

4

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în Str. Turgheniev, nr.11-15 și Bulevardul Aviatorilor nr.110-112, sector 1

Având în vedere Expunerea de motive a consilierilor generali;  
Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Ținând seama de prevederile:

Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinului MLPAT nr.91/1991 modificat și completat prin Ordinul MLPTL nr.1943/19.12.2001;

Hotărârii Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;

PUG-ul Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/21.12.2000.

Luând în considerare declarația notarială nr.590/03.04.2006 a domnului Costică Constanda

În temeiul prevederilor art.38(2) lit."f", art.38(2) lit"k" și art.46(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

#### HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în Str. Turgheniev, nr. 11-15 și Bulevardul Aviatorilor nr.110-112, sector 1.

Art.2 – Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art.3 – Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art.4 – Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5 (cinci) ani.

Art.5 – Se acceptă donația Domnului Costică Constanda, constând în terenul în suprafață de 5031 mp., identificat conform planului anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu destinația de parc.

Art.6 – Se aprobă trecerea terenului prevăzut la art.5 din domeniul privat în domeniul public al municipiului București.

Art.7 – Direcțiile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București și direcțiile de specialitate din cadrul Primăriei Sectorului 1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

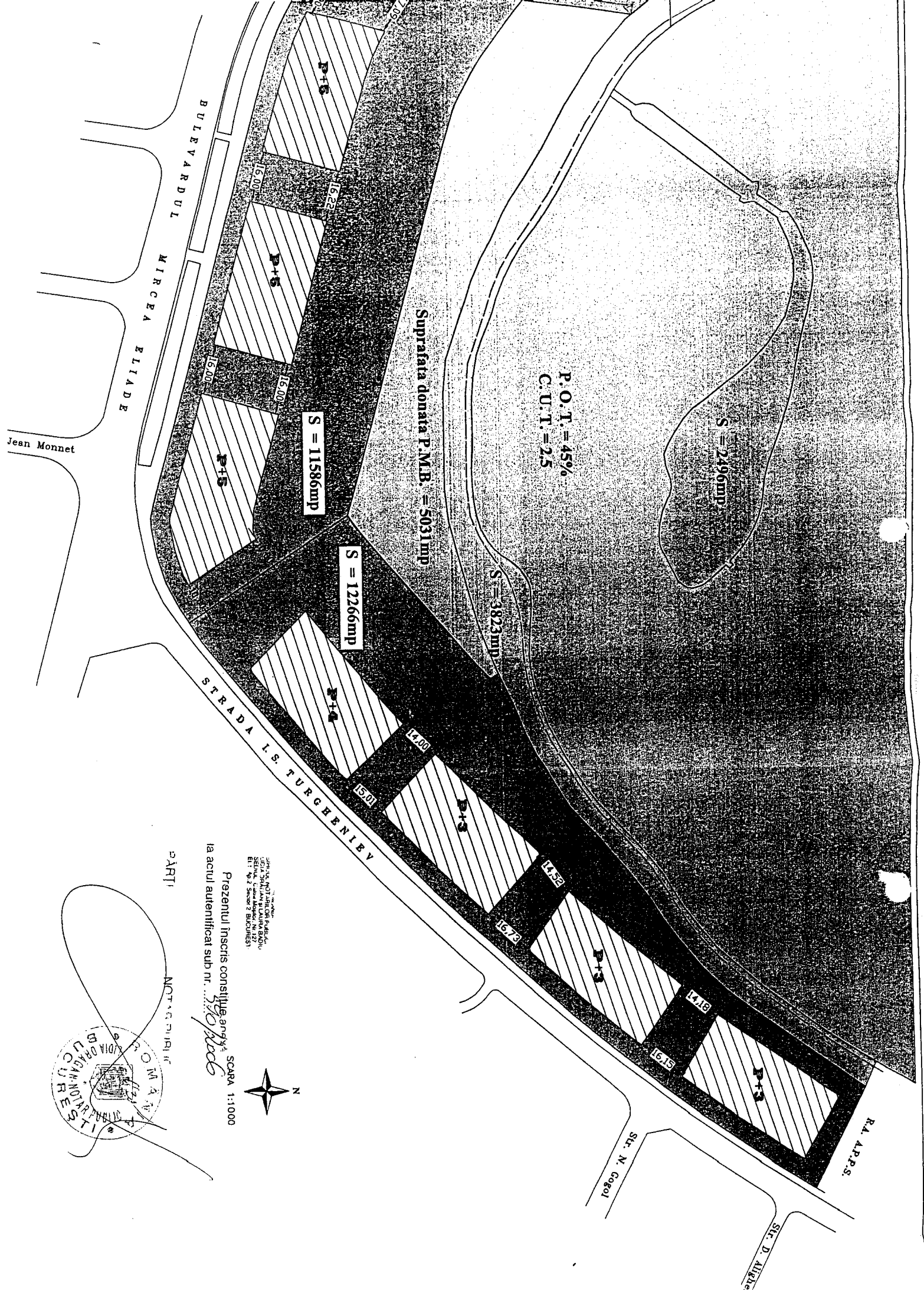
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Maria Roxana Cosma

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Dumitru Stănescu

București.....

Nr.....



P.O.T. = 45%  
C.U.T. = 2.5

Suprafata donata P.M.B. = 5031 mp

S = 11586 mp

S = 12266 mp

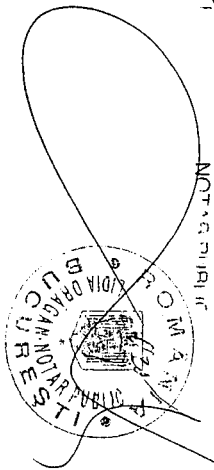
S = 3823 mp

S = 2496 mp

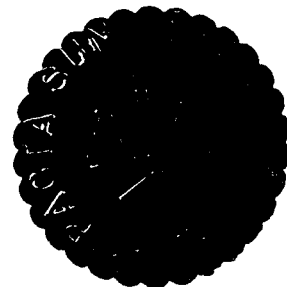
PARTI

Prezentul Inscris constituie anexa SCARA 1:1000  
la actiuni autentificate sub nr. *510/1000*

...  
SUA SA, NOTARIUL DE PUBLICITATE  
SUA SA, JURNALUL PUBLICITATII  
ETI. Nr. 2, Strada 2, BUCURESTI



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



## DECLARAȚIE

Subsemnatul, **CONSTANDA COSTICĂ**, domiciliat în municipiul București, B-dul Primăverii nr.22, sector 1, identificat cu CI seria DP nr. 004841, eliberată la data de 25.02.1998 de I.G.P.-D.E.P., CNP: 1561109400262, în calitate de reclamant în acțiunea ce formează obiectul dosarului nr. 48908/3/2005 aflat pe rolul Tribunalului Municipiului București – Secția a VIII-a – Conflicte de munca, asigurări sociale, contencios administrativ și fiscal, împotriva paratului: Consiliul General al Municipiului București, declar prin prezenta, că renunț în mod expres și în totalitate la acțiunea dedusă judecătii față de parata chemată în judecată și în legătură cu toate capetele de cerere supuse judecătii, inclusiv daunele interese solicitate, **numai cu condiția aprobării următorilor parametri urbanistici pentru terenul proprietatea mea din municipiul București, amplasat la intersecția Bdului. I. V. Turgheniev nr. 11-15 cu Bdul. Aviatorilor nr. 110-112, sector 1: P.O.T = 45% și C.U.T. = 2,5.**

Ma oblig în mod expres ca, sub condiția aprobării parametrilor urbanistici enunțați mai sus, să donez Municipiului București o suprafață de 5.031 m.p. din suprafața totală pe care o dețin în proprietate la adresa din municipiul București, Bdul. Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, conform planului anexat care face parte integrantă din prezentul înscris, cu sarcina perpetua a donatarei de a nu concesiona terenul obținut prin donație și de a nu amplasa pe acest teren primit prin donație nici un fel de construcții, nici cu caracter permanent nici cu caracter provizoriu și de a nu autoriza nici un fel de amplasamente de orice natură pe această suprafață de teren care să-i schimbe în vreun fel destinația de spațiu verde (parc).

Actul de donație se va încheia imediat după aprobarea parametrilor urbanistici enunțați mai sus și după îndeplinirea tuturor formalităților privind dezmembrarea suprafeței de 5.031 m.p. din suprafața totală de teren, în vederea înstrăinării ei cu titlu gratuit.

Dau prezenta declarație pentru a fi depusă la dosarul mai sus menționat precum și oriunde trebuința o va cere.

Redactată la cererea expresă a părții și procesată în 7 (sapte) exemplare la sediul Biroului Notarial Public astăzi, data autentificării prezentului înscris.

DECLARANT,

**SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

etaj: 1, cam. 105

tel.: 305 55 13; 305 55 00 int. 1105

fax: 305 55 13

e-mail: [secretar@bucuresti-primaria.ro](mailto:secretar@bucuresti-primaria.ro)



S/MC certificat ISO 9001:2000



S/MN certificat ISO 14001:2004

## Primăria Municipiului București

Eu Dumitru Stănescu, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art. 85 (c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, consider întrunite condițiile de legalitate pentru Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind terenurile situate în București, strada Turgheniev nr. 11-15 și Bulevardul Aviatorilor, nr. 110-112, sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT – 45%, CUT 2,5 .

În drept, conform art. 38, alin. (2), lit. “k” din Legea 215/2001, CGMB *“analizează și aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților, stabilind mijloacele materiale și financiare necesare în vederea realizării acestora”*.

De asemenea, potrivit art. 25 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *“consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”*.

În conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (1) din Legea 350/2001 și a Anexei I, lit. B, pct. 9 din aceeași lege, documentația PUZ și regulamentul aferent acestuia se aprobă de CGMB.

Art. 56 *“Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor Anexei I la prezenta lege”*.

Potrivit art. 32 din Legea 350/2001 *“în cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism – Plan urbanistic Zonal sau Plan urbanistic de detaliu – se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire”*.

Terenurile pentru care se solicită adoptarea Planului urbanistic zonal, nu sunt grădini publice, ci sunt terenuri proprietate privată, retrocedate proprietarilor în baza Legii 10/2001, în compensare prin schimb cu alte terenuri (la solicitarea Municipiului București) ce constituie azi investiția “Satul francez”.

Aceste terenuri sunt încadrate potrivit PUG aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/2000 în zona "V" (zone verzi), subzona "V 4" (spații pentru protecția cursurilor de apă). În acest fel au și fost intabulate de proprietar.

Potrivit art. 44 (1) din Constituție "*dreptul de proprietate și creanțele asupra statului, sunt garantate. Coținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*".

Legea 350/2001 ca de altfel și Legea 50/1991 nu cuprind dispoziții de îngrădire a dreptului de proprietate privată pentru cauză de utilitate publică.

De asemenea, potrivit art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale, convenție ratificată de țara noastră prin Legea nr. 30/1994, "*orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional*".

Având în vedere și dispozițiile art. 20 din Constituția României, rezultă că textul convenției, se aplică cu prioritate față de reglementările interne ale țării noastre.

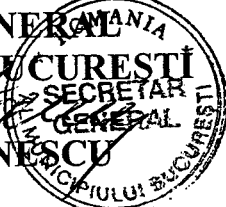
Din analiza legislației privind proprietatea, rezultă că orice îngrădire a dreptului de proprietate privată nu se poate face decât pentru cauză de utilitate publică cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, dar prin aceasta nu se poate dispune în locul proprietarului de atributul de folosință și de administrare. Îngrădirea dreptului de proprietate se face în mod exclusiv pentru cauză de utilitate publică prin expropriere adoptată în condițiile legii.

Din Decizia civilă nr. 1532/24.10.2005 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios administrativ și fiscal în dosarul 1767/2005 (pag. 5, alin. 3) rezultă faptul că "*instanța de fond a admis acțiunea așa cum au precizat-o reclamanții referitoare la documentația privind PUZ, respectiv POT 32% și CUT – 3,8...fără să se administreze probe pe fondul cauzei referitoare la condițiile ce trebuie îndeplinite pentru transformarea subzonei V-4 în subzona M-2*". Ori din aceeași decizie reiese faptul că "*instanța...se poate pronunța și pe motive de oportunitate însă, după administrarea probelor în acest sens...*" (pag. 6, alin. 2 din decizie).

În drept invoc și dispozițiile Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism (modificat și completat prin Ordinul MLPTAT 1943/2001), precum și Ordinul MCTC nr. 1107/2001 privind unele măsuri speciale pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism în Municipiul București.

În conformitate cu dispozițiile art. 46, alin. (2) al Legii 215/2001 consacrat hotărârilor consiliului local, hotărârea se adoptă cu votul a cel puțin două treimi din numărul consilierilor în funcție.

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DUMITRU STĂNESCU





## Consiliul General al Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

Prin Sentința Civilă nr. 1745/12.04.2005 pronunțată în Dosarul 2.600/2005, Tribunalul București, Secția a VIII-a Conflicte de muncă, asigurări sociale, contencios administrativ și fiscal, a admis acțiunea formulată de reclamantul Constanda Costică și a obligat Consiliul General al Municipiului București să aprobe documentația pentru terenurile situate în Str. Turgheniev, nr.11-15 și Bulevardul Aviatorilor nr.110-112, sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT - 32%, CUT – 3,8.

Având în vedere legislația de mediu în vigoare și pentru a se aplica principiul dezvoltării durabile, petentul a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal cu următorii indicatori: POT-45%, CUT – 2,5.

În plus Domnul Costică Constanda donează terenul în suprafață de 5031 mp., identificat conform planului anexă la proiectul de hotărâre, cu destinația de parc.

Potrivit art.38 alin.2 lit"k", Consiliul General al Municipiului București analizează și aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților, stabilind mijloacele materiale și financiare necesare în vederea realizării acestora; aprobă alocarea de fonduri din bugetul local pentru acțiuni de apărare împotriva inundațiilor, incendiilor, dezastrelor și fenomenelor meteorologice periculoase.

Ordinul MLPTL nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare a construcțiilor și conținutul documentațiilor prevăzute de art.2 alin.2 și art.6 alin.1 din Legea nr.453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate astfel: pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice ( PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Având în vedere cele prezentate, propunem spre dezbaterea și aprobarea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în Str. Turgheniev, nr.11-15 și Bulevardul Aviatorilor nr.110-112, sector 1.

CONSILIERI GENERALI



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

---

### RAPORT

#### privind punctul nr.9 al ordinei de zi al sedintei CGMB din data de 6.04.2006 cuprinzand proiectul de hotarare pentru aprobarea PUZ b.dul Aviatorilor nr.110-112, str. Turgheniev nr.11-15

Ref. la adresa Cabinet Secretar General nr.1643/6/4.04.2006, prin care se solicita arhitectului sef avizarea proiectului de hotarare privind planul urbanistic zonal mentionat in titlu, precum si nr.1239/6/16.03.2006, privind discutiile din 14.03.2006 cu reprezentantii CGMB pe marginea punctului nr.12 al ordinei de zi a sedintei CGMB, precum si adresa d.lui Costica Constanda, inregistrata la DUAT-PMB cu nr.393/30.01.2006, prin care se propune o solutie de compromis pentru *stingerea pe cale amiabila a litigiului*, avand in vedere continutul intrevederilor din 13.01 si 23.01.2006, in cadrul carora PMB a propus alternativa unui schimb de teren, in vederea stingerii pe cale amiabila a litigiului ce face obiectul dosarului nr. 48.908/3/2005, la Tribunalul Bucuresti - Sectia VIII conflicte de munca, asigurari sociale, contencios administrativ si fiscal:

Cererea reclamantului Constanda Costica de aprobare a planului urbanistic zonal pretinde modificarea prevederilor Planului Urbanistic General si ale Regulamentului Local de Urbanism, aprobate cu HCGMB nr.269/2000, in conformitate cu Legea nr.350/2001, care stipuleaza la art.44 (3) ca "documentatiile de urbanism au caracter de reglementare specifica si **stabilesc reguli ce se aplica direct asupra localitatilor si partilor din acestea pana la nivelul parcelelor cadastrale**, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism" si la art.49 (3) ca, dupa aprobare, aceste documente sunt **opozabile in justitie**.

In speta, terenul se incadreaza, in conformitate cu PUG, in subzona V4 - "spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede", avand urmasorii indicatori urbanistici: procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 15%, inclusiv constructiile, circulatiile si platformele, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) = 0.2, pentru un regim de inaltime ce nu poate depasi parter si doua etaje, elemente care sunt deja cuprinse in avizul tehnic de urbanism nr.2/9.02.2005, eliberat de Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului (DUAT), din cadrul PMB si ridicat la data de 7.03.2005 de reprezentantul petentului, conform



documentului anexat in copie. Mentionam ca dl. Constanda a fost prezent la sedinta de analiza a documentatiei de urbanism, a primit raspunsuri motivate detaliat la toate petitiile adresate Primariei Municipiului Bucuresti, precum si in cadrul audientelor solicitate arhitectului sef.

Terenul care face obiectul litigiului reprezinta, in fapt, vechea Gradina Bordei, cunoscuta, din 1923, drept Parcul Herastrau Vechi si componenta *de facto* a Parcului Herastrau actual, conform **Studiului Istoric de Fundamentare a PUZ - Analiza Valorilor Culturale ale Imobilului si ale Zonei Invecinate**, intocmit de prof. dr. arh. Anca Bratuleanu si lect. arh. Valeriu Eugen Dragan, in 2004, la comanda beneficiarului, iar pretentia reclamantului de a-l dezafecta din incadrarea prevazuta in PUG si a-l introduce in categoria M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si indicatori urbanistici superiori incalca atat caracterul zonei si al vecinatatilor, intrucat, prin definitia Regulamentului local de urbanism, zona M este, citam: "constituata din diferite functiuni publice sau de interes general si din locuinte dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, **in prelungirea zonei centrale si a polilor principali urbani, in centrele de cartier si in jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor** (gari, autogari, zone de activitati, etc.)", cat si litera si spiritul legii, intrucat Legea nr.350/2001 mentioneaza, ca principal obiectiv al activitatii de urbanism, la art.13, lit.d: "protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural construit si natural", Legea nr.137/1995, privind protectia mediului, la art.62 "la elaborarea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului se prevad **in mod obligatoriu masuri de mentinere si ameliorare a fondului peisagistic natural si antropic** al fiecarei zone si localitati", iar Ordonanta Guvernului nr.21/2002, la art.8, lit.p, obligatia CGMB precum si a primarilor de a asigura "amenajarea, **potrivit planului urbanistic general**, si intretinerea spatiilor verzi, a parcurilor, gradinilor publice, a terenurilor de sport si de joaca pentru copii, a celorlalte locuri publice de agrement". La aceleasi imperative raspundea si Dispozitia Primarului General al Municipiului Bucuresti nr.1383/2003, prin care, la art.2, se interzice, in mod expres, avizarea documentatiilor de urbanism "elaborate in scopul schimbarii destinatiei sau incadrarii spatiilor verzi in alte unitati teritoriale de referinta (UTR) decat cele prevazute in PUG si in RLU al Municipiului Bucuresti, definite cu indicativul "V" (de la V1 la V8), **indiferent de natura regimului juridic al terenurilor**".

Toate aceste dispozitii legale sunt, in prezent, confirmate si sustinute de Ordonanta de urgenta privind protectia mediului, nr.195/2005, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.1196 din 30.12.2005, care, la art.71, stipuleaza in mod explicit, ca: "Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi **prevazute in planurile urbanistice este interzisa**". Asa cum rezulta din concluziile Studiului Istoric mentionat mai sus terenul in cauza a fost si este parte componenta a Gradinii Bordei, spatiu verde amenajat, in primul rand, adiacent oglinzii Lacului Floreasca, malul acestuia fiind indiguit si legat de insula artificiala cu o pasarela din metal. Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, la capitolul Obiective de Utilitate Publica Existente, mentioneaza la Index 2 - Parcuri, Gradini si Scuaruri Publice din Administrarea Primariei Generale si a Sectoarelor Municipiului Bucuresti, la punctul 8: "Gradina Bordei + Floreasca", in suprafata totala de 110.136 mp, in categoria "gradini".

Desi solicitantul a primit avizul DUAT nr.2/9.02.2005, mentionat mai sus si anexat in copie, cuprinzand reglementarile prevazute de lege, acesta nu a depus diligentele necesare promovarii planului urbanistic zonal pentru aprobare in CGMB, respectiv obtinerea avizului de mediu, in conformitate cu prevederile art.73 al OUG nr.195/2005, a avizului Directiei

Monumentelor din cadrul Ministerului Culturii si Cultelor, in conformitate cu dispozitiile Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor, obligatoriu in conditiile incadrarii terenului in raza de protectie a Parcelarii Jianu-Bordei (UCB), inscrisa pe Lista Monumentelor Istorice la nr.206, purtand Cod LMI nr.B-II-s-A-17924, precum si a celorlalte avize si acorduri cerute de lege, fapt pentru care apreciem ca **aprobarea proiectului de hotarare care face obiectul punctului 9 al ordinii de zi nu intruneste conditiile de legalitate.**

**In privinta oportunitatii** mentionam ca salba lacurilor din nordul Capitalei, pe cursul Raului Colentina, constituie una dintre valorile de exceptie, dobandite de Bucuresti in decursul istoriei, cu rol si functiune precis determinate in structura si strategia orasului. Prevazut a fi realizat inca din 1915, prin Planul general de sistematizare al capitalei, ca "Parcul National", actualul Parc Herastrau, a facut obiectul unei succesiuni de proiecte municipale si acte normative, ce au condus la constitutia si infatisarea sa actuala, devenind unul dintre simbolurile de marca ale orasului. In aceeaasi masura, Parcul Herastrau, impreuna cu intreaga salba de lacuri, a insemnat elementul stabil si de convergenta in politica tuturor etapelor istorice de dezvoltare urbana. Prezentat de Cincinat Sfantescu in 1915, proiectat de E. Redont si E. Pinard, inclus in Planul Impartirii Administrative a Municipiului Bucuresti din 1929, in Planul de Sistematizare din 1931 si in Planul Director din 1935, Parcul Herastrau isi completeaza configuratia actuala in 1936, cu ocazia expozitiei Luna Bucurestilor, cand se structureaza si Expozitia Satului Romanesc, actualul Muzeu al Satului. Lucrarile de regularizare a cursului Raului Colentina si de aductiune de pe lalomita, pentru sporirea debitului spre lacul Buftea, ca rezervor de acumulare, incepute in amonte din 1933, iar, pana in 1939, asanate lacurile Baneasa (40 ha), Herastrau (77,4 ha), Floresca si Tei (150.6 ha), in perioada urmatoare, Fundeni (120 ha), urmand sa se termine cu lacul Cernica, au realizat "o mare opera edilitara, importanta nu numai sub raportul igienic dar si estetic si recreativ, creandu-se o adevarata podoaba a orasului", asa cum scrie Constantin C. Giurescu in Istoria Bucurestilor. Asadar, intreaga istorie a Parcului Herastrau si a lacurilor Colentina oglindeste preocuparea, in egala masura, a edililor perioadei antebelice si a administratiei comuniste, de a-i imbogati patrimoniul si a-i amplifica suprafata, in folosul rolului de exceptie pe care aceasta secanta verde il joaca in dezvoltarea orasului, contribuind nu numai la ameliorarea microclimatului deficitar al Bucurestiului, dar si la valorificarea potentialului functional si de imagine pe care il ofera. Prin comparatie, capitalele europene protejeaza si ingrijesc spatii plantate si oglinzi de apa semnificativ mai extinse si mai reprezentative, atat pentru imagine, cat si pentru calitatea vietii locuitorilor. (Paris: 13 mp/loc., Londra: 45 mp/loc.) Preocuparea constanta a acestor metropole este de a amplifica si in viitor zonele plantate, asa cum rezulta si din cea mai recenta operatiune, "Plan Local D'Urbanisme" - Paris, mai - iunie 2004.

Legea nr.351/6.07.2001, privind aprobarea **Planului de amenajare a teritoriului national** - Sectiunea a IV-a Reteaua de localitati, in Anexa 2 - Localitati Urbane - Principalii indicatori cantitativi si calitativi minimali de definire a localitatilor urbane, precizeaza pentru municipii, la paragraful spatii verzi (parcuri, gradini publice, scuaruri), drept obiectiv, un minim de 15 mp/locuitor.

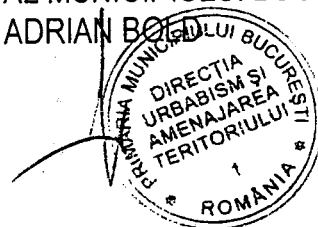
Avand drept reper modelul istoric al dezvoltarii urbane a Bucurestilor, precum si cel european, afirmat prin Carta Alba - Europa si Arhitectura de Maine, a Consiliului Arhitectilor din Europa, Bruxelles, 1995, Capitala Romaniei trebuie se adopte neintarziat politicile si strategiile

adecvate unei dezvoltari coerente si durabile. Tari cu constitutie si statut democratice incontestabile, cum ar fi Germania unificata, au optat, in Berlin, pentru conservarea proprietatii publice si dezvoltari urbanistice concertate, in schimbul acordarii catre proprietarii de drept ai terenurilor a veniturilor rezultate in urma acestor operatiuni. De notat ca cea mai mare arie a Padurii Baneasa si a Parcului Herastrau, provine din donatia prin Legea pentru Infrumusetarea Imprejurimilor Capitalei, din 9 februarie 1931, de la Ministerul Agriculturii si Domeniilor catre Municipiul Bucuresti, a Padurii si Lacului Snagov, precum si a Padurii si Lacului Baneasa, aceasta din urma in scopul realizarii Parcului Herastrau si cu conditia stipulata expres la art.4 de a nu instraina "nici o portiune din aceasta padure".

Si la acelasi articol : "In scopul maririi acestui parc, primaria municipiului Bucuresti va putea dobandi terenuri dela locuitorii din comuna Herastrau, **dand in schimb terenuri din mosia sa Herastrau**, situata la nord de calea ferata Mogosoia - Pantelimon sau terenuri din alta mosie". Incepand cu acea data, timp de peste un deceniu, Primaria Municipiului Bucuresti a sustinut consecvent un asemenea demers, achizitionand, expropriind, sau facand schimb de terenuri, in scopul intregirii suprafetelor plantate pe ambele maluri ale salbei lacurilor Colentina, si crearii parcurilor publice, locuri precizate expres in planurile de urbanism ca locuri de detenta si loisir.

In actualul context legislativ, masura expropriarii pentru cauza de utilitate publica, prin aplicarea prevederilor Lg. nr. 33/1994, reprezinta, in cazul terenurilor riverane salbei lacurilor Colentina, o prioritate nu numai justificata dar si urgenta. Fara a pune la indoiala utilitatea investitiilor de interes public, compatibile urbanistic cu zona plantata a malului de lac, acestea nu pot fi executate sub presiunea comerciala a diversilor proprietari, ci numai in cadrul unui proiect concertat, promovat de municipalitate, garantand respectarea intereselor intregii comunitati. Interesul general reprezinta suma conditiilor privind dreptul de folosinta libera al fiecarui cetatean de a avea acces neingradit la oglinda de apa si la beneficiul gratuit al spatiilor plantate pe intreaga lor intindere, de la lacul Straulesti pana la Pantelimon. Masura expropriarii, prin acordarea "justa si prealabila" a compensatiilor banesti sau in teren la schimb, este nu numai intemeiata pe principiile statului de drept, dar si justificata de importanta terenului ca parte componenta de facto a ansamblului zonei Parcului Herastrau, lacul si parcul Bordei fiind traditional destinat agrementului public, iar precedentul grav ce ar putea fi creat prin dezafectarea spatiului plantat, incadrat in PUG ca V4, indiferent de regimul sau juridic, ar constitui modelul prin care tot restul suprafetelor verzi din Capitala, aflate astazi in posesia diversilor proprietari beneficiari ai aplicarii fara discernamant a legilor privind constituirea sau reconstituirea dreptului de proprietate, ar disparea in scurt timp, ca urmare a presiunii imobiliare, cu efecte ecologice deopotriwa catastrofale si irecuperabile.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ADRIAN BOLO





## Primaria Municipiului Bucuresti

Nr. 437105/08.02.2005

**AVIZ URBANISM nr. 2 / 09.02.2005**  
**PUZ – Bd. MIRCEA ELIADE – str. I.S.TURGHENIEV, sector 1**

**Beneficiar** – DI. COSTICA COSTANDA

**Proiectant** – D.D DESIGN STUDIO

**Suprafata studiata prin PUZ – cca . 4 ha**

### **Amplasare , delimitare studiu**

Terenul studiat prin documentatia de urbanism se gaseste amplasat in nordul orasului ,intr-o zona delimitata la nord de Lacul Floreasca, la est de str. I.S Turgheniev, la sud de Bd. M. Eliade, la vest de Bd. Aviatorilor . Conform regulamentului PUG – MB, terenul este cuprins in zona functionala V 4 – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa .

Documentatia de urbanism a fost analizata in sedinta Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si a fost avizata in conditiile respectarii regulamentului local de urbanism :

- **Funcțiuni admise** ( in concordanta cu functiunea publica, ecologica si peisagistica a fasiei de protectie ) : drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna , agrement, joc si sport , debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc .

*Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare .*

- **Indicatori urbanistici** : POTmax = 15 % ( cu constructii, platforme, circulatii carosabile pietonale)  
CUTmax = 0,2 , Rmh = P+2 E.

**Circulatii , accese** : se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile ; parcajele se vor dimensiona si dispune inafara circulatiilor publice si vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,2 m ; Imprejmirile vor fi transparente, de 2 m inaltime, din care un soclu opac de 0,6 m , dublate de gard viu.

**Acorduri , avize** necesare pentru inaintarea documentatiei spre aprobare in C.G.M.B :

- avizul comisiei preordonare retele , avizul comisiei de circulatie, aviz MTCT, acord de mediu , alte avize conform legislatiei in vigoare.

**Prezentul aviz este valabil 5 ( cinci ) ani si poate fi folosit numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism . Certificatul de urbanism se va elibera respectand datele tehnice solicitate prin acest aviz.**

Sef serviciu  
Ing .Ioana Balaurea

Arhitect sef al municipiului Bucuresti,  
Arh.Adrian Bold

FPS-21-01/2