



## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

STR. CALEA VACARESTI NR. 295-303, SECTOR 4

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al 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 documentele obținute de la :

- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - DUAT a PMB : Aviz de urbanism nr. 15/1/87/18.04.2007/R/05.02.2009;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței : Aviz nr. 143/2009;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr. 5031/404/2009;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română : Aviz de principiu nr. 10074/530/2009;
- Comisia de coordonare rețele a PMB: Aviz nr. 759816/2008;
- Comisia Tehnică de Circulație : Acord de principiu nr. 815229/3928/2009;

#### Ținând seama de prevederile :

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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, republicată;

PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269 /21.12.2000 cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) și art. 45 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 215 /2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal " STR. CALEA VACARESTI NR. 295-303, SECTOR 4"- pentru o suprafață de teren  $S=3987,00$  mp teren proprietate persoane fizice și  $S=807,83$  mp suprafață de teren propusă pentru concesionare/schimb, în conformitate cu prevederile legale în vigoare (etapa ulterioară aprobării doc. de urbanism în funcție de regimul juridic al suprafețelor de teren ce fac obiectul cauzei) .

Conform PUG Municipiul București amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism, se încadrează în - Zona CB3-zona polilor urbani principali și parțial Zona V1a – parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice:

Indicatori urbanistici reglementați :

ZONA CB3 :  $POT_{max}=70\%$ ;  $CUT_{max}=4,5$ ;  $R_{maxh}$ -se va reglementa prin PUZ;

ZONA V1a : se vor respecta prevederile legale în vigoare.

Conditii de construire aprobate :

INDICATORI URBANISTICI :

$POT_{max}=80\%$ ,  $CUT_{max}=7$ ;  $R_{maxH}=S+P+12E - S+P+19E - 4S+P+20E - 4S+P+25E$ .

ZONA V1a : se vor respecta prevederile legale în vigoare.

FUNȚIUNI : : locuire si dotări, comerț, birouri.

Art. 2: Prezenta documentație reprezintă regulamentul 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 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Aceasta hotarare a fost aprobata in Sedinta ..... a C.G.M.B.

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ*

*București , ..... 2009*

*Contrasemnează,*

*SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI*

TUDOR TOMA

## 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 STR. CALEA VACARESTI NR. 295-303, SECTOR 4

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor stipuleaza obligatia administratiei publice locale de a elibera certificate de urbanism si autorizatii de construire pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate dupa cum urmeaza :

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

Conform PUG Municipiul București amplasamentul ce face obiectul documentatiei de urbanism, se incadreaza in Zona CB3 – poli urbani principali si partial Zona V1a – parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice;

### Indicatori urbanistici reglementati :

**Zona CB3** : POTmax =70%; CUTmax =4,5; Rmaxh=se stabileste prin PUZ;

**Zona V1a** : se vor respecta prevederile legale in vigoare.

**FUNȚIUNI AVIZATE** : locuire si dotari, comert, birouri.

### INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POTmax=80%, CUTmax=7; RmaxH=S+P+12E – S+P+19E - 4S+P+20E – 4S+P+25E.

**ZONA VIA** – se vor respecta prevederile legale in vigoare

Planul Urbanistic Zonal, având avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism - CTATU-PMB și alte avize solicitate conform prevederilor legale in vigoare, conform prevederilor art. 45- alin. 2-lit. e, art. 36-alin. 2-lit. c si art. 36-alin. 5-lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București .

**In scopul de mai sus, prezentam spre dezbateri alaturatul proiect de hotarare .**

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

**DIRECȚIA URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

### RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
STR. CALEA VACARESTI NR. 295-303, SECTOR 4

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 localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Conform PUG Municipiul București amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism, se încadrează în Zona CB3 – poli urbani principali și parțial Zona V1a – parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fașii plantate publice;

**Indicatori urbanistici reglementați :**

**Zona CB3 :** POT<sub>max</sub> =70%; CUT<sub>max</sub> =4,5; R<sub>maxh</sub>=se stabilește prin PUZ;

**Zona V1a :** se vor respecta prevederile legale în vigoare.

**FUNCȚIUNI AVIZATE :** locuire și dotări, comerț, birouri.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

POT<sub>max</sub>=80%, CUT<sub>max</sub>=7; R<sub>maxH</sub>=S+P+12E – S+P+19E - 4S+P+20E – 4S+P+25E.

**ZONA V1A – se vor respecta prevederile legale în vigoare**

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

Certificăm faptul că documentația prezentată spre dezbateri C.G.M.B. conține toate avizele solicitate prin Avizul de urbanism nr. 15/1/87/18.04.2007/R/05.02.2009.



Arhitect Șef al municipiului București,  
Arh. Gheorghe Patrascu



# 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>



Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 550520;543184;580151/07.05.2007 05.02.2009

**AVIZ DE URBANISM nr. 15/1/87/18.04.2007/R/05.02.2009**  
**PUZ – STR. CALEA VACARESTI NR. 295-303, SECTOR 4**  
*Prezentul Aviz de urbanism modifica Avizul nr. 15/1/87/18.04.2007*

**BENEFICIARI:** D-NUL ROBERT BANCIU si D-NUL MIHAI LALU

**ELABORATOR:** M DESIGN COM SRL

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ:** S=3987,00mp teren proprietate persoane fizice si S=807,83 mp suprafata de teren cu un regim juridic incert, ce se va reglementa inaintea aprobarii documentatiei de urbanism in Consiliu General al Municipiului Bucuresti.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** terenul este situat în Zona de Sud a Municipiului București, avand ca reper urban – str. Calea Vacaresti, sector 4.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** PUG Municipiul Bucuresti – Zona CB3-zona polilor urbani principali si partial Zona VIa – parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice;

**Indicatori urbanistici reglementati :**

**ZONA CB3 :** POT<sub>max</sub> =70%; CUT<sub>max</sub> =4,5; R<sub>maxh</sub>-se va reglementa prin PUZ;

**ZONA VIa :** se vor respecta prevederile legale in vigoare.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**FUNCȚIUNI AVIZATE :** locuire si dotari, comert, birouri.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT<sub>max</sub>=80%, CUT<sub>max</sub>=7;

R<sub>maxH</sub>=S+P+12E – S+P+19E – 4S+P+20E – 4S+P+25E.

**ZONA VIa :** se vor respecta prevederile legale in vigoare.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE:** Aviz de la Comisia de coordonări lucrări edilitare -PMB, Aviz de la Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz de la Ministerul Dezvoltării, Regionale și Locuinței, Aviz de la Comisia Tehnică de Circulație - PMB, Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Situatie juridica a terenurilor ce nu sunt reglementate din punct de vedere juridic (Adrese de la Directia Patrimoniu, Evidenta Proprietati-Cadastru, Primaria Sector 4 – Serviciul Fond Funciar, Serviciul de Lege 10/2001-PMB, alte avize conform legislației în vigoare .

In conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisa de Comisia Juridica si de Disciplina – C.G.M.B : Extras de Carte Funciara la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declaratie Notariala din care sa rezulte ca proprietarii imobilelor cuprinse in aria de studiu au fost informati de catre beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmeaza a fi aprobata in C.G.M.B., si ca acesta isi asuma orice consecinte juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora .

\* **Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului.**

\* **La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.**

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

Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,  
ing.Noana Balaurea

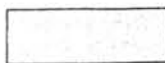
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PATRĂSCU



Intocmit,  
ing. Victor Manea

FPS-21-01/7

# LEGENDA



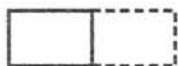
Loturile care au generat PUZ



Terenuri ce vor fi reglementate ulterior prin PUD



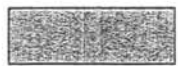
Parter comercial



Edificabil propus/retrageri



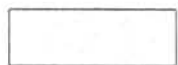
Accente de inaltime



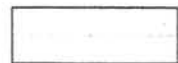
Constructii existente



Spatii verzi



Curti



Limita loturi



Circulatii carosabile



Trotuare si circulatii pietonale interioare



Acces Carosabil



Suprafata teren neta ramasa dupa dupa stabilirea noilor aliniamente stradale conform PUG si PUZ



\*S TOTAL=3987,00 mp (cf. actelor de proprietate)  
3975,28 mp (din masuratori cadastrale)

POT TOTAL=80%

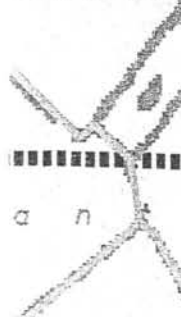
CUT TOTAL=7\*\*

NOTA: \* Suprafata terenului este informativa, aceasta va fi precizata cu exactitate prin ridicari topografice profesionale.

\*\* In CUT intra si nivelurile de parcare prevazute deasupra nivelului solului,

	PR.NR.
	6.236/2006
birou de proiectare <b>M DESIGN</b> com.s.r.l. Str. Theodor Aman, nr.24, Bucuresti / cf: R17501995 J40/7328/19.04.2005	
Beneficiar	D-I ROBERT BANCUI D-I MIHAI LALU
Titlul proiectului	<b>P. U. Z.</b> Calea Vacaresti, no 295 - 303
Titlul plansei	Scara
Reglementare	1:500
Data revizuirii	Semn.
ianuarie 2009	
Revizuit manual	NU DA
Sef proiect	Data
Arh. L. Machedon	MAI 2006
Intocmit	
Urb. M.I. Epighe	Pl.nr.
Urb. C.A. Pavulescu	
Verificat	
Arh. F. Machedon	2
* COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii M Design A&U Srl. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"	

LEUCHESTI  
NISM SI  
TORIUL  
IMBARE  
TU-AT  
19.08.02.09  
EF





România

MINISTERUL DEZVOLTĂRII  
REGIONALE ȘI LOCUINȚEI  
Direcția Generală Dezvoltare  
Teritorială

Nr.47.716/DGDT/23.07.2009

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38 , sector 1  
Telefon/fax : 0372.114.521

Către,

**S.C. M DESIGN COM S.R.L.**  
Str. Theodor Aman nr. 24, sector 1, Bucuresti

### AVIZ nr. 143 / 2009

Denumire: „P.U.Z. – Locuire și dotări, comerț, birouri - CALEA VĂCĂREȘTI  
nr. 295, 303” sector 4, București

Proiectant: S.C. M DESIGN COM S.R.L.  
Beneficiar: ROBERT BANCIU și MIHAI LALU

În baza Art. 18, lit. h) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței

emite următorul

**AVIZ**

privind documentația

„P.U.Z. – Locuire și dotări, comerț, birouri - CALEA VĂCĂREȘTI nr. 295, 303”  
sector 4, București - cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL

Anca Ileana CÎNĂVAR



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. Indicatori urbanistici:

- POT max. = 80 %, CUTmax.= 7 mp. AD/C/mp teren,
- Rmax.H = S + P + 12E - S + P + 19E - 4S + P + 20E - 4S + P + 25E
- Zona V1a - se vor respecta prevederile legale în vigoare

2.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

CONSILIER SUPERIOR

CASANDRA ROȘU 





**AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Nr. 5031/404/15.05.2009

**DECIZIA  
ETAPEI DE INCADRARE**

**a Planului Urbanistic Zonal – Calea Vacaresti, nr. 295-303, sect. 4, Bucuresti**

Ca urmare a notificării adresate de **Robert Banciu/SC AURELIA INVEST SRL** cu sediul în București, sector 1, b-dul Mircea Eliade, nr. 18, ap. 1, înregistrată la ARPM București cu nr. 5031/404/21.09.07 și a completărilor înregistrate cu nr. 1365/18.03.2009, 1763/08.04.2009 și 2135/04.05.2009,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza HG nr. 57/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de OUG nr. 114/2007 și OUG nr. 164/2008, a Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și în conformitate cu Art. 13 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

**Planului Urbanistic Zonal – Calea Vacaresti, nr. 295-303, sect. 4, Bucuresti**, nu necesită evaluare de mediu, urmand să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața de 3987,00 mp, proprietate persoane fizice (conform Aviz de Urbanism nr. 15/1/87/18.04.2007/R/05.02.2009 emis de Primăria Municipiului București).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea în zona CB3 a unei clădiri multifuncționale: locuințe, birouri, comerț, cu regim de înălțime  $H_{max}=4S+P+25E$  (nivele) și păstrarea, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, a zonei V1a.

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafata de spatii verzi, in procent de min. 31% din suprafata terenului care a generat PUZ, va fi amenajata si intretinuta.

Se va pastra functiunea terenurilor, in suprafata de 673 mp, cuprinse in zona VIa – Parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice (conform OUG nr. 114/2007).

Parcarea si gararea autovehiculelor se va face cu respectarea normelor specifice, aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

Se vor respecta prevederile PUG referitoare la utilizari interzise.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei au fost urmatoarele:

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in Anexa nr.1 la HG nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 12.03.2009;
- lipsa comentariilor din partea publicului, ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inregistrurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI  
CONTROLUL CONFORMARII,  
Ing. Roxana Costache

INTOCMIT,  
Ing. Corneliu Saveanu

Nr. 10074 / 530 din

## S.C. AURELIA INVEST S.R.L.

București, str. Mircea Eliade nr.18. ap.1. sector 1

Spre **1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI BANEASA AUREL VLAICU**  
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului României nr.29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

### AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea obiectivului „PUZ – Imobile funcțiuni multiple” pe terenul din str. Calea Văcărești nr.295-303, sector 4, **București**. Amplasamentul lotului este situat la 10888 m sud față de axul pistei Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și la 145,63 m vest față de pragul 07 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 66 m.

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

1. Respectarea destinației obiectivului și a datelor din documentația prezentată;
2. **Respectarea înălțimii maxime a clădirilor de 125 m, respectiv cota absolută maximă de 191 m (66 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 125 m înălțimea maximă a construcțiilor);**
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R.;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementarilor aeronautice aplicabile.

În conformitate cu **RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile**, ediția 02/2003, aprobată prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru construirea obiectivului va fi solicitat avizul definitiv al A.A.C.R.

**PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV SI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL A.A.C.R.**

DIRECTOR GENERAL

Adrian VASILACHE





# 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>



SVC cert. ficat ISO 9001 : 2000



SMM certifica: ISO14001 : 2004

Nr. 851936/ R . 08 . 2009

Catre: SC M DESIGN COM SRL  
Str. Theodor Amann nr. 24

In urma completarii adresei nr. 848091/27.07.2009, cu avizul de urbanism nr. 15/1/87/18.04.2007/R/05.02.2009, va comunicam ca suntem de acord cu mentinerea valabilitatii avizului de preordonare nr. 759816/22.08.2008 elibarat pentru PUZ Calea Vacaresti nr. 301 – 303 (actual Calea Vacaresti nr. 295 – 303), pentru noile reglementari avizate prin avizul sus mentionat, in conditiile mentinerii CUT –lui initial, a suprafetei de teren la care se face raportarea indicatorilor urbanistici si cu respectarea planului anexat la avizul de urbanism.

ARHITECT SEF,

GHEORGHE PATRASCU



COORDONATOR  
COMPARTIMENT,  
COMPARTIMENTUL ECHIPARE  
TEHNICO EDILITARA

Ing. Andrei Zaharescu



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 09; tel. centrală: 305 55 00 int. 1120; fax: 305 55 57  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifica ISO 9001 : 2000



SMM certifica ISO 14001 : 2004

Nr. 848091/27.07.2009

Catre SC M Design Com SRL,  
Str. Theodor Aman nr. 24

Urmare a adresei dvs. Nr. 848091/23.07. 2009, prin care solicitati reanalizarea avizului de preordonare nr. 759816/22.08.2008, eliberat pentru "PUZ Calea Vacaresti nr. 301-303", va comunicam ca acesta ramane valabil in conditiile mentinerii « suprafetei utile construite » initial avizate si a incadrarii cladirilor in limitele initiale ale edificabilelor .

Din punct de vedere urbanistic, modificarile propuse prin adresa dvs. , privind reducerea POT , dar mentinand CUT (initial avizat), prin adaugarea de etaje, necesita o noua avizare in CTUAT-PMB

ARHITECT SEF,  
GHEORGHE PATRASCU

ing. Andrei Zaharescu



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 88; tel. centrală: 305 55 00 int. 1134; fax: 305 55 88  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

### Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 759816/22.08.2008

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 31/ 22.08.2008 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 31. SC M DESIGN COM SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. Theodor Aman nr. 24 prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. - ului - „STR. CALEA VACARESTI NR. 301 – 303, SECTOR 4, BUCUREȘTI”, împreună 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 respecta planul de precoordonare anexat avizului.

PREȘEDINTE – COMISIE,

ALEXANDRU DUMITRU RAU



SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

p. ARHITECT ȘEF AL

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

LIVIU DOBRE

REPREZENTANT

DUAT-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-21-03/6



# 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>



### Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Nr. .... 3928 ..... / ..... 14.04.2009 .....  
apr0950

815229

Către

S.C. ARHIS DESIGN S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 09.04.2009 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere, pentru documentația, « P.U.Z. – locuire și dotări, comerț, birouri – Calea Văcărești nr. 295 - 303 », conform avizului tehnic de consultanță preliminară nr. 336, eliberat de C.P.U.M.B., cu nr. 749, avizului de nr. 15/1/87, eliberat de D.U.A.T., cu nr. 550520, 543184, 580151 și planului anexat, 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.

DIRECTOR EXECUTIV

Ion DEDU



## Proces - verbal

al ședinței de dezbatere publică organizată de către Direcția Asistență Tehnică și Juridică a Consiliului General al Municipiului București, în temeiul Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică din data de 10.09.2009, orele 14,00, pentru **Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ – Calea Văcărești nr. 295-303, sector 4.**

Ședința a avut loc în Sala de consiliu, etaj III, cam 301 din Primăria Municipiului București, B-dul. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

### Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională

Bună ziua.

În conformitate cu prevederile art. 6 alin. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primăria Municipiului București a organizat ședința de dezbatere publică astăzi 10.09.2009, în urma sesizărilor făcute de către Asociația Foștilor Proprietari din zona Lacului Văcărești, pentru **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal–PUZ–Calea Văcărești nr. 295-303, sector 4.**

Au fost invitați:

- Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu și domnul Victor Manea – Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului – prezenți;
- Domnul consilier Horațiu Țica – Președintele Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul C.G.M.B. – absent;
- Doamna consilier Elena Cruceanu – Președintele Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul C.G.M.B. – absent;
- Domnul arhitect Florin Machedon - Președintele Comisiei Tehnice de Urbanism– prezent;
- Domnul Arhitect Sorin Gabrea – proiectant - prezent;
- Doamna Florentina Istode – beneficiar - prezent;
- Domnul Traian Paț - Președintele Asociației Foștilor Proprietari din zona Lacului Văcărești - absent, reprezentat de domnul Nan Cristian și domnul Dumitrescu Ștefan.

### Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională

Având în vedere faptul că, Asociația Foștilor Proprietari din zona Lacului Văcărești, nu a formulat obiecții concrete, le dăm permisiunea acum și cuvântul să-și exprime poziția cu privire la elaborarea acestui proiect de hotărâre.



### Domnul Nan Cristian

Noi nu ne opunem beneficiarului, știm că acea zonă este neglijată de mult timp și trebuie să fie dezvoltată, dar problema pentru care noi am convocat ședința publică, ar fi următoarea: în cadrul PUZ-ului este trecută o suprafață de 807 mp., cu un statut juridic incert. Ținând cont că zona Lacului Văcărești este o zonă în care de 20 de ani proprietarii de teren sunt supuși la diferite tipuri de abuzuri, noi sperăm și acum să intrăm în proprietatea terenurilor care ne revin de drept. Avem proprietari, cum ar fi domnul Dumitrescu Ștefan, care are o hotărâre juridică definitivă în care trebuie să i se dea teren la schimb, în concluzie, vrem să știm care este situația cu cei 807 mp.

Pe site-ul Primăriei, 99% nu au fost specificați, era trecută numai legenda, nici nu se putea vedea unde erau localizați, nu ar fi prima oară când se întâmplă acest fapt, au fost alte cazuri când planșele erau complet negre, nevizibile, nu se putea vedea nimic. De această dată, un alt domn Adrian Bălțeanu a scris un mesaj în care a spus că nu-și poate formula nicio opinie, ținând cont că se afișează numai legenda, dar din păcate, se pare că site-ul este nefuncțional.

### Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională

Aici pot să intervin eu și chiar pot să vă răspund la această întrebare cu privire la calitatea afișării planșelor pe site. Din păcat, primăria are o carență destul de mare la achiziții în domeniul aparaturii tehnice de ultimă oră, condițiile de funcționare fiind absolut precare din acest punct de vedere.

Am încercat să rezolvăm aceste probleme, și nu știu dacă v-ați uitat la cele mai noi proiecte de hotărâre puse pe site, lucrurile s-au mai schimbat puțin. Din mers am corectat aceste neajunsuri.

### Domnul Nan Cristian

Aveți perfectă dreptate, s-a văzut că au fost aduse îmbunătățiri dar, din moment ce un cetățean dă un mesaj pe site-ul primăriei și nu i se răspunde, atunci degeaba este dat și ne așteptăm la o corectare, pentru că este pe site numai legenda PUZ-ului.

### Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională

Răspunsurile la comentariile primite pe site nu se văd, dar ce s-a putut corecta, s-a corectat, având în vedere tehnica de care dispunem la momentul acesta.

### Domnul Nan Cristian

Problema s-ar reduce, să simplificăm și să revenim la problema celor 807 metri care sunt prevăzuți într-o adresă a Direcției Generale de Dezvoltare și Investiții și Planificare Urbană din data de 05.02.2009, când situația juridică incertă va fi rezolvată până ce PUZ-ul va fi prezentat Consiliului General al Municipiului București. Am dori să vă întrebăm, ținând cont că deja a fost supus dezbaterii publice și ar urma implicit foarte rapid să fie supus aprobării Consiliului General, să vă întrebăm dacă s-a soluționat această lege juridică, așa cum este

prevăzută în adresa Direcției Generale de Dezvoltare și Investiții și Planificare Urbană, și care este acel act normativ care a soluționat problema în cauză?

#### **Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Nu este vorba de act normativ. Nu știu sută la sută exact, dar știu că statutul juridic s-a rezolvat între timp și în al doilea rând, în orice caz, reglementarea pentru terenul respectiv era făcută absolut echivalent cu cererea, cu reglementarea în adiacent, așa că nu era în niciun fel afectat sau defavorizat acel teren care avea statut incert. Eu știu că această problemă a fost între timp rezolvată și trebuie să verificăm aceasta, bineînțeles.

#### **Domnul Nan Cristian**

Asta vă rugăm și noi, speram ca acum să ne dați un răspuns pentru că implicit a reieșit că această problemă, dacă s-a adoptat un act normativ, o lege aprobată, noi nu suntem în cunoștință de ea.

#### **Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Aici beneficiarul ar trebui să ne răspundă.

#### **Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

Planul de reglementări urbanistice și ce ne-ați arătat dumneavoastră acum, un extras din avizul de urbanism, este o propunere urbanistică. Suprafața de 800 mp., este o parte din propunerea urbanistică. Ulterior, la aprobare, beneficiarii au prezentat înaintea demarării procedurilor proiectului de hotărâre, o adresă dată de Primăria Sectorului 4, Serviciul Cadastru, dată chiar în august 2009, aceasta ca să vă fac cunoscut faptul că dumneavoastră ziceți, să nu fie posibil ca terenul respectiv să facă obiectul Legii nr. 18/1991, deoarece dumneavoastră reprezentați pe cei care revendică sau cei care sunt proprietari. În acest caz, Primăria Sectorului 4, ne spune clar că identifică cele două parcele care fac obiectul, probabil mai departe la nivel de autorizație, concesiune sau alte modalități, și spune așa: pentru imobilul identificat ca strada Povestei nr. 5B cu adresa nr. 38424/07.08.2009 - Serviciul Cadastru - Primăria Sector 4. Din analiză planurilor topografice, scara 1:2000 aflate în evidențele noastre, reiese că terenul pentru care folosiți descrierea S2, face parte din terenul fostului imobil din str. Povestei 5B, iar terenul pentru care folosiți descrierea S4, face parte din terenul fostului imobil Calea Văcărești nr. 301. Deci se face o identificare pentru cele două suprafețe S2 și S4 care sunt propuse a fi concesionate, deci s-a făcut identificarea. Pentru terenul fostului imobil din strada Povestei nr. 5B, nu figurează cerere de revendicare depusă în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Pentru imobilul din Calea Văcărești nr. 301, a fost emisă Dispoziția Primarului General nr. 467/1996. Prin adresa de la Primăria Sectorului 4, se clarifică regimul juridic al celor două parcele propuse a fi concesionate la alt nivel, la nivel de autorizație de construire. Mai avem o adresă, pe care vă rog să o notați, este cu nr. 689648/121507/2007, emisă de Serviciul Nomenclatură Urbană a Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală a Primăriei Municipiului București, pe care o citesc:

"Urmare cererii dumneavoastra înregistrată la Primăria Municipiului București (adresată domnului Banciu Ion, unul dintre beneficiarii Planului Urbanistic Zonal) sub nr.689648/2007 și la Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală sub nr. 121507/2007 prin care solicitați compararea suprafeței de teren situată la adresa poștală Calea Văcărești 299 și nr. 301-303 și Intr. Bogza nr. 1, sector 4, prin suprapunere cu suprafețele de teren care fac obiectul dosarelor nr: 1064, 16692, 16693, 16695, 18761, 18935, 18947, 23000, 23794, 24242, 33685, 36147 și 11004, conexas cu 38013/2000, vă aducem la cunoștință următoarele:

Urmare verificărilor efectuate potrivit evidențelor deținute până în prezent, precum și din consultarea documentelor existente la dosarele menționate, s-a constatat că imobilele la care faceți referire situate în Calea Văcărești nr. 299, 301-303 și Intr. Bogza nr.1, sector 4, București, sunt distincte de imobile pentru care există notificări în baza Legii nr. 10/2001 pe adresa poștală Calea Văcărești F.N., la Primăria Municipiului București fiind înregistrate dosarele cu nr. 10064,16692, 16693, 16695, 18731, 18935, 18947, 23000, 23794, 224242, 33685 și 36147. Privind dosarul nr. 11004 conexas cu 38013/2001 soluționat prin Dispoziția nr.5947/19.06.2006 a Primarului General al Municipiului București, vă precizăm că acesta se referă la imobilul nr. 297, fost nr. 299 pe Calea Văcărești. Imobilul în cauză este distinct de imobilele ce fac obiectul solicitării dumneavoastra. " Este clară situația juridică?

**Domnul Nan Cristian**

Am înțeles că la Zona S2, la adresa de imobil 5B, ar fi fără notificare și la S4 Calea Văcărești nr. 301, ar exista o notificare.

**Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

Există o Dispoziție de Primar General nr. 467/1996.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Vroiam să vă întreb, referitor la ceea ce ați citit, am înțeles că terenul de 800 metri este distinct de notificările făcute fără număr. Cum s-a realizat această identificare?

**Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

Este o procedură pe care a făcut-o Evidența Proprietății - Serviciului de Nomenclatură Urbană care are în evidență planurile vechi cadastrale și planurile actualizate și probabil, prin suprapunere au identificat, dar nu cunosc detalii.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Deci dâșii garantează această identificare.

**Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

Sigur că da, dânzii fiind parte componentă în Comisia de Aplicare a Legii nr. 10/2001.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Vreau să se consemneze faptul că am din anul 2004 o Hotărâre Judecătorească definitivă cu titlu executoriu care precizează și obligă Comisia de Fond Funciar Sector 4, să fiu pus în posesie pe vechiul amplasament sau pe amplasamente similare. Din anul 2004 până acum, nu a fost pusă în aplicare pentru că nu sunt terenuri similare. În tot acest timp, au fost concesionate terenuri și terenuri și acum intenționați în continuare să concesionați terenuri.

**Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională**

Dați-mi voie să intervin, vă rog, obiectul discuției nu este concesionare de terenuri și vă rog să ne limităm la obiectul dezbaterii noastre.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Noi ne referim la cei 800 mp. și toate, ca și până acum la toate contestațiile noastre, ne-am referit la acești 800 metri, pe care dumneavoastră prin hotărâre îi veți concesiona, în timp ce există cereri și hotărâri judecătorești pentru acest teren. Care este prioritatea dumneavoastră în al concesiona, în loc de a fi dat cetățenilor prin hotărâre judecătorească?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Asta nu hotărăște Planul de Urbanism. Este în afara subiectului. Planul de Urbanism prevede o reglementare, că este concesionat sau pus în posesie, nu are nicio relevanță.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Această hotărâre cuprinde și concesionarea. Este o procedură care se aplică, se aprobă planul, apoi se concesionează că a fost aprobat planul?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Vă rog să mă lăsați să explic. O condiție a concesiunii este aceea de a fi reglementat într-un plan de urbanism, atât, iar asta nu înseamnă că va fi concesionat sau că pe terenul respectiv se construiește conform regulamentului de către oricine dovedește că este titular pe un teren.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Dar este normal să faci un plan pe un teren pe care nu îl ai?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Este foarte normal și o să trebuiască să înțelegeți la un moment dat că, referitor la urbanismul în România, dacă vrem să ajungem undeva la o dezvoltare

normală, vom ajunge și la tipul acesta de reglementare, pentru că ajungem la istoria punerii în posesie.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Noi nu suntem de acord și oricum vom ataca această hotărâre, pentru că văd că ne trimiteți la plimbare.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Nu vă trimite nimeni la plimbare, dar discutăm Planul de Urbanism, nu discutăm concesiune aici. Noi care suntem aici nu avem nicio atribuție pe zona concesiunii.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Dar ați aprobat un plan pe un teren pe care dâșii nu sunt proprietari.

**Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

Domnule Dumitrescu, cu tot respectul vă spun că, dacă dumneavoastră aveți o hotărâre executorie împotriva primarului general sau a Consiliului General care are în patrimoniu terenul respectiv, puteam discuta acest subiect, dar dumneavoastră aveți o problemă cu Primăria Sectorului 4. Cunoaștem foarte bine cine aplică legile fondului funciar. În concluzie, dacă Primăria Sectorului 4 nu crede de cuviință să pună o hotărâre executorie în posesie, nu are nicio legătură cu urbanismul.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Da, ne referim la patrimoniul municipiului București, al cărui statut nu este reglementat, deci acel teren nu este în patrimoniul municipiului București, așa că nu aveam de ce să mă adresez față de primar sau Consiliul General.

**Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

La nivel de concesiune, probabil Evidența proprietății va stabili dacă acest teren este proprietate privată a municipiului București sau a Primăriei Sectorului 4, dar repet ce spune domnul arhitect șef: aprobarea documentației de urbanism, nu înseamnă aprobarea concesiunii. Este un regulament de urbanism care se impune pe zona respectivă, se va face licitație publică, se vor respecta prevederile legale în vigoare.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Se presupune că dumneavoastră ați primi acel teren, dar nu veți putea construi pe el fără documentație de urbanism.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Asta nu este o problemă gravă.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Ba eu zic că e gravă, căci în momentul când se aplică o reglementare pe un teren mai mare, se pot obține niște condiții, terenul s-ar putea să nu fie construibil.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Domnule Arhitect Șef, eu vă spun că există un proces verbal la nivelul subcomisiei de fond funciar, în care este propus și aprobat de majoritatea membrilor subcomisiei de fond funciar acest teren și pentru a fi dat în compensare.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Eu vă repet, puteți avea dreptate, eventual pot să fiu de acord cu dumneavoastră, dar nu vă adresați cui trebuie. Aici dezbatem reglementarea de urbanism.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Eu înțeleg că un plan de urbanism se face pe proprietatea ta.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Un plan de urbanism se face indiferent de regimul proprietății.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Nu vorbim de plan de detaliu?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

O documentație de urbanism se face indiferent de regimul proprietății și vă spun un amănunt dacă doriți, România este singura țară în care este permisă această intervenție a zonei private în planul de urbanism. În toată lumea civilizată și în Europa, planul de urbanism îl face autoritatea locală.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Acestea au fost obiecțiile noastre față de acest teren, avem zeci de cereri de compensare, de hotărâri judecătorești care nu sunt puse în aplicare pentru că, prin tot felul de metode sunt date terenurile în concesionarea altor intervenienți

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Dacă considerați că aveți dreptate, vă adresați autorității în drept.

**Domnul Nan Cristian**

Domnule Arhitect Șef, vreau să vă spun că în ziarul Evenimentul Zilei, a apărut un articol în legătură cu un plan urbanistic la limita legalității, în care la sfârșitul comentariului spunea că, Comisia Tehnică de Urbanism a avizat pe 29.08.2009, iar la sfârșitul articolului, domnul Dan Trifu - președintele Asociației Ecocivica, a specificat că în cazul în care o persoană va revendica terenul în cauză, primăria este obligată să-i dea teren la schimb.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

E o confuzie. Domnul Trifu nu are calificarea să se pronunțe pe o asemenea speță.

**Domnul Nan Cristian**

Chiar dumneavoastră ați afirmat că ședințele Comisiei Tehnice de Urbanism sunt publice, domnul Dan Trifu participă de obicei la ele, noi am intuit că s-a discutat acest aspect în cazul ședinței și avem aici un extras.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Nu ne putem baza pe afirmații din presă, aici e vorba de o problemă juridică care nu poate fi tranșată decât în cadrul autorității.

**Domnul Nan Cristian**

Avem niște extrase din inventarul domeniului public al municipiului București, figurează decât strada Povestei fără a fi specificat numărul și așa avea rugămintea să-mi confirmați dacă acesta ar fi terenul sau nu.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Trebuie să vă adresați Direcției Patrimoniu, pentru că Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nu are atribuții.

**Domnul Nan Cristian**

V-am spus că din articol reieșea că s-a discutat în cadrul ședinței.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Dacă îmi arătați articolul, dar repet că nu ne putem baza pe ce se scrie în presă, deoarece 80% din ce se scrie referitor la domeniul urbanismului, este, ori fals, ori tendențios.

**Domnul Sorin Gabrea - proiectant**

Pe planurile pe care le aveți, respectiv extras din planul urbanistic general și planșa de reglementare cu planul urbanistic zonal care este obiectul acestei discuții, vă rog să constatați următoarele: peste ridicarea topografică, așa cum există în baza de date a municipalității, este suprapus cu linie albastru deschis, conturul parcelelor pentru care există titlu de proprietate și înregistrare la oficiul cadastru.

Deci, afară de aceste opinii oficiale ale direcțiilor de specialitate din cadrul Primăriei capitalei și din cadrul Primăriei Sectorului 4, există și o confirmare oficială a Oficiului de Cadastru. Al doilea lucru, vă rog să remarcați faptul că planul urbanistic zonal, se referă la trei terenuri mari, pentru că cel mic la care dumneavoastră faceți referire, identificat cu S4, este un singur teren iar celelalte sunt compuse din mai multe parcele, care vor fi ansamblate probabil, în două terenuri mari. Planul urbanistic zonal și planșa de reglementare se referă doar la aceste trei terenuri și vă rog să constatați faptul că planul urbanistic zonal este

corect întocmit. Sunt reperate corect, din punct de vedere juridic, parcelele componente. Sunt reglementate transferurile de teren, cedările către proprietatea publică în vederea realizării, extinderii șoselei din Calea Văcărești, a șoselei din Bogza și a străzii Povestei. Insist asupra faptului că, reglementarea de urbanism se aplică asupra parcelelor cuprinse în planul urbanistic zonal, indiferent de regimul de proprietate al acestora. Implicit, asta înseamnă că acea parcelă pentru care nu există o revendicare și care nu a fost nici inclusă în patrimoniul privat al municipalității, beneficiază de reglementarea acestui plan urbanistic zonal. În continuare, este posibil să existe o concesionare dacă din partea unuia dintre vecini sau a altcuiva va exista o cerere în acest sens. Înstrăinarea acestui teren sau cecesionarea lui se va putea face numai în condițiile legii, această operațiune va face obiectul altei hotărâri a Consiliului General, care ține cont de reglementările acestui plan urbanistic zonal, în sensul că acel teren nu este obiectul unui litigiu, unei exproprieri pentru utilitate publică, în consecință, este construibil. Prin urmare, insist asupra acestei chestiuni și anume: concesionarea, vânzarea sau altă operațiune cu una din parcelele care sunt cuprinse în acest plan urbanistic zonal, se va face în condițiile legii și va fi aprobată cu o altă hotărâre de consiliu.

#### **Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Eu nu susțin că nu aveți dreptate, dar nu pot să apreciez acum, în orice caz, nu suntem noi aici investiți să dezbatem această problemă, deoarece ține cu totul de alt domeniu. Pe de altă parte, aș face un comentariu la ce scrie în acest articol: această afirmație este falsă, autoritatea locală reglementează teren, indiferent dacă este privat sau public, nu oricine face orice, pe terenul lui privat, așa cum se induce ideea în România.

Pe de altă parte, terenul acesta, de fapt este favorizat de această includere împreună cu alte terenuri mai mari pentru că indicatorii pot fi mai mari. Altfel, dacă ar fi exclus, categoric, nu ar reuși să obțină în nici un fel acești indicatori. Până la urmă, nu văd care este obiectul discuției, dacă ar fi cineva interesat de acest teren, ar trebui să fie fericit că a fost inclus, pentru că altfel, un teren de suprafața aceea, nu poate obține acești indicatori, care oricum sunt cam mari, dar s-a avut în vedere faptul că se cedează domeniului public pentru lărgirea străzii o suprafață de teren pentru că parcajele nu se pot face subteran din cauza pânzei freactice, de fapt primele nivele sunt parcaje, n-ar intra în partea construită, desfășurată, utilă. De fapt, indicatorul acela CUT ar fi mai mic decât apare acum, în sensul că primele etaje sunt folosite ca parcaje. Cam acesta este comentariul meu și nu înțeleg nemulțumirea dumneavoastră în acest caz, pentru că, această problemă nu o rezolvați aici cu noi, ci pe cale administrativă cu Primăria Sectorului 4 și cu Primăria Municipiului București.

#### **Domnul Nan Cristian**

Într-adevăr, am fi favorizați în măsura în care, i s-ar restui terenul celui care l-a revendicat, dar în măsura în care va fi concesionat, pentru proprietarul în speță nu este nicio favorizare, ca să i se dea la schimb, de unde? Domnul



Dumitrescu Ștefan așteaptă de doi ani cu o hotărâre judecătorească definitivă și executorie și Primăria îi răspunde că nu are terenurile respective.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Repet, nu este problema noastră care suntem prezenți aici.

**Domnul Nan Cristian**

Noi avem numerele adreselor pe care domnul inginer Manea a avut amabilitatea să ni le dea și ca să ne putem formula un punct de vedere bazat pe argumente solide, trebuie să vedem aceste adrese pentru că nu ne este clar al cui este terenul. Este în patrimoniul Primăriei Municipiului București sau aparține de Primăria Sectorului 4?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Proprietatea este numai a municipiului București, administrarea poate să fie la sector.

**Domnul Nan Cristian**

Implicat, ar trebui să figureze în inventarul public al municipiului București, pe Povestei este o singură stradă.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Nu există o evidență în acest moment, nu putem face o afirmație categorică. Din păcate și din nefericire, patrimoniul primăriei nu este finalizat. Există posibilitatea să treacă în patrimoniul primăriei în anumite condiții.

**Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională**

Din câte știu eu, acest inventar s-a făcut cu ce s-a transmis de la sectoare și informația a fost preluată ca atare.

**Domnul Nan Cristian**

Dar sunt terenuri în acele pagini A4, pe care vi le-am dat?

**Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională**

Nu se vede capul de tabel ca să vă pot spune cu exactitate ce reprezintă, dacă sunt metri liniari sau altceva, dar trebuie să vedeți în hotărâre pentru că aveți acces la ea, este informație de interes public și puteți să accesați site-ul primăriei, nu este o problemă și nici un impediment să vă edificați asupra acestei informații, în ce constă.

**Domnul Victor Manea - Expert Serviciul Urbanism**

Vreau să anunț că a intrat în sală și proiectantul documentației de urbanism, domnul arhitect Florin Machedon.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

O singură întrebare: De ce în cazul de față, Direcția Evidența Proprietății a identificat cu mare precizie că terenul nu este revendicat? Noi avem adrese cu terenuri în zonă, în care răspunsul este de genul: sunt foarte multe solicitări în zonă fără număr și nu putem să identificăm dacă sunt. Să credem cumva că este o intervenție la nivel de direcție?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Nici nu vreau să comentez această afirmație, refuz să discut acest subiect, pentru că nu este de competența mea și vă rog să discutați cu direcția respectivă sau cu primarul general.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Dar nu intră în documentația aferentă proiectului supus aprobării?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Singura obligație a unei documentații de urbanism din punct de vedere al conținutului cadru este să aibă specificat statutul juridic al terenului. Eventual, dacă nu este atacat de prevederi, în unele condiții pot fi aprobate.

**Domnul Dumitrescu Ștefan**

Dacă acest statut juridic este stabilit în cadrul unei adrese false?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Nu este problema noastră, ci a justiției, aici discutăm urbanism, nu situația juridică și nu avem atribuții în zona regimului proprietății.

**Domnul Nan Cristian**

Aș dori să întreb beneficiarul, dacă la una din cele patru suprafețe, titularul va fi pus în posesie, ar ceda drepturile pentru acele porțiuni? Dacă în cazul în care s-ar aproba puz-ul și va fi pus în posesie proprietarul, beneficiarul va fi de acord cu acest lucru?

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Dacă se face în cooperare, se obțin anumiți indicatori, dacă se face separat, se obțin alții.

**Domnul Nan Cristian**

Înțeleg că în măsura în care beneficiarul nu are timp să ceară concesiunea și proprietarul va fi pus în posesie, atunci împreună cu beneficiarul va fi proprietarul acestui puz. Noi nu ne opunem zonei, deoarece domnul arhitect șef știe mai bine decât noi că această zonă trebuie dezvoltată, dar pentru noi proprietarii reprezintă cel mai mare abuz care a fost realizat de 20 de ani la nivelul municipiului București.

**Domnul Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Dumneavoastră trebuie să urmați calea legală, administrativă pentru a vă rezolva această problemă. Din punctul meu de vedere, vă puteți opune inclusiv aprobării documentației sau să atacați în justiție, dar opriți doar o dezvoltare, nu altceva, pentru un timp, probabil. Din punct de vedere juridic, este o părere personală, nu cred că veți avea câștig de cauză în instanță, din punct de vedere al anulării puz-ului

**Domnul Sorin Gabrea - proiectant**

Așa cum am mai spus, planul urbanistic zonal înseamnă o reglementare care nu dă dreptul din momentul în care se aprobă, el devine documentație publică, este proprietate publică. Această documentație nu dă dreptul unui investitor asupra parcelelor învecinate sub nicio formă. Prin urmare, după opinia mea, nu există temei pentru atacarea reglementării. Eventuala hotărâre a consiliului privind concesiunea terenului, poate fi atacată.

**Doamna Țicleanu Gladiola – Șef serviciu Transparență Decizională**

Dacă mai sunt ceva obiecții vă rog să vi le exprimați. Nu mai sunt? Având în vedere cele prezentate, declarăm ședința de dezbatere publică închisă.

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMBER



Șef serviciu,  
Gladiola Țicleanu

Întocmit,  
Consilier F. Dinu  
14.09.2009