

## **Ședința CTUAT din data de 25 Nov. 2015**

Alcatuirea Comisiei: Sorin Gabrea, Presedinte; **Constantin Enache, Cristina Olga Gociman, Bogdan Bogoescu, Dorin Stefan, Radu Petre Nastase, Alexandru Panaitescu, ing. Cornel Panaitescu, Vlad Cavarnali** – membri. Din partea Primariei, expert si referent al lucrarilor, Sorin Manea. Ing. Retele – Andrei Zaharescu. Trafic – ing. Elena Boghina. Au fost prezenti la discutii dl. Gheorghe Patrascu, Arhitect-sef al Capitalei, arh. Bogdan Parvanu. Au fost discutate si avizate urmatoarele documentatii:

### **PUZ Barbu St. Delavrancea nr. 21, S. 1**

**initiator: persoana fizica**

**elaborator: SC K-BOX CONSTRUCTION&DESIGN**

#### **consultare**

Intre doua calcane, se intentioneaza construirea unui imobil P+4/5R pe un teren pe care exista cateva cladiri. Sorin Gabrea este de parere ca, in principiu, pe un asemenea teren util este sa fie ocupata partea din spate a proprietatii, cu alipirea noii cladiri la calcane. Prezentatorul afirma ca aproximativ in aceasta directie a fost formulata propunerea – in fronturi, inaltimea cladirii va merge spre P+4, alipirea la cornise se va face la nivelurile P+4/P+5, si astfel frontul se va inchide. Bogdan Bogoescu cere detalii despre volumetria cladirii mici – aceasta are un etaj. Sorin Manea aminteste echipei ca exista solutia incadrarii in normativul P50, iar daca se ramane in CUT de 2,5, se poate construi fara probleme. Constantin Enache: „Ar trebui sa scurtati din ultimul etaj. Juridic, nu va putem acroda sporul de CUT solicitat. Sau faceti un PUZ pentru a sustine o modificare semnificativa a indicatorilor pentru o zona mai mare, sau va trebui sa va incadrati in CUT legal.”

Bogdan Parvanu doreste sa stie care e distanta dintre cladiri – la raspunsul de „4m”, dl. Parvanu este de parere ca din aceasta fortare vor aparea multe probleme.

Sorin Gabrea: „Formula arhitecturala mai trebuie cautata.”

Alexandru Panaitescu este de parere ca solutia cea mai usoara ar fi acceptarea de catre echipa a uni inaltimi mai mici, iar astfel s-ar putea obtine avizarea directa.

.....

#### **PUZ Calea Șerban-Vodă nr. 233-235-237, S. 4**

**initiator: persoana juridica**

**elaborator: SC KXL SRL / URB ADRIAN RADULESCU**

#### **aviz de oportunitate**

Proiectul a revenit pentru o nouă prezentare, în principal pentru ca arh. Dan Marin pusese problema vizibilității lui demăsurate și nepotrivite din Parcul Carol, apreciind că această prezență ar impieta asupra imaginii Monumentului Eroilor Neamului, a Memorialului în general.

Prezentatorul afirmă că pentru această nouă susținere a fost figurat un ax funcție de care s-a integrat profilul propus. Sunt prezentate, în același timp, fotografiile succesive realizate din acel ax, concluzia echipei fiind că „sub nicio formă imobilul pe care îl propunem nu se interpune vizual cu monumentul respectiv.” „De altfel”, mai susține echipa, „vegetația parcului, gândită fiind să se adreseze unei vizualități de parcurs, are o anumită densitate care nu permite această vedere laterală.” Singurul punct, totuși, din care construcția ar fi zărită s-ar afla jos, la baza podului care traversează lacul în ax. „Nici vechea propunere dinainte de cea a noastră, nici noua construcție nu vor altera imaginea parcului.” În final, se adaugă faptul că mai există un bloc de 10 etaje în apropiere, care oricum a intervenit deja asupra imaginii monumentului. Urmare a unei

propuneri orale foarte succinte a unui proiect prezentat la un moment dat în Comisie, cu titlu informativ/consultativ privind o posibilă legare a Parcurilor Tineretului și Carol printr-o pasarelă, autorii blocului cu o înălțime propusă de 55m, de lângă Biserica Eroilor Neamului, consideră că această conexiune nu are legătură cu construcția propusă, dar că ea va fi inclusă, totuși, pe planșa de reglementare, cu titlu indicativ.

Constantin Enache: „Eu cred că dacă vrem să scoatem la lumină partea de sud a Bucureștiului, ea se cere dezvoltată, urbanizată, și construcția care ni se propune se încadrează în acest plan. Aici este un punct privilegiat, pentru care oricum și PUG prevăzuse o clădire înaltă, iar în plus mai avem aici și importante disponibilități din punctul de vedere al transportului – Metrou, tramvaie, autobuze. Să nu transformăm sudul orașului într-un fel de cimitir, într-un loc în care se face prea puțin, într-un loc mort.”

Cristina Olga Gociman observă că propunerea cuprinde, de fapt, două imobile – lângă cel foarte înalt mai există un volum care, în opinia prezentatorilor, face trecerea către silueta bisericii – și cere să fie precizată distanța dintre cele două clădiri. Se răspunde că acea distanță este de doar 6m, lucru pe care dna Gociman îl consideră „deloc în regulă”, având în vedere ponderea și înălțimile clădirilor; prezentatorii mai adaugă, totuși, că cele două volume își vor răspunde prin fațade moderne și printr-un spațiu care va funcționa ca un fel de atriu, în care vor fi cafenele și alte funcțiuni de socializare. Arhitecta mai atrage atenția asupra înălțimii clădirii mici, care va trebui să nu depășească înălțimea bisericii. Se răspunde că „biserica nu este un monument, dar o vom respecta, totuși.”

Sorin Gabrea consideră și el că „în această zonă, trebuie să susținem o clădire înaltă”.

**Rezoluție (Sorin Gabrea): „Avizăm favorabil propunerea.”**

.....

**PUZ Str. Polizu nr. 9, S.1**

**initiator: persoana juridica**

**elaborator: SC SISTEM C SRL**

**aviz de oportunitate**

Pe un teren de 247mp, care apartine Politehnicii, se doreste construirea unui edificiu S+P+6, ceea ce ar presupune acceptarea unui CUT care creste la 3,6. Este un CUT considerat acceptabil pentru zona CA2 din care face parte. Se mai precizeaza ca va fi urmarit frontul strazii, care sa asigure o ordine minimala si o coerenta unei realitati scapate intrucatva de sub control.

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

.....

**PUZ Bd. Ferdinand nr. 72, S. 2**

**initiator: persoana fizica**

**elaborator: SC ARTEK CB SRL**

**aviz de oportunitate**

Se revine in Comisie, intrucat la prezentarile anterioare a fost formulata o suma de sugestii si de observatii de care trebuia sa se tina cont in elaborarea viitoarei documentatii. S-a cerut, de pilda, reducerea CUT si a inaltimii propuse, deoarece noua realitate va face parte dintr-o zona protejata. Se raspunde ca inaltimea a fost pastrata, dar ca s-a gasit solutia unei reduceri a CUT la 3,8. A mai fost operata si o retragere a perimetrului cladirii fata de limite, sunt asigurate locurile de parcare necesare. Prezentatorul mai tine sa precizeze ca „intrucat ne aflam in imediata apropiere de

statiei de Metrou Mihai Bravu, consideram ca aceasta constructie este oportuna, iar necesarul de apartamente dorit poate fi acoperit.”

Constantin Enache este de acord, in principiu, cu propunerea, dar atrage atentia echipei ca, datorata unor conditii particulare, „abia in acest moment, al formularii propunerii, vor incepe adevaratele negocieri intre toate partile implicate” si cere „studierea, in continuare, foarte atenta, a capacitatilor zonei, deoarece la etapele viitoare acestea vor fi foarte importante.”

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

.....

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

**initiator: persoana fizica**

**elaborator: DMBI-ARHITECTURA**

**aviz de oportunitate**

Prezentatorul arata ca din punctul de vedere al tesutului, se poate face incadrarea noii volumetriei in planul existent inca la 1899. Sunt inca observabile axele de circulatie existente pe atunci; Str. Fluierului a fost corectata, pentru a asigura circulatiei o fluenta sporita. In acest moment, se incearca dezvoltarea unui spatiu public, de care zona ar avea nevoie. Intre fronturile cladirilor studiate si cele propuse sunt 18,5m. Prezentarea se incheie cu prezentarea ideii ca „in acest moment, Bd. Ferdinand este o zona moarta a orasului; singurele activitati care sa ateste o preocupare pentru dezvoltarea acesteia sunt cateva investitii oprite la nivel de structuri.”

Bogdan Bogoescu: „Vorbiti despre o functiune comerciala la parter. Va trebui precizata mai exact dimensiunea acesteia – daca afecteaza intreg parterul sau cat din parter acopera.”

Constantin Enache face observatia ca proiectul prezinta multe asemanari cu cel discutat anterior, din Bd. Ferdinand nr 72, si este de parere ca „si aici documentatia ar trebui sa-si continue cursul, adica sa adune in continuare date care sa ajute la sustinerea unei motivatii cat mai bine construite.”

Bogdan Bogoescu: „Cred ca, totusi, CUT ar trebui diminuat in raport cu vecinatatile. Si mai trebuie corelata noua propunere cu inaltimele existente; P+6 mi se pare, totusi, inaltimea maxima care ar trebui atinsa.”

Radu Petre Nastase sustine si el diminuarea inaltimii si este de parere ca este necesara precizarea unei inaltimi care sa descrie alinierea la cornisa a intregii zone afectate.

Sorin Manea este nemulțumit de distantele de separatie dintre volume: „6 m departare pentru cladiri care ating 28 m nu mi se par deloc suficiente.”

Alexandru Panaitescu este si el de parere ca intensitatea construirii raportata la lot este prea mare. Sorin Gabrea considera ca echipa poate fi ajutata daca i se precizeaza un set de date care sa continue o anvelopanta maxima a viitoarei cladiri, in vreme ce Arhitectul-sef apreciaza ca indicatorul CUT trebuie sa fie obligatoriu diminuat: „CUT 4 la constructii care presupun arhitectura destinata locuirii nu exista.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, suntem de acord cu intentia de construire, dar va sugeram o reducere a tuturor parametrilor pe care ni i-ati prezentat astazi.”**

.....

**PUZ Prelungirea Ferentari nr. 66, 68, 70, S. 5**

**initiator: persoana juridica**

**elaborator: DS BIROU DE ARHITECTURA – URB DORIN STEFAN**

## **aviz de oportunitate**

Zona care va fi afectata de noua propunere este A2B, zona de servicii si industrii, deocamdata ocupata de o hala pentru reparatii auto. Se doreste, pe un teren de cca. 6000mp, construirea unui supermarket de tip Lidl, care va duce la generarea unui POT de 80%, cifra care include si parcajele. Este nevoie de PUZ pentru ca functiunea zonei va fi modificata. Bogdan Bogoescu indeamna arhitectul prezentator sa poarte discutii cu cei de la Lidl pentru integrarea garajului in subsolul noii cladiri, solutie care prezinta multiple avantaje pentru oras, ca si pentru cumparatori. Elena Boghina atrage atentia asupra amprizei Str. Prelungirea Ferentari, propusa in PUG la 21m.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu observatiile inaintate, propunem avizarea favorabila.”**

.....

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

**initiator: persoana fizica**

**elaborator: BIA STOICA GEORGETA – ANCA MANDROVICEANU – D, E**

## **aviz preliminar**

Se doreste construirea unui imobil destinat locuirii colective in ZP 44 Temisana. La Str. Popa Tatu, aceasta zona permite un CUT de 2,5 si un POT de 65%. Problema majora pe care o ridica aceasta documentatie este faptul ca din parcela initiala de 1300mp, doar 460mp sunt proprietate. In partea din fata a proprietatii, o anume suprafata apartine ICRAL, iar corpurile de cladire existente sunt cumparate urmand prevederile Legii 112; pentru o anume parte din teren, proprietarul este necunoscut. Frontul, din cauza accesului, nu poate fi inchis, cu toate ca inaltimea la care s-ar putea construi ar putea ajunge, in estimarea echipei, la P+4/5R. S-a incercat o diminuare a inaltimei noii cladiri catre fundul de lot. Ideea noii propuneri era sa fie construita in

jurul unei curti de lumina, ceea ce ar fi necesitat si un subsol pentru parcare, de 4-4,5m. CUT solicitat este de 2,85.

Cristina Olga Gociman: „E bine de avut in vedere, totusi, si proprietarul de la nr. 31. La ce coeficienti solicitati Dvs, v-am ruga sa va ganditi ce coeficienti le veti permite lor, pentru ca nu e in regula sa le impuneti restrictii. Si mai este problema accesului – pe al cui teren se va putea realiza el?”

Referentul lucrarii cere sa fie precizat mai clar plusul de valoare care se aduce locuirii in zona prin acest proiect; este de parere ca din punctul de vedere al calitatii arhitecturale, noul obiect nu convinge deloc.

Bogdan Bogoescu: „Cifra propusa pentru CUT este corecta, dar rezolvarea trebuie cu totul schimbata. Nu inteleg, deocamdata, cum relationeaza fronturile.”

Cristina Olga Gociman: „Cele doua curti, asa cum sunt gandite in acest moment, nu ajuta la dezvoltarea calitatii locuirii. Nu ar fi mai bine ca volumul unic propus sa fie spart in doua?”

Bogdan Bogoescu: „Solutia trebuie sa relationeze mai bine cu parcela alaturata, sa colaboreze ca spatialitate. Acum, in ceste conditii, terenul este suprasolicitat.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu alta varianta volumetrica si de arhitectura.”**

.....

**PUZ Str. Lipova nr. 18-20, S. 1**

**initiator: persoana fizica**

**elaborator: SC IOAN CO SRL**

**aviz preliminar**



Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale – prezentatorul arata ca propunerea se incadreaza in POT si in CUT, se respecta toate retragereile, dar zona este una protejata.

Referentul mai adauga faptul ca „nu era respectata alinierea”.

Bogdan Parvanu ar prefera ca viitoarea constructie sa fie retrasa si crede ca este nevoie de prezentarea unor fatade, a unor desfasurari. Bogdan Bogoescu exprima acelasi punct de vedere.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Va rugam sa reveniti cu o sustinere mai atent elaborata si cu o argumentatie ceva mai bine construita.”**

.....

**PUZ Str. Sf. Voievozi nr. 20-22/24, S. 1**

**initiator: persoana juridica**

**elaborator: SC KXL / ADRIAN RADULESCU**

**aviz preliminar**

Au fost prezentate, anterior, doua edificabile separate, care compun o locuire ce se afla sub densitatea zonei. Viitoarele cladiri nu vor depasi 6E, iar spatiile verzi, 20%, sunt asigurate la sol. In exteriorul lotului se va construi o parcare pentru vizitatori. Spre Sf. Voievozi va fi amenajata o alveola cu destinatia de spatiu public. Constantin Enache este de acord cu eliberarea avizului preliminar, dar atrage atentia ca propunerea va cunoaste cel mai probabil modificari fie la Mediu, fie la Cultura. Cristina Olga Gociman cere sa fie precizata distanta dintre cladiri – 7,5m. Se mai sugereaza ca spatiul dintre cladiri sa fie, totusi, gandit mai atent ca o alveola, adica sa aiba calitatea unui bun spatiu public, si sa nu se limiteze la a fi doar un rest de teren neconstruit.

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „Cu aceste sugestii, propunem avizarea favorabila.”**

.....

**PUZ Sos. Gheorghieni nr. 1, S. 5**

**initiator: persoana fizica**

**elaborator: SC SERVIM IMPEX SRL – ARH. TIMUR V MIHAILESCU – D, E**

**aviz preliminar**

Zona in care se doreste interventia este cea aproximativ delimitata de Bd. Tudor Vladimirescu si Uranus; aici, conform PUZ S. 3 , s-ar dori crearea unui pol de dezvoltare. Pe terenul abandonat, o importanta rezerva de teren a Capitalei, se afla o hala. „Propunem rezolvarea frontului stradal de pe Str. Gheorghieni intr-o maniera care sa rezolve vecinatatea cu antrepozitele”, mai adauga prezentatorul. S-a dorit preluarea, din Vama Antrepozite, a Parterului si a Mezaninului care mai sunt in stare de posibila refolosire, peste care sa fie adaugata o constructie moderna, cu parament din caramida aparenta. Ar fi nevoie de suplimentarea CUT de la 4,2 la 4,5, POT va atinge 70%, iar maximul de inaltime va fi de 6E. Constantin Enache: „Personal, nu cred ca Primaria va plati vreodata pentru realizarea acestui drum, deci ideea de modernizare sau de largire a strazii este cumva utopica. Cel mai probabil, artera va ramane in aceasta stare, iar pentru interior, pentru un drum de incinta, se poate folosi fostul traseul al CF. Cat despre CUT, va amintesc ca foarte rar si numai in conditii foarte speciale am acceptat vreodata indicatori care sa treaca peste 3,8, in cel mai bun caz.” Arhitectul Parvanu confirma aceasta limita de indicator. Andrei Zaharescu este de parere ca „strada este prea mica pentru irigarea propusa”.

Sorin Gabrea: „Daca nu confirmam CUT pentru pol urban, care poate atinge chiar 4,5, e neaparat nevoie sa ajungem la un CUT, asa cum s-a spus, sub 4. Cred ca solutia este, aici, ca arhitectul sau urbanistul sa negocieze cu beneficiarul incadrarea viitoarei constructii intr-o limita mai joasa”.

Bogdan Bogoescu mai adauga la aceste observatii precizarea ca „in incinta Vamii, accesul trebuie sa fie incurajat.”

**Rezolutie (Sorin Gabrea): „In principiu, intentia de a construi, de a aduce oameni in acest loc este corecta si poate primi aviz favorabil. Trebuie, insa, mare atentie la datele zonei si la conditiile reale de populare a acestei zone. Va rugam sa reveniti cu precizarea incadrarii constructiei, cel mai probabil dupa o discutie cu mai multe argumente cu beneficiarul.”**