

PUNCTUL NR. 30

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**PUZ - SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 319 - PARCELA SEMANATOAREA,
SECTOR 6**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Luând în considerare raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și avizul Comisiei Juridice și de Disciplina din cadrul Consiliului General al municipiului București ;

Văzând avizele emise de :

- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB : Aviz de urbanism nr. 9/ 14/ 1/ 04.04.2007;
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor: Aviz nr. 127/ 2007;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Aviz nr. 2458/ 171/ 26.07.2007;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Aviz nr. 653405/38/ 21.09.2007;
- Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice București: Avizul tehnic nr. Th6908/ 34802/ 22.11.2007
- Comisia Tehnică de Circulație: Aviz nr. 629450/ 8578/ 10.10.2007;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română: Aviz nr. 10139/ 528/ 2007

Ținând seama de prevederile :

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

Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată ;

PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c și art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului:

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE :**

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – SOS. VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA, sector 6, pentru o suprafață studiată de 6 ha. din care suprafața terenului care a generat documentația S = 56.700 mp. - proprietate persoană juridică.

Încadrare în PUZ - SOS VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA, aprobat prin HCGMB nr. 213/ 29.09.2005 - subzona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte: POT max. = 60%; CUT max. = 3; Rh. max.= P+4-8E cu accente verticale P+12-14E.

Condiții de construire aprobate: BIROURI P+4-8E cu accente verticale P+12-14E - se aprobă conformarea volumetrică a edificabilului conform planului de reglementări vizat spre neschimbare.

POTmax.= 60%; CUTmax.= 3; H max.= 60 m cornișă/ 63 m totală.

Indicatorii urbanistici se raportează la întreaga suprafață cuprinsă în PUZ. În cazul în care capacitatea de ocupare și utilizare a terenului va fi epuizată prin utilizarea la maxim a POT și CUT, restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația divizării parcelelor.

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 .

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

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA ROXANA COSMA
București , 2008*

*SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA*



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Nr. 620066/2007

AVIZ DE URBANISM nr. 9/14/ 1/ 04.04.2007

PUZ - SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 319 - PARCELA SEMANATOAREA, SECTOR 6

BENEFICIAR: S.C. SEMA PARC S.A.

PROIECTANT: S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.A. - BUCUREȘTI

SUPRAFATA STUDIATA prin PUZ: Terenul care a generat PUZ ST = 56700 mp. proprietate privată persoană juridică (SEMANATOAREA S.A.) compus din: LOT 2469/ 15/ 1 (S = 11693.01mp.); LOT 2469/ 15/ 2 (S = 14893.47mp.); LOT 2469/ 15/ 5 (parțial); LOT 2469/ 15/ 13/2 (S = 1705.69mp.); LOT 2469/ 15/ 13/3 (S = 2276.46mp.); LOT 2469/ 10 (parțial)

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în zona de vest a Municipiului București pe malul sudic al Râului Dâmbovița în segmentul cuprins între Sos. Virtuții și Institutul Politehnic București.

PREVEDERI P.U.G.: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/ 2000, amplasamentul se află în subzona funcțională A2b - subzona unitatilor industriale și de servicii.

PREVEDERI P.U.Z.:

- Conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6, aprobat prin HCGMB nr. 213/ 29.09.2005 amplasamentul se află în subzona funcțională M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- Conform PUZ - SOS VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA, aprobat prin HCGMB nr. 213/ 29.09.2005 amplasamentul este cuprins în subzona funcțională M2
Indicatori urbanistici reglementați (AVIZ DE URBANISM NR.18/ 29 /31.08.2005): POT = 60%*; CUT max. = 3; Rh. max.= P+4-8E cu accente verticale P+12-14E;

SE AVIZEAZA PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI REGULAMENTUL AFERENT CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT SPRE NESCHIMBARE.

FUNCTIUNEA AVIZATA:

BIROURI

RETRAGERI EDIFICABIL:

Conform planșei de reglementari vizată spre neschimbare.

INDICATORI URBANISTICI:

UTR	FUNCTIUNE	SUPRAFATA	POT%	CUT	Rh. Max.	H max.
M2	BIROURI	56700 mp.	60%	3	2SP+4-8E 2S+8-14E+E.teh	60 m. cornișa 63 m. totala

➤ SE MENTIN REGLEMENTARILE URBANISTICE APROBATE PRIN PUZ - „SOS. VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA” CONFORM AVIZULUI DE URBANISM NR.18/ 29 /31.08.2005.

➤ INDICATORII URBANISTICI SE RAPORTEAZA LA INTREAGA SUPRAFATA CUPRINSA ÎN PUZ - ÎN CAZUL ÎN CARE CAPACITATEA DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI VA FI EPUIZATĂ (PRIN UTILIZAREA LA MAXIM A POT ȘI CUT) RESTUL TERENULUI RĂMÂNE NECONSTRUIBIL CHIAȘ ÎN SITUAȚIA ÎNSTRĂINĂRII ACESTUIA SAU A DIVIZĂRII PARCELELOR.

CIRCULATII, ACCESE: Rețeaua stradală din zonă se va dezvolta și moderniza conform propunerii cuprinse în planșa de reglementari. Parcarea și gararea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice, preponderent în subteran, conform normelor aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006. Pentru vizitatori se pot amenaja parcaje la nivelul solului.

SPATII VERZI SI PLANTATE: Este obligatorie amenajarea a min. 10% din suprafață ca spațiu verde și plantarea de arbori de talie mare în raport de 1 pentru fiecare 100 mp. de teren liber; terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber; parcajele vor fi realizate din dale ecologice (înierbate) și vor fi plantate cu un arbore de talie mare la fiecare 4 locuri de parcare;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face obligatoriu îngropat;

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Aviz de preordonare rețele, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, aviz de mediu, avizul MTCT, Avizul Autorității Aeronautice Civile alte avize conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz de urbanism modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5(cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea prin hotărâre a CGMB a documentației de urbanism.

Certificatul de Urbanism se va elibera respectând datele tehnice impuse prin PUZ și cuprinse în acest aviz.

Șef serviciu,
ing. Ioana Balaurea

ĂRHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD

Referent,
arh. Stelian Constantin

FPS-21-01/6

AVIZ CONSULTATIV CF. ORDIN MTCT NR.22/2007- COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:
arh. Doina Cristea, arh. Alexandru Beldiman, arh. Dan Marin, arh. Constantin Enache, arh. Șerban Sturdza, arh. Dorin Ștefan, arh. Valer Hurdac

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

PUZ - SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 319 - PARCELA SEMANATOAREA, SECTOR 6

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 după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localitatea, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ - SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 319 - PARCELA SEMANATOAREA, se află în zona de vest a Municipiului București pe malul sudic al Râului Dâmbovița în segmentul cuprins între Sos. Virtuții și Institutul Politehnic București, pe teritoriul administrativ al sectorului 6.

Conform PUZ - SOS VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA, aprobat prin HCGMB nr. 213/ 29.09.2005 amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POT max. = 60%; CUT max. = 3; Rh. max.= P+4-8E cu accente verticale P+12-14E

Funcțiunea avizată: BIROURI P+4-8E cu accente verticale P+12-14E - se aprobă conformarea volumetrică a edificabilului conform planului de reglementări vizat spre neschimbare.

Indicatori urbanistici avizați: POTmax.= 60%; CUTmax.= 3; H max.= 60 m cornișă/ 63 m totală.

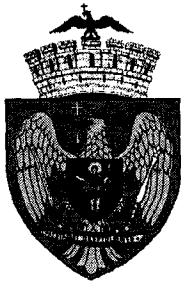
Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT -PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT - CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului .

In scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre .

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU





Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal



PUZ - SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 319 - PARCELA SEMANATOAREA, SECTOR 6

Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ - SPLAIUL INDEPENDENTEI NR. 319 - PARCELA SEMANATOAREA, se află în zona de vest a Municipiului București pe malul sudic al Râului Dâmbovița în segmentul cuprins între Sos. Virtuții și Institutul Politehnic București, pe teritoriul administrativ al sectorului 6.

Conform PUZ - SOS VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA, aprobat prin HCGMB nr. 213/ 29.09.2005 amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte; caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POT max. = 60%; CUT max. = 3; Rh. max.= P+4-8E cu accente verticale P+12-14E

Funcțiunea avizată: BIROURI P+4-8E cu accente verticale P+12-14E

Indicatori urbanistici avizați: POTmax.= 60%; CUTmax.= 3; H max.= 60 m cornișă/ 63 m totală.

Se mențin reglementările urbanistice aprobate prin PUZ - „SOS. VIRTUTII - SPLAIUL INDEPENDENTEI - PARCELA SEMANATOAREA” conform avizului de urbanism nr.18/ 29 /31.08.2005 aprobat prin HCGMB nr. 213/ 29.09.2005.

Prin prezentul PUZ, întocmit conform condițiilor din PUZ-ul aprobat, se detaliază și se supune aprobării conformarea volumetrică a edificabilului.

Indicatorii urbanistici se raportează la întreaga suprafață cuprinsă în PUZ - în cazul în care capacitatea de ocupare și utilizare a terenului va fi epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT-PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT-CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului.

Certificăm că documentația prezentată spre aprobare conține toate avizele solicitate prin avizul CTUAT nr. 9/ 14/ 1/ 04.04.2007.

În scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre .

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ADRIAN BOLD





România

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII,
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI
LOCUIŢELOR
Direcția Generală Dezvoltare
Teritorială**

Nr. 1017/14.06.2007

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38, sector 1
Telefon/fax : 021. 319.61.02

Către,

S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.R.L.
B-dul N. Titulescu nr. 4-8, sector 1, București

AVIZ nr. 127 / 2007

Denumire: „P.U.Z. – Birouri – SPLAIUL INDEPENDENȚEI nr. 319 – PARCELA
SEMĂNĂTOAREA” sector 6, București
Proiectant: S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.A.
Beneficiar: S.C. SEMA PARC S.A.

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată cu Legea nr. 289/2006.

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,

Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/ 1991 cu modificările ulterioare și normele metodologice de aplicare nr.1430/2005,

Ordinului comun M.L.P.T.L. nr. 6/ 2003 și MAP nr.139/2003

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor

emite următorul

AVIZ

„P.U.Z. – Birouri – SPLAIUL INDEPENDENȚEI nr. 319 – PARCELA
SEMĂNĂTOAREA” sector 6, București - cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL

Gheorghe PATRASCU



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care au fost preluate în documentație condițiile impuse prin avize.

CONDIȚII :

1. Indicatorsi urbanistici: Hmax. = 63,00 m
POT max. = 60%, CUTmax.= 3 mp. ADC/mp teren
Rmax.h = 2S + P+ 4 - 8E ; Rmax.h = 2S + P+ 8E – 14E+ E.tehnic
2. Obținerea avizul Autorității Aeronautice Civile Române.
3. Circulațiile, accesele și parcările vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, iar gararea/parcarea se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.

**DIRECȚIA GENERALĂ
DEZVOLTARE TERITORIALĂ**



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Anca Ileana GINAVAR

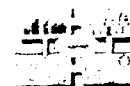
CONSILIER SUPERIOR D.G.D.T.

Casandra ROȘU



AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
BUCURESTI

Aleea Lacul Morii, nr. 1, sectorul 6, cod 060841 Bucuresti



Nr. 2458 / 171 / 26.07.2007

CATRE,

S.C. SEMA PARC S.R.L.

Bucuresti, sector 6, str. Splaiul Independentei, nr. 319

REFERITOR: Solicitare aviz de mediu pentru P.U.Z. – Imobil birouri, Bucuresti, sector 6, str. Splaiul Independentei, nr. 319, parcela Semanatoarea

Ca urmare a notificarii adresate de S.C. SEMA PARC S.R.L. cu sediul in Bucuresti, sector 6, str. Splaiul Independentei, nr. 319 inregistrata la A.R.P.M. Bucuresti cu nr. 2458/171/10.05.2007, a completarii ulterioare inregistrate cu nr. 3761/13.07.2007,

in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii etapei de incadrare,

in baza HG nr. 368/2007 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Dezvoltarii Durabile si a Ordonantei de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata si modificata prin Legea 265/2006, in conformitate cu H.G. nr. 1076/2004 (art. 13), urmeaza ca Planul Urbanistic Zonal – Imobil birouri, Bucuresti, sector 6, str. Splaiul Independentei, nr. 319, parcela Semanatoarea, sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata studiata prin P.U.Z. in suprafata totala de 56700 mp, suprafata terenului generator – proprietate privata persoana juridica (S.C. SEMANATOAREA S.A.), compus din LOT 2469/15/1 (S=11693.01 mp), LOT 2469/15/2 (S=14893.47), LOT 2469/15/5 (partial), LOT 2469/15/13/2 (S=1705.69 mp), LOT 2469/15/13/3 (S=2276.46 mp), LOT 2469/10 (partial), (conform Avizului de Urbanism nr. 9/14/1/04.04.2007, emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului).

Obiectivul lucrarii il constituie realizarea a trei imobile de birouri, avand regim de inaltime 2S+8-14E+E teh. Conform P.U.Z. coordonator “Sector 6” aprobat cu HCGMB nr. 213/2005 si PUZ “Soseaua Virtutii Splaiul Independentei – Parcela Semanatoarea”, aprobat cu HCGMB nr. 213/29.09.2005, imobilul se afla in subzona functionala M 2 (conform Avizului de Urbanism nr. 9/14/1/04.04.2007 emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului).

Printed on recycled paper - Imprimat pe hârtie reciclată

Obiectivul propus de prezentul P.U.Z. se va realiza cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

Suprafata de spatii verzi in procent de 25 % din suprafata totala a terenului generator va fi amenajata si intretinuta, iar parcajele se vor amenaja conform P.U.G.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

Avand in vedere opiniile exprimate de membrii Comisiei Special Constituite in cadrul sedintei din data de 31.05.2007 si in absenta comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice date de titular in datele de 11.05.2007, 14.05.2007 si respectiv 16.07.2007, Planul Urbanistic Zonal – Imobil birouri, Bucuresti, sector 6, str. Splaiul Independentei, nr. 319, parcela Semanatoarea, urmeaza a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce au stat la baza emiterii deciziei etapei de incadrare, conform H.G. 1076/2004.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI
CONTROLUL CONFORMARII,
Ing. Roxana Costache

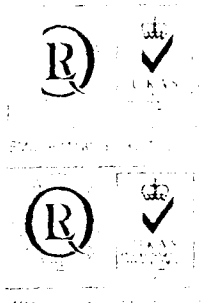
INTOCMIT,
Jurist Veronica Grigre



Primăria Municipiului Bucureș

Directia Generală de Dezvoltare, Investitii și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel. 305 55 20, tel. centrală 305 55 00 int. 1125 fax. 305 55 10
http://www.bucuresti-primaria.ro



Directia Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 653405/21.09.2007

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

Din P.V. nr. 38 / 21.09.2007 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

SEMA PARC SA

Nr. 14: ~~SC TOWER CENTER INTERNATIONAL~~ Municipiul în București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U. ~~SC TOWER CENTER INTERNATIONAL~~ NR. 319-PARCELA SEMANATOAREA, SECTOR 6, cu avizele scrise ale întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 433/1996, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va obține de la RADET avizul de deviere al rețelei de termoficare ce se afla pe amplasament; în cazul în care avizul este negativ, prezentul aviz își pierde valabilitatea
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului.

PREȘEDINTE – COMISIE,

ALEXANDRU DUMITRU RADU

SECRETAR – COMISIE,

ing. cc. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF ADJUNCT AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

arh. LIVIU DOBRE

REPREZENTANT

DUAT-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-11-03/6



Nr. Th. 6908 / 34802
Destinatar: WESTFOURTH ARCHITECTURE SRL
Adresa: Sos. Titulescu nr. 4-8, sector 1
In atentia:
SUBIECT: Aviz tehnic
Data: 22. 11. 2007

Urmare adresei dumneavoastra înregistrata la RADET privind devierea rețelei de termoficare, circuit primar de pe terenul din Str. Splaiul Independentei nr. 319 – parcela Semanatoarea, sector 6, va comunicam acordul de principiu in urmatoarele conditii:

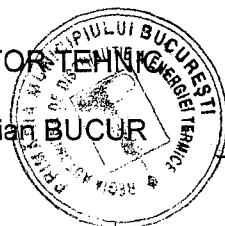
- Terenul situat la adresa mentionata mai sus, este echipat cu retea de termoficare, circuit primar, trasata informativ pe planul cadastral 1:500 atasat avizului.
- In conformitate cu Legea 213/1998 art. 3 pct. III – retelele de termoficare cu instalatiile, constructiile si terenurile aferente fac parte din domeniul public.
- In completarea acestui text de lege, la art. 3 din Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodarie comunală, se precizeaza ca acestea se realizeaza prin intermediul unui ansamblu de constructii, instalatii tehnologice, echipamente functionale si dotari specifice care apartin impreuna cu terenurile aferente, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public privat al unitatilor administrativ-teritoriale.
- Avand in vedere cele mentionate mai sus, rețeaua de distributie a agentului termic se afla in administrarea Regiei de Termoficare Bucuresti, care stabileste conditiile obligatorii de deviere.
- In acest scop se va intocmi un proiect de deviere care va fi prezentat la RADET pentru avizare. Nu se va trece la executia lucrarilor prevazute in documentatie decat dupa avizarea acesteia de catre CTE RADET (furnizorul de utilitati). Pentru aceasta documentatia se va prezenta la RADET in trei exemplare.
- Solutia tehnica (pentru un traseu bine ales care sa indeplineasca conditiile de compensare si dimensionare ale rețelei de termoficare nou proiectate) se va stabili de catre proiectant tinand cont de celelalte utilitati din zona si de schema termomecanica a traseului existent. Proiectul trebuie sa contina si planul de coordonare cu traseul nou proiectat, cu distantele minime ce trebuie respectate in plan orizontal, coroborate cu SR 8591/1-97, fata de celelalte utilitati .
- Terenul pe care urmeaza a se amplasa noua rețea de termoficare trebuie sa apartina domeniului public sau in cazul in care este domeniu privat, obligatoriu trebuie sa obtineti acordul scris al proprietarului.
- Costurile pentru proiectarea si executia lucrarilor vor fi suportate de catre dvs. si se vor face cu firme autorizate in instalatii, cu agreement ISCIR.
- Avand in vedere importanta obiectivelor alimentate din aceasta rețea, se impune ca lucrarea sa se execute dupa terminarea sezonului de incalzire.

Nerespectarea conditiilor impuse atrage anulara prezentului aviz.

Avizul are valabilitate 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR TEHNIC

Ing. Adrian BUCUR



SEF SERV. TEHNIC,

Ing. Dimitrie POPA

COLECTIV AVIZE,
Ing. L. STOIAN



Primăria Municipiului București

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel/fax. 305 55 35; tel.centrală : 305 55 00, int. 1252
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMM cert. ficat: ISO 9001: 2000



SMM cert. ficat: ISO 14001: 2004

Direcția Transporturi, Drumuri, Sistematizarea Circulației

oct04121

8578/10 10 2007

Către

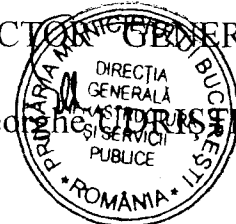
S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 04.10.2007 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere, pentru documentația, "P.U.Z. – privind realizarea unor clădiri de birouri, în regim de înălțime 2S+P+14E-etaj tehnic, pe terenul proprietate particulară situat în Splaiul Independenței nr. 319 – parcela Semănătoarea", conform avizului de urbanism nr.9/14/1, eliberat de D.U.A.T., cu nr. 620066 și planurilor anexate, cu asigurarea unui număr de locuri de parcare în incintă, în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni după obținerea certificatului de urbanism, la următoarea fază de proiectare, faza P.A.C.

DIRECȚIA GENERALĂ

Gheorgheni, Cluj-Napoca



**AUTORITATEA AERONAUTICA
CIVILA ROMANA**

Membra JAA

Tel: +40.21.208.15.08
+40.21.233.40.33
Fax: +40.21.208.15.72
+40.21.233.40.62



Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 38-40
RO-0113695 Bucharest, Romania

**ROMANIAN CIVIL
AERONAUTIC AUTHORITY**

JAA Member

AFTN: LRBBYAYA
SITA: BUHIOYA
www.caa.ro
e-mail: dir.gen@caa.ro

Nr. 10139 / 528 din: 04.07.2012

S.C. SEMA PARC S.A.

București, Str. Splaiul Independenței nr.319, sector 6

În baza prevederilor din Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

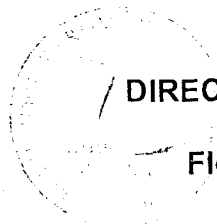
AVIZ DE PRINCIPIU

pentru promovarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea construirii unei clădiri cu spații pentru birouri pe terenul din strada Splaiul Independenței nr. 319, din sectorul 6 al municipiului **BUCUREȘTI**. Amplasamentul lotului este situat la 5193,7m sud axul pistei Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și la 3844,0 m vest față de pragul 07 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 75,70 m.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului construcției și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Respectarea înălțimii maxime a clădirii de 63,65 m, respectiv cota absolută maximă de 139,35 m (75,70 m cota maximă a terenului față de nivelul Mării Negre + 63,65 m înălțimea maximă a construcției);
3. Documentația pentru avizul final al AACR va cuprinde toate detaliile de construcție pentru clădire (cota terenului amenajat și înălțimea maximă, inclusiv soclul, cosul de fum, instalațiile de climatizare și alte antene sau tija de paratrăsnet), precum și locațiile macaralelor. Toate obiectele din cadrul lotului vor fi poziționate prin coordonatele geografice în sistemul WGS-84, determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
4. Documentația va cuprinde date privind înălțimea maximă a macaralelor necesare pentru realizarea construcției;
5. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;
6. Obligația beneficiarului de a solicita un nou aviz al AACR, dacă se efectuează modificări ale caracteristicilor constructive față de datele prezentate spre avizare.

PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV ȘI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL AACR.


DIRECTOR GENERAL
Florea GEICĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

SPLAIUL INDEPENDENTEI NR.319
SECTOR 6, BUCURESTI

BENEFICIAR: SEMA PARC S.A.

PLAN REGLEMENTARI scara 1:1000



LEGENDA

REGLEMENTARI CONFORM P.U.Z.
SOS VIRTUTII-SPLAIUL INDEPENDENTEI
PARCELA SEMANATOAREA, SECTOR 6
AVIZ DE URBANISM NR.18/29 DIN 31 AUGUST 2005
APROBAT CU HCGMB NR.213/28.09.2005

- LIMITA PUZ
- LIMITA PROPRIETATE SEMA PARC,
CONF. NUMERE CADASTRALE
- CIRCULATII PIETONALE
SI VEGETATIE INALTA

SPATII VERZI DE PROTECTIE

M2 - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND
REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU
SAU DISCONTINUU
Hmax=P+14

PLATFORMA
CU PARCAJ SUBTERAN

PASAJ DENIVELAT CAROSABIL

CLADIRI P+14

CLADIRI P+8

CLADIRI P+5

CLADIRI P

RETRAGERE DE LA ALINIAMENT

EDIFICABIL PROPUZ CU PARTER LIBER
PE INALTIMEA DE Hmin=6.00m SI CU
LATIMEA MAX.20 m,
AMPLASAT ORIENTATIV

ACCENTE VERTICAL Hmax=P+12-14 E

CIRCULATII PIETONALE

CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
SEMANATOAREA

PARCAJE PROPUSE

S TEREN CARE AGENERAT PUZ=

PROPRIETATE SEMA PARC S.A.

POTmax = 60.0%

CUTmax = 3.0

Regim max Inaltime= P+14 E+Et.terin

Latimea=60m

Hmax=63m

PROIECTANT GENERAL

ARCHITECTURA S.A.

TEL: 021-311-1451 / FAX: 021 - 311-1870

DIRECTOR EXECUTIV

SEF DE PROIECT

INTOCMIT

1400

1400

STEFAN

STEFAN

PLAN REGLEMENTARI

SCARA 1:1000

PUZ

A.5

WESTFOURTH ARCHITECTURE

03/2007

03/2007

03/2007

03/2007

03/2007

03/2007

03/2007

03/2007

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM SI
TERITORIUL



COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA

etaj: 2, cam. 255

tel.: 305 55 80; 305 55 00 int. 1255



Consiliul General al Municipiului București

AVIZ

2117 - referitor la proiectul de hotărâre privind
piața nucleului central nr. 313 - Parcela
Semi-nucler Sector 6.

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședința din data de 12.02.2008, a
luat în dezbateri raportul/informarea serviciului de specialitate

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre

Favorabil

Nefavorabil

Amânat, cu următoarele amendamente:

Atenție la diferența de suprafață
până la 6 ha - consultare proprietar
În zonă sunt deja litigii cu CG
MB pe această temă.

PREȘEDINTE,
Valentin Mircea

SECRETAR,

Proces-verbal

încheiat în ședința de dezbatere publică organizată de Direcția Asistență Tehnică și Juridică a Consiliului General al Municipiului București, în temeiul Legii 52/2003 în data de 14 ianuarie 2008, orele 10,00

Ședința a avut loc la sediul Primăriei Municipiului București din B-dul. Regina Elisabeta nr.47, sector 5, etaj II, camera 253, la care au fost invitați să participe: Oprișan Ion – Consilier General – Secretarul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Arhitect Stelian Constantinescu – Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Rădulea Ion – reprezentant SEMA PARC, Coralevici Adrian – reprezentant SEMA PARC, Nedelcu Pavel – S.C. RFI REAL ESTATE S.R.L., Stănculescu Luiza - S.C. RFI REAL ESTATE S.R.L., Pintoi Iulian – SC TRUST CORPORATION SA, D.K. Maheshwari - SC TRUST CORPORATION SA, D.K., Tătu Gheorghe – SC KENNEDZ CO SRL, Alexandru Ion - SC KENNEDZ CO SRL, Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Ședința a fost deschisă de domnul Oprișan Ion .

Domnul Oprișan Ion

Numele meu este Ion Oprișan – Secretarul Comisiei de Urbanism, Consilier General.

La Consiliul Municipal, la Direcția de Urbanism a sosit pentru aprobare un PUZ pe Splaiul Independenței nr. 319, SEMA PARC SA beneficiar. Din câte am discutat cu colegul meu de la Direcția de Urbanism acest PUZ înaintat de SEMA PARC respectă întru totu Planul de Urbanism Zonal al Sectorului 6, aprobat în anul 2005, prin Hotărârea Consiliului General nr., nu știu cât. Sunt două aspecte ce trebuie discutate în momentul de față: PUZ – ul înaintat acum Consiliului General spre aprobare, pe care dumneavoastră îl contestați, nu face decât niște modificări volumetrice și nu aduce modificări Planului de Urbanism Zonal al Sectorului 6.

Eu înțeleg perfect o serie întreagă de aspecte pe care dumneavoastră le sesizați prin documentația înaintată. Știu că aduce atingere dreptului de proprietate PUZ-ul Sectorului 6 de această dată. În aceste condiții eu v-aș ruga ca fiecare dintre cei implicați să vă prezentați punctul de vedere, ca eu să pot susține în baza punctelor dumneavoastră de vedere, aprobarea sau neaprobarea PUZ-ului.

Având în vedere necontestarea în termen a PUZ-ului Sectorului 6, eu vă explic în acest moment, nu se mai poate merge decât pe o înțelegere a părților pentru modificarea PUZ-ului, el nefiind contestat într-un termen legal și a devenit lege în București.

Arhitect Stelian Constantinescu

Vreau să vă aduc la cunoștință că între PUZ-ul Sectorului 6 și acest PUZ, a mai fost făcut un PUZ aprobat tot în 2005, imediat după PUZ-ul Sectorului 6, și acela a preluat exact propunerile din PUZ Sector 6, un PUZ care detaliază zona Semănătoarea în întregime de la Șos. Virtuții și Splaiul Independenței până în B-dul Mihalache. Prin acest PUZ s-a solicitat ca în cazul în care se vor începe investiții să prezinte pentru fiecare bucățică de acolo o detaliere a zonelor respective care să arate exact cum o să fie volumetria ansamblului, etc. Și acest PUZ nu face decât să îl detalieze pe acela. Faptul că acesta nu se aprobă nu îl suspendă pe celălalt, sau pe cel al Sectorului 6, care sunt deja aprobate de 2 ani și ar fi o pierdere de vreme după părerea mea să încercăm acum să le anulăm mai ales că ele au produs efecte juridice pentru foarte multă lume, nu numai pentru Semănătoarea. Și părerea noastră era că orice PUZ poate fi modificat local printr-un alt PUZ, în ideea de a se perfecționa permanent organizarea urbanistică a orașului. Așa că unele asperități și unele lucruri pot fi preluate printr-un PUZ și aranjate la înțelegere între cei implicați. Din câte am înțeles, cineva se ocupă deja de această chestie, sau nu.

Doamna Bulgariu Cristina

Noi nu suntem împotriva PUZ-ului propus ci vrem să-l modificăm în așa fel încât să nu ne afecteze proprietățile.

Arhitect Stelian Constantinescu

Aceasta se face foarte simplu, angajați un arhitect și se apucă de treabă.

Domnul Rădulean Ion

PUZ-ul Sectorului 6 și PUZ-ul care a fost propus de Semănătoarea nu afectează proprietatea nimănui. La fel cum proprietatea Semănătoarea este străbătută de niște drumuri, la fel și proprietățile dumneavoastră au aceleași drumuri pentru că toți trebuie să avem aceleași accese. Practic PUZ –ul Sectorului 6 și PUZ-ul Semănătoarea a aprobat trecerea din Iuliu Maniu prin Politehnică în Splaiul Independenței spre un bulevard central și s-au mai făcut 3 sau 4 drumuri de acces. Nu sunt decât niște drumuri de acces, nu s-a lezat în nici un fel regimul de înălțime sau proprietatea cuiva.

Arhitect Stelian Constantinescu

Proprietățile sunt afectate, în clipa în care apare un drum se pune problema

Domnul Opreșan Ion

Dacă dumneavoastră contestați în momentul de față aprobarea, sau introducerea pe ordinea de zi a PUZ-ului SEMA PARC SA, fiecare să își declare cu cât este afectat, pentru că există mai multe modalități de întregire a dreptului de proprietate. Există legislație care prevede că atunci când, datorită creării unui drum drum de acces, pentru că trebuie să existe un drum de acces, se poate aproba mărirea CUT-ului și a POT-ului pentru suprafață rămasă pentru construcție la dumneavoastră și în aceste condiții sunteți afectat dar mai puțin. Să vă dau un exemplu, dacă prin PUZ –ul respectiv dumneavoastră sunteți afectat și dânsul nu , și SEMA PARC nu, există posibilitatea ca dumneavoastră să vi se dea un etaj în plus la construcția clădirii, astfel în cât suprafața construită să nu fie afectată. Adică cât ați construi pe 1000 m puteți să construiți pe 700 m. Eu sunt dispus să purtăm această discuție până acolo încât să ajungem la o concluzie pe care trebuie să o înaintăm Direcției de Urbanism printr-un PUZ, care să fie aprobat, dacă vreți, mergând la detalieri pe o suprafață mai mare decât a dumneavoastră. Dacă PUZ –ul cuprinde inclusiv zona dâșilor, am înțeles.

Domnul Rădulean Ion

Acest PUZ nu conține nici o altă proprietate, este doar proprietatea SEMA PARC. Dumnealor sunt afectați de PUZ-ul inițial.

Domnul Opreșan Ion

În acest moment dumneavoastră vă dezvoltați un PUZ pe suprafețele dumneavoastră de teren, care poate să intre în paralel sau poate intra ulterior spre aprobarea Consiliului General respectând aceste principii pe care vi le-am spus, privind afectarea. Eu personal sunt în postura dețin un teren vis-a-vis de un alt proprietar într-o zonă a Bucureștiului și se dorește o lărgire a drumului de la 2 la 4 benzi pentru că se dezvoltă zona, și este propunerea Comisiei Tehnice de Urbanism a Municipiului București de lărgire de la 2 la 4 benzi și mărirea trotuarelor. În momentul de față în zonă nu sunt trotuare, se mai ia o bandă plus 3 m pentru trotuar, în aceste condiții am solicitat mărirea CUT-ului. Și a fost aprobat de către Comisia Tehnică de Urbanism, pentru că există aceste principii chiar dacă ele sunt nescrise, pentru că nu trebuie să fii afectat. Eu cred că un drum face bine atât pentru dumneavoastră, pentru că uitați-vă ce se întâmplă într-o serie de zone nedezvoltate printr-un PUZ general și vă dau ca exemplu Voluntari – Pipera, unde astăzi datorită faptului că s-a dezvoltat anarhic pompierii nu pot intra, au luat foc 3 case și au ars integral, pentru că există un drum cu 90 grade la 4 m lățime pompierii nu pot intra. Dacă gardurile erau din plantații de gard viu călcau pompierii peste ele și salvau dar gardurile ni

le-am dezvoltat fiecare ca și când am fi în pușcărie neexistând o legislație corectă. În acest moment Consiliul Local al Orașului Voluntari este pus în postura de a dezvolta, pentru protecția locuitorilor, o rețea de apă cu o presiune continuă pe țevă la hidranți de 5 atmosfere, ceea ce costă foarte mult, când se putea rezolva problema altfel. De aceea vă explic dacă vreți să fie aceasta ca o primă întâlnire, nu băgăm acest PUZ la aprobare, cu toate că vă spun că acest PUZ nu face decât o detaliere volumetrică. PUZ –ul pentru dâșii deja este aprobat, este PUZ –ul Sectorului 6. Sectorul 6 oricând poate să-i dea autorizație de construcție pe baza PUZ –ului respectiv, care acela ar trebui anulat. Ori propunerea de aprobare a PUZ-ului a fost făcută de către Consiliul Local al sectorului 6 și acesta ar trebui să înainteze acum un PUZ către municipalitate pentru modificarea lui. Noi nu avem posibilitatea acum, după 2 ani și când a produs și efecte, să îl anulăm.

Doamna Bulgariu Cristina

Am înțeles că se lucrează la o modificare.

Domnul Oprisan Ion

Eu asta vă explic încercați să vedeți cât sunteți afectat fiecare și să vă dezvoltați un PUZ dacă vreți să construiți pe terenurile dumneavoastră de acolo astfel în cât să nu fiți afectați. Dacă PUZ –ul zonei prevede, eu nu știu nu îl am în față dar vă explic, un POT de 60%, așa cum va dat răspunsul prin Certificatul de Urbanism și un CUT de 3, dumneavoastră vă faceți socoteala pe suprafața integrală a terenului cât ați fi putut construi și venim pe suprafața care va rămas propunând un PUZ care să se încadreze în suprafața construită a întregului teren, specificând în documentația depusă către Consiliul General că ați fost afectat dintr-o 1000 m cu 300m, suprafața construită pentru 1000 m era x, pentru 700 m, sau cât rămâne trebuie să fie tot x. Ea este y, dar dumneavoastră solicitați tot x și în aceste condiții dacă alte afectări nu sunt eu v-aș ruga să veniți cu aceste propuneri sau cu aceste discuții peste o săptămână pentru că altfel în afară de mine și colegul cred că majoritatea dumneavoastră nu sunteți pregătiți decât să contestați PUZ –ul dâșilor și atât. Eu vă rog să vă spuneți totuși părerea, ca să rămână înregistrat.

Doamna Stănculescu Luiza – pentru domnul Pavel Nedelcu

Având în vedere că este vorba despre un drum de utilitate publică se poate vorbi în acest caz de o expropriere ?

Domnul Opreșan Ion

Sunt două principii: principiul exproprierii cu declararea de utilitate publică a drumului respectiv prin care dumneavoastră vi se face despăgubirea, dar pentru suprafața de teren rămasă la o anumită valoare, care valoare va fi determinată pe baza a două – trei expertize, făcute de firme abilitate de către Primăria Municipiului București și în acest fel se face despăgubirea, dar pentru suprafața de teren rămasă, în momentul în care vi se acordă despăgubirea vi se dă CUT și POT pentru suprafața rămasă. Adică 70% se aplică la 700 m, dacă ați avut 1000 și vi s-au afectat 300....

Doamna Bulgariu Cristina

Dar dacă dintr-o 1000 sunt afectați 950 m?

Domnul Opreșan Ion

Numai de utilitate publică dacă sunt afectați 950 m. Adică de asta v-am spus trebuie să vă faceți socotelile să știm cum e afectat fiecare.

Domnul Pavel Nedelcu

Spuneți dumneavoastră și nu contest acest lucru că PUZ –ul este aprobat din 2005 în această formă. Având în vedere că s-au cerut Certificate de Urbanism după votarea acestui PUZ întrebarea mea este de ce nu apare nici o mențiune, nici o atenționare vis-a-vis de aceste drumuri de utilitate publică, de ce nu s-a făcut nici un demers din partea primăriei?

Domnul Opreșan Ion

Nu cunosc și nu vreau să acuz Sectorul 6, pe cei care v-au dat Certificatele de Urbanism pentru că nu au suprapus terenul dumneavoastră peste PUZ în momentul de față ei v-au răspuns.

Doamna Stănculescu Luiza – pentru domnul Pavel Nedelcu

Prin două Certificate de Urbanism: unul din luna 4 și unul 10.

Domnul Opreșan Ion

Am înțeles, iar eu vă spun că nu pot să-i acuz.

Domnul Pavel Nedelcu

În general într-o situație de acest gen există atenționări că există în Plan un drum public care va traversa proprietatea dumneavoastră. Absolut nici o mențiune. Nu suntem în postura de Gică Contra ci pur și simplu...

Domnul Opreșan Ion

Eu v-am înțeles perfect privind Certificatele de Urbanism și v-am răspuns că nu pot să-i acuz. Ei v-au răspuns că terenul se găsește în zona respectivă uitându-se pe Plan și neanalizând la detaliu, vă garantez că în momentul în care veți depune pentru autorizație de construcție nu vi se va da că e PUZ aprobat.

Arhitect Stelian Constantinescu

Au cerut PUD?

Domnul Opreșan Ion

Nu au cerut cu toate că PUZ-ul Sectorului 6 nu e detaliat volumetric.

Doamna Stănculescu Luiza – pentru domnul Pavel Nedelcu

Cum puteam contesta noi acest PUZ atâta timp cât în Certificatele de Urbanism în nici un caz nu se menționează acest lucru?

Domnul Opreșan Ion

V-am înțeles perfect, tocmai de aceea v-am rugat să vă detaliați fiecare gradul de afectare a proprietății. O discuție mai amplă cred că nu se poate face astăzi.

Arhitect Stelian Constantinescu

Când v-a venit ideea să faceți această investiție și ați început demersurile, nu ați apelat la nici un arhitect? Ei în general le știu, sunt mai informați.

Domnul Pavel Nedelcu

Acel Certificat de Urbanism a fost emis înainte ca noi să cumpărăm respectivul teren.

Domnul Opreșan Ion

Este Certificatul de Urbanism de vânzare?

Domnul Pavel Nedelcu

Nu nu este de înstrăinare, este un Certificat de Urbanism normal.

Domnul Opreșan Ion

Deci dumneavoastră nu ați fost proprietari? De când sunteți proprietari?

Doamna Stănculescu Luiza – pentru domnul Pavel Nedelcu
Din 2007.

Domnul Pavel Nedelcu
2007 octombrie, deci de 3 luni

Domnul Opreșan Ion
L-ați cumpărat cu această sarcină.

Domnul Pavel Nedelcu
Nu l-am cumpărat cu acele coordonate urbanistice

Domnul Opreșan Ion
Pentru dumneavoastră este foarte simplu și vă dau un singur sfat să vă adresați justiției pentru despăgubiri având în vedere că Primăria Sector 6 v-a indus în eroare. Aveți Certificatul de Urbanism de înstrăinare?

Domnul Pavel Nedelcu
Bine înțeles că nu îl am, numai la terenuri lebere și nu a fost cazul pentru că pe teren există construcții.

Domnul Rădulean Ion
Acest Certificat de Urbanism emis de Sectorul 6 era anterior lui 2005?

Domnul Pavel Nedelcu
Este emis în decembrie 2006. Dacă era din 2004 nu avea loc discuția, dar fiind din 2006.

Domnul Rădulean Ion
Dumneavoastră știți că trece drumul, pentru că eu personal v-am arătat PUZ-ul, nu puteți să spuneți că nu știți.

Domnul Pavel Nedelcu
Categoric, aveam în balanță două lucruri: planșa PUZ – ului de la dumneavoastră....

Domnul Rădulean Ion
Planșa PUZ-ului avea și ea un antet și vă duceați pe site și vedeți că este aprobat și îl întrebați pe cel de la Primărie ce v-a dat. Eu v-am pus la dispoziție PUZ-ul așa cum este, v-am spus să aveți grijă că pe acolo trece un drum și dumneavoastră ați zis că e ok. Acum că Primăria

va dat și noi ne judecăm cu Primăria pentru că am întârziat lucrările destul de mult. Acest PUZ a fost făcut pentru volumetrie și pentru deschiderea rondoului cu soluția de trafic pentru A1,

Doamna Bulgariu Cristina

Contestăm accesul și circulația pentru că toate străzile trec prin proprietățile noastre, ne afectează 90%.

Domnul Rădulean Ion

Așa cum trec pe la dumneavoastră trec și pe la noi.

Doamna Bulgariu Cristina

Este o diferență de dimensiuni de terenuri. Dacă mie imi afectează 90% din teren dumneavoastră vă afectează 10%.

Domnul Rădulean Ion

Nu afectează 90% nici unui proprietar.

Doamna Bulgariu Cristina

Noi avem o suprapunere și se vede clar că sunt halele afectate toate. Prima hală este afectată toată, iar cea de a doua hală a noastră este aici.

Domnul Rădulean Ion

Stați puțin, dumneavoastră pe cine reprezentați? Pe cel de aici sau pe cel de aici?

Doamna Bulgariu Cristina

Eu reprezint pe LIDER TEX.

Domnul Rădulean Ion

Pai atunci discutați numai de proprietatea dumneavoastră.

Doamna Bulgariu Cristina

Păi este domnul Pavel Nedelcu, aici de față și vă spune dânsul. Am reprezentat societatea care le-a vândut dânilor și pot să vă spun

Domnul Rădulean Ion

Dacă vă duceți la PUZ – ul Sectorului din 2005 care este anterior PUZ- ului Semănătoarea o să vedeți direct pe PUZ, vi-l pun eu la dispoziție dacă Primăria nu vi-l pune și o să vedeți că aceste rețele de străzi existau.

Doamna Bulgariu Cristina

Nu toate.

Domnul Rădulean Ion

Eu vi-l pun la dispoziție dacă dumneavoastră nu puteți să faceți rost de documentația respectivă și o să vedeți că toate sunt trecute în PUZ –ul Sectorului 6 pentru că este vorba de un acces. Toate aceste suprafețe construite trebuie să aibă un acces.

Doamna Bulgariu Cristina

O să verific, dar eu nu cred că toate, un singur drum există din această zonă, trecut în PUZ.

Domnul Rădulean Ion

Ok, vi-l pun eu la dispoziție, dacă vreți ne întâlnim săptămâna asta cu toții, încă o dată la noi și discutăm pe PUZ –ul Sectorului 6

Domnul Opreșan Ion

Deci stabilim așa, ne întâlnim ulterior? Și vă rog frumos să vă poziționați fiecare pe PUZ-ul Sectorului 6 și vedem cum sunteți afectați pentru că din punctul meu de vedere astea două sunt foarte apropiate.

Doamna Bulgariu Cristina

Să găsim o soluție să ne rezolvăm problema

Arhitect Stelian Constantinescu

Cea mai rapidă soluție este să luați un arhitect dați-i exact care este structura parcelarului și el o să știe să-și facă datoria.

Domnul Opreșan Ion

Nu îl băgăm la ședința Consiliului General de acum, îl băgăm peste o lună, după ce ulterior avem o întâlnire.

Domnul Rădulean Ion

PUZ-ul pe care discutăm acum nu afectează nici o proprietate nu are absolut nici o legătură cu nimic.

Domnul Opreșan Ion

Restul proprietăților cine le deține? SEMA PARC are numai aici?

Domnul Alexandru Ion - arhitect

Domnule consilier eu v-am ascultat îmi dați voie să am o intervenție ... ,să ne întâlnim cât mai repede, eu sunt arhitect. Am înțeles

punctul dumneavoastră de vedere foarte corect că trebuie întocmit un PUZ, cu niște indicatori în cazul în care sunt afectate proprietățile, să vedem în ce proporție și cum ne calăm pe PUZ-ul Sectorului 6, că de la el Rugămintea mea ...

Domnul Opreșan Ion

Mai vroiam să mă ascultați puțin domnu arhitect, având în vedere că facem un PUZ general din nou putem modifica PUZ-ul Sectorului 6. Un PUZ, că dumneavoastră sunteți arhitect, modifică alt PUZ, au trecut 2 ani deci suntem în termen legal ca să putem să-l modificăm și tocmai de aceea v-am solicitat să discutăm la masă corect și ca dumneavoastră să aveți o colaborare cu SEMA PARC, dar nu distructivă ci constructivă. Și dâșii sunt în postura de a, se fac rost greu de fonduri în România în momentul de față, băncile nu sunt atât de darnice pe cât par și având în vedere acest lucru v-aș ruga să nu îl ținem nici pe dâșul în stenbay foarte mult.

Domnul Alexandru Ion - arhitect

E o rugăminte pe care o preluăm și este corect punctul de vedere, nici noi ceilalți nu avem punct de vedere distructiv ci vrem colaborare ca și dâșii să-și promoveze planurile de investiții, să nu aibă sincope în finanțări, însă marea rugăminte este de urgență am să iau legătura să vedem și acest PUZ de care noi nu știm, care este aprobat. Dar domnul consilier a punctat ceva esențial se pot aduce modificări și asta vom face modificări constructive, în colaborare și cu SEMA PARC, vom sta toți la masa discuțiilor.

Domnul Opreșan Ion

Cel care are mai mult cedează mai mult, cel care are mai puțin cedează mai puțin, să existe o proporție, de acord domnu...?

Domnul Rădulean Ion

Eu i-am invitat de mai multe ori la discuții. Am discutat cu fiecare în parte, nu cu toți o dată că nu am reușit.

Domnul Opreșan Ion

Nu cel mai bun lucru v-am spus este ca toți cei implicați cu PUZ –ul Sectorului 6 în față să vadă cum se poate rezolva problema, pentru că altfel sunt doar discuții și nu are sens să purtăm discuții antagoniste. Mai bune sunt discuțiile constructive decât antagoniste și tocmai de aceea v-am și dat ideea că un PUZ se poate modifica prin alt PUZ.

Arhitect Stelian Constantinescu

PUZ-ul Sectorului 6 este un PUZ director, este o intenție de dezvoltare urbanistică. Acela nu este niciodată bătut în cuie, el se detaliază prin astfel de PUZ-uri. Un PUZ din acesta aprobat este la rândul lui intenție de dezvoltare care nu se transpune imediat în viață, aici se poate lucra și 20 de ani sau 50 de ani. În 2 ani viața evoluează se schimbă nevoi, se actualizează. Dacă luăm numai o bucățică și facem un PUZ aici am actualizat acea bucățică, restu rămâne valabil. Deci fiecare PUZ modifică atât cât modifică. Se schimbă zona asta, se păstrează prevederile din planul director, care este PUZ-ul Sectorului 6, dar asta nu înseamnă că este neapărat bătut în cuie, printr-un studiu mai aprofundat poate căpăta diverse forme, poate fi o altă soluție de trafic, dacă apare ceva mai deștept cu atât mai bine

Domnul Opreșan Ion

Eu mai vreau să vă aduc un argument, având în vedere încrengătura proprietăților în această zonă între dumneavoastră trebuie să existe o colaborare maximă și eu vă rog să nu vă bazați pe alimentarea cu apă pentru halele de la Semănătoarea, să nu vă bazați pe salubritatea zonei Semănătoarea, să nu vă bazați pe alimentarea cu energie electrică pentru că este imposibil să respectați acest lucru. Dezvoltarea rețelelor ar trebui făcută în afara rețelelor stradale, pe sub spațiile verzi.

Domnul Pintoi Iulian

Și noi am făcut o contestație și nu apărăm aici.

Domnul Opreșan Ion

V-ați notat pe listă? Sunteți incluși în această contestație în momentul de față.

Toți cei care sunt proprietari de teren vă rog să intrați pe www.pmb.ro și veți vedea că sunt toate documentațiile de urbanism puse spre dezbateră.

Este foarte bine că ne-am întâlnit și că există disponibilitatea pentru discuții. Fiecare ne notăm în agenda personală și ne întâlnim din nou când vreți dumneavoastră, dar v-am rugat să nu afectăm pe nimeni

Domnul Pintoi Iulian

Timpul acesta de o săptămână nu este atât de lung ca să putem lua niște decizii, ne vedem peste 2 săptămâni.

Domnul Oprisan Ion

Bun, are posibilitatea și domnul arhitect să pună toate volumetriile. Având în vedere dezvoltarea Sectorului 6 v-aș ruga ca toate aceste străzi să fie corelate cu străzi deja existente.

Domnul Pintoi Iulian

Și încă o chestiune, colegii mei spun că au un certificat de urbanism, noi chiar pe o stradă viitoare avem Autorizație de Construcție.

Domnul Rădulean Ion

Iar noi nu reușim să luăm o Autorizație de Construcție.

Domnul Pintoi Iulian

Poate dumneavoastră construiți în alți parametrii.

Domnul Rădulean Ion

Exact pe parametrii PUZ-ului și avem 6 Autorizații de Construcții care stau de o jumătate de an la Sectorul 6.

Domnul Pintoi Iulian

Nu am nici o atenționare.

Domnul Rădulean Ion

Atenționare nu vă poate face nimeni pentru că PUZ-ul este public din momentul aprobării.

Doamna Bulgariu Cristina

Nu ne suprapunem decât în PUZ-ul făcut de Semănătoarea cu străzi, pe PUZ-ul de sector nu avem străzi.

Domnul Rădulean Ion

Dar nu e așa de detaliat ca acesta, dar există străzi.

Domnul Alexandru Ion - arhitect

Mai este ceva și de asta apar disfuncțiile astea, acum m-am uitat și pe desen și mi-am dat seama, că eu înainte m-am documentat de la toți agenții economici, mai sunt și alții, mai este și TRANS mai este și KENNEDZ CO, care are 2 Autorizații de Construcție pe o construcție existentă pe unde trec aproape trei drumuri. Ele sunt afectate de aceste drumuri și sunt construcții existente care au obținut Autorizații de Construcție pentru consolidare.

Domnul Opreșan Ion

Domnu arhitect Semănătoarea a for o întreprindere total separată, ea având căi de acces foarte corecte dar pentru incintă. În momentul în care dezvoltî un cartier, practic se dezvoltă un microcartier.

Domnul Rădulean Ion

Domnu arhitect drumul acesta este exact pe un drum existent, nu este un alt drum.

Domnul Alexandru Ion - arhitect

Dar acesta nu mai este și mai sunt și altele.

Domnul Rădulean Ion

Da pentru că mai sunt și alte construcții. Drmurile principale sunt pe drumurile existente.

Domnul Țătu Gheorghe

Și ce facem dărâmăm hala, că trec prin hală.

Domnul Rădulean Ion

Nu trec prin hală.

Domnul Opreșan Ion

Hala poate să rămână acolo și 200 de ani dar nu se va mai construi alta

Doamna Bulgariu Cristina

Și întrun mic cartier vor exista hale care rămân în picioare pentru că au restricție la viitoare construcții, este un paradox.

Domnul Opreșan Ion

Din punctul meu de vedere dumneavoastră ar fi trebuit înainte să veniți la noi să vă duceți la dânsul și să spuneți dacă vreți să dezvoltati ulterior sau vreți să rămâneți pe loc. Ministerul Culturii ar fi trebuit să gândească dacă vrea să păstreze ca monumente halele construite de Anghel Saligny sau nu și să le declasifice, pentru că ele nu sunt declasificate.

Într-o astfel de incintă PUZ-ul trebuia să fie general făcut de dumneavoastră împreună cu dânsii, stat la o masă și făcut planul împreună cu dânsii pe dezvoltarea viitoare pentru că într-o astfel de incintă nu se poate dezvolta anapoda.

Domnul Pintoi Iulian

Nu suntem împotriva din acest motiv vrem să ne vedem cu dumnealor și să discutăm toate posibilitățile.

Domnul Rădulean Ion

Nu am dorit să afectăm proprietățile nimănui, dar de exemplu drumul care leagă drumul care leagă Politehnică prin Politehnică este conceput de arhitecții Sectorului 6 pentru că este făcut pe niște drumuri existente iar în fața lui există un pod, nu putea fi pus în altă parte.

Doamna Bulgariu Cristina

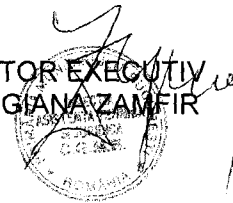
Podul este pietonal, iar strada cu acre se prelungeste este cu sens unic și este o stradă cu un singur fir de acces.

Domnul Opreșan Ion

În momentul în care se dezvoltă zona va apărea pod și acolo .
Deci peste 2 săptămâni ne întâlnim și sper să ajungem la o concluzie favorabilă pentru toată lumea.

S-a decis de către toți participanții o noua întâlnire în data de 28.01.2008, ora 10.

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR



Șef Serviciu
Gabi Florea

Întocmit
Perșunaru M.
21.01.2008

Proces-verbal

Încheiat în ședința de dezbateră publică organizată de Direcția Asistență Tehnică și Juridică a Consiliului General al Municipiului București, în temeiul Legii 52/2003 în data de 14 ianuarie 2008, orele 10,00

Ședința a avut loc la sediul Primăriei Municipiului București din B-dul. Regina Elisabeta nr.47, sector 5, etaj II, camera 253, la care au participat: Arhitect Stelian Constantinescu – Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Rădulea Ion – reprezentant SEMA PARC, Sorin Nistor - reprezentant SEMA PARC, Nedelcu Pavel – S.C. RFI REAL ESTATE S.R.L., Pintoi Iulian – SC TRUST CORPORATION SA, D.K. Maheshwari - SC TRUST CORPORATION SA, D.K., Tătu Gheorghe – SC KENNEDZ CO SRL, Alexandru Ion - SC KENNEDZ CO SRL, Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Ședința a fost deschisă de domnul Rădulea Ion.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nemulțumirile celor de la masă se referă la PUZ –ul aprobat în 29.09.2005 cu privire la o parte din ansamblul Semănătoarea și o parte din Politehnică. Un PUZ coordonator care a fost propus pentru o suprafață de 51.500 mp, care cuprinde ca zonă de studiu zona dintre drumul de lângă antenă până la jumătatea drumului de intrare în Politehnică, iar în sud cuprinde zona până la Politehnică inclusiv zona..... unde s-a dezvoltat un proiect rezidențial, care a obținut o autorizație de construcție chiar pe acest PUZ. Datorită faptului că acel PUZ are o prevedere care ne duce la a întocmi o ilustrare de temă, un nou PUZ cu ilustrare de temă, în momentul în care dorim o înălțime mai mare de 8 nivele cât este înălțimea zonei. În luna aprilie 2007 am demarat acțiunea de a face un PUZ modificator pe o suprafață de 30.000 mp, care se află în vestul zonei studiate, adică spre antena de telecomunicații, sau strada Virtuți. Este o zonă care nu are nici o tangență cu niciunul dintre vecinii pe care îi avem în platforma Semănătoarea, iar acel PUZ este conceput doar pentru a arăta ilustrarea de temă cu privire la 3 clădiri înalte de 14 nivele. Studiul de circulație care a fost făcut, a fost cerut de către Comisia de Circulație, a fost întocmit de către Proiect București și este un studiu informativ iar el are legătură cu străpungerea autostrăzii A1 de pe șoseaua Virtuți – Carrefour, care va uni cele 2 autostrăzi: autostrada București – Pitești cu autostrada București –

Constanța, are intrare în șoseaua Virtuții. La intrare în șoseaua Virtuții, este în PUZ-ul inițial, un sens giratoriu care permitea intrarea în proprietate și studiul care s-a făcut a fost făcut la cerea Comisiei de Circulație pentru a se găsi o soluție pentru traversarea acestui sens giratoriu. Soluție care a fost propusă de Proiect București ca fiind un pod peste acest sens giratoriu și care coboară la 200 m de sensul giratoriu care permite intrarea în complexul Semănătoarea și către toți proprietarii de terenuri de aici.

Domnul Tătu Gheorghe – SC Kennedy CO SRL

PUZ – ul din 2005 este făcut pe 51.000 mp sau pe 515.000 mp?

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

515.000 mp

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Și întreaga suprafață pe care a-ți făcut PUZ-ul este proprietatea dumneavoastră?

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu nu aparține lui Semănătoarea, este o suprafață mai mare luată în studiu de cel care a făcut PUZ-ul domnul profesor Enache de la Facultatea de Urbanism care a făcut și PUZ – ul coordonator al Sectorului 6 și a fost o cerință ca să studieze toată zona între Politehnică și șoseaua Virtuții. Actele pe care noi le-am depus în momentul în care am făcut PUZ-ul au fost actele noastre de proprietate, pe care bănuiesc că toți le cunoașteți, este actul de proprietate – certificatul de M01 de la Ministerul Comerțului, de la Ministerul Industriilor. Am depus și cadastru care avea doar forma terenului pe care noi îl aveam, mai puțin proprietățile incluse în zona Semănătoarea. Acum înțeleg că nemulțumirile care sunt se referă la faptul că o parte din aceste drumuri, în care în acel PUZ scrie că pot fi publice s-au private, trec prin proprietățile pe care le dețineți.

În întâlnirile pe care le-am avut cu dumnealor am discutat și le-am arătat că cele care sunt transversale și coboară din B-dul Iuliu Maniu traversând Splaiul Independenței pot deveni drumuri publice dacă proprietarii își vor da acordul, dacă nu, nu pot deveni drumuri publice, iar celelalte transversale sunt doar niște drumuri de acces în aceste drumuri care taie proprietatea. Noi am realizat deja unul din aceste drumuri, sub el se află parcare și este un drum care să permită ieșirea din clădiri, din parcare în drumurile principale.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Da, dar indiferent dacă sunt publice sau private sunt căi de acces care ne vor crea niște restricții nouă, în viitor.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Este adevărat dar suprafața care a fost acordată pentru construcție se ridică. Va fi un număr de mașini și un număr de oameni care trebuie să iasă de acolo și probabil că aceasta este rațiunea pentru care s-au făcut acele drumuri.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Da, iar noi vrem să căutăm o soluție să evităm să treacă prin mijlocul proprietății acele drumuri și să nu ne afecteze chiar drastic.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Oricum acel PUZ, din câte știu eu, este informativ, drumurile pot fi date în stânga sau în dreapta. Există vreo problemă, dumevoastră știți mai bine?

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

La vremea respectivă, când au fost propuse acele drumuri, pentru că nu se poate urbaniza o zonă, aceste zone industriale sunt ca niște găuri negre în harta Bucureștiului, nu pot rămâne fără străzi, iar dumneavoastră dacă aveți intenția să dezvoltați, în viitor, poate o investiție imobiliară o să vedeți că de stradă este nevoie, trebuie să se ajungă pe proprietate. Aceste străzi pe cât posibil se trasează pe la limitele de proprietate, nu știu în ce măsură atunci când a fost făcut PUZ-ul acela erau finalizate cadastre, nu știu dacă informația pe care a preluat-o domnul Enache era chiar la zi în ceea ce privește parcelarea. Ceea ce s-a construit până acum trebuie să rămână așa, iar mai departe trebuie restudiat și văzut în ce măsură se poate corecta.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Drumul acela care trece aproape de jumătatea proprietății dumneavoastră este legat de drumul care unește B-dul Iuliu Maniu cu Splaiul Independenței și este pus acolo cu un scop, peste drum de el este o șosea care duce în Crângași, dacă ar fi fost dat în stânga sau în dreapta trebuia făcut un alt pod, un alt sens giratoriu și probabil asta a fost soluția. Cred că putem găsi o soluție și pentru acesta. Problema este legată de investiție, pentru că dacă nu lăsăm drumul acela să ajungă în dreptul străzii

Primăria o să spună, vreți drum?, nici o problemă, îl puteți face singuri, noi nu îl facem, noi îl facem doar să deservească spațiul public.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Trebuie ca străzile făcute să se lege, să relaționeze corect cu celelalte.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Întrădevăr la dumnealor, la Kennedy, strada principală care coboară de sus, este în momentul de față pe vechiul drum. Problema pe care o au dumnealor este aceeași, domnul Peter chiar spunea că pe biroul dumnealui de acum apar străzi. Doar dacă veți demola și veți vrea să construiți acolo se face stradă, dacă nu demolați nu vă demolează nimeni. Acest drum se face numai dacă se face o construcție de P+8 acolo, ca să deservească zona respectivă.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Din păcate un PUZ de acest gen ne afectează ca proprietari. PUZ-ul obținut de SEMA în 2005 ne încalcă dreptul de proprietate, și anume prin dispoziție. Ne încalcă atributul proprietății care se numește dispoziție, noi nu mai dispunem de proprietatea noastră așa cum am fi dorit. De asemenea folosința asupra proprietății noastre dispare fiindcă apar trei drumuri care deservesc viitoarele 320.000 mp de birouri. De asemenea cele 200.000 mp de spații comerciale. Aceste sute de mii de mp vor aduce zilnic o populație foarte mare acolo, care seara va trebui să plece. Trebuie pompați acești oameni prin niște drumuri și trei dintre aceste drumuri trec prin proprietatea noastră și acest lucru este inadmisibil, încalcă dreptul de proprietate. Noi vom ataca prin toate mijloacele PUZ-ul obținut de SEMA în 2005, pe care nu l-am cunoscut decât astăzi, noi am crezut că este un PUZ pe 15.000 mp, dar este un PUZ pe 515.000 mp, cu un 5 completat cu pixul și noi o săl atacăm precum și toate actele care decurg din acel PUZ, inclusiv studiul de circulație

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Acel studiu de circulație nu are nici o valoare, este un studiu intern....

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Noi nu vom semna acest proces – verbal, noi avem propriul nostru material pe care îl vom depune, pentru că trebuie să ne rezervăm toate drepturile de atac conform legii. Constituția României apără proprietatea și

noi ne vom folosi de Constituție pentru a reveni în drepturi. Noi vom face în paralel un nou PUZ pe suprafața noastră, dar până vom obține aprobarea acestui nou PUZ, dacă va avea șanse să treacă, fiind împiedicat tocmai de acest PUZ din 2005, nu avem altă soluție decât să ne comportăm ca niște proprietari.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Ar trebui să anulați PUZ-ul Sectorului 6.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Nu acela este un PUZ coordonator. Sectorul nu avea obligația să întrebe fiecare proprietar dacă concordă acel PUZ cu intențiile lor de dezvoltare. Defapt PUZ – ul SEMA din 2005 este abuziv, pentru că a venit cu niște acte de proprietate pe 2 ha, de exemplu în cazul nostru, care nu le aparțineau. Această discuție este foarte tardivă, nu putem discuta acum în 2008 de ceva ce ar fi trebuit să discutăm în 2004 ca buni vecini și parteneri. Noi avem investiții masive de când suntem proprietari acolo. Investiția noastră pe mp este mult mai mare decât cea a lui RIVER INVEST, sau a lui SEMA PARC.

În acest moment acestea sunt datele problemei, noi nu am știut de acest PUZ, acest PUZ a fost făcut pe baza unor documente de proprietate un pic mai vechi, sau ieșite din uz.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu o să găsiți la documentația respectivă, sau avocații care vor ataca, o să găsiți cadastru nostru.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Au făcut cadastru luând măsurători pe terenul nostru.

Domnul Rădulea Ion

Normal pentru că dumneavoastră sunteți înconjurați de proprietatea noastră

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Constituția României nu precizează că proprietarii înconjurați de proprietatea altei persoane, noi avem deschidere la stradă foarte mare, deci nu suntem înconjurați.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

La documentația depusă în 2005, ianuarie, o să găsiți cadastru SEMĂNĂTOARE, cu dumneavoastră proprietari, asta e altceva. Problema este că s-a cerut un studiu pe o suprafață mai mare, nu strict pentru partea noastră.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Noi suntem doi vecini, unul dintre vecini vroia să facă u plan de afaceri cu foarte multe suprafețe, pentru a aduce foarte mulți oameni în zona lui și pentru asta are nevoie de foarte multe străzi și le trece pe proprietatea altuia.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Dacă dumneavoastră vreți să scoateți drumurile alea de acolo faceți PUZ și le scoateți.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Un PUZ nu se poate face peste noapte.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

O să propunem o modificare la PUZ-ul din 2005, pentru că problema noastră sunt străzile care ne afectează

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Ideea este că acest PUZ de care discutăm acum nu are nici o legătură cu PUZ –ul vechi

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Dar noi nu am știut de acel PUZ

Domnul Rădulea Ion

Aceasta nu este o scuză, dacă Consiliul General adoptă o hotărâre toți trebuie să cunoaștem, a fost pe site.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Da pe site a fost cu 15.000 mp

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Problema este că toată lumea de aici vrea ca drumurile să fie numai pe proprietatea SEMA PARC, iar proprietățile dumnealor să nu fie afectate.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Noi nu vom folosi în nici un fel drumurile făcute de SEMA, nu avem de ce pentru că avem deschidere la unul din principalele bulevarde ale Bucureștiului

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Propuneți un PUZ scoateți drumurile de acolo, nu este absolut nici o problemă

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Deocamdată noi suntem scoși din drepturile noastre de proprietari în această perioadă, până obținem un alt PUZ, dispoziția ne este încălcată, nu mai avem dispoziție asupra propriei proprietăți.

Dacă noi am fi văzut la Primăria Sector 6 vreo referire la acest PUZ nu ne trebuia așa mult să aflăm de existența lui.

Realitatea este că acel PUZ din 2005 are niște vicii legale.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

V-am mai spus că nu mă opun modificării acestui PUZ, dar nu o să faceți acest lucru nicodată și de aceea solicitarea noastră a fost să se studieze o zonă mai mare.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Dar nu am fost consultați în nici un fel cu privire la această intenție.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Eu personal am luat legătura cu dumneavoastră.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Nu este adevărat, avem registratura, nu există nici un fel de numere de comunicare către noi.

Acest PUZ este o ilustrare de temă a PUZ –ului din 2005.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu este adevărat este o ilustrare de temă a unei bucăți din acel PUZ.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Da, dar dacă noi lăsăm aceste accente de înălțime să se dezvolte pe verticală acei oameni vor fi pompați seara de acolo pe niște străzi, deci noi

nu vom mai putea obține modificarea PUZ –ului din 2005, care așa cum am mai spus este abuziv, are viciu de fond

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Dumneavoastră doriți să faceți modificarea pentru terenul dumneavoastră sau și pentru terenul dâșilor.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

În nici un caz pentru terenul dâșilor. Oamenii pe care dâșii o să îi aibă acolo chiriași vor trebui să vină dimineața și să plece seara și aceste străzi, care ne traversează proprietatea încep să devină foarte importante

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

După știința noastră și așa cum rezultă din acest plan ei au accesul asigurat, au pe teritoriul lor străzile de care au nevoie.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Ele străpung și taie pe proprietatea noastră. Noi nu putem fi de accord cu nici un fel de document studiu de circulație, ilustrare de temă și nici cu un alt PUZ, care decurg toate din acest PUZ SEMA din 2005. Prin urmare vom depune o adresă către Primăria Municipiului București care va reflecta punctul nostru de vedere și de asemenea am demarat deja un nou PUZ pe suprafața noastră. Nu vrem să afectăm pe nimeni, odată ce ne vom vede suprafața noastră de 2 ha pusă în siguranță, adică fără a mai fi traversat de străzi cu regim de circulație publică în acel moment nu mai avem nici o obiecție la Planurile SEMĂNĂTOAREA.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Există două drumuri în momentul de față.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Nu există două drumuri, există o alee de incintă care este proprietatea noastră, nu avem nici o servitute pe ea

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Aceasta este altceva. Dacă vă duceți la actul de proprietate o să vedeți că v-a fost vândut cu destinație drum, iar drumul a fost pus peste un drum. Citiți acest act de vânzare cumpărare.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Este drum dar nu este pentru circulație publică

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Este foarte adevărat, dar noi nici nu ne propunem să trecem peste proprietățile dumneavoastră

Domnul Nedelcu Pavel – S.C. RFI REAL ESTATE S.R.L.

Noi am avut o discuție cu RIVER INVEST vis-a-vis de această situație și în acest moment ne gândim la o soluție tehnică care să nu enafecteze în acest mod. Sunt de acord cu ce spune domnul Rădulea că toate drumurile nu trebuie să treacă numai pe la dâșii, trebuie să ne punem un pic la dispoziție proprietatea, însă nu jumătate din ea și de aceea eu aș fi un pic mai moderat în acest moment, pentru că vom mai avea o discuție la nivel de acționariat și cu RIVER INVEST, după care vom avea un punct de vedere mult mai clar. Între timp avem și noi un arhitect care lucrează la ceva propuneri tehnice, este deci prematur din partea noastră pentru a da un răspuns clar vis-a-vis de această situație până nu vom avea niște soluții foarte documentate. Suntem și noi foarte afectați avem două drumuri care ne traversează proprietatea, posibilitățile de dezvoltate sunt aproape nule, dar sper ca prin aceste discuții să găsim o soluție eficientă și din punct de vedere al parametrilor urbanistici pentru noi și din punct de vedere al timpului.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Repet noi nu am știut de acest PUZ, nimeni nu ne-a menționat că există și am văzut pe site 15.000 mp

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Și certificatul de urbanism a fost luat după 2005, nu?

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Bineînțeles, am luat și înainte de 2005 și după.

Domnul Pintoi Iulian – SC TRUST CORPORATION SA

Și noi avem certificate de urbanism luate și înainte și după 2005.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Acolo ar fi trebuit să existe mențiunea. Să știți că urbanizare fără niște sacrificii nu se face, pentru că am auzit mai devreme că vreți 100% ca terenul să nu fie afectat, într-o zonă care a fost industrială.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Are niște avantaje, este în marginea zonei industriale.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Toate parcelele care sunt acolo, dacă este să discutăm pe o logică de orice natură, fie ea juridică, arhitecturală - urbanistică legea ar trebui să impună PUZ – ul înainte vânzărilor.

Eu rămân la ideea mea, că cel mai bine ar fi ca un arhitect să facă treaba, luați-l ca pe un consultant toți, să facă treaba pentru toată lumea o dată, merge pe la fiecare și ia de la fiecare parcelă, face o propunere în așa fel în cât să fie în concordanță cu dorința dumneavoastră, pentru că la masa asta, discutând în acest fel nu o să ajungem al nici o concluzie, dar un om care face serviciul acesta de consultanță poate liniștit în biroul lui

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Din experiența dumneavoastră cât credeți că va dura aproba acest PUZ. De asemenea din experiența dumneavoastră credeți că acest PUZ SEMA din 2005 va permite acest PUZ modificator?

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

De ce nu. Nu știu, necesită un studiu. Poate veni cu o soluție mult mai bună

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

PUZ – ul din 2005 are aceste artere paralele cu Splaiul și dâșii vor să le facă interne, în garaje subterane cu bariere la capete, deci nu străzi de trafic ci străzi de incintă prin care oamenii intră în parkinguri, deci destinate numai riveranilor. Însă, în studiul de circulație aceste străzi apar cu două benzi, ele preiau niște fluxuri de circulație nu au bariere.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu este un studiu public, este făcut pentru noi.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Păi oricum ar fi, public sau nepublic, este un studiu făcut de experți și care o dată consacrat de niște aprobări devine obligație. Noi în PUZ –ul nostru o să ne izbim de acesta. Și nu concordă PUZ –ul dumneavoastră cu studiul dumneavoastră de circulație

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Acel studiu a fost cerut de Comisia de Circulație a Primăriei, a vrut să vadă care sunt circulațiile acolo. A fost făcut pentru exterior nu pentru interior.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Studiul de circulație leagă toate zonele cu niște străzi, unele în exterior, unele în interior, dar nu contează sunt străzi. Fiecare stradă are niște fluxuri de circulație, o capacitate de trafic și experții de acolo încearcă să coreleze capacitatea de trafic cu circulația care se va preconiza. În studiul de circulație acestea deja sunt străzi și se mizează că pe ele se va părași zona, au funcția de străzi și de aceea și în documentația dumneavoastră scrie că au regim de circulație publică, nu le puteți pune bariere.

Aceste străzi ne afectează și de asta vrem să le desființăm, dacă dânșii pun bariere, faptul că ele sunt străzi înfundate nu deranjează pe nimeni, pentru că va fi barieră și pe partea cealaltă.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Lucrurile se schimbă, sunt dinamice și în această idee se poate veni cu modificare la PUZ – ul făcut atunci.

Am înțeles contestați PUZ –ul din 2005 dar pe acesta?

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Și pe acesta, pentru că sunt aceste turnuri înalte și vor veni foarte mulți oameni acolo

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Deocamdată nu au calitatea să-l atace.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

De ce?

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Acestea nu este un motiv că vor veni zeci de oameni.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

E dreptul dumneavoastră în instanță să-l atacați, dacă instanța va accepta o astfel de abordare.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Comisia de Urbanism și-a dat acordul pe acest PUZ și a considerat că are suficiente străzi ca să asigure fluxul acelor mii de oameni, care am înțeles că vor veni.

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR

Șef Serviciu
Gabi Florea

Întocmit
Perșunaru M.
06.02.2008

Florin