

Proces-verbal

Încheiat în ședința Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului
din data de 11 mai 2026, ora 16.30

Ședința s-a desfășurat în format mixt, prin mijloace electronice, prin intermediul platformei online de videoconferință WebEx, precum și prin prezență fizică.

Convocarea ședinței comisiei a fost făcută în data de 08.05.2026, la solicitarea domnului președinte Manole Gelu Ciprian.

Nr. crt.	NUME ȘI PRENUME
1.	MANOLE GELU CIPRIAN – prezent
2.	TĂNASE ANDREI VALENTIN – prezent
3.	PETRESCU ELENA – prezent
4.	MELNIC CONSTANTIN ION – prezent
5.	BADIU ANDREI – prezent
6.	BOTÎLCĂ ADRIAN – prezent
7.	MUNTEANU CRISTINA - SIMONA – prezent
8.	SAVA ALEXANDRU – prezent
9.	DOBRESCU DANIEL – prezent
10.	GEAMĂNĂ DRAGOȘ – prezent
11.	DIȚĂ GEORGIANA – prezent

Ordinea de zi a ședinței comisiei comunicată prin convocare:

1.Proiectul de la punctul nr. 7 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, proiect de hotărâre privind transmiterea imobilului Teatru de Vară din Parcul Regele Mihai I situat în Sectorul 1, Șos. Pavel Dimitrievici Kiseleff, nr.32D, înscris în cartea funciară nr. 241165, din administrarea Teatrului de Revistă „Constantin Tănase” în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București, pentru o perioadă de 2 ani, în vederea reabilitării;

2.Proiectul de la punctul nr. 8 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, proiect de hotărâre privind transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr. 34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir;

3.Proiectul de la punctul nr. 48 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Strada Coralilor nr. 18, sector 1;

4. Proiectul de la punctul nr. 49 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ- Strada Dr. Dumitru Sergiu nr. 2-10 /sector 1 fost strada Buzești nr. 55-57 și strada Dr. Dimitrie Sergiu nr. 12-18 și nr. 20 / sector 1;

5. Proiectul de la punctul nr. 50 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, proiect de hotărâre privind aprobarea PUZ - Drumul Pădurea Pustnicu nr. 67J / sector 1 IE 272827, IE 272828 SIIE 215496/ drum de servitute.

6. Situația imobilului Art Deco din Bd. Mircea Vodă nr. 15.

Participă:

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București;

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism;

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism;

Domnul Dragoteanu Dragoș – beneficiarul Planului Urbanistic Zonal PUZ- Strada Dr. Dumitru Sergiu nr. 2-10 /sector 1 fost strada Buzești nr. 55-57 și strada Dr. Dimitrie Sergiu nr. 12-18 și nr. 20 / sector 1;

Domnul Nistor Andrei – arhitect.

Secretariatul Tehnic

Bună ziua! Sunt prezenți în acest moment 9 din cei 11 membri ai comisiei, avem cvorum.

Domnule președinte, aveți cuvântul.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Bună ziua tuturor!

Vă propun să votăm **ordinea de zi**, având în vedere că avem 6 puncte pe ordinea de zi.

Secretariatul Tehnic

Puteți vota.

Domnul Geamăna Dragoș – consilier general

Votez **pentru**.

Secretariatul Tehnic

Cu 9 voturi pentru, 0 abțineri, 0 voturi împotriva, ordinea de zi a fost aprobată. ¹

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dragi colegi, aș vrea să vă propun să trecem la punctul nr. 6, să fie primul de pe ordinea de zi. Domnul director aici de față are o problemă personală și ca să poată să plece după discutarea acestui punct.

Sunteți de acord?

Bun. Vă rog să dați citire punctului nr. 6.

Secretariatul Tehnic

La punctul nr. 6 avem situația imobilului Art Deco din Bulevardul Mircea Vodă nr. 15. Domnul consilier Dragoș Geamănă a solicitat acest lucru.

Domnule Geamănă, dacă puteți spune despre ce este vorba?

Domnul Geamănă Dragoș – consilier general

Da, am fost contactat de niște cetățeni care mi-au atras atenția asupra faptului că există acest imobil, care, potrivit spuselor lor, ar fi trebuit reconstruit, ar fi trebuit reparat pentru că ar fi un imobil istoric și că, în realitate, ar fi fost dărâmat, urmând să fie, într-adevăr, reconstruit, dar fără a se păstra elementele istorice. De exemplu, nu se păstrează, înțeleg, fațada. Și vreau să știu ce s-a întâmplat, care este, de fapt, situația. Dacă, într-adevăr, a existat o autorizație de demolare sau ce se întâmplă acolo?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Bună ziua! Ne-am uitat pe sesizarea dumneavoastră. Am constatat că nu este în limita de autorizare a Primăriei Municipiului București și că autorizația și certificatul, probabil, au fost emise de Primăria Sectorului 3. Nu avem informații. Primăriile de sector, din păcate, nu ne comunică oficial toate documentațiile tehnice. Prin urmare, nu putem să vă ajutăm.

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Am discutat și vineri un pic. Eu m-am interesat, e vorba de o autorizație dată de către Sectorul 3 pentru desființare, ea oficial se

¹ Domnul consilier Geamănă Dragoș și-a exprimat opțiunea de vot verbal. Prin urmare, voturile au fost consemnate în procesul-verbal în conformitate cu înregistrarea audio, precum și cu rezultatele generate de sistemul de vot online cu aplicația integrată Slido.

cheamă desființare parțială și construcție imobil. Deci informații legate de autorizație puteți afla de la Sectorul 3. Noi nu avem, cum a spus domnul arhitect-șef, noi nu avem acces la alte informații decât cele eventual publice, lista de autorizații de pe site-ul primăriei. Am avut o discuție și cu un coleg de la Inspectorat, care mi-a spus că, din ce știe dânsul, au existat sesizări și părea convins și de faptul că ar fi fost un control pe una dintre autorizații. Dar pentru a afla informații oficiale va trebui făcută din nou o solicitare în baza Legii 544. Și ei pot să dea doar anumite informații în mod oficial. Mie mi-a spus că, din ce știe, au existat sesizări din zonă, dar mai mult noi nu avem informații oficiale și nu avem acces la bazele de date. Deci, ori să-i direcționați pe dâșii către ISC și Sectorul 3, ori eventual să faceți dumneavoastră o solicitare în baza Legii 544.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule Geamănă, mai aveți ceva de adăugat?

Domnul Geamănă Dragoș – consilier general

Vă mulțumesc foarte mult pentru răspuns!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Deci s-a discutat acest punct, revenim la ordinea de zi inițială.

Trecem la punctul nr. 1.

Vă rog să îi dați citire.

Secretariatul Tehnic

Punctul 7 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, **proiect de hotărâre privind transmiterea imobilului Teatru de Vară din Parcul Regele Mihai I situat în Sectorul 1, Șos Pavel Dimitrievici Kiseleff, nr. 32D, înscris în cartea funciară nr. 241165, din administrarea Teatrului de Revistă „Constantin Tănase” în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București, pentru o perioadă de 2 ani, în vederea reabilitării.**

Întrebări? Supunem la vot proiectul de hotărâre.

Puteți vota.

Cu 10 voturi pentru, 1 abținere, 0 voturi împotriva, proiectul a primit aviz favorabil.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Trecem la următorul punct de pe ordinea de zi.

Secretariatul Tehnic

Punctul 8 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, **proiect de hotărâre privind transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr. 34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir.**

Întrebări?

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dacă nu avem întrebări, vă rog să trecem la vot.

Putem închide votul.

Secretariatul Tehnic

Cu 10 voturi pentru, 0 abțineri, 0 voturi împotriva, proiectul a primit aviz favorabil.

Punctul 48 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 13.05.2026, **proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Strada Coralilor nr. 18, sector 1.**

Întrebări?

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă rog, colegii?

Domnul Badiu.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Am înțeles că aceste 3 PUZ-uri care sunt pe ordinea de zi sunt introduse ca urmare a unor decizii, a unor hotărâri de instanță. Nu știu în ce formulă sunt, decizii, încheieri. Cred că era OK să le vedem și noi. Și cred că e OK să le trimitem la toată lumea și vă spun de ce. Pentru că vreau să vedem dispozitivul hotărârii, ca să vedem care este întinderea autorității de lucru judecat. Avem o dată autoritate de lucru judecat pe dispozitiv, dar mai avem autoritate de lucru judecat și pe considerente. Adică ar trebui să citim foarte, foarte bine acea hotărâre, ca să vedem cât de mult se întinde autoritatea de lucru judecat.

Înțeleg că hotărârile ne obligă să le supunem dezbaterii, nu ne obligă să le votăm. Dar vreau să citim zecile acelea de pagini, ca să vedem ca nu cumva noi, exprimându-ne voturile și aprobând sau respingând proiectele de hotărâri, să nu călcăm pe vreo autoritate de lucru judecat.

Pentru că de multe ori instanțele îți lasă așa, la nivelul considerentelor, niște aprecieri, dar după aceea, sigur că beneficiarii pot să le folosească împotriva noastră. Deci asta e o discuție mai degrabă juridică decât una tehnică, cu privire la PUZ-uri, pentru că, mărturisesc, după șase ani și jumătate de consiliu, este prima documentație de acest tip pe care o văd și suntem novici toți și nici nu știu ce să vă întreb, de unde să încep.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dacă îmi permiteți, o să îl întreb eu pe domnul arhitect-șef. Bănuiesc că nu sunt doar trei situații de genul acesta cu hotărâri ale instanțelor care trebuie aduse în dezbatere în Consiliul General.

Vă rog.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Deci, situația este următoarea. Ca să vă fac o istorie, ca să putem să o încadrăm. Dar prima dată vreau să îi răspund domnului consilier general care ne-a pus prima întrebare. Noi am trimis, e adevărat, ne cerem scuze, am trimis mai târziu referatul de respingere al primarului general, care a fost semnat în 2023. Le-am trimis acum. Le-am trimis DATJ-ului cu rugămintea să le adreseze tuturor consilierilor. Acum, pentru tot ce înseamnă hotărâre de instanță, cel mai bine să-l rugăm pe domnul lordache să pregătească scan-urile deciziilor definitive sau, în fine, toată documentația, ca să fie supusă analizei. Noi nu cred că o avem completă și atunci, decât să trimitem ceva incomplet...

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Doar hotărârile, pentru că nici nu mai contează ce a fost în spate, e definitivă...

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Asta e rugămintea, să îi adresați domnului lordache să trimită hotărârile pentru consilierii generali.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dar nu doar pentru cei din Comisia de urbanism, cred că ar fi OK pentru toată lumea.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Sigur, ca să fie toată informația disponibilă. Trebuie să mai precizăm un lucru. Aceste trei hotărâri definitive sunt pierdute de primărie pe

procedură. Instanțele nu au intrat pe fond. Adică primarul general nu a trimis la timp ca să intre pe fond și a pierdut pe procedură. Și acum pierzând pe procedură, instanța a zis să le punem pe ordinea de zi și să discutăm aspectele tehnice în cadrul Consiliului. Deci vorbim acum pur și simplu de procedură, nu au intrat pe fond, asta e foarte important de spus, ca să nu se înțeleagă altceva.

Acum, putem să intrăm în câteva elemente, dacă doriți, pe fiecare dintre cele trei. Primarul general și-a exercitat prerogativa de primar general ales de către cetățeni, în sensul în care, analizând ce a venit de la Direcția de Urbanism, a constatat că există anumite probleme.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Vă referiți la primarul general de atunci.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Da. Primarul general de atunci. În momentul în care s-a înființat și Comisia Tehnică de Urbanism în septembrie 2021, s-a reînființat, pentru că din 2019 ea nu funcționa, a solicitat punct de vedere și de la Comisia Tehnică de Urbanism, așa cum spune și legea. Adică la fiecare documentație avizul arhitectului-şef se fundamentează pe analiza unei Comisii Tehnice de Urbanism, ca să fie o chestiune pe care nu o judecă doar o singură persoană sau trei angajați, ci o comisie care e independentă și care e formată din experți propuși de către organizațiile profesionale. Acesta este un prim element care lipsește la aceste PUZ-uri, lipsește analiza CTATU inițială, când s-a trimis către primar. Restul se pot consulta pe mail.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dați-mi voie să vă întreb eu. Cum au fost alese aceste trei puncte? Bănuiesc că sunt multe în aceeași situație, cu sentințe definitive.

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Definitive nu.

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Şef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Mai există și altele, dar pentru care Municipiul București a câștigat în instanță. Acestea sunt singurele pe care municipiul le-a pierdut, pentru că revocarea referatelor s-a făcut târziu și, cum a spus domnul arhitect

șef, am pierdut pe procedură. Pe celelalte am reușit să ne apărăm pe elemente tehnice.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Nu există niciun alt dosar în care se solicită PUZ de către o persoană fizică sau juridică, în care să se fi câștigat și să nu fie pus, ca și celelalte trei, în aceeași situație similară, pe ordinea de zi?

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Din ce am văzut și eu, acestea, deci odată, ca să îi răspundem domnului Badiu, decizia de instanță pe care noi am văzut-o și pe care o să o primiți și dumneavoastră, îl obligă pe domnul primar general să supună, să pună pe ordinea de zi, în prima ședință sau în termen de 30 de zile... Spune prima, pentru acestea trei, în ședința imediat următoare. Vă parafrazam eu și o să o vedeți când o să o primiți de la domnul lordache. Deci în situația acestor trei PUZ-uri, în momentul de față, nu mai există nicio altă documentație de urbanism. Există o serie întreagă de documentații de urbanism în diverse stadii, în instanță.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Din punctul de vedere al domnului arhitect-șef, vă mențineți ce ați spus mai devreme? Dumneavoastră trebuie să ne lămuriți pe noi, consilierii generali, pentru că nu suntem de specialitate, ca să știm ce decizie luăm.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Ca să completez un pic întrebarea, ca să restrângem un pic răspunsul, din punct de vedere strict tehnic, pe mine m-ar interesa care era regulamentul și ce anume se solicită a fi modificat în acest PUZ. Pentru că, în realitate, noi aici trebuie să votăm modificarea unei situații existente. Adică dacă îmi spuneți, vă spun sincer, mi-e foarte greu să-l urmăresc de pe telefon, am încercat să mă uit pe toate, nu am putut să le citesc toate și îmi lipsește un pic și partea de istorie din spate, apropo de revocare, raport. În fine, discuțiile de fond, haide să le facem acum, că mă interesează aici partea de fond și nu partea extrinsecă, partea juridică.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Dacă-mi permiteți și mie o întrebare care cred că ar fi destul de lămuritoare.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă rog, domnule Sava.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Documentația care era la vremea aceea, când a fost propus spre a intra pe ordinea de zi PUZ-ul, mai este acum în vigoare? Certificatele de urbanism, alte documente, avizele care au fost obținute la vremea aceea sunt actualizate? Sunt încă în vigoare?

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Nu, pentru că intra în sarcina beneficiarului prelungirea certificatului și a avizelor.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Corect. În cazul acesta, de-asta și ziceam că este destul de simplu chiar și pe partea tehnică, nerespectând oricum documentația obligatorie necesară care trebuie să fie în vigoare, nu văd cum am putea să votăm așa ceva. Este o problemă de bază legală.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule Sava, aveți perfectă dreptate, dar de aceea sunt colegii noștri de la Direcția de Urbanism, împreună cu arhitectul-șef, să ne lămurească despre aceste aspecte. Sunt invitați și beneficiarii, dacă sunt prezenți chiar îi rog să intervină, să ia cuvântul, să susțină aceste proiecte sau puncte care sunt pe ordinea de zi, ca să vedem, să fie o dezbatere aici în Comisie, ca să putem fi lămuriți și noi, și în Consiliu să luăm o hotărâre bazată.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Revin, strict tehnic, câtă vreme instanța a hotărât că noi trebuie să supunem sau primarul trebuie să ne supună dezbaterii această documentație, nu mai putem discuta dacă e la zi, nu e la zi. Argumentul de mai devreme, pe care l-am auzit, sper să nu-l mai auzim. Noi, în realitate, instituția a tergiversat soluționarea cauzei, pentru că aici instanța ne-a sancționat nu pentru o acțiune sau pentru un mod de a lucra, ci pentru o inacțiune. Câte vreme inacțiunea a fost dovedită în instanță, e culpa mea, că de-aia s-a admis cererea beneficiarului și am fost eu, în calitate de pârât, obligat să am o anumită conduită. Deci, cu documentele astea pe care le avem, noi va trebui să dezbatem acest proiect.

Și de aceea vreau să întreb un pic tehnic, că n-aș vrea să intru, eu sunt destul de acasă în problemele juridice, dar aș vrea să înțeleg un pic mai degrabă componenta tehnic-urbanistică, însemnând care este cadrul de la care se cere derogarea și ce derogări sunt. De principiu, eu n-am o problemă să se construiască ceva, undeva, dar nu sub orice formă. Și de aceea vă întreb, dacă acest PUZ, pur și simplu, este un PUZ privitor la o alipire, sau că nu are o alipire, sau o chestiune minoră, banală și, în mod normal, în zona respectivă imobilul respectiv s-ar încadra, să spunem, într-un cadru general? Sau ne trezim că se solicită să facem un bloc de P+8 între două case de P + mansardă?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Pot să vă răspund, scurt, este vorba de o zonă care momentan nu este sistematizată, aflată la sud de Petrom City. Petrom City, după cum știm, a beneficiat de un PUZ, a beneficiat după aceea, ulterior, de niște autorizații de construire și s-a dezvoltat pe o zonă fostă R, de rețele, echipamente tehnice majore. Acum, propunerea este ca o parte din terenul aflat la sud de Petrom City, care este în proprietatea Cordia, să se transforme dintr-o zonă de echipamente tehnice, adică de R, să se transforme într-o zonă mixtă, din câte văd eu aici.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Indicator urbanistic M2?

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Şef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Pur și simplu locuire colectivă.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Aici se ridică mai multe chestiuni.

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Este M, mixt.

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Şef Serviciu, Serviciul de Urbanism

M pentru a beneficia de indicatori, dar funcțiunea propusă este de locuire colectivă.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Sunt multe, putem să dezbatem aici până mâine dimineață. În primul rând, a lipsit analiza CTATU. În al doilea rând, a lipsit din documentație planul de acțiune. Planul de acțiune este absolut obligatoriu pentru terenuri care nu sunt sistematizate cu toată infrastructura la stradă, în fața terenului. Și accesul este foarte complicat aici, pentru că vorbim de o legătură pe o fostă cale ferată, care are un anumit tip de regim. Adică chestiunea de accesibilitate iarăși trebuia avută în vedere, tocmai ca planul de acțiune, să vedem cine face acel acces către această zonă, în care noi o să avem, poate, sute de locuitori noi. Cum se face accesul? Pentru că trebuie să știți că acolo este propus Drumul Radial 4, care va fi o intervenție destul de majoră în țesutul acelei zone, între cartierul Parcelarea Bazilescu și partea mai liberă de la Petrom City. Și, evident, în context viitor se va realiza acel DR4 și la un moment dat, evident, se va putea și accesa, eventual, cu niște locale, dar astea sunt lucruri care nu sunt la noi, sunt la Ministerul Transporturilor, bugetate de Ministerul Transporturilor. Să vedem când o să fie aceste PUZ-uri gata, dar noi le susținem cu toată puterea pe care o avem aici, pentru că avem cu ei o relație OK.

Acum, trebuie să vă mai spun că lipsind acest plan de acțiune, nu prea știm cum se va dezvolta acolo o zonă de locuire. Mai trebuie să vă spunem că există o lege, Legea nr. 24 privind spațiile verzi, care spune la articolul 10 că transformarea unor zone care nu au funcțiune de locuire în alte zone cu locuire, presupune acordarea a 20 de metri pătrați de spațiu verde pe locuitor nou. Asta evident că lipsește din acest PUZ, nu se respectă Legea 24 pe această chestiune, pentru că, momentan, nu există acolo o funcțiune de locuire, fiind rețea majoră. Deci sunt tot felul de lucruri în ce s-a depus și pe care primarul general de la acea vreme, Nicușor Dan, le-a respins. Sunt niște elemente de neconcordanță cu toate prevederile legale. Plus că se folosesc indicatori de M pentru o funcțiune de locuire, iarăși un lucru care încalcă regulamentul general de urbanism aprobat în 1996, care spune că pentru funcțiunea de locuire, dacă vrei să faci locuire, procentul de ocupare al terenului este între 30% și 40%. Aici vorbim de 60%. Adică sunt niște chestiuni pe care primarul general de la acea vreme le-a sesizat și a spus că nu consideră oportună chestiunea.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Nu au fost analizate de instanță?

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Nu, instanța nu a reușit să analizeze părțile tehnice ale documentației. Chiar în una din deciziile de instanță finală, instanța a apreciat că aceste elemente pot fi dezbătute și analizate în cadrul Consiliului General și rămâne în sarcina consilierilor să ia decizia dacă, ținând cont de aceste elemente, documentațiile pot fi sau nu pot fi aprobate.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Înseamnă că instanța a zis că este prerogativă de oportunitate. Deci înseamnă că dacă erau probleme de legalitate, asta vreau să mă lămuresc foarte clar, dacă erau probleme de legalitate, în mod normal, instanța n-ar fi trebuit să admită acțiunea asta.

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Nu a analizat elementele de legalitate instanța.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dar ce a analizat?

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Cererea de solicitare a petenților de introducere a documentației pe ordinea de zi.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

În care noi n-am formulat apărări?

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Elementele acestea de nelegalitate au fost depuse mai târziu decât ar fi trebuit, în recurs.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Nu au intrat în analiza instanței.

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Instanța nu le-a mai luat în calcul.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Pentru că s-a întârziat din partea primarului cu depunerea acestor motivații.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Între o hotărâre de fond și recurs trec vreo doi ani, vreun an și jumătate. Dacă ne uităm pe ele, vedem că acolo vom fi. Dacă discutăm de acea retragere a avizului arhitectului-șef e una, dar apărările de fond sunt convins, și nu poate să mă convingă nimeni că primarul de atunci, Nicușor Dan, care petrecea foarte mult timp, dedica mult timp și știu că stătea vinerile seara aici, și sâmbătă, și duminică, nu cred că i-ar fi scăpat dosarele astea, măcar niște apărări să le facă, de ce nu am trimis la oamenii aceștia documentele? Că după aceea s-a mers pe ideea și s-a găsit, să spunem, varianta să se retragă aceste avize, știu foarte bine discuțiile, că noi consilierii am solicitat atunci: domnule primar, faceți ceva, pentru că deja vine presiunea pe noi, că eram și noi în situația în care eram părți în dosare.

De-aia vă spun, vreau să citesc ce scrie, că dacă dumneavoastră spuneți acum ceva și asta a fost analizată de instanță și instanța a zis: e în regulă, voi decideți pe oportunitate, e una. Dacă nu le-a analizat și trebuie să le facem noi analiza de legalitate, e alta.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Noi nu suntem juriști. Din ce am citit noi, acele decizii, din informația noastră, nu pare ca instanța să fi intrat în detaliile tehnice sesizate de domnul primar, ci s-a axat doar pe procedură, că trebuiau puse și dezbătute atunci. Și a fost o greșeală, probabil, că de-aia trebuie să le punem, pentru că s-a întârziat cu această decizie. Deci, acum, dacă intrăm pe chestiunea de fond și dacă de la domnul lordache primim toată succesiunea actelor judecătorești și găsim acolo altceva, putem să ne mai întâlnim o dată să le dezbatem.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule arhitect-șef, acum ați spus ceva care mie mi-a ridicat un semn de întrebare. Vi se pare, dumneavoastră, din punct de vedere juridic, pentru că nu dețineți, e normal...

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Noi avem niște hotărâri.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Hotărârea este hotărâre, trebuie pusă pe ordinea de zi și ajuns în fața Consiliului, noi nu putem să fim mai presus de lege, să o amânăm acum. Sau putem să ne abținem, să votăm împotriva, dar nu putem să o scoatem de pe ordinea zi. Comisia nu poate să facă lucrul acesta, doar inițiatorul.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dar vă dați seama că nici primarul nu o va face, câtă vreme îl obligă instanța, e rea credință să nu o pui.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Departamentul Juridic ar trebui să ne lămurească, exact cum a spus și colegul Badiu, dacă ea îndeplinește condițiile și instanța s-a pronunțat pe partea de oportunitate sau a respins din anumite motive care țin doar de direcția dumneavoastră, motive tehnice sau altele. Dacă dumneavoastră nu ne spuneți exact, ar trebui să avem un punct de vedere de la Direcția Juridică, în care să ne lămurească și pe mine și pe colegi, ca să știm ce votăm.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Evident, vorbind acum cu dumneavoastră, trec repede prin aceste xerox-uri pe care le am aici, nu știu dacă sunt complete, dar din ce avem noi la direcție, nu am văzut o formulare referitor la punctele tehnice. Pot să vi le pun la dispoziție acum, dacă doriți, ce avem noi.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Nu suntem lămuriți, vă spun sincer.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Niciunul dintre noi, nici ceilalți colegi. Dacă aveți în online, stimați colegi, întrebări, interpelări?

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Da, eu deși nu sunt jurist de specialitate, din ceea ce am ascultat până acum, situația se prezintă destul de simplu. Nu s-a respectat de către primărie, primarul general de la acea vreme, o procedură, asta înțeleg. Astfel încât nu s-a ajuns să se discute pe legalitate sau pe temeuri efectiv legale, tehnice, aceste proiecte. S-a judecat doar faptul că această procedură trebuie îndeplinită, ceea ce facem noi în ședința de mâine, adică punerea pe ordinea de zi a acestui proiect, așa cum este el, cum a fost el depus. Înțeleg faptul că chiar și acele documente expirate au fost expirate, susține instanța, din cauza întârzierii produse de instituția primăriei. Corect. Dar argumentele pe care le-a prezentat domnul arhitect-șef și pe care, la vremea aceea, domnul primar general le-a sesizat, bănuiesc că rămân în continuare în picioare.

Noi acum, într-adevăr, suntem obligați să supunem discuției și votului aceste proiecte, dar mai mult de atât, fiecare judecă și le votează așa cum ar fi făcut-o dacă ar fi apărut când au fost ele puse pe ordinea de zi, corect și cu toate actele valabile. Adică din punctul meu de vedere, eu sincer o să mă abțin sau chiar o să votez împotriva, pentru că argumentația mi s-a părut suficient de bine prezentată, ce am auzit până acum de la domnul arhitect-șef, plus ce mai știu și ce-am mai văzut chiar în proiectele puse pe pagina primăriei la care avem acces. De aceea, eu cred că e o discuție în continuare doar pe oportunitate, adică nu de legalitate a acestor acte sau dacă e altceva. Nu știu de ce insistă colegii mei legat de partea de legalitate sau de hotărârea judecătorească, pentru că eu, din ce am văzut până acum, s-a referit efectiv doar la procedură.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

O să vă explic eu un pic de ce insist, pentru că revin și spun: nu am mai votat PUZ-uri până acum. Este de notorietate faptul că nu s-a dorit să se supună dezbaterii niciun proiect de tipul ăsta. Eu, personal, n-am avut o problemă foarte mare, dar, pe de altă parte, cu ce n-aș fi de acord este să le tratăm diferențiat. Respectiv, vreau să analizăm foarte bine legalitatea și oportunitatea. În momentul în care ne pronunțăm, votez pentru sau împotriva că este neoportun sau inoportun sau votez că este nelegal? De regulă avem un talent fantastic noi, consilierii generali, în

condițiile în care apreciem ceva ca fiind neoportun, să căutăm tot felul de chichițe legale, astfel încât să ne motivăm lipsa de asumare pe oportunitate, pe tot felul de chichițe legislative. Pe mine personal mă interesează să văd cum îmi voi da votul.

Nu sunt de acord cu ce s-a întâmplat înainte de 2020, nu sunt întru totul de acord nici cu ce s-a întâmplat după 2020. Și vreau să-mi creez propria convingere, atât asupra legalității, cât și asupra oportunității. Asta este tot ce vreau să spun. Și de aceea am plecat pe o situație în care să înțeleg cadrul în care se desfășoară discuția, pentru că oportun sau neoportun discutăm după ce discutăm dacă este legal sau nelegal.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Dacă îmi mai permiteți un pic atunci. Eu, din păcate sau din fericire, am mai trecut prin faze de PUD-uri, dar situații relativ similare, la Sectorul 3, unde am fost consilier local în mandatul trecut. Și acolo ne-am ciocnit destul de des de aceste aspecte. Și, într-adevăr, aveți dreptate, se face o confuzie între legalitate și oportunitate, dar în momentul în care noi am avut PUD-uri refuzate, în instanță clienții nemulțumiți au făcut apel la partea tehnică. Astfel încât am fost tot noi obligați să găsim și argumente tehnice. În mod normal, în aceste comisii noi nu discutăm decât partea de oportunitate, nu și cea de legalitate. De legalitatea actelor din primărie, din câte știu, se ocupă secretarul general, iar pe partea de urbanism este arhitectul-șef cel care răspunde de întocmirea corectă a tuturor acestor acte și urmărirea fluxurilor corecte de hârtii. Noi suntem, tocmai nefiind, aproape niciunul dintre noi, de specialitate, arhitecți, urbanști, cu ceva experiență în domeniu, noi suntem pe oportunitate efectivă. Eu așa știu, așa spun. Poate greșesc. Dacă greșesc, vă rog să mă corectați, că sunt dispus să învăț și partea juridică fără nicio problemă. Mersi mult!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule Sava, trebuie să vă dau dreptate. Eu sunt de acord cu dumneavoastră că noi, consilierii generali, vorbim doar de partea de oportunitate, de aceea ar fi trebuit să fie prezent și domnul director de la Juridic, ca să ne lămurească. Eu unul sunt lămurit, dar dacă instanța asta a răspuns acestei petiții, doar pe partea de a duce în dezbatere, nu a intrat să dezbată pe temei legal, nu putem, eu unul, personal, nu pot și nu văd cum aș putea să merg mai departe, decât printr-un vot de abținere, astăzi. Dacă sunt alți colegi sau dacă beneficiarul este aici cu noi și ar putea să intervină, să susțină punctul de pe ordinea de zi? Mă gândesc că avem

aceeași situație și la punctele următoare. Vă rog, luați cuvântul, dacă doriți să interveniți.

Domnul Dragoteanu Dragoș

Bună ziua! Eu sunt Dragoș Dragoteanu, beneficiarul PUZ-ului și inițiatorul, împreună cu domnul arhitect Nistor. În primul rând, vă mulțumesc pentru oportunitatea de a fi în fața dumneavoastră, inclusiv online. Ce vă pot spune? Am urmărit dezbaterăa dumneavoastră de la punctul anterior. În cazul meu, PUZ-ul din Buzești deține toate aprobările și avizele cerute de certificatul de urbanism și de avizul de oportunitate. Prin procesul câștigat în instanță, unde inclusiv domnul Nicușor Dan a participat de fiecare dată, instanța a constatat că PUZ-ul îndeplinește toate condițiile legale de promovare. Altfel, nu ar fi fost introdus miercuri pe ordinea de zi de către domnul primar general actual.

Ca oportunitate, vă pot spune că în cadrul proiectului am prevăzut ca subsolul 1 să fie parcare publică, tocmai în ideea de a veni în întâmpinarea traficului din zona Buzești. Au fost respectate toate regulamentele de urbanism ale PUG-ului din 2000, în baza căruia a fost întocmit PUZ-ul și proiectul nostru vine să completeze Axa Buzești, între Guvern și Palatul Cotroceni. Din punctul nostru de vedere, investiția preconizată aduce plusvaloare zonei Pieței Victoriei, fiind un proiect mixt care va genera locuri de muncă și servicii necesare în zonă.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Dacă îmi permiteți, o secundă, aș avea și eu o întrebare. Ați precizat, la început, că aveți un aviz de oportunitate. Din partea cui?

Domnul Dragoteanu Dragoș

Din partea fostului arhitect-șef, pentru că noi am stat în instanță 5 ani de zile și repet, domnul Nicușor Dan personal a venit în instanță să susțină nelegalitatea PUZ-ului. Or, atâta timp cât toate instanțele, puteți să verificați, ne-au dat câștig de cauză că PUZ-ul îndeplinește toate avizele și acordurile necesare, conform legislației în vigoare, de aceea suntem în fața dumneavoastră, să vă cerem acordul pentru a fi promovat PUZ-ul din Buzești pe ordinea de zi, întrucât am stat 5 ani de zile. Nu este o problemă dacă mai stăm o ședință, dar dumneavoastră decideți.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

De asemenea, ați făcut referiri multiple la oportunitate, tot legat de oportunitate discut, pentru că ați făcut și dumneavoastră referire asupra

oportunității. Ziceați că aduce o mare oportunitate zonei. Noi, aici, nu discutăm atât de mult despre oportunitatea, cu atât mai puțin, a beneficiarului care își dezvoltă, ci oportunitatea comunității. Aici, în general, PUD-urile, PUZ-urile cer anumite sacrificii din partea comunității. Nu știu exact cazul dumneavoastră, recunosc, documentația este destul de stufoasă, veche, nu am acordat suficientă atenție. Eu nu știu ce derogări se dau, dar în general, spiritul derogărilor este de a oferi, într-adevăr, cuiva, oportunitatea să-și dezvolte ceva mai mult, dar toate acestea trebuie să aducă și o plusvaloare comunității.

Dumneavoastră ați făcut referire la o parcare publică subterană. Aici este genul de discuție pe oportunitate pe care noi trebuie să o avem cu dumneavoastră. Dacă noi considerăm că derogările cerute de dumneavoastră justifică sau sunt echilibrate de ceea ce oferiți dumneavoastră. Eu, până în punctul acesta, pentru o parcare publică subterană, sincer nu știu dacă merită ca o comunitate întreagă să ofere suficient de multe derogări unui dezvoltator. Asta este părerea mea. Aici trebuie mult mai bine gândită zona, mult mai bine integrată. Spațiile verzi și alte facilități puse la dispoziția comunității ar însemna mult mai mult decât o parcare.

Domnul Nistor Andrei

Andrei Nistor sunt. Sunt autorul acestui PUZ și al proiectului de la vremea aceea, din 2020. O să încerc să vă prezint cât pot eu de succint, fără material desenat. Terenul este la intersecția Buzești cu Dimitrie Sergiu, este intrarea aceea spre Spitalele Sanador. Este un țesut format din tramă stradală existentă, nu include locuințe, este o zonă mixtă numai de servicii, că e birou, că e hotel, că e spital, vom vedea. Nu este nevoie de plan de acțiune, fiind tramă stradală existentă. Nu avem derogări absolut deloc. Și una din problemele foarte importante, PUG-ul din 2000 cere PUZ, din două motive.

Parcela este peste 3000 de metri, dar chiar dacă nu ar fi fost parcela, că e făcută din mai multe parcele comasate, este zona CA2, care nu se poate aproba decât printr-un PUZ, nu prin altceva.

Ați făcut referință la oportunitate. Există avizul de oportunitate, la care Comisia de la vremea aceea care funcționa încă în 2019, ne-a dat regim de înălțime P+15, pe care l-am redus la P+11, ca urmare a Comisiei de la Cultură. Lângă noi, pe partea cealaltă a străzii Dimitrie Sergiu, este o biserică monument istoric și prin Comisia de Cultură mi s-a solicitat ca de la nivelul pietonului să retezăm practic clădirea, adică să întrerupem frontul, ceea ce am și făcut. Am creat un scuar în față destul de mare, am

retezat clădirea pe două niveluri și am și retras-o, astfel încât, practic, percepția asupra clădirii bisericii să nu fie deloc alterată. Din punctul de vedere al avizului de oportunitate, avizul a fost în Comisia de Urbanism de la vremea respectivă.

Din punctul de vedere al procesului în sine, nu pot să intru în mari detalii, doar că a existat un punct de vedere al Comisiei din 2023, al noii Comisii de Urbanism, care a fost prezentat în instanță. După multiplele ședințe din Tribunal sau din Curtea de Apel, nu mai știu, au rămas patru puncte, printre care acest punct cu oportunitatea. Există o discuție de oportunitate, este un teren fără derogări, pentru care PUG-ul București 2000 ne cere PUZ.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Vă înțeleg situația. Încercam chiar acum să mă uit pe Maps. Ce se află acum pe acest teren?

Domnul Nistor Andrei

Este o zonă oarecum amenajată cu niște locuri de parcare, niște chioșcuri, o intrare care trece peste pista de biciclete. Deci e o zonă care chiar nu arată de Calea Buzzești.

Domnul Melnic Constantin – consilier general

Este o parcare privată și foarte scumpă, vă spun eu, că am avut nevoie la Sanador și știu cât am plătit parcare.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Asta bănuiam și eu, pentru că știu zona. Și eu tot cu copilul la Sanador și tot așa, am fost impresionat. Deci este vorba de parcare aceea, suprafața betonată.

Domnul Nistor Andrei

Cu atât mai bine, cu atât mai mult, este un motiv de oportunitate, de a schimba acea parcare într-o clădire care să aibă funcțiune, care nu cere nicio derogare, nu vrem locuințe.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Eu acum aș avea o întrebare către domnul arhitect-șef, uitându-mă pe Maps. Toată suprafața aceasta asfaltată, care nu mai are niciun fel de spațiu verde în prezent, cum de a putut ajunge așa?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Nu am fost eu arhitect-şef atunci, acesta e primul răspuns.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Asta înţeleg, dar aveţi acces la istoric.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

E adevărat, şi acum mă adresez proiectantului, domnului Nistor, e adevărat că ne găsim într-o cu totul altă situaţie decât la PUZ-ul precedent discutat. Aici e o zonă constituită, evident au fost nişte demolări la un moment dat, în anii '80, şi a rămas, din păcate, un teren viran. Este încă teren, mi se pare că funcţionează o parcare. E adevărat că trebuia făcut PUZ, până aici suntem cu toţii de acord. Sunt două nuanţe aici. La Comisia Tehnică de Urbanism nu a fost acest PUZ la avizul final al arhitectului-şef, a fost doar la avizul de oportunitate. Or, era obligatoriu să vină şi la avizul final, în urma tuturor avizelor anterioare. Trebuia supus tot în CTATU. CTATU atunci nu a fost convocat sau nu a funcţionat.

Domnul Nistor Andrei

De acord. Din cauza faptului că membrii Comisiei de la Cultură erau şi membrii în CTATU şi, de fapt, forma, regimul de înălţime şi retragerea s-au decis în multiple dezbateri de la Comisia de la Cultură, aveţi avizul şi toată documentaţia, în care practic s-a schimbat, s-a modificat aliniamentul. Ştiţi că de obicei se cere aliniament. Unghiul dintre Buzeşti şi Dimitrie Sergiu fiind de 45 de grade de convex sau concav, adică e foarte strânsă intrarea acolo, s-a solicitat să ne retragem complet, pentru a da vizibilitate din colţul proprietăţii, adică de unde este acum blocul P+4 existent, să vedem biserica. Şi am făcut asta. Deci, practic, abordarea urbanistică a fost decisă în Comisia de la Cultură şi, după părerea mea, pe bună dreptate.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

S-a mărit mai mult de 20% coeficientul de utilizare a terenului, ceea ce contravine legii. Zice aşa, articolul 32 alineatul 7 din 350: CUT propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20% o singură dată.

Domnul Nistor Andrei

De acord.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Prin documentaţie se propune o suplimentare a CUT de la 2,5 la 3,6. Trebuia să vă opriţi la 3.

Domnul Nistor Andrei

Nu, este o eroare. Staţi să vă explic. În CA2 sunt două precizări, până în P+6 am CUT 2,5, peste P+6 am CUT 3. Haideţi să parcurgem regulamentul de PUZ. Am citit această motivaţie şi chiar eu am scris la instanţă. Cineva nu a citit tot regulamentul din PUZ şi a formulat această, nu este o eroare, nu este complet... Deci articolul de la CA2, dacă vreţi deschid acum regulamentul de PUG, scrie foarte clar, CA2 până în P+6, 2,5, aveţi perfectă dreptate, peste P+6, 3. Dacă greşesc, greşesc, îmi asum greşeala.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dacă îmi permiteţi şi mie, să mă lămuresc un pic. Înţeleg că noi am găsit o problemă la nivelul primăriei, al aparatului tehnic, am găsit o problemă că s-ar depăşi cu mai mult de 20% un anumit indicator, dar că de fapt, spune arhitectul beneficiarului că nu ar fi depăşit şi se face o referire la două categorii de imobile, unele sub 6, unele sub 8. Acum, fără supărare, puneţi-vă şi în pielea noastră, a consilierilor, şi aici mă refer la aparatul tehnic. Noi nu ştim chestiile astea. Eu dacă îmi scrie pe o hârtie, iau de bun, că s-a depăşit cu mai mult de 20%. Suntem siguri că am făcut toată analiza asta să nu ne trezim într-o formulă în care să greşim? Pentru că noi ne putem trezi pe aici prin şedinţe, discutând şi revenind la legalitate, revenind şi spunând domnule, ăla nu-i legal, ăla nu-i legal şi vine după aceea avocatul beneficiarului şi îmi dă în cap cu propriile mele afirmaţii care rămân în procesul-verbal al şedinţei.

Domnul Nistor Andrei

Deci, vă spun încă o dată, revin încă o dată şi vă spun cum a fost. Încă o dată vă trimit, dacă vreţi, cum vreţi, prin e-mail, vă trimit regulamentul din CA2 care este partea scrisă a PUG-ului Bucureşti 2000. Este această diferenţiere, până în P+6 CUT 2,5, peste P+6 CUT 3. La acest CUT de 3, noi am aplicat 20%. Punct. Acest lucru l-am discutat şi l-a discutat şi beneficiarul în instanţă. Şi s-a constatat că documentele aduse de către domnii avocaţi au fost corecte. Eu, în continuare, dacă am greşit, îmi fac mea culpa...

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dacă îmi permiteți, o secundă, rugămintea ar fi, pentru că nu știu dacă ați prins ședința de la început, noi o să solicităm niște lămuriri de la Direcția noastră Juridică, să vedem care este întinderea autorității de lucru judecat cu privire la fiecare din cele trei proiecte, pentru că ele nu sunt așa, într-o formulă, într-un calapod unitar. Fiecare are alte valențe și noi vrem să ne interesăm, inclusiv în ceea ce privește proiectul la care ați lucrat dumneavoastră, care este întinderea și care sunt aspectele asupra cărora s-a pronunțat instanța. Nu pot să iau nici de bun ce spuneți dumneavoastră, într-un litigiu de contencios administrativ, cu privire la refuzul de soluționare a unui act administrativ, că instanța s-ar putea pronunța pe toate documentele dumneavoastră și că toate sunt legale din punctul ăsta de vedere. Am în față aici o altă hotărâre care spune că nici nu intră pe aspecte de legalitate, pentru că în realitate se constată refuzul nejustificat, pentru neîndeplinirea unor proceduri. De-asta vă spun, din punct de vedere legal, preferăm să ne raportăm la ce ne spune direcția noastră. Din punct de vedere tehnic dacă puteți să ne spuneți dumneavoastră mai multe. Înțeleg că la noi s-ar putea să fie o eroare cu privire la un motiv de nelegalitate al proiectului dumneavoastră și o să facă și la noi Direcția Urbanism niște verificări.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Da, pot să-l completez pe domnul consilier general. Acum am deschis analiza Comisiei Tehnice de Urbanism care a fost solicitată de primarul general de atunci. Ei au calculat numărul de niveluri raportat la suprafața terenului și la suprafața nivelurilor și le-a cam dat un CUT real de 7. Adică s-ar putea să fie și o chestiune legată de CUT-ul real, nu cel scris. Hârtia suportă de foarte multe ori multe lucruri, dar noi am mai întâlnit aici, în primărie, cazuri în care se spuneau anumite lucruri în text și, de fapt, când luai la măsurat, suprafața de spațiu verde era cu vreo 200 de metri pătrați mai puțină. Deci aici va trebui cumva lămurit. Ne uităm și noi să vedem. La Comisia Tehnică de atunci eu nu eram arhitect-șef, pe vremea aia, în 2022, când s-a făcut această analiză și o să vedem exact.

Domnul Nistor Andrei

În planșa de reglementări, există o suprafață care reprezintă edificabilul. Acest edificabil este variabil în funcție de regimul de înălțime, astfel încât pentru parter și două sau trei niveluri, include și bucata aia de la care se lipește cu calcanul existent, care este un calcan P+4, dar cu

regim de înălțime mai mic per etaj, și atunci noi am hotărât să mergem cu P+2 și 3 retras pe zona aia. După care volumul se retrage și devine un volum în care am și comunicat Direcției de Urbanism la vremea respectivă, într-adevăr nu erați dumneavoastră arhitect-șef, că am dat exact suprafața pe fiecare nivel. Și nu depășim CUT-ul. Vă dați seama că asta este o discuție permanentă între arhitecți, că documentația de urbanism pare întotdeauna puțin mai largă. Aici chiar a fost foarte precisă.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Revin și am o întrebare totuși, pentru direcție, ca să mă lămuresc. Îmi cer scuze dacă trebuie să asiste și beneficiarii la meditație. O să vă întreb, toți invocă chestiunea aceasta legată de spațiul verde. Asta nu e o chestiune care se va reglementa la nivelul autorizării? O cer de la nivelul PUZ-ului?

Domnul Nistor Andrei

Nu, la nivelul PUZ-ului se stabilesc niște parametri minimali.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Din ce știu eu este un regulament și o planșă. Noi parcă le amestecăm toate cu toate.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Noi trebuie să fim atenți să respectăm toate legile în vigoare. Și atunci chestiunea care nu s-a respectat, și o spun public, nu s-a respectat în niciun municipiu din România și nici în municipiul București, această lege, Legea 24, când transformi o altă funcțiune și aduci locuitori noi într-o altă zonă funcțională, trebuia asigurat, încă din 2009, 20 de metri de spațiu verde pe cap de nou locuitor. Lucrul ăsta nu s-a întâmplat în niciun PUZ din România.

Domnul Nistor Andrei

Dar nu facem locuințe, domnule arhitect-șef.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Știu, eu îi răspundeam domnului consilier general. Faceți birouri, recunosc că funcțiunea se potrivește pentru zona asta, se încadrează, este aproape de o zonă care are funcțiuni mixte, birouri, locuințe, birouri mixate, aproape de mijloacele de transport, de metroul din Piața Victoriei. Nu e o problemă funcțiunea dumneavoastră. Doar a fost analizată de către

Comisia Tehnică de atunci, din 2022, și au făcut niște mențiuni pe care s-a dat decizia domnului primar de atunci, de a nu pune pe ordinea de zi.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Ce probleme are proiectul acesta? Ca să înțeleg și eu. Acea cu CUT-ul am înțeles-o și urmează să facem verificările. Eu vă spun sincer că nu știu ce înseamnă un CUT și un CUT real. Nu știu diferența dintre ele și de aceea poate ne spuneți. Doi, mai sunt alte probleme aici în proiectul acesta?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Mai era o chestiune sesizată de cei din Comisia de atunci, în sensul în care trebuiau respectate prevederile avizului Ministerului Culturii care prevedea un regim maxim de înălțime de P+11, H max. 49. Și s-a propus un P+12, etaj retras, cu înălțime la cornișă de 50. Cel puțin eu citesc analiza făcută de primarul general de atunci, pe baza Comisiei Tehnice de Urbanism. Poate trebuie lămurite și aceste lucruri.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Mă scuzați, când putem lămurii aceste lucruri? Intră pe ordinea de zi de mâine. Credeți că putem acum în timpul acestei ședințe să lămurim toate aceste aspecte?

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Este miercuri ședința.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Chiar și miercuri, e deja târziu. Adică mai ținem încă o ședință, propuneți acest lucru? Așa putem să discutăm acum spețele și, practic, dacă mai ținem mâine încă o ședință, între timp veniți cu răspunsurile clare la toate aceste întrebări și nelămuriri și mâine se dau avizele finale. Ca să fie toți colegii corect informați și să voteze în cunoștință de cauză.

Domnul Nistor Andrei

Putem să facem toate aceste prezentări mâine, dacă aveți disponibilitate. Mai mult decât atât, știu și de la beneficiar și am fost și eu la câteva ședințe, toate lucrurile astea s-au judecat și pe fond. În ședințele de fond, toate lucrurile astea au fost judecate. Dacă vreți, vă pun la dispoziție tot dosarul. Este foarte mare, din păcate.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnul Badiu vrea să vă întrebe ceva.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Înțeleg că avem discuția de CUT. Vă rog, lămuriți-ne cu privire la cele 11 sau 12 etaje. Înțeleg că se reclamă că nu s-ar fi respectat un aviz de la Ministerul Culturii care prevedea că trebuie să aibă clădirea înălțimea de P+11 etaje și dumneavoastră ați fi propus 12 etaje. Lămuriți-ne, vă rog, și asupra acestui aspect.

Domnul Nistor Andrei

Proiectul este P+11, să știți. În urma avizului de la Cultură, este P+11. E o inadvertență aici. Haideti să ne uităm pe proiectul de pe site, este același din 2020, este P+11.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Mă uit pe planșa de reglementare și spune aici UTRC, regim de înălțime, 4S+P+11E+12 etaj retras sau 12 etaj tehnic.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Ne puteți lămuri?

Domnul Nistor Andrei

Comisia de Cultură ne-a dat un regim maxim de înălțime de 50 de metri și în planșă am pus etajul 12, etajul tehnic cu acel canopy care ascunde intenționat utilajele. Nu este un etaj, este o terasă tehnică care are un fel de riflaj către exterior care acoperă utilajele.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Acum 30 de secunde, când v-a întrebat colegul, ați spus că sunt 11 și acum a mai apărut un etaj tehnic retras. Eu, în ca calitate mea de președinte al acestei comisii, propun prorogarea pentru mâine, îi invităm și pe colegii de la departamentul juridic. Vă rog să votăm.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Suspendarea?

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Suspendarea ședinței și prorogarea pentru mâine.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Putem lăsa ședința deschisă până mâine?

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Nu, suspendăm.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Sunt foarte de acord. Eu v-aș fi propus să terminăm de discutat toate aspectele.

Domnul Melnic Constantin – consilier general

Domnule președinte, dacă-mi permiteți...

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Dacă mai apar până mâine diverse probleme, să poată să vină și răspunsurile complete.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Sunt de acord cu dumneavoastră, cu propunerea domnului Sava. Putem discuta, dar suspendarea ședinței este ceea ce eu vă supun la vot. Vă rog, domnule Melnic.

Domnul Melnic Constantin – consilier general

Avizul pe care-l dăm, favorabil sau nefavorabil, este consultativ. Discuția va avea loc în ședința mare de miercuri. Acum putem să ne abținem, putem să votăm pentru și așa mai departe. Tot nu o să ne lămurim, decât în ședința mare. Ascultați-mă, că am un pic de experiență.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă cred, domnule Melnic, dați-mi voie să vă spun că, pe de-o parte aveți dreptate, dar aici în comisie dezbaterile, după cum bine știți, sunt mult mai în interior, se intră și se dezbate. În ședința de miercuri nu vom face o dezbatere, se va dezbate doar oportunitatea, nu și legalitatea. Pentru că legalitatea va trebui să treacă prin această comisie.

Eu, ca și președinte, propun suspendarea și prorogarea pentru mâine. Putem să mai discutăm, așa cum a spus și domnul Sava, să putem să ne lămurim, dacă mai apar alte elemente care vor trebui lămurite mâine. Să invităm colegii din departamente, din direcții, să fie prezenți, să ne poată lămuri.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Eu aş merge pe o cale de mijloc, vă spun sincer, pentru că sunt sigur că o să dureze şi mâine discuţiile.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Da, dar nu o să dureze în cadrul Consiliului General. Avem 70 de puncte pe ordinea de zi şi nu o să dezbatem un PUZ cu detalii tehnice.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Eu înţeleg ce spuneţi dumneavoastră, în sensul că nici eu nu vreau să dau azi un vot. Vă spun sincer că nu vreau să dau, pentru că nu sunt lămurit. Dar dacă tot am prins aici beneficiarii pe nişte chestiuni... Deci am lămurit-o cu CUT-ul acela. Eu am o problemă cu numărul de etaje.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Nu sunt 11, sunt 12 retras, tehnic.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Trebuie să îi dăm ocazia şi arhitectului, ce e cu etajul ăsta 12, când aveam în avizul de la Cultură 11 etaje?

Domnul Nistor Andrei

O să vă trimit avizul de la Cultură separat, nu ştiu dacă e în dosar sau nu.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Este în dosar.

Domnul Nistor Andrei

Revin asupra acestui detaliu, deci etajul 12 este etaj strict tehnic, dar el este menţionat şi prevăzut în avizul de la Cultură, pentru că mă împinge cu regimul de înălţime la 50 de metri, maximum cât îl am limitat prin avizul de la Cultură.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Aţi spus etaj retras sau tehnic, aşa este în planşă. Etaj retras sau tehnic. Adică noi, în momentul în care aprobăm, dăm posibilitatea să fie ori un etaj retras, deci nu mai este tehnic, fie tehnic.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

După aia ne trezim că se adaugă și un etaj cu adevărat tehnic, pe care se pun utilaje de răcire sau de încălzire și care mai înalță cu 3-4 metri clădirea.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Destinația o va da beneficiarul, dar el va exista, asta înțeleg.

Domnul Nistor Andrei

H maxim dat de Cultură este de 50 de metri, deci peste înălțimea asta nu pot să pun nimic.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule arhitect-șef, puteți interveni?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Stați puțin, că nu am avizul în față.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Este P+11 sau 50 de metri? Sau P+11 și maxim 50 de metri?

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Maxim 49 și cu balustrada se poate ajunge la 50 de metri.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Sincer vă spun, etajul tehnic, dacă nu este închis perimetral cu o placă de beton, etaj tehnic se face la zgârie-nori. Pur și simplu e o terasă cu echipamente. S-a forțat de foarte multe ori înainte și s-au transformat din etaje, vezi Doamne tehnice, s-au transformat după aia în tot felul de loft-uri și așa mai departe. Le știm cu toții. Era o metodă de a trișa ulterior funcțiunea, pentru că îi spunea etaj. Nu e etaj, pentru că pentru niște AHU-uri nu îți trebuie altceva decât o terasă disponibilă pe care să le amplasezi. Deci nu e etaj, trebuia pur și simplu terasă. De-aia sunt toate dezbaterile astea, pentru că s-a forțat întotdeauna cu etajul ăsta tehnic. Eu am primit la autorizare și P+2 cu etaj tehnic. Ce să faci la P+2 cu etaj tehnic, eu nu știu.

Domnul Nistor Andrei

Există o mică neconcordanță între legea în ceea ce privește urbanismul și ISU. Eu ca să am această terasă tehnică, dat fiind regimul de înălțime, obligatoriu am nevoie de scară interioară care să ducă la acea terasă, care este pur și simplu o scară, nici măcar lift. Pentru care trebuie să ajung acolo, pentru că altfel ISU îmi spune că nu am acces și pompierul nu poate să stingă. Asta este funcțiunea aceluia etaj. Nu vrem să facem etajul 12. Nu l-am prezentat în nicio prezentare, nicio secțiune, este pur și simplu o terasă plină cu echipamente și un acces, atât.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

În egală măsură, se puteau respecta ambele legi, dacă puneam P+10 și etaj tehnic. Și atunci aveam și etajul tehnic respectând, astfel, condițiile impuse de ISU și ne încadram și în ce spune avizul de la Cultură. Asta e toată discuția, pur și simplu. Vrem să ne lămurim.

Domnul Dragoteanu Dragoș

Dar nu se depășește înălțimea. Atâta timp cât nu depășim înălțimea imobilului care este prevăzută și în avizul de la Cultură...

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Asta vreau să vă întreb, ca să ne lămurim și noi. Dacă avizul de la Cultură îmi stabilește o înălțime generală și atunci lucrurile se raportează la înălțimea generală sau stabilește un număr de etaje.

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Stabilește și numărul de etaje și înălțimea generală.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Alternativa este cumulativă. Deci eu puteam să am foarte bine 8 etaje cu 50 de metri.

Domnul Dragoteanu Dragoș

Dacă îmi permiteți, vă putem arăta poza imobilului, unde este foarte clar conceptul. Etajul așa zis 12 este un riflaj care nu face altceva decât acoperă chiller-ele de pe casă care vor fi, de pe imobil, și tot ce înseamnă chestiunile tehnice. Deci nu se pune problema că este un etaj care va fi

construit, atâta timp cât conceptul și anvelopa blocului este foarte clar prevăzută în documentele de la primărie.

Domnul Nistor Andrei

Putem share-ui ceva? Vedeți?

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Presupun că vă referiți că P+11 se termină aici și asta este zona...

Domnul Nistor Andrei

Exact. Și riflajul acela de sus este, practic, acel etaj tehnic. Deci parterul să-l numărați ca două niveluri, că sunt două niveluri retrase, tocmai că ni s-a solicitat în Comisia de Cultură ca acest profil stradal să-l lăsăm, să facem mai larg spațiul public, în detrimentul beneficiarului.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Și dumneavoastră afirmați că toate aspectele astea au fost dezbătute la nivelul instanțelor de judecată?

Domnul Dragoteanu Dragoș

La nivelul instanțelor de judecată au fost dezbătute, au fost analizate actele. Și vă repet, cu scuzele de rigoare, domnul Nicușor Dan a fost la fiecare înfățișare, personal.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

N-am niciun dubiu.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Ce înălțime are acel riflaj de care spuneți dumneavoastră?

Domnul Nistor Andrei

Până la cota de sus, de aici? 49 de metri.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Mă credeți că în mod normal eu nici n-ar trebui să am discuția asta, să ne uităm la un proiect în momentul ăsta? Eu cred că este o conduită denaturată a tuturor comisiilor sau discuțiilor pe planuri de urbanism. Aici nu suntem la autorizare. Eu nu sunt aici să dezbăt o autorizație de construire. Mă uit pe o planșă de reglementări. Eu n-ar trebui să văd o randare. Sigur că tehnologia acum ne ajută și ne putem uita la ea. Mie îmi

place cum arată clădirea dumneavoastră. Dacă aveți un etaj mai jos, era senzație.

Domnul Nistor Andrei

Haideți să vă spun în continuare, să vă dau istoricul proiectului. La momentul la care am venit cu proiectul la avizul de oportunitate, era în comisie, puteți să verificați și ce a scris fiecare membru al comisiei legat de asta, mi s-a emis avizul de oportunitate cu P+15, pentru că erau mai multe clădiri pe Buzești care aveau P+13, P+15. După care, la Cultură, ne-a impus această retragere pe care o vedeți aici, adică ne-au zis de la colțul clădirii existente, eu aș vrea să văd biserica fără s-o obturezi tu cu clădirea ta, deși terenul meu e până în colț. Și am zis OK. A doua condiție care mi s-a pus a fost să reducem regimul de înălțime la 11 niveluri plus acest etaj tehnic de 50 de metri, lucru care inițial nu ne-a convenit. După care ne-a convenit, pentru că suprafața pe etaj în noua configurație intra în imobil de categorie A. Și ne-am sfătuit cu beneficiarul, am refăcut planurile și am mers pe această înălțime. După care a urmat revenirea în Comisia de Cultură, încă o revenire în Comisia de Cultură. Dar observați și racordul la calcan. Racordul la calcan este parter și două niveluri. Deși eu mă racordez la un calcan care o să vedeți că are P+4. Dar este un P+4 făcut la un cod de pe vremuri, 3 metri sau 2,80 regimul de înălțime. Ce am făcut în plus, în concordanță cu cererile comisiei, am făcut acest spațiu public din față. Deci practic acesta este terenul meu, adică proprietatea mea și aici rămâne spațiu deschis. Am avut aceeași discuție acum mult, mult, mult timp în urmă cu proiectul de la Timpuri Noi.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Eu n-am fost, evident, atunci în administrație, dar nu putem să nu observăm că dacă raportezi înălțimea acestui mobil pe care îl propuneți, absolut legitim, ca funcțiune de birouri, este aproape dublă față de regimul de înălțime existent acolo. Raportat la profilul străzii, nu Buzești, ci cealaltă, constatăm că toată această lamă, de fapt, este paralelă cu acea străduță mică care cred că nu are mai mult de 13 metri maxim, poate 10, nu știu cât are. Poate dumneavoastră puteți să ne spuneți dacă are 13 sau 10 metri între aliniamente. Or, avem de 5 ori aliniamentul în sus. Știți foarte bine care sunt prevederile generale din regulamentul de urbanism. Știți foarte bine că anumite accente pe verticală se pot face și conform PUG-ului, și conform anumitor studii, acolo unde sunt capete de perspectivă, intersecția unor artere largi și așa mai departe. Aici clădirea este destul de

masivă pentru țesutul străzii. Trebuie să recunoaștem chestia asta, e puțin forțat.

Domnul Nistor Andrei

Tocmai din cauza asta, tot în Comisia de Cultură, am discutat acest profil. Le-am explicat că pe stânga, cum intru, e sens unic aici, pe stânga cum intru există clădiri cu regim de înălțime P+6, P+7, aprobate prin PUD-uri sau PUZ-uri. Și din cauza asta, la parter, dacă remarcați, am lăsat structura vizibilă și m-am retras și mai mult, ca să vedeți la nivelul pietonului un profil de stradă cât mai corect.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Știu, dar față de regulamentul de urbanism pe palier principal, care prevede că nu se poate depăși distanța dintre aliniamente, este depășită de 5 ori față de cât e permis în PUG, în sus. Nu cu 100%, ci cu 500% pe înălțime.

Domnul Nistor Andrei

Comisia și la avizul de oportunitate, și la Cultură, a remarcat și eu le-am spus, că, în cazul clădirilor pe colț, se preia regimul de înălțime până se termină parcela, al străzii principale, în cazul ăsta Calea Buzești. E un instrument uzual în urbanism. Adică și în interbelic se făceau blocuri pe colț.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Este foarte corect ce spuneți, dar atunci trebuia preluat elementul de colț. Dar dumneavoastră ați făcut o lamă pe o stradă care are 13 metri în cel mai bun caz sau 10 metri distanță între aliniamente. Asta vreau să vă spun. Adică aveți un argument, dar după aceea lipsește cealaltă jumătate.

Domnul Nistor Andrei

Pentru că, din punctul de vedere al acestui colț, dacă alegeam să construiesc și de colț cu teșitura perpendiculară pe bisectoare, biserica nu se mai vedea deloc de la nivelul pietonului. Și opțiunea și recomandarea în prima discuție în Comisia de Cultură a fost: faceți ceva, astfel încât să nu ne depășiți 50 de metri, din mai multe motive, dar lăsați vederea pietonului, să vadă biserica care e monument.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Pot să întreb şi eu, 50 de metri de unde? Că şi Buzestiul are 33 de metri. Adică v-aţi dus şi peste aliniamentul de la Buzeşti, care este o arteră principală.

Domnul Nistor Andrei

Vedeţi că între aliniamente sunt 50 de metri, tocmai de acolo am luat. Nu vorbesc de profilul stradal.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Nici eu nu vorbesc de profilul stradal, nu vorbesc de trotuar-trotuar, vorbesc de aliniament între clădiri.

Domnul Nistor Andrei

Exact. Aliniamentul faţă de regimul de proprietate, dacă vă uitaţi, chiar în planşa de urbanism, are o mare retragere faţă de actul de proprietate în sine. Deci eu am mai lăsat încă o dată.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Dumneavoastră aţi cotate 33 de metri aici, nu eu. Este aliniamentul, distanţa faţă de faţada imobilelor, de-a stânga şi de-a dreapta Bulevardului Buzeşti. Dumneavoastră aţi cotate-o cu 33 de metri aici. E în planşă.

Domnul Nistor Andrei

O secundă, staţi că deschid planşa.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Da, deci e 10 cu 33 şi dumneavoastră propuneţi 50. Adică v-aţi dus foarte mult, aţi forţat fiecare indicator la maxim, la blană, cum se spune în limbaj colocvial. Nu că ar fi ceva rău, dar ţesutul este de aşa natură aici, avem nişte străzi, strada Dragoslavele...

Domnul Nistor Andrei

Nu aveţi dreptate. Staţi puţin, vă dau share la planşă. Credeţi-mă că nu aveţi dreptate.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

E semnată de domnul arhitect Dumitraşcu.

Domnul Nistor Andrei

Nu contează de cine e semnată. Vă arăt planșa imediat. Credeți-mă că dacă era, nu insistam. Uitați-vă puțin la această planșă, vă rog. Eu încerc să-i dau zoom cât de mult pot, nu știu dacă îmi permite mai mult. 33 de metri este până la limita de proprietate care este albastră, după aceea, punctat, eu mă retrag foarte mult de la limita aia de proprietate. Deci vedeți cota aici, este la trotuar.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Da, am înţeles, 38 vă retrageți.

Domnul Nistor Andrei

Deci eu am 33 plus 5, plus faptul că am toată zona asta de aici deschisă.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Aliniamentul nu este dat de cât vă retrageți dumneavoastră. Aliniamentul este dat de profilul străzii. Dacă vă duceți mai sus să vedeți unde sunt amplasate blocurile socialiste, dar și cele de acum, uitați că sunt 33 până la urmă. Acolo unde scrie P+14, da?

Domnul Nistor Andrei

Noi avem în proiect 33 plus 5 metri până la limita retragerii actuale, plus că toată zona de jos este neconstruită.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Aliniamentul se dă din axul străzii.

Domnul Dragoteanu Dragoş

Dacă îmi permiteți, eu sunt beneficiarul. Pe Buzeşti am fi singurul imobil care se retrage față de toate aliniamentele, față de trotuar.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Salutăm asta, este fabulos, ne place foarte mult acest aspect. Dar sunt altele, cum ar fi relația față de strada Dumitru Sergiu, pe care o omoară.

Domnul Dragoteanu Dragos

Sunt cel puțin trei clădiri, Turnul Țiriac, clădirea construită de domnul arhitect Chirescu, luată de Cortina, care este chiar vizavi, în diagonală, pe Buzești colț cu Sevastopol și clădirea Munții Tatra colț cu Buzești, care sunt mai înalte decât clădirea noastră. De exemplu, Țiriac a avut CUT 7,8 și are și o stradă laterală pe care ies mașinile. Vă spun în cunoștință de cauză, pentru că locuiesc acolo.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Nu dezbatem ce au făcut alții, noi acum discutăm proiectul dumneavoastră. Faptul că nu a avut o comisie de urbanism la faza finală, o comisie de urbanism tehnică, constituie totuși o vulnerabilitate. Despre asta vorbim.

Domnul Dragoteanu Dragos

Vă dau dreptate, dar am fi primul caz din strada Buzești care se retrage față de aliniamentul celorlalte clădiri.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Acest aspect îl găsim și noi foarte pozitiv. Ne place faptul că ați făcut acolo un spațiu public amenajat cu verdeață și așa mai departe. Noi discutăm și ce se întâmplă în spatele acestei prezențe frumoase către Buzești, și anume către strada Dumitru Sergiu, care este o stradă de 10 metri între aliniamente, care va avea o clădire de 50 de metri înălțime, de 5 ori cât permite PUG-ul.

Domnul Dragoteanu Dragos

Dacă legea ne-a permis chestia asta, deci noi suntem în cadrul legii, asta nu înțeleg eu în calitate de beneficiar. Cerem un drept al nostru care a fost deja însușit de instanță și care a invitat primarul general, prin consilierii generali, să se exprime dacă este o oportunitate pentru oraș. Așa nu se mai poate construi nimic dacă vine un investitor în fața dumneavoastră care respectă legea și dumneavoastră spuneți „aș fi vrut să fie altfel”. Evident că oricine vrea să fie altfel, dar dacă eu respect legea, am acest drept, cu tot respectul.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Sigur. Noi nu vrem să vă încălcăm niciun drept. Noi doar am sesizat anumite aspecte care au lipsit, pe parcursul legal al acestei documentații, și anume, foarte important, avizul final al Comisiei Tehnice de Urbanism, care poate ar fi sesizat ce ni s-a părut și nouă acum, înțelegeți?

Domnul Dragoteanu Dragos

Dumneavoastră credeți că domnul Nicușor Dan nu a spus în instanță toate lucrurile astea? Și cu toate astea a pierdut. Ce să fac eu acum? Să spun, domnule, există o lege, am respectat-o, domnul președinte actual al României nu a câștigat în instanță, trei instanțe mi-au dat dreptate și află acum că parcă ar fi trebuit altfel. Cu tot respect, nu este în regulă.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Ca să păstrăm adevărul, instanța, vă citesc ce a zis, adresa din 2022, care justifică refuzul pârâtului, a fost analizată de instanță, pe calea excepției de nelegalitate și e apreciată ca fiind nelegală, astfel că o va înlătura din prezenta cauză. Și mă duc mai departe, îmi cer scuze, și îmi spune că, într-adevăr, conduita noastră, a municipiului, după doi ani de când trebuia soluționată o cerere, să vă invocăm diverse aspecte care țin de legalitatea documentației nu se înscrie în ceea ce instanța poate aprecia drept o conduită conformă cu dispozițiile legale. Deci e greșeală la noi, am greșit că am venit cu asta după doi ani. Dar, pe de altă parte, nu răsturnați argumentul, să ne spuneți că instanța v-a dat dreptate în sensul în care a infirmat argumentele. Noi tocmai de-aia suntem aici și vedeți că eu pun întrebări, pentru că chiar vreau să-mi conturez propria convingere. Și dacă la discuția cu CUT-ul de mai devreme vă dau dreptate, dacă e o greșeală a noastră, ce am scris acolo, sunt de acord. Dar pe partea cu cele 11 versus 12 etaje, acolo vă puneam întrebările, ca să îmi fac propria convingere, că instanța nu a analizat. Eu mi-aș fi dorit ca instanța, când se pronunță pe astfel de lucruri, să ne și spună: e legal sau nu e legal.

Domnul Dragoteanu Dragos

Instanța nu decide dacă un PUZ trebuie aprobat de către consilierii municipali. Instanța a decis strict că documentele depuse în cazul acestui PUZ au fost legale. Ca urmare, a dat sentință definitivă și irevocabilă ca PUZ-ul să fie introdus pe ordinea de zi. Mai departe, dumneavoastră în calitate de consilier, împreună cu colegii dumneavoastră, aveți posibilitatea să vă dați acordul pentru oportunitate sau nu.

Domnul Nistor Andrei

Dacă îmi permiteți, vă mai supun atenției o problemă pe care o are Bucureștiul, nu de acum, nu din mandatul domnului Ciucu, nu din mandatul domnului Nicușor Dar, nu din mandatul doamnei Firea, dinainte. Când s-au stabilit regulile de oportunitate prin lege, am constatat o diferență între București și celelalte mari orașe, Brașov, Constanța, Cluj. Avizele de oportunitate, în București, se semnează de către primar. În toate celelalte orașe, și nu este nici asta specificat în 350, există un aviz de oportunitate dat de către Consiliu, cum este și normal. Aici este un lucru pe care eu sau noi, domnul beneficiar, sau eu, sau oricine, oricare dintre dumneavoastră, este o problemă. Eu cred că proiectele mai mari, este părerea mea personală, sau proiectele care considerați că afectează sau îmbunătățesc, sau din contră, scad valoarea urbanistică și celelalte valori, de mediu, oricare, atunci trebuie avut de la început un aviz de oportunitate, totuși, însușit de Consiliu. Am constatat asta, v-am spus, de acum 3-4 mandate de primar. Asta s-a decis la nivelul Capitalei, nu știu de ce este așa.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Am înțeles. Mulțumim frumos!

Domnul Nistor Andrei

Mulțumim și noi!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

O să vreau să vă invităm și mâine, pentru că astăzi supun la vot suspendarea ședinței și cele 3 puncte de pe ordinea de zi care au rămas nediscutate, punctul 48 de pe ordinea de zi, punctul 49, punctul 50, vă supun la vot să suspendăm această ședință și să reluăm mâine la orele 15, cu aceste 3 puncte.

Stimați colegi, vă rog să votăm.

Doamna Munteanu Cristina-Simona – consilier general

Domnule președinte, vă rog, mai am o întrebare. Toate aceste 3 proiecte au același proiectant?

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Nu cunosc, doamna Munteanu, nu cunosc acest aspect.

Domnul Nistor Andrei

Nu.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnul arhitect-șef spune că nu. Au la bază sentințele judecătorești care obligă primarul general al municipiului București să pună în dezbatere aceste proiecte.

Doamna Munteanu Cristina-Simona – consilier general

Asta știm cu toții. Domnule președinte, am o rugăminte, mâine să fie de față toți proiectanții acestor trei proiecte, ca să nu existe discuții sau discriminări. Mulțumesc!

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Dacă vor și sunt disponibili.

Doamna Munteanu Cristina-Simona – consilier general

Aceasta este o întâlnire oficială, este o ședință a Comisiei de urbanism a PMB-ului și atunci trebuie să le creăm tuturor oportunitatea să își susțină proiectele, în sensul acesta era propunerea mea. Să fie prezenți ca să-și poată susține proiectele proiectanții tuturor acestor proiecte. Să nu existe discriminări sau ulterior să avem discuții.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Colegii de la DATJ să trimită un e-mail către toți.

Doamna Munteanu Cristina-Simona – consilier general

Vă rugăm.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă propun să supunem la vot suspendarea ședinței.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Eu sunt de acord cu suspendarea, cu o singură precizare. Mai aveam o întrebare la direcția de specialitate.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Haideți să trecem la vot, după care revenim.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Sunt **pentru**.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Încheiem votul.

Secretariatul Tehnic

Cu 10 voturi pentru, 0 abțineri, 0 voturi împotriva, această propunere a fost aprobată.²

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă mai supun atenției un singur lucru, după care îi dau cuvântul domnului Badiu. Mâine, la rugămintea Direcției de Urbanism, pentru că au deja programate anumite întâlniri și ședințe de lucru, propun ca la orele 17 să fie ședința comisiei. Și invităm și ceilalți proiectanți și beneficiari și Direcția Juridică să trimită reprezentanți.

Dau cuvântul domnului Badiu.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

O singură întrebare am. Toate cele trei PUZ-uri pe care le avem acum în dezbatere vizează situația legată de retragerea avizului arhitectului? Sau nu?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Da.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Trei la care noi am greșit că am retras.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Instanța obligă să fie supus pe ordinea de zi a Consiliului General, obligă primarul să-l pună pe ordinea de zi.

² Domnul consilier Badiu Andrei și-a exprimat opțiunea de vot verbal. Prin urmare, voturile au fost consemnate în procesul-verbal în conformitate cu înregistrarea audio, precum și cu rezultatele generate de sistemul de vot online cu aplicația integrată Slido.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Eu am spus altceva. Am spus că toți ne-au dat în judecată pentru refuz nejustificat. Noi ne-am justificat refuzul pe situația că am retras acordul.

Doamna Iktimur Elena Cătălina – Șef Serviciu, Serviciul de Urbanism

Am fost dați în judecată pentru că nu erau puse pe ordinea de zi. În timpul procesului, noi am revocat referatul de aprobare.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Toate sunt la fel. Deci ne-am făcut o belea mare cu retragerea asta. Ne-am câștigat trei ani, dar tot la noi au venit.

Domnul Nistor Andrei

Dacă îmi permiteți, e vorba de referatul primarului, nu al arhitectului-șef.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Da, am înțeles cu toții.

Stimați colegi, declar ședința închisă.

Ne vedem mâine la orele 17.00, în aceeași formulă și cu mai mulți invitați, dacă vor da curs.

O zi bună tuturor!

Ședința comisiei s-a încheiat la ora 18.10.

Notă: Consemnarea voturilor s-a realizat în conformitate cu rezultatele generate de sistemul de vot online cu aplicația integrată Slido, precum și pe baza votului exprimat verbal de consilierii care nu au putut vota în modalitatea menționată mai sus.

PREȘEDINTE,
Manole Gelu Ciprian

SECRETAR,
Tănase Andrei Valentin