s-a ajuns la o conformare mai precisă a edificabilului (zona centrală va scădea) și la o mai bună precizare a tuturor retragerilor. Va trebui reglementat mai bine carosabilul.

Radu Petre Năstase dorește să știe de ce a fost reintrodus proiectul în dezbatere: „Dacă s-au obținut toate avizele, nu mai există nicio motivație clară a revenirii.

.....

PUZ AVIZ ARHITECT-ȘEF

Str. Mircea Petre nr. 2, S. 1

Inițiator: MIRCEA PARASCHIV VASILOGLU

Elaborator: SC SARGES IMPEX SRL, ARH. ADRIAN CONSTANTINESCU

Se propune ridicarea unui imobil destinat locuirii colective P+4/5, care ar duce CUT la 3, iar la ultima prezentare s-a recomandat scăderea înălțimii clădirii și reducerea CUT la 2,5. S-au preluat zonele din documentațiile existente, s-a făcut un studiu pe aproape 9200mp și o analiză amănunțită a existentului pentru a se proba această posibilitate de construire. Se afirmă că „venim cu o soluție de raportare la potențialul firesc al acestei zone” și că prin această propunere se permite un respiro frontului din dreapta; ar mai exista soluția construirii unui etaj retras – CUT

a fost redus la 2,5, cât s-a solicitat, POT este de 60%. Retragerile sunt de 4 m de la aliniament, de 3 m pentru proprietate, clădirea se alipește de un calcan.

Timur Mihăilescu: „Există un aviz preliminar? Creșterea de la 1,3 la 2,5 mi se pare mult prea mare.”

Stelian Constantinescu: „Consolele de la etajul superior nu respectă nici măcar retragerile minime.”

Irina Criveanu: „Constat iarăși un spor mult mai mare decât cel permis legal, de 20%. Așa că spun ca și în cazul precedent – ori se rămâne la locuință privată, ori se schimbă prin PUZ zona pentru altceva. Construitul în acest fel nu mi se pare o soluție.”

Adrian Bold: „Constat iarăși paradoxul că închiderea inelului median, practic un studiu de circulație, modifică PUG-ul, o situație de neconceput pentru orice lume care se presupune normală, civilizată.”