

Proces-verbal  
încheiat în ședința Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului  
din data de 12 mai 2026, ora 17.00

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 11.05.2026, 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:

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;

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;

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.

Participă:

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti;

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcţia Urbanism;

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

Domnul Iordache Adrian – Director Executiv, Direcţia Juridică;

Domnul Feroiu Silviu – consilier general;

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

Domnul Nistor Andrei – arhitect;

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings;

Doamna Dobre Adriana – avocat;

Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ;

Doamna Săpunaru Delia – urbanist;

Domnul Nicu George – beneficiar PUZ.

#### Secretariatul Tehnic

Bună ziua! Sunt prezenţi în acest moment 8 din cei 11 membri ai comisiei, avem cvorum şi putem începe şedinţa comisiei. Adresăm rugămintea invitaţilor să nu voteze, doar membrii comisiei îşi vor exercita votul.

Domnule preşedinte, aveţi cuvântul.

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Bună ziua! Aş începe cu o mică rugămintă, să mai aşteptăm, dragi colegi şi invitaţi, ca să se conecteze toţi colegii şi să vină din aparatul de specialitate cine mai este de sosit. Mulţumesc!

Bună ziua! Îmi cer scuze pentru mica întârziere.

Bună ziua invitaţilor, colegilor şi colegilor din aparatul specialitate!

Bine aţi venit la Comisia de urbanism!

Avem trei puncte pe ordinea de zi, aşa cum ştiţi de ieri.

Haideţi să trecem la aprobarea **ordinii de zi**.

Vot, vă rog.

#### Domnul Badiu Andrei – consilier general

Votez **pentru**.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Votez **pentru**.

Secretariatul Tehnic

**Cu 11 voturi pentru, 0 abțineri, 0 voturi împotriva, ordinea de zi a fost aprobată.**<sup>1</sup>

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Trecem la primul punct de pe ordinea de zi, punctul numărul 48 de pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B., **proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Strada Coralilor nr. 18, sector 1.**

Dacă avem întrebări din partea colegilor consilieri generali, vă rog.

Am uitat să menționez faptul că va trebui să cereți cuvântul, să ridicați mâna în online.

Dacă nu avem din partea colegilor, o să îl rog pe domnul Adrian Iordache, Directorul Juridic din cadrul P.M.B., să ne spună câteva cuvinte. Mulțumesc!

Domnul Iordache Adrian – Director Executiv, Direcția Juridică

Bună ziua! Acest proiect de hotărâre a ajuns pe ordinea de zi ca urmare a unui litigiu între elaboratorul PUZ-ului și municipalitate, având ca obiect obligarea de a pune pe ordinea de zi a documentației urbanistice privind aprobarea PUZ-ului de la adresa mai sus menționată.

Ca urmare a judecării fondului și a căilor de atac, instanța a dispus definitiv să îl oblige pe primarul general să se pună pe ordinea de zi pentru dezbateră acest proiect de hotărâre și, în consecință, asta s-a întâmplat în momentul de față. Raportul de specialitate al domnului primar general este semnat în acest sens. Ca urmare a sentinței și deciziei instanței, vă supunem spre dezbateră acest proiect de hotărâre.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim frumos, domnule director!

Dau cuvântul domnului Dragoș Geamănă.

---

<sup>1</sup> Domnii consilieri Badiu Andrei și Manole Gelu Ciprian și-au 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 Geamăna Dragoș – consilier general

Bună ziua! Înțeleg că în acest caz problema principală nu e ideea de reconversie urbană, pentru că e evident că fostele zone industriale sau tehnice ale Bucureștiului se transformă, înțeleg că problema semnalată de CTUAT este lipsa unei planificări integrate, acces rutier insuficient, infrastructură necorelată, spații verzi insuficient clarificate și o dezvoltare care pare să avanseze înainte ca orașul să fie pregătit pentru ea. Acum, dacă sunt prezenți și cei care au făcut cererea de PUZ, poate ne spun câte ceva despre chestia asta. Nu știu, poate că nu sunt de acord cu ceea ce scrie acolo și ne dau alte informații. Mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Îi dau cuvântul domnului arhitect-șef.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Domnul Geamăna cred că își manifestă dorința de a vorbi proiectanții sau beneficiarul acestui PUZ, dacă am înțeles bine.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Am înțeles, numai că aceeași discuție am avut-o ieri și domnii au intervenit. Ridicați mâna în online, ca să putem să vă acordăm cuvântul. Dați-i cuvântul domnului.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Bună ziua! Călin Alexandrescu este numele meu. Sunt CEO VEGO, urbanist de profesie, elaboratorii, la nivelul anului 2020, ai acestei documentații de urbanism, care din punctul nostru de vedere s-a finalizat prin avizul arhitectului-șef din acel an. Ulterior, prin diverse discuții care s-au întâmplat, inclusiv instanța despre care a menționat domnul Iordache, am ajuns să răspundem la tot felul de întrebări, care din punctul nostru de vedere exced sau au excedat, la momentul respectiv, cadrului legal, în sensul în care documentația a fost analizată pe toate părțile, a fost avizată de către toți avizatorii. La nivelul anului 2020, repet, procedura de avizare tehnică a acestei documentații s-a finalizat prin obținerea avizului arhitectului-șef.

Acum, foarte pe scurt, legat de ceea ce a menționat domnul consilier, trebuie precizat foarte clar faptul că, în momentul în care vorbim de această documentație și ne raportăm la documentația de urbanism de rang superior, chiar dacă aceasta este PUG-ul, vorbim despre o prevedere

din PUG care a preluat un alt PUZ mai vechi, deci nu ne raportăm la zonificarea funcțională, așa cum o știți dumneavoastră din PUG. Vorbim, așa cum bine s-a precizat, despre reconversie funcțională a unei foste platforme industriale care, din punctul nostru de vedere, face orașului foarte mult bine. În ceea ce privește procentele de spațiu verde, acestea au fost reglementate, din punctul nostru de vedere, suficient, în momentul în care s-a obținut acordul de la Agenția pentru Protecția Mediului. Și a mai fost un aspect ridicat, că circulațiile au fost reglementate în momentul în care s-a primit avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

Iar în ceea ce privește densificarea unei zone înainte ca orașul să își permită chestia asta, ceva de genul ăsta parcă s-a menționat, din punctul nostru de vedere zona nu este încă dezvoltată suficient. Zona poate mult mai mult, dar analizele pe care noi le-am realizat la nivelul întregii zone, nu doar la nivelul acestei parcele, chiar dacă vorbim de un PUZ de parcelă, arată faptul că zona încă poate fi dezvoltată, densificarea fiind astăzi mult mai mică decât prevedeau indicatorii urbanistici în parametrii industriali în care se afla terenul înainte de elaborarea documentației PUZ. Spuneți-mi dacă am fost suficient de clar sau dacă am vorbit prea tehnic. Dacă sunt aspecte pe care doriți să le detaliez, o fac cu mare drag.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumesc frumos!

Stimați colegi, dacă mai aveți alte întrebări?

Domnule arhitect-șef, doriți să interveniți?

Domnule Badiu, vă rog.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Eu aș avea o întrebare. După ședința de ieri m-am mai documentat un pic. Am citit inclusiv documentele pe care le-am primit după ședință sau în timpul ședinței. Aș avea o întrebare pentru domnul arhitect-șef. Mă uit aici, avem o adresă care sigur că a făcut și obiectul controlului instanței, nu pe fond, ci pe procedură, dar se reclamă niște probleme la această documentație, printre care, la punctul 5, la pagina 3 din 4, se reclamă faptul că proiectul de hotărâre de aprobare contravine art. 10 alin. (3) din Legea 24/2007, legea spațiilor verzi și inclusiv se enunță articolul. Am văzut că această problemă își găsește undeva o aplicabilitate și la celelalte două, sau cel puțin la PUZ-ul din zona Piața Victoriei. Și dau citire efectiv articolului precizat, respectiv: „Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea

pe terenuri de peste 3.000 de metri pătrați aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 de metri pătrați de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.” Acest articol se referă la terenurile aflate în proprietatea statului, a UAT-urilor sau autorităților centrale sau locale. Deci discutăm de terenuri care se află în proprietatea unor entități de stat, unor entități publice. Nicăieri nu face referire acest articol la vreo obligativitate a proprietarilor terenurilor private ca, la momentul elaborării unor documentații, să țină cont de aceste criterii de ordin calitativ sau cantitativ, determinate de articolul 10 alin. (3) din legea din 2007.

Și vă întreb acum, clarificați-mi și mie de ce o astfel de adresă sau o astfel de enunțare îmi este trecută ca motiv pentru care ar fi în neregulă ceva cu acest PUZ. Adică ajutați-mă să înțeleg această relație, pentru că dacă avem de trasat sau de transferat această obligativitate și titularilor de proprietate privată și am o reglementare în sensul ăsta, vă rog comunicați-mi. Într-adevăr, am cunoștință de faptul că sunt sectoare la nivelul municipiului București, și vă dau exemplul Sectorului 6, care au transpus o obligativitate printr-un regulament de urbanism, printr-o hotărâre de consiliu local, obligând proprietarii de terenuri ca, la momentul în care solicită documentații de tip PUD, să aloce un anumit procent din suprafața respectivă spațiului verde.

Dar vreau să vă întreb: noi, la nivelul Consiliului General sau la nivelul unei hotărâri de Consiliu General, am transferat această obligativitate proprietarilor de terenuri private?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Bună ziua! Aici avem adresa pe care o menționați, este adresa domnului primar general care a identificat șase elemente care dânsul, ca primar general, a considerat că întrunesc elemente de nelegalitate, raportat la punctul de vedere al CTATU, care aproximativ tot pe aceleași puncte a făcut, la solicitarea primarului, un raport. Dacă vorbim acum specific de ce m-ați întrebat, acel articol din legea spațiilor verzi, Legea nr. 24, articolul 10 are și în accepțiunea noastră trei teze. Prima teză este extinderea intravilanului localităților. Extinderea intravilanului localităților se poate face și pentru terenuri private de stat.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dar nu suntem în această situație.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Nu, că sunt sunt trei teze. Prima dată când trebuie să ai 20 de metri de spațiu verde pe cap de locuitor, este asta, extinderea intravilanului localităților. A doua teză este transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale. Asta este a doua teză. Adică când transformi zone cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, adică aduci populație care nu era înainte acolo, aduci locuitori care nu erau înainte acolo, este a doua teză și trebuie să faci 20 de metri pătrați de spațiu verde pe cap de locuitor. Și a treia teză este și e ultima, construirea pe terenuri de peste 3000 de metri aflate în proprietatea statului, a UAT-urilor, a autorităților centrale și locale. Deci sunt trei teze, în oricare din aceste cazuri trebuie să îți asiguri 20 de metri de spațiu verde pe cap de locuitor. Așa funcționează legea din anul în care a fost aprobată, din 2007, cu cele trei teze diferite, adică cele trei cazuri.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Domnule director de la Direcția Juridică, vă însușiți abordarea? Sau interpretarea?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Este analiza făcută de primarul general.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Este irelevant cine a făcut-o. Vă întreb pe dumneavoastră, îl întreb pe directorul Direcției Juridice dacă își însușește această interpretare. Pe mine nu mă interesează cine a făcut-o.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Noi așa aplicăm legea, evident. Direcția de Urbanism își asumă, categoric, această aplicare a legii, pentru că sunt trei teze diferite, sunt trei cazuri în care trebuie să ai 20 de metri de spațiu verde pe cap de locuitor. Evident.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Aștept părerea domnului director.

Domnul Iordache Adrian – Director Executiv, Direcția Juridică

Sincer, nu aș intra într-o polemică, pentru că oricum acest document nu este luat în discuție de către instanța de judecată. M-aș întoarce la

bază, și anume trebuie să punem pe ordinea de zi acest proiect de hotărâre.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Noi tocmai l-am pus și îl dezbatem. Dacă asta este maniera în care se interpretează un articol la nivelul Direcției de Urbanism, noi ne vom întoarce la acest articol la fiecare proiect. Și de aceea am început, pentru că nu voi relua aceste argumente la celelalte proiecte. Dar dacă tot e o chestie comună, am vrut să o tranșăm de la început, ca să elucidăm misterul. De aceea suntem toți aici.

Domnul Iordache Adrian – Director Executiv, Direcția Juridică

Eu, unul, nu aș intra în polemică pe acest articol, domnule consilier.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mai mult decât atât, dacă intrăm pe acest subiect, subiectul principal este obligația primarului general de a pune pe ordinea de zi aceste proiecte. Din punct de vedere tehnic, din câte înțeleg, îndeplinește toate aceste criterii, procedură, avize și așa mai departe.

Dacă domnul arhitect-șef are de adăugat altceva decât ceea ce a spus, vă rog.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Dacă ar fi fost la mine, la semnat, dar nu a fost, aș fi redactat niște lucruri, dar această documentație a fost oprită de primarul general în funcție, tocmai pentru că a identificat și nu a vrut să semneze ca primarul, niște lucruri. El a identificat niște elemente de nelegalitate ale unor documentații de urbanism care trebuiau puse pe ordinea de zi, a refuzat aceasta invocând, în scris, către beneficiar, proiectant, către toată lumea, pe argumente tehnice și juridice, de ce nu poate pune pe ordinea de zi.

Pe chestiunile de fond instanța nu s-a pronunțat, pe toate chestiunile astea pe care doriți să le dezbatem acum. A intrat doar pe chestiuni de procedură și a obligat PMB-ul, Consiliul General și primarul să le pună pe ordinea de zi. Deci eu nu am ce să adaug la analiza făcută de CTATU și de primarul general.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dați-mi voie să vă întreb eu acum, după care dau cuvântul domnului Sava și domnului Nistor.

Domnule arhitect-șef, la data completării acestui dosar, avea avizul arhitectului-șef?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București  
Formal a îndeplinit toate condițiile.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Și legiuitorul a analizat că îndeplinește toate condițiile de a intra pe ordinea de zi, având toate documentele în spate, complete.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București  
Formal, da.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Mulțumesc frumos!  
Dau cuvântul domnului Sava, după care domnului Nistor.

Domnul Sava Alexandru – consilier general  
Aș mai fi vrut să intervin și anterior, chiar la începutul discuției, în mare parte s-a răspuns și întrebărilor pe care voiam și eu să le ridic. Noi, în continuare, vom analiza și vom discuta acest proiect. Problema este, din punctul meu de vedere, o neclaritate, efectiv, a situației din teren. Înțeleg că s-au ridicat probleme efectiv legate de utilități, tramă stradală, spații verzi. În prezent, acum, cum arată? Eu aici văd o poză care probabil că este foarte veche, o schiță, o încadrare pentru Strada Coralilor. Ce este acum acolo? Îi întreb pe dezvoltatori sau reprezentatul dezvoltatorului.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Dăm cuvântul domnului Alexandrescu.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings  
În prezent vorbim despre un teren viran care se află în imediata vecinătate a ceea ce se numește generic Petrom City, unde au fost dezvoltate toate acele clădiri de birouri. Deci nu vorbim despre un teren în câmp, vorbim despre un teren în inima orașului. Ridicasesm mâna pentru o intervenție la ceea ce s-a discutat anterior, pentru că lângă mine este și doamna avocat care a reprezentat beneficiarul în instanță și care vrea să facă două precizări foarte importante în ceea ce privește instanța. O las pe dânsa.

### Doamna Dobre Adriana – avocat

Vizavi de problema spațiilor verzi, că s-a invocat acest articol 10 alin. (3), voiam să vă spunem că și în dosarul nostru a fost invocat acest argument și chiar s-a atacat decizia de încadrare a PMB, cu excepția de nelegalitate și a fost respinsă excepția de nelegalitate, deci chestiunea spațiilor verzi s-a tranșat definitiv la noi în dosar, pe fond. Iar vizavi de revocare, vreau să aveți în vedere că a intervenit după ce am dat în judecată autoritatea, când dosarul administrativ era deja complet, aveam avizul arhitectului-șef nr. 36 din 2020, aveam procedura de dezbatere publică epuizată, aveam proiect de hotărâre de aprobare a proiectului depus și după ce am făcut plângerea prealabilă și după ce am dat în judecată autoritatea pentru a nu ne pune PUZ-ul pe ordinea de zi, pro causa s-a întocmit acest document. De fapt, nu s-a întocmit doar pentru dosarul nostru. S-a întrunit CTATU pentru a analiza toate cele 43 de PUZ-uri care nu erau puse pe ordinea la acel moment și toate au fost propuse spre respingere. Astea au fost instrucțiunile la acel moment, la toate s-a imputat acest articol 10 alin. (3).

Și revin la ideea inițială, la noi în speță problema spațiilor verzi a fost rezolvată, în sensul că instanța a constatat că avem această decizie de la autoritatea de mediu competentă care nu a fost anulată, deci produce efecte juridice, iar vizavi de referat, acesta nu a fost luat în considerare, având în vedere că a fost emis pro causa după începerea procesului. De altfel, în alte dosare instanțele, unde au fost atacate în contencios administrativ cu excepția de nelegalitate, au spus că acest referat nu trebuie luat în considerare, pentru că a fost emis la doi ani după referatul inițial de aprobare și că primarii, odată cu această schimbare a primarilor, nu se poate reveni asupra actelor date beneficiarilor. Acesta este un act care a intrat în circuitul civil din momentul comunicării, tu nu mai poți să îl revoci, cu atât mai mult cu cât după el au intervenit alte acte care mie mi-au dat dreptul de a beneficia de PUZ. Prin urmare, consider că nu este legal și oportun să facem discuții despre acest act de revocare care a fost luat în considerare și respins de instanța de judecată. Acestea erau completările mele.

Îmi cer scuze pentru patos, dar eu sunt avocatul care a stat în procese cinci ani de zile ca să obțină această hotărâre, avem și hotărârea de amendare și nu cred că se pune problema într-o manieră corectă. Mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim și noi!

Dau cuvântul domnului arhitect-șef.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Aș mai menționa doar așa, spre informarea domnilor consilieri generali, adresa cu elementele de nelegalitate o aveți, se poate parcurge, nu e doar chestiunea spațiilor verzi în discuție, sunt mai multe chestiuni. Și cele mai importante ar fi, pe lângă aceste aspecte tehnice, totuși îi lipsește avizul Comisiei Tehnice de Urbanism la avizul final al arhitectului șef, lipsește CTATU, lipsește ceea ce e prevăzut de Ordinul 233 din 2016, conținutul cadru al unei documentații de urbanism care este obligatoriu, lipsește planul de acțiune pentru toate cele trei PUZ-uri aflate acum în dezbatere, lipsește efectiv. Cine face investiții, când le face, cine le bugetează, când se realizează? Tocmai ca să poți să ai procedura de urbanizare a unor terenuri care momentan nu au acces, nu au infrastructură, rețele, să poți să autorizezi după ce ai făcut și ai edificat această infrastructură, ai rezolvat apa, canalul, ai rezolvat conexiunea de gaze, alte utilități, transportul public, multe lucruri, tocmai ca după aia să poți autoriza, respectând cumulativ toate prevederile legale. Deci sunt mai multe chestiuni de fond care trebuie dezbătute.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim!

Domnul Nistor.

Domnul Nistor Andrei – arhitect

Mulțumesc! Aș vrea să fac o precizare și îi mulțumesc domnului consilier Badiu că a făcut această intervenție. Poziția 49 este un PUZ aflat în zona centrală, pe Buzești, Dimitrie Sergiu colț cu Buzești.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule Nistor, suntem la punctul nr. 1, cel din strada Coralilor, la proiectul 49 de care vorbiți dumneavoastră trecem imediat. Dacă aveți ceva de adăugat la primul punct.

Domnul Nistor Andrei – arhitect

Nu, mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnul Sava, vă rog, după care domnul Munteanu.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Eu voiam să explic întrebarea mea anterioară, ce se află acum pe teren, tocmai pentru că uitându-mă și pe Google Maps și pe schițele prezentate, Strada Coralilor se află la două străzi mai departe de suprafața care este bifată pe schițe. De aceea, nu înțeleg exact amplasamentul sau poate îmi scapă ceva, nu știu, ați verificat adresa, este corectă? Nu am mare încredere în Google Maps, dar sper că măcar cu străzile știe.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule Sava, cui îi este întrebarea adresată?

Domnul Sava Alexandru – consilier general

În primul rând arhitectului-șef care bănuiesc că a verificat documentația ori reprezentantului beneficiarului, pentru că, căutând după această adresă, Coralilor 18, am dat de Lagoon Park, o hală sau nu știu, o zonă de divertisment, habar nu am, deci este ceva construit. Pe când dâșii ne-au precizat că acolo este un teren viran. De aceea nu înțeleg și acesta a fost și sensul întrebării inițiale, nu înțeleg ce este acum acolo și care este, de fapt, lotul la care se face referire.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Haideți să dăm voie să răspundă.

Domnule arhitect-șef?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Da, ați observat bine, pe Google Maps e o zonă fostă industrială, evident că nu mai este zonă industrială, este un teren viran, cum au spus beneficiarii. E legitim să se întâmple ceva pe acest teren, absolut de acord. Și noi vrem să se construiască. Întrebarea este cum vom construi în București. Vrem să construim cum s-a construit până acum, intercalând procesul de urbanizare a teritoriului, fără plan de acțiune, fără un agreement, fără niște lucruri clar setate pe infrastructură? Sau vrem să schimbăm această abordare și să avem o abordare cum spune legea la modul cel mai clar? Acum, dacă ne uităm pe harta propusă, vedem niște străzi acolo. Trebuie să înțelegem cu toții că acele străzi nu există, deși sunt desenate, ele sunt propuse, dar terenul reglementat este doar terenul

acesta pe care îl vedem, cumva o nuanță mai roșiatică. Dar străzile, cine plătește toate străzile acelea? Când se vor efectua toate străzile acelea, astfel încât beneficiarul să poată realiza acest ansamblu sau alt ansamblu sau investiția.

La toate aceste lucruri nu s-a răspuns. Neexistând plan de acțiune, neexistând un buget, neexistând niște chestii preliminare stabilite. Asta este foarte greu. Accesul momentan se face, la acest teren, pe o fostă cale ferată care este la sud-vest, cum privim harta, și care vine din zona Bazilescu cumva, din viitoarea conexiune a Radialului 4, care va străpunge acolo. Dar nu poți să ai un acces pe o fostă șină de tren, înțelegeți? Nu pot să vină acolo mii de locuitori. E o problemă pe care trebuie să o dezbatem, să înțelegem că până nu ai urbanizat o zonă, nu ai tras infrastructura, nu poți să ai un PUZ aprobat și, după aceea ce? Te duci la un certificat de urbanism, scoți autorizația și oamenii vor veni cu mașinile prin câmp, prin noroaie? Cum se va realiza toată chestiunea asta? Asta e discuția de fond, dacă vrem să avem discuție de fond, pentru că pe formă, da, totul e fabulos.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim frumos! O să dau cuvântul domnului Alexandrescu, pentru a răspunde, după care doamna Munteanu și după care domnul Sava.

Vă rog, domnule Alexandrescu.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

S-au spus foarte multe lucruri. În primul rând, spuneți-mi dacă este permis să share-uiesc ecranul, ca să putem să oferim toată explicațiile domnului consilier care a spus că nu îl identifică.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dați-i dreptul, ca să poată să explice mai bine pentru coleg și pentru noi.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Bun. Bănuiesc că se vede acum pe ecran, vorbim despre acest teren care, așa cum a spus domnul arhitect-șef, în acest moment are acces pe un drum din Bulevardul Petrolistilor. Motivul pentru care acest teren are adresa poștală Strada Coralilor nr. 18, va trebui să puneți această întrebare către Direcția de Patrimoniu, Serviciul Cadastru din cadrul Primăriei Municipiului București, aceștia fiind singurii care acordă numere poștale. Bănuiesc că are legătură cu faptul că e un teren provenit dintr-o

dezmembrare dintr-un teren mult mai mare și nu s-a revenit asupra acestui fapt.

Acum, în ceea ce privește accesul, așa cum v-am spus, acesta este terenul, repet, spuneți-mi dacă toată lumea este clară. După cum am spus, suntem în imediata vecinătate a acestui ansamblu, Petrom City, deci nu vorbim despre un acces exclusiv din acest drum, vorbim despre niște drumuri construite, care astăzi există. Și, din câte știu, au existat inclusiv discuții pe care beneficiarul le-a făcut, la un moment dat, cu reprezentanții Petrom City, pentru a obține un acces suplimentar. În ceea ce privește lipsa avizului Comisiei Tehnice, aș vrea să fac precizarea că avizul Comisiei Tehnice este un aviz cu rol consultativ și fac această precizare, pentru că el are rolul de a fundamenta avizul arhitectului-șef care a fost obținut deja pentru această documentație.

#### Doamna Dobre Adriana – avocat

Și în completare, și în cadrul procesului ni s-a opus acest lucru, ocazie cu care am spus și a zis domnul Alexandrescu mai devreme, că avem actul administrativ constând în avizul arhitectului-șef care confirmă, din perspectivă tehnică, legalitatea proiectului nostru, act care nu a fost atacat, deci a produs efecte juridice, simpla lipsă a acestui aviz consultativ al acestei comisii nu impactează cu nimic. Nu putem să facem abstracție, încă o dată, de avizul arhitectului-șef, a fost emis după o succesiune de alte acte.

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Am înțeles, mulțumim frumos!

#### Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Un ultim punct care s-a menționat, se tot vorbește despre lipsa utilităților și despre alte lucruri de genul ăsta. Este foarte important de precizat că urbanismul nu îți dă dreptul să construiești. Urbanismul reglementează din punct de vedere urbanistic un teren, pentru a construi se aplică legislația specifică Legii 50 și acolo există obligativitatea, fără de care nu se recepționează nicio construcție, să ai toate branșamentele și absolut toate utilitățile la scară. Deci din punctul meu de vedere, cum vor ajunge acele utilități, este un subiect pentru viitor, noi astăzi discutăm despre reglementarea urbanistică a unui teren. Vă mulțumesc și vă stau la dispoziție, dacă mai aveți alte întrebări.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim frumos!

Mergem către colega noastră, doamna Cristina Munteanu.

Vă rog.

Doamna Munteanu Cristina – Simona – consilier general

Bună ziua! O întrebare către proiectant: cum se corelează acest PUZ, care este din 2020, cu proiectul actualizat pentru DR5. Mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim și noi! Vă ascultăm.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Nu știu despre ce este vorba, despre DR5 și despre ce vorbim.

Doamna Munteanu Cristina - Simona – consilier general

E vorba de Drumul Radial 5 care s-a modificat și care are în proiect un pod care trece fix pe acolo.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Din câte știu eu, nu ne afectează. Nu știam dacă vorbiți despre drumul radial. Suntem la o distanță de peste 20 de metri față de acest drum, din câte știu eu.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Bun. Mergem către domnul Sava.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Deci înțeleg că în prezent, într-adevăr, parcela aceasta este destul de izolată, având un acces nu neapărat corect, pe o linie, eu nu știu acum care este statutul acestei linii, de obicei liniile de cale ferată, inclusiv cele din oraș, au un statut special și știu că sunt protejate. Aveți idee care este statutul acestei bucăți de linie, probabil industrială? Către dezvoltator sau către arhitectul-șef este întrebarea.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnule Alexandrescu, vă rog.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Este un pic denaturată informația, în sensul în care vorbim despre o porțiune de teren lată de 6 metri, care a fost la un moment dat șină de cale ferată, proprietate particulară, astăzi ar fi dezafectată. Deci nu vorbim despre o șină de cale ferată, vorbim despre o porțiune de teren cu o lățime minimă de 6 metri, astăzi. Pe lângă asta, așa cum am precizat și mai specific încă o dată, vorbim despre proximitatea cu străzile existente în ceea ce se denumește generic Petrom City. Nu vorbim despre un singur acces pe această porțiune de teren ca să facem discuția despre cale ferată sau nu, vorbim despre un traseu de străzi. Că ele au fost desenate la nivelul Planului Urbanistic Zonal și preluate din celelalte documentații de urbanism, așa ne obligă legea. Dar v-am arătat pe Google Maps că astăzi acele străzi, o parte dintre ele, există, sunt fizic pe teren, cu locuri de parcare, cu trotuar, cu tot ce trebuie. Mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim!

Domnule arhitect-șef?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

În continuare, putem să dezbatem foarte mult timp și mă bucur că dezbatem. Aveți planul de acțiune la documentație, prevăzut de Ordinul 233 din 2016? Noi nu avem, noi nu o regăsim, de aceea primarul general v-a menționat-o în adresă, că dacă o regăsea, evident nu o formula ca argument. Înseamnă că nu aveți acest plan de acțiune.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Eu știu că, la momentul respectiv, o documentație incompletă nu ar fi putut avea avizul arhitectului-șef. Îmi este greu să spun ce s-a întâmplat. În primul rând, această documentație a fost depusă înainte ca eu să fiu în această firmă, vorbim despre 6 ani de zile.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Orice proiectant trebuie să știe ce a depus.

Domnul Alexandrescu Călin – VEGO Holdings

Dar nu cred că este ăsta subiectul discuției. Adică mi-ați enumerat vreo șase puncte din adresa respectivă pe care le-am demontat cu

argumente pe toate și noi discutăm în continuare despre ceva ce are avizul arhitectului-șef.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dați-mi voie să intervin.

Îi dau cuvântul domnului Badiu. Mulțumesc!

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dacă îmi permiteți, eu cred că am plecat undeva pe o pistă greșită. În primul rând, noi discutăm de această documentație ca și cum ar fi o documentație ce privește construirea, deja, a clădirii. Nu înțeleg de ce discutăm de accese. Nu înțeleg de ce discutăm de străzi desenate pe care noi trebuia să le facem și am fi avut această obligativitate. Undeva de 35 de ani noi am grevat totuși, din punct de vedere urbanistic, terenurile respective, aceste liniuțe care în realitate au creat niște efecte juridice. Și în realitate, noi nu facem altceva astăzi decât să aprobăm sau să nu aprobăm niște pătrate colorate, pe lângă străzile gri trasate în planul respectiv, ca să înțeleagă toată lumea. Deci noi astăzi nu aprobăm nicio autorizație.

Ulterior, după ce se aprobă sau se respinge acest proiect, dacă se aprobă, beneficiarul poate veni să ceară o autorizație de construire acolo, poate discuta de accese și așa mai departe. Din punctul meu de vedere, jurist fiind, el poate rezolva problema accesului și ulterior, după cum nu l-a întrebat nimeni pe unde o să faceți voi accesul, pe strada mea, pe strada voastră pe care o puneți pe terenul meu, și el poate să aibă undeva o poziție similară. Convențional, el poate dobândi accesul printr-o declarație de servitute, printr-un contract, poate achiziționa, alipi și face orice alt act de circulație liberă a terenurilor, în ceea ce privește drepturile reale. Părerea mea e că noi încercăm să căutăm motive de nelegalitate în chestiuni extrinseci subiectului pe care noi îl dezbatem acum.

Cât privește un plan local de acțiune, mă întreb, domnule arhitect șef, de ce discutăm de acest plan local de acțiune, în condițiile în care eu am un PUG astăzi? Deci noi nu discutăm de un teren nereglementat din punct de vedere urbanistic. Eu astăzi am un plan urbanistic în vigoare și cer o derogare de la el în acest caz. Pentru că așa mă obligă regulamentul. Sigur că un PUG bate un plan local de acțiune, că avem tot noi o culpă că nu am actualizat PUG-ul și încercăm prin diverse documente să găsim formule să protejăm diversitatea, mediul și așa mai departe, este iar o culpă pe care nu o putem pune în sarcina beneficiarilor.

Eu de șase ani, de când sunt consilier aici, am tot făcut pledoarie pentru respectarea dreptului de proprietate privată. Nu sunt noi discuțiile astea pe care le avem și îmi pare bine că dezbatem și este un for public. Nu înseamnă că eu acum doresc să se construiască orice, oriunde. Dar cel puțin având în vedere că suntem la primele ședințe în care chiar dezbatem un plan urbanistic, încerc să setăm cumva un cadru în interiorul căruia să funcționăm și de acum înainte. Și principii de tipul respectarea proprietății private care pentru mine este sfânt și este reglementat de Constituție, trebuie să primeze și în ceea ce privește aprobarea acestor planuri urbanistice. Deci din punctul meu de vedere, consider că vorbim degeaba de un plan local de acțiune, în condițiile în care am deja un PUG. Nu știu de ce aș mai discuta. Că e neactualizat, e neactualizat, culpa e la noi oricum. Și în ceea ce privește accesul, îmi cer scuze, se poate dobândi și ulterior. Poate să facă un PUZ sau un PUD pentru acces, pentru a se înțepa la alte artere.

#### Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Tocmai v-ați răspuns de ce nu s-a întâmplat niciodată ceea ce dumneavoastră ați considerat culpa municipiului, adică nerealizarea unor străzi desenate în PUZ-urile aprobate, tocmai datorită faptului că nu a existat plan de acțiune. Acesta e rolul planului de acțiune la documentația de urbanism. El creează după aceea, odată adoptat PUZ-ul, condiții, Consiliului General și primarului, să bugeteze investiții. În lipsa acestor planuri de acțiune care trebuie, conform legii, să fie parte a PUZ-urilor, nu se pot bugeta acele străzi pe care dumneavoastră spuneți că nu le-am făcut, că n-au putut fi făcute tocmai pentru că PUZ-urile de până acum nu au avut acest plan de acțiune. Deci este fix punctul dumneavoastră.

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Dau cuvântul domnului Silviu Feroiu, după care trecem la vot.

#### Domnul Feroiu Dumitru Silviu – consilier general

Sunt consilier general, sunt invitat în această comisie. Eu tot nu înțeleg un singur principiu la care cred că trebuie să ne raportăm cu toții. Ce vină au oamenii ăștia? Domnule arhitect-șef, ce vină au oamenii ăștia? Ce vină au ei că nu au condițiile necesare și noi, municipalitatea, dumneavoastră, care ați fost în executiv, Consiliul General, domnul primar general, ce vină au?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Tocmai v-am răspuns. Le lipseşte din documentaţia obligatorie ceva conform legii şi sunt mai multe elemente de nelegalitate, dar asta este unul, le lipseşte un plan de acţiune pentru investiţia asta.

Domnul Feroiu Dumitru Silviu – consilier general

Colegului meu aţi încercat să îi explicaţi că e vina noastră că nu există planul de acţiune. Ce vină au ei că nu există planul de acţiune? E o întrebare în continuare şi e retorică şi ajung până la punctul respectiv. Vreau să ştiu ce vină au ei? Atât.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Dacă nu depui ceva conform ordinelor în vigoare în România, conform legilor în vigoare în România, nu poate să fie culpa autorităţii dacă o documentaţie nu conţine ceva care conform legii trebuie să conţină. Ce vină poate să aibă un om care se uită pe o documentaţie, dacă constată că acea documentaţie este incompletă? De ce să aibă municipiul vreo vină în chestiunea asta? Eu nu înţeleg asta. Este obligaţia proiectantului şi beneficiarului să respecte cumulativ absolut toate legile din România.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Mulţumim frumos!

Nu vreau să mai intru într-o polemică sau să mai dau curs altor discuţii, dar şi PUG-ul, care trebuia aprobat de mult, era tot în sarcina instituţiei.

Vă rog să trecem la vot.

Eu votez **pentru**.

Secretariatul Tehnic

**Cu 4 voturi pentru, 6 abţineri, 1 vot împotrivă, proiectul a primit aviz nefavorabil.** <sup>2</sup>

Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Mulţumim!

Trecem la proiectul numărul 2 de pe ordinea de zi, punctul nr. 49 de pe ordinea de zi a şedinţei C.G.M.B. din data de 13.05.2026, **proiect de**

---

<sup>2</sup> Domnul consilier Manole Gelu Ciprian şi-a exprimat opţiunea de vot verbal. Prin urmare, voturile au fost consemnate în procesul-verbal în conformitate cu înregistrarea audio, precum şi cu rezultatele generate de sistemul de vot online cu aplicaţia integrată Slido.

**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.**

Domnule Nistor, vă rog,

Domnul Nistor Andrei – arhitect

Scuze, voiam să clarific niște lucruri rămase de ieri, rămase neclare și, cum a precizat și domnul consilier Badiu mai devreme, s-a afirmat că toate trei documentațiile sunt în aceeași situație. Nu comentez la celelalte. La punctul 49, noi suntem într-un țesut format din tramă stradală stabilită. Nu includem locuințe, prin urmare partea cu spațiile verzi nu se aplică, nici nu e treaba noastră. Nu este nevoie de plan de acțiune, dat fiind că avem această încadrare, dar avem prevăzut în memoriu, la niște puncte, partea de costuri și ce ne asumăm să facem, în beneficiul orașului. Nu avem derogări, revin la acest punct cu derogările. În ce sens? Zona aceea A2 cere pentru orice loc, indiferent de mărime, PUZ. Este o zonă centrală care permite accente peste 45 de metri și pentru orice teren cere PUZ. S-a discutat ieri un detaliu foarte important, am depășit CUT-ul. Nu l-am depășit. În zona aceea A2 există două tipuri de CUT-uri, 2,5 pentru H maxim P+6 și 3 pentru peste P+6 CUT maxim permis, la care am aplicat cei 20% permisi de Legea 350 și de PUG. Din acest motiv, credem noi că nu avem nicio derogare și nicio problemă cu acest PUZ. A spus domnul Badiu că sunt toate trei PUZ-urile în aceeași situație. Nu sunt în aceeași situație, sunt diferite.

Dacă îmi permiteți să share-uiesc ecranul, vă arăt locația exactă pe Google Maps pentru acest proiect, ca să justific și regimul de înălțime și numărul de etaje și așa mai departe, am o secțiune desenată. Printre beneficiile pe care le aduce orașului acest proiect sunt următoarele: există o retragere mai mare de la Buzești, lucru stabilit în comisie și aplicat în Comisia de Cultură pentru o vedere direct asupra bisericii, există la nivelul parterului și etajului 1 pe strada Dimitrie Sergiu o retragere care permite ca, cel puțin la nivelul trecătorului, profilul de stradă să fie mai mare decât cel reglementat acum pe terenul proprietarului, practic, și oferă primul subsol pentru parcare publică, nouă fiindu-ne suficiente subsol 2, subsol 3 și subsol 4. O să dau acum share la Google să vedeți unde este locația. Asta este locația, de aici, deci regimurile de înălțime sunt foarte diverse, unele sunt mai mari, unele sunt mai mici. Locul nostru este cel de aici. Nu văd, efectiv, nu văd la momentul de față niciun fel de problemă în a aproba un P+11, absolut niciun fel de problemă. Uitați-vă la regimul de înălțime a

acestei străzi, este zona centrală. PUG-ul din 2000 spune că pot construi peste 45 de metri. Nu am niciun fel de derogare.

O să opresc sharing-ul și o să dau share la cealaltă problemă pe care am discutat-o ieri, că s-a pus problema că nu respectăm nu știu ce cu etajul 12. O să dau din nou share și o să dau exact la fișierul în care proiectăm acest viitor imobil de mixt sau de birouri. Și o să observați patru subsoluri, nu știu dacă se vede bine, din care primul, v-am spus, este oferit pentru parcaj public, limita de proprietate este aici, observați că m-am retras încă 7 metri și am lăsat structura aparentă pentru a crea această zonă publică deschisă. Și dacă numărăm etajele, că efectiv am fost ieri și mi s-a spus: domnule, nu e bine. Haideți să le numărăm: parter, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 și sus tot amalgamul de țevi, CTE-uri, unități, tot ce înseamnă spațiu tehnic, fără să depășim această înălțime. Deci efectiv nu avem nicio derogare. Din punct de vedere juridic, dacă vreți, este domnul avocat, dacă vrea să preia cuvântul, eu nu văd niciun motiv pentru ca acest proiect să nu treacă sau dacă există vreun motiv, vă rog să mi-l spuneți.

S-a mai discutat ieri, domnul consilier Sava, că este înalt pe Dimitrie Sergiu. Regulamentul din PUG prevede, ca să pot să preiau înălțimea din artera principală, care este Calea Buzești, să mă duc pe toată lungimea parcelei. Vă mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim și noi! Dacă dorește cineva să intervină?

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Ne-am uitat și noi ce scrie în CA2 la înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, iar aici spune că înălțimea la CA2 maxim admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente. Distanța dintre aliniamente trebuie să înțelegem că este distanța dintre proprietatea publică și proprietatea privată. Adică avem o stradă, în dreapta străzii avem o proprietate privată, în stânga străzii proprietate privată. Din gard în gard sau din fațadă în fațadă, acesta este aliniamentul și asta spune, Buzeștiul având 33 conform planșei din PUZ, CA2 spune că înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, adică 33 de metri. Și mai zice CA2 că pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri. Acum noi avem 49 de metri, asta raportat la Buzești. Partea mai neplăcută este că pe Dumitru Sergiu, având o stradă, adică o distanță de 10 metri, teoretic aici înălțimea trebuia să fie 10 metri plus încă două etaje, conform CA2. Adică înseamnă 10 + încă 3 metri nivel curent sau, în fine, mai mult. Or, aici avem 50 de

metri și este de patru ori aproape sau de cinci ori distanța dintre aliniamente pe Dumitru Sergiu. Iar aici, într-adevăr, domnul Nistor are dreptate, când se racordează străzi de categorii diferite, există o prevedere în PUG și spune că maxim 25 de metri poți să te duci pe strada mai mică, dacă are două fire de circulație, ceea ce are Dumitru Sergiu. Adică sunt niște chestiuni care trebuie analizate, dezbătute, nu?

#### Domnul Dragoteanu Dragoș – beneficiar PUZ

Dacă îmi permiteți, eu sunt beneficiarul, Dragoș Dragoteanu, dacă îmi permiteți, pentru domnul arhitect-șef. Așa cum am spus și ieri, există cel puțin trei imobile mai înalte decât ceea ce am propus noi să facem și ar fi singurul imobil de pe strada Buzești care se retrage, singurul, în condițiile în care, practic, am respectat toate regulamentele urbanistice, instanța a spus foarte clar că toate procedurile în vigoare și toate legile au fost respectate, nu știu ce putem să facem mai mult. Dumneavoastră tot timpul, cu respect vă spun, găsiți câte ceva care ar putea fi făcut mai bine. Cu siguranță ar putea să fie făcut mai bine, dar atâta timp cât noi suntem în cadrul legii, vă întreb, cu ce greșim noi? Și o ultimă remarcă, ieri s-a spus că primăria este de vină că n-a făcut anumite chestiuni. Nu, o singură persoană este de vină că PUZ-urile au fost blocate, pentru că dacă aveam dezbaterile astea acum cinci ani de zile, cu siguranță ele erau încheiate demult.

Mai mult decât atât, suntem în fața dumneavoastră cu bună credință, chiar dacă votul consilierilor este consultativ, noi îl respectăm și am venit cu încredere și răspundere, ca să vă demonstrăm că suntem în fața dumneavoastră, că respectăm legea și suntem pur și simplu deschiși pentru orice abordare. Dar atâta timp cât legea am respectat-o și instanța a confirmat acest lucru, dați-ne posibilitatea să prezentăm PUZ-ul nostru pe ordinea de zi într-o manieră favorabilă, ceea ce am și făcut, în fața dumneavoastră, prin dezbateri, argumentând tot ceea ce a fost neclar. Mulțumesc!

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă rog, domnule arhitect-șef.

#### Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Este absolut legitim, ca funcțiune se potrivește foarte bine, sunt doar chestiunile acestea de volumetrie și de raportare la regulamentul din CA2, pentru că există niște elemente care au fost sesizate de Comisia Tehnică de Urbanism și de primarul general, care nu a dorit să pună pe ordinea de

zi, tocmai datorită acestor elemente, care a considerat că nu întrunesc cumulativ toate prevederile legale. Și acum, evident, este la latitudinea consilierilor generali să analizeze aceste chestiuni și să ia o hotărâre în consecință.

Domnul Dragoteanu Dragoș – beneficiar PUZ

O ultimă intervenție, dacă îmi permiteți, cu tot respectul pentru dumneavoastră, domnul Nicușor Dan a blocat tot, nu ne-a blocat numai pe noi. Noi ne-am dus în fața unor instanțe, în toate etapele procesuale noi am câștigat, cu domnul Nicușor Dan în instanță. Dați-ne posibilitatea, pentru că am făcut toate lucrurile legale, pe față, deschis și interesat direct, inclusiv pentru funcțiuni ale zonei Pieței Victoriei, dați-ne posibilitatea să prezentăm corect acest proiect în fața consilierilor, mâine. Vă mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim și noi!

Domnul Badiu.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Aș avea o întrebare și pentru domnul Munteanu. Raportat la ce a afirmat domnul arhitect-șef, lămuriti-ne și pe noi sau pe domnul arhitect-șef, avizul arhitectului trecut, care totuși este în ființă, ce spune legat de acest subiect? Cum tratează? Ce s-a întâmplat? Am un aviz care spune că e în regulă totul, care astăzi este în ființă. A fost retras, după aceea s-a anulat retragerea.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Sef al Municipiului București

Eu am avizul arhitectului-șef nr. 60 din 30.09.2020 care pentru PUZ Strada Doctor Dumitru Sergiu spune la H max, în acord cu prospectul căii principale de acces, egal cu distanța dintre aliniamente, adică H max în avizul acesta din 2020, nu e semnat de mine, spune că H max este distanța dintre aliniamente.

Domnul Nistor Andrei – arhitect

Vă răspund eu, dacă îmi dați voie. Prospectul din proprietate în proprietate, este într-adevăr de 33 de metri, dar noi am adăugat cei 5 metri, odată prin retragere pe partea noastră și există și retragerea de colț. Și v-am mai spus și ieri, discuția a fost, că ați spus sau cineva, domnul Sava a spus, nu mai țin minte cine, a spus că nu a existat comisie la faza de arhitect-șef. Toate aceste lucruri au fost discutate și răsdiscutate în

Comisia de Cultură, unde s-a redus și regimul de înălțime și s-a și insistat pe faptul că valoarea este dată de biserică și de posibilitatea pietonilor să aibă o vedere către biserică neîngrădită. Și contează mai puțin regimul de înălțime, atâta timp cât respect cei 50 de metri și profilul pe Dimitrie Sergiu. Exact astea au fost concluziile Comisiei de Cultură. Iar în aviz, la pagina a doua, scrie foarte clar, înălțimea maximă și în metri și în etaje. Evident că este la faza de PUZ, v-am arătat și proiectul. Vă dați seama că până la autorizare o să mai dureze ceva, probabil, dar a fost un proiect la faza PUZ, în 2020. Nu este perfect și nu are cum să fie perfect, pentru că nu este, încă, la faza de autorizare.

Domnul Dragoteanu Dragoș – beneficiar PUZ

Și ajungem tot la dumneavoastră, până la urmă.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Şef al Municipiului Bucureşti

Nu cred, cred că ajungeți la Sectorul 1, pentru că nu e zonă protejată.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Următorul pe listă este domnul Sava Alexandru. Vă rog.

Domnul Sava Alexandru – consilier general

Eu voiam să mă asigur că am înțeles cu toții cât de cât corect.

Într-adevăr, cei de la Cultură au tot interesul să își apere obiectivele lor, adică cele culturale, noi avem pe partea cealaltă obiectivul de a apăra interesele cetățenilor și mai ales ale comunității, per ansamblu. De aceea, ceea ce ați primit din partea celor de la Cultură, din punctul lor de vedere, nu este o garanție a faptului că și din punct de vedere urbanistic, și al interesului cetățeanului, și al zonei, este absolut corect. Aici intervine oportunitatea pe care noi o votăm astăzi, mă rog, mâine, astăzi în comisie, mâine în plen. Eu revin la ideea inițială că, pe acea stradă foarte îngustă, al cărei nume recunosc că îmi tot scapă, deci nu Buzești, strada în unghi obtuz care intră pe Buzești, acolo este cea mai mare problemă, după cum o percep eu. O clădire de 50 de metri care apasă pe o stradă de 10 metri, cred că va crea o reală senzație de apăsare, nici nu știu cum să o definesc, un fel de tunel urban. Este o chestie destul de neplăcută și un exemplu nu foarte fericit de dezvoltare urbană, aceasta este părerea mea. Eu cred că se puteau alege soluții mai corecte și se pot și în continuare găsi. Eu nu voi vota favorabil. Mersi mult!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim, domnule Sava! Am înțeles.

Având în vedere că la începutul acestei ședințe domnul director aici prezent, de la Direcția Juridică, domnul Adrian Iordache ne-a spus opinia dumnealui, punctul de vedere juridic, aceste proiecte îndeplinesc din punct de vedere juridic toate cerințele din lege pentru a fi introduse pe ordinea de zi, mai mult decât atât, așa cum s-a menționat mai devreme de către colegul nostru, aceste avize din comisie sunt consultative, așa că votul meu pentru aceste proiecte va fi **pentru**.

Vă rog să trecem la vot.

Votez **pentru**.

Secretariatul Tehnic

**Cu 5 voturi pentru, 4 abțineri, 2 voturi împotrivă, proiectul a primit aviz nefavorabil.**<sup>3</sup>

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Trecem la ultimul punct de pe ordinea de zi, 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 și IE 215496/ drum de servitute.**

Domnul Sabin Taclit, vă rog.

Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ

Bună ziua! O să fiu destul de scurt, vreau să vă spun cum am ajuns în fața dumneavoastră. În 2016, eu și celălalt beneficiar, eu de profesie jurist și celălalt arhitect, am cumpărat două terenuri de 500 de metri pătrați, să ne facem câte o casă P + 1, într-o zonă în care există blocuri de 10 etaje, există școli, există grădinițe, este o zonă populată, este un mall în zona respectivă și așa mai departe. Într-un câmp, ca să vă dați seama. Am mers la Primăria Sectorului 1 să cerem autorizație de construire, ni s-a spus că trebuie PUZ, că din varii motive PUZ-ul din zona respectivă nu mai este aplicabil sau ceva de genul acesta. Am contractat o firmă de specialitate, am luat toate avizele, timp de doi ani de zile ne-am chinuit să luăm toate avizele posibile. Întâmplarea a făcut să se schimbe primarul. După ce am primit toate avizele, inclusiv avizul favorabil al arhitectului-șef de la vremea respectivă, al primarului din perioada respectivă, nu am mai reușit să punem pe ordinea de zi proiectul, astfel că am fost nevoiți să apelăm la concursul instanței de judecată. Am fost cred că primii care am

<sup>3</sup> Domnul consilier Manole Gelu Ciprian 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.

câștigat genul acesta de litigiu cu obligarea în mod definitiv a primarului general să pună pe ordinea de zi. Am obținut și despăgubiri, dar asta e mai puțin important, nu ăsta era scopul nostru. Scopul nostru a fost să obținem autorizație de construire pentru două case P + 1, pe două terenuri de câte 500 de metri pătrați, într-o zonă locuită deja și dezvoltată. Surprinderea noastră a fost cu atât mai mare cu cât, deci vă dați seama vorbim din 2016, suntem la aproape 10 ani de la achiziția terenului și din 2019 ne luptăm cu primăria și cu primarul general, ne luptăm între ghilimele spun, ca să ajungem în fața dumneavoastră astăzi, ceea ce e o reușită totuși, să ni se spună, motivele au fost cel puțin hilare, a venit un referat, că domnule, nu e studiu arheologic în zonă, că în Otopeni este un sit arheologic, că nu sunt spații destinate publicului, deși era evident că ceea ce construim noi nu era destinat publicului, erau două case P + 1. În spatele terenului meu este chiar o casă locuită.

Evident, referatul acela este un document analizat și de instanța de judecată, în mod definitiv, neluat în calcul, tot am auzit în discuțiile dumneavoastră de acea comisie tehnică de urbanism și este un document care vine la câțiva ani după ce noi am obținut toate documentele și care nu are nicio valoare juridică. De ce spun asta? Pentru că dacă primarul general care a emis acel document sau oamenii care l-au susținut, din Comisia Tehnică de Urbanism, aveau vreo îndoială cu privire la legalitate sau lipsa unor documente pe care proiectul nostru le-ar fi avut, aveau posibilitatea, conform legii, să atace în instanță legalitatea respectivă. Nu au făcut-o, deci a rămas perfect legal. Faptul că după ani de zile vii cu un referat și spui ce ni se impută acolo, v-am zis, lipsa spațiilor verzi și așa mai departe, noi am considerat-o o acțiune cu rea voință împotriva noastră.

Acesta a fost intro-ul meu, cumva am vrut să vă fac o imagine că nu suntem dezvoltatori imobiliari, nu cerem derogări urbanistice, adică vorbim de două terenuri de câte 500, inclusiv drumul de acces, de 500 de metri, niște case cu amprentă destul de mică, regim de înălțime P + 1, în condițiile în care lângă sunt blocuri și mall-uri de 10 etaje. Cam asta am vrut eu să vă spun.

Dacă dumneavoastră mai aveți întrebări, este și celălalt beneficiar și doamna arhitect.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim!

Mergem mai departe, domnul Dragoș Geamănă, colegul nostru, vă rog, după care domnul Sava și doamna Săpunaru Delia.

Mulțumim!

### Domnul Geamăna Dragos – consilier general

Eu aş avea o întrebare către domnul arhitect-şef, pentru că am citit în documentaţia pe care au furnizat-o un lucru care cred că este foarte important, şi anume e vorba de necesitatea unei planificări strategice publice, PUG actualizat, infrastructură, coordonare metropolitană, gândire urbanistică pe zone mari, nu parcelă cu parcelă. Cred că asta e foarte important pentru dezvoltarea coerentă a oraşului. În acelaşi timp, aşa cum remarca şi domnul Badiu, domnul consilier, chestiile astea nu pot să intre în sarcina cetăţenilor care solicită PUZ-uri. Întrebarea mea ar fi, mai ales în cazul unor proprietari care deţin parcele mici, cum e în cazul Drumul Pădurea Pustnicu, dumnealor nu au cum să coordoneze dezvoltarea întregii zone. Şi atunci întrebarea este: în sarcina cui intră această coordonare? Cred că răspunsul e destul de evident. Dar cea mai importantă întrebare este: am putea avea un orizont realist de timp pentru astfel de coordonări? Dacă am presupune că domnii din Drumul Pădurea Pustnicu nu ar primi avizul Consiliului mâine, pentru că trebuie dezvoltată zona aceea în mod corect, ce le-am putea spune? Când ar putea să construiască? Peste doi ani? Peste 10? Niciodată? Sau cum putem face lucrurile astea? Pentru că suntem în faţa unui conflict între necesitatea dezvoltării coerente a oraşului, în acelaşi timp între interesul legitim al tuturor celor care au venit astăzi în faţa noastră să ne prezinte proiectele. Şi atunci mă gândesc că am putea să vedem ce ar fi de făcut. Ce poate face administraţia publică ca lucrurile astea să se rezolve. Mulţumesc!

### Domnul Manole Gelu Ciprian – Preşedintele Comisiei

Mulţumim şi noi, domnule Geamăna! Bună observaţia dumneavoastră şi întrebarea. Îl rog pe domnul arhitect-şef să vă răspundă.

### Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Directia Urbanism

O să încerc să vă răspund eu, parţial, la ultima întrebare. Cred că nici domnul arhitect-şef nici eu nu avem un răspuns acum legat de când anume acea zonă va fi dezvoltată aşa cum trebuie, din punctul de vedere al infrastructurii. Şi aici mă întorc un pic să adaug sau să spun că asta este exact scopul aceluia faimos plan de acţiune despre care s-a vorbit la primul PUZ mai în detaliu, care este, în realitate, un fel de contract între beneficiar şi consiliul local, prin care consiliul local îşi asumă nişte investiţii astfel încât o anumită zonă să poată fi şi dezvoltată. Dreptul de proprietate al celor care au terenuri şi imobile este evident. Dreptul de construire vine, unii ar spune din păcate, unii ar spune din fericire, condiţionat de anumite dotări, atât de infrastructură rutieră, cât şi de utilităţi. Deci, pe scurt, răspunsul la întrebarea dumneavoastră, când ar putea, nu ştim să vă spunem, pentru că tind să cred că inclusiv în acest PUZ, mai ales că sunt

două case mici, probabil că nu a fost făcut planul de acțiune prin care primăria să își asume anumite investiții etapizate și exact asta să poată planifica. Este într-o zonă, acum m-am uitat și eu pe hartă ca să văd mai bine, dâșii sunt fix lângă, e foarte justă observația proprietarului, lângă dâșii este Cartierul Greenfield, adică dâșii, ca să ajungă pe teren, vor trebui să facă măcar o bucată din Aleea Teișani, ca după aceea să o ia pe Drumul Pustnicu care este drumul care e paralel cu bucata rămasă din Pădurea Băneasa, ca ulterior să intre pe fâșia aceea de drum de servitute, să ajungă la casele dâșilor.

Aici discuția reală pe care o avem și sunt convins că toți suntem conștienți de acest lucru, două mașini pentru două case nu sunt o problemă. Întrebarea la care nu aș ști să vă răspund și nu știu dacă dumneavoastră, în calitate de consilieri, sau deliberativul primăriei ar putea să răspundă, câte case sunt prea multe? 10, 100, 200? De exemplu Greenfield, din păcate, este unul pe care îl avem în față, este la 30 de metri de casele dâșilor. Acolo s-a întâmplat exact același lucru. Mă rog, acolo a existat, din ce știu eu, măcar un minim plan de acțiune care nu a fost ulterior pus în aplicare. De aici apare problema și necesitatea existenței acestui plan de acțiune, indiferent cât de mic e PUZ-ul, pentru că acolo trebuie să ajungă canalizare, trebuie să ajungă alimentare cu apă, trebuie eventual să ajungă o rețea de gaze. Toate aceste lucrări se fac prin extinderea rețelelor deja existente. Ele vor necesita niște cheltuieli. În general, în planul de acțiune este prevăzut ce anume din acele cheltuieli, cât costă sau este estimată, să spunem, valoarea acelor cheltuieli și prin votul pe care îl dă Consiliul, Consiliul își asumă o parte sau în totalitate acele cheltuieli și le pun pe masa executivului, astfel încât în bugetele următorilor ani să apară aceste investiții.

Nu știu să vă spun exact, că nu m-am uitat cu atenție pe certificatul de urbanism, care a fost exact motivul pentru care li s-a cerut dâșilor un PUZ. Sunt conștient că pentru cineva din afara breslei, poate să pară ridicolă necesitatea unui PUZ pentru o investiție privată de dimensiuni mici, însă ea este reglementată foarte clar de anumite legi, de anumite regulamente de urbanism, care poate nu întotdeauna par evidente pentru toată lumea.

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

O să dau cuvântul domnului Geamănă, pentru că dumnealui v-a adresat această întrebare și poate mai are ceva de adăugat, după care doamna Săpunaru Delia, domnul George Nicu și domnul Sabin Taclit.

Mulțumesc!

### Domnul Geamăna Dragoș – consilier general

Eu aș vrea să spun că, încercând să mă pun în pielea domnului Taclit, nu am înțeles ce aș putea să fac și vreau să repet ce am zis mai devreme, că mi se pare că este corect faptul că orașul trebuie dezvoltat în mod coerent. În același timp, cred că unul dintre rolurile pe care le are administrația publică este să îi ajute pe cetățeni, să fim un sprijin pentru ei, și atunci rugămintea mea către dumneavoastră ar fi, nu acum, firește, că nu este cazul, să încercăm să gândim niște modalități prin care să facem în așa fel încât construcțiile să nu fie blocate. Dumneavoastră probabil că știți mai bine de ce este nevoie și să vedem cum putem face, astfel încât cetățenii care au niște proprietăți terenuri, să poată să le folosească, nu să rămână blocați pe termen nedeterminat. Adică deja sunt 16 ani de când au terenul acela, nu au reușit să construiască nimic, cred că nu ar fi cazul să îi facem să mai așteptăm încă 16 ani. Aș apela la dumneavoastră, să încercați să vă gândiți la niște soluții pe care să le discutăm eventual, încât să rezolvăm astfel de situații.

### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim, domnule Geamăna! Din păcate, așa cum ați spus și dumneavoastră, cetățenii care vor să facă o dezvoltare chiar privată, să spunem, o locuință, la acest moment neavând un PUG nou care să reglementeze toate aceste aspecte, sunt văduviți de dreptul de proprietate.

Dau cuvântul doamnei Săpunaru Delia.

### Doamna Săpunaru Delia – urbanist

Bună ziua! În mare, ideile pe care voiam să le exprim seamănă cu cele ale domnului Geamăna. Eu sunt urbanistul care a participat la elaborarea acestei documentații. Voi începe un pic de altundeva. Pe parcurs, s-a menționat că e o problemă cu toate proiectele pentru spațiile verzi. Nu cred că este cazul nostru absolut deloc, nu este o schimbare de funcțiune, nu este introducere în intravilan, sunt tot locuințe, este un procent de aproximativ 40%, nu cred că este cazul nostru.

S-a mai menționat planul de acțiune. Deși am credea că acest plan a existat, pentru că altfel nu s-ar fi obținut, de exemplu, avizul favorabil, n-am fi avut toate avizele, sunt 10 ani de atunci care au trecut, sunt lucruri care probabil s-au schimbat, lucruri care probabil ar trebui oricum să fie altfel în acest plan de acțiune. Întrebarea mea este: de ce să avizăm nefavorabil, din start, un proiect care a avut toate avizele, care a încercat să respecte toate condițiile de legalitate și să nu cerem, în mod specific, acest plan de acțiune în completare, în care să se menționeze și cum s-ar putea dezvolta această zonă pe viitor, integrat.

Sunt de acord, nu este și nu poate fi responsabilitatea unor proprietari privați. Dar propunerea aceasta care este de două locuințe individuale nu este o propunere de cine știe ce dezvoltatori individuali, propunerea nu e făcută astfel încât să încurce zona. Eu cred că dimpotrivă, drumul care este deja existent, pe care noi avem servitute, cred că poate fi de ajutor în dezvoltarea integrată a acestei zone pe viitor. O propunere orientativă, care să poată fi luată în considerare la viitorul PUG sau la un PUZ de dezvoltare a zonei, care să fie realizat de autoritatea publică, care să fie introdusă, bineînțeles, în acest plan de acțiune, care poate fi depus și trebuie să fie, de fapt, actualizat la ceea ce este acum în prezent acolo.

Referitor la utilități, bineînțeles, în PUZ-ul Sectorului 1 care nu a mai fost aprobat, în zonă existau propuneri care au fost luate în considerare, dar momentan, într-adevăr, se asigură individual utilitățile, lucru care, pentru două locuințe individuale, nu cred că este ceva ieșit din comun, cu obligația ca, ulterior, să se raporteze la cele publice, în momentul în care se va realiza această dezvoltare integrată a zonei. Și voiam să mai zic că în momentul de față terenul are acces către sud, nu către nord, către Aleea Teișani, către Strada Pădurea Pustnicu care există până în dreptul terenului nostru. Se poate propune, dar nu poate fi făcută această propunere de niște investitori privați, dar se poate și ar trebui să fie făcută și propunerea cu legătura către Aleea Teișani. Acestea erau observațiile. Mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Domnule Munteanu, vă rog.

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Poate nu am explicat eu bine, ca să se ajungă pe Strada Pustnicu, se intră din Teișani, pentru că drumul prin pădure din ce știu eu, era închis, în sensul ăsta am spus că la un moment dat o să intrați pe o bucată din Teișani, poate nu am fost eu foarte clar. Legat de ceea ce spuneți dumneavoastră, apropo de planul de acțiune care eventual să se adauge, am discutat și cu domnul director lordache, în momentul de față această posibilitate pentru această documentație nu există, adică decizia instanței obligă punerea pe ordinea de zi a acestui PUZ, exact așa cum există, rămânând votul de oportunitate al Consiliului. Eu am folosit exemplul planului de acțiune pentru a încerca un pic să detaliez ce a spus domnul arhitect-șef la PUZ-urile inițiale. La două case, sunt de acord cu dumneavoastră că un plan de acțiune devine o chestie formală. Din ce știm, nu se mai poate adăuga în momentul de față nimic în documentația tehnică. Ea va fi supusă votului în forma existentă.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Doamna Săpunaru Delia, vă rog.

Doamna Săpunaru Delia – urbanist

Aveam o întrebare. Care credeți că ar fi soluția în această situație? Pentru că și dumneavoastră ați zis că pare o chestiune mai degrabă formală și cred că 10 ani de zile pierduți e păcat pentru o chestiune formală. Pentru că am muncit, sunt niște oameni care au investit pentru aceste două case, e dreptul lor de proprietate. Și pentru o chestiune formală nu mi se pare corect.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim frumos!

Mergem mai departe, domnul George Nicu, vă rog.

Domnul Nicu George – beneficiar PUZ

Bună ziua! Eu mă numesc George Nicu, sunt celălalt proprietar, sunt de profesie arhitect. Și pe lângă cele menționate atât de colega mea de breaslă, doamna Săpunaru, cât și de prietenul meu Sabin Taclit, aș mai vrea să menționez câteva lucruri și, dacă îmi permiteți, să dau un share. Pofțiți. Ca toată lumea să înțeleagă, aceasta este zona în care vor fi amplasate cele două case despre care discutăm astăzi. Și, în speță, sunt ultimele parcele în zona aceasta de aici, din această lotizare. O să pun și un plan de cadastru de la momentul respectiv. Vorbim de aceste două parcele care au deja, atât aceste două parcele, cât și toate parcelele care merg până în Drumul Pădurea Pustnicu, au detașat și încadrat la cadastru, ca și drum de servitute, această parcelă adiacentă, fiind în proprietatea fiecăruia dintre proprietari.

În primul rând, aș vrea să îmi exprim nemulțumirea față de colegii din Comisia Tehnică care discută și prezintă generalități care nu sunt aplicabile tuturor subiectelor discutate în această seară. Nu cunoaștem nici adresa exactă, după cum ați observat mai devreme. Revenind la planul de acțiune menționat anterior, eu susțin că acesta a fost depus în documentația inițială, am depus acum șase ani proiectul care întrunea toate circumstanțele legale pentru a fi pus pe ordinea de zi. Sincer, nu văd de ce este problema noastră, a proprietarilor și a investitorilor, pentru că sunt discuții interne în instituție. Dacă aveți probleme cu ce a fost emis înainte, este o chestie internă și este a instituției, nu trebuie trași la răspundere proprietarii și investitorii.

Revenind la planul de acțiune, două parcele în această zonă, zona Greenfield, în care chiar dumneavoastră ați menționat, nu există plan de acțiune nici astăzi. Adică acela cred că este o problemă mult mai mare a

orașului decât cele două case pentru care solicitați un plan de acțiune. Mai mult decât atât, aș vrea să vă mai arăt în imediata vecinătate, discutăm de câteva sute de metri, o să pun un street view, observați pe hartă și se observă data, 2023, ultima actualizare, unde există aceste case construite, presupun cu autorizație.

Aș vrea să vă arăt 2019. Explicați-mi și mie, vă rog, care este coerența în dezvoltarea urbanistică a orașului și cum puteți să imputați unor investitori care vor să facă două case P + 1 + mansardă, pe niște terenuri de 500 de metri, cum puteți să imputați acestor oameni un plan de acțiune, când adiacent parcelelor lor se construiește încă? Și aveți un cartier consistent care necesită un plan de acțiune din partea primăriei și din partea instituțiilor locale și acesta nu există. Vreți să ne ocupăm noi să facem un plan de acțiune pentru tot parcelarul respectiv, cuprins între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu? Ne putem ocupa. Spuneți-ne doar chestia asta. Sunt sincer indignat. Nu am dorit decât să avem această discuție acum cinci ani de zile, nu acum. Chiar dacă propunerea noastră poate fi una eronată, noi nu recuperăm acești cinci ani. Vorbim strict de o rea intenție și de o blocare abuzivă de punere pe ordinea de zi a unui PUZ care dacă la momentul respectiv, la momentul când ar fi trebuit pus pe ordinea zi, ar fi primit răspuns negativ, am fi aflat și motivele, dar nu am mai fi pierdut cinci ani. Vă mulțumesc! Asta e tot ce am avut de spus.

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă mulțumim și noi! Îi rog pe domnul arhitectul-șef și pe domnul director Munteanu, dacă vor să răspundă.

#### Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

E posibil să mă fi exprimat eu suficient de neatent încât să se înțeleagă așa. Nu v-am imputat lipsa acestui plan de acțiune, răspunsesem domnului consilier Geamănă. Plecând de la răspunsul oferit domnului consilier, legat de când anume primăria va putea să facă acele străzi și acea planificare coerentă care a fost descrisă în adresa întocmită de fostul domn primar general și știind că nimeni de la această masă nu poate oferi un termen, am vrut să mă folosesc de exemplu tocmai pentru a susține, pentru a detalia importanța existenței acestui plan. Nu vă imput faptul că el nu există. E un proiect mic, evident, sunt construcții mult mai mari, cu mult mai multe probleme lângă, nu știu să vă răspund legat de cum au fost ele autorizate, e complicat să răspund pe ce au emis alții care au fost în poziții similare. Deci aici vă înțeleg frustrarea ca proprietar de teren și coleg de breaslă. Plecasem de la răspunsul oferit domnului consilier legat de faptul că nici domnul arhitect-șef, nici eu, nu putem

răspunde la întrebarea când acea zonă va fi dezvoltată coerent din punctul de vedere al infrastructurii.

Domnul Nicu George – beneficiar PUZ

Mulțumesc pentru răspuns, în primul rând. Întrebarea mea nu face referire la o datare a acestui plan de acțiune general pentru zona respectivă, ci mai mult la care sunt motivele pentru care a fost blocat proiectul nostru timp de cinci ani de zile.

Domnul Munteanu Mihail – Director Executiv, Direcția Urbanism

Din păcate, eu nu vă pot răspunde la această întrebare.

Domnul Nicu George – beneficiar PUZ

Vă mulțumesc!

Poate să ne răspundă cineva?

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Domnul arhitect-șef vă va răspunde.

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Această solicitare a domnului primar general de la acea dată, către Comisia Tehnică de Urbanism care s-a înființat de-abia în 2021, cred că prin septembrie, tocmai pentru ca să își fundamenteze răspunsul, a solicitat o analiză tehnică din partea unei comisii care nu a existat. Pentru că dacă ar fi existat Comisia Tehnică de Urbanism când dumneavoastră ați inițiat acest proiect sau erați la ultimul aviz, toate aceste discuții s-ar fi purtat în comisie care are urbaniști, arhitecți, arheologi. Domnul primar de la acea dată a considerat că în lipsa analizei unei comisii de specialiști, emiterea unui aviz al arhitectului-șef fără această comisie care să îi fundamenteze avizul de oportunitate sau, mai departe, avizul final, constituie un element care nu respectă cu strictețe legea. Aceasta este cel puțin impresia mea, citind această adresă. Nu am făcut-o eu, a fost analiza primarului, s-a bazat pe Comisia Tehnică de Urbanism unde eu doar ascult, eu nu sunt membru acolo, nu votez.

Acum, din adresa trimisă în 06.09.2023 sunt mai multe puncte pe care primarul general le-a menționat. O au toți consilierii generali, o aveți și dumneavoastră. Evident, se pot dezbate punct cu punct aceste lucruri. Legat de lățimea carosabilului care nu se încadrează nici măcar în categoria 4, adică vedem aici că este un acces cu lățime de 5,3. Cum va fi, veți trece cu mașina pe un teren de pământ?

### Domnul Nicu George – beneficiar PUZ

Nu, este o înțelegere a tuturor celorlalți proprietari ai celorlalte parcele care au venit alături de noi, la un moment dat, și în audiență la primărie, am fost ținuți la ușă câteva ore bune, de a susține acest efort împreună pentru acest carosabil. Vă dați seama că nu face nimeni această investiție, fiind în situația în care suntem. Revenind la avizul Comisiei Tehnice, acesta, este clar pentru toată lumea, are în cazul nostru o aplicabilitate retroactivă, pe un proiect care deja parcursese toate etapele necesare, legale, avizate de către personal specializat. Toată lumea are acele motive, cred că dacă parcurgem o parte dintre ele o să vi se pară cel puțin hilar. Vă mulțumesc!

### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Și noi vă mulțumim! Vreau să reamintesc domnului arhitect-șef că și această Comisie Tehnică de Urbanism, la fel ca și această Comisie de urbanism a Consiliului General, are un rol consultativ. Mulțumesc! Treceți mai departe. Domnul Sabin Taclit.

### Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ

Două aspecte voiam să clarific. O dată cu domnul director de la Direcția de Urbanism. Deci ca să clarificăm, accesul se face pe Drumul Pădurea Pustnicu, accesul, dacă vă uitați pe Google Maps, se face pe Drumul Pădurea Pustnicu. De acolo, este o bretea care se numește tot Drumul Pădurea Pustnicu, care este în proprietatea privată a tuturor proprietarilor și care are regimul de drum. Deci în Cartea Funciară este drum de servitute, așa se numește, nu l-am încadrat noi. De ce am insistat că trece pe Drumul Pădurea Pustnicu? Pentru că Drumul Pădurea Pustnicu deservește tot cartierul Greenfield. Deci este un drum lat, este o bandă jumătate pe sens și deservește tot cartierul, este asfaltat, pe acolo circulă toată lumea. Noi nu văd de ce ar trebui să circulăm pe Teișani sau pe altă zonă, că este închisă pădurea. Nu are nicio legătură cu drumul din pădure. Deci drumul din pădure este un drum forestier, nu are legătură cu Drumul Pădurea Pustnicu. Accesul se face, într-adevăr, de pe Teișani, de pe centură pe Teișani și ulterior pe strada Drumul Pădurea Pustnicu. Asta am vrut să clarific cu domnul Munteanu.

Încă o rugămintă, domnule arhitect-șef, o să vă rog foarte frumos să nu mai folosiți cuvântul de nelegalitate, că s-a constatat nelegalitatea. Nelegalitatea nu o constatați nici dumneavoastră, nu o constată nici Comisia Tehnică de Urbanism, constituită de domnul primar. O constată instanța și atâta timp cât instanța a constatat că documentația este legală,

nu văd de ce mai vorbiți dumneavoastră și domnul fost primar de o așa zisă nelegalitate. Domnul președinte în funcție, da. Deci cuvintele acestea au fost vehiculate de domnul președinte și văd, cu părere de rău, că domnul arhitect-șef le reia și în nenumărate rânduri a folosit, și cu PUZ-urile de dinainte, că sunt aspecte de nelegalitate. Nu poate să constate nelegalitatea o comisie tehnică de urbanism, chiar dacă sunt specialiști, nu contest specializarea lor, dar să știți că îi denigrați pe oamenii care au lucrat în primărie la momentul respectiv, pe fostul arhitect-șef de acolo, pentru că eu cred că și dumnealor erau specialiști, că de-aia au emis.

Adică nu văd de ce o comisie tehnică de urbanism constituită la câțiva ani după ce eu am obținut toate avizele, este constituită de niște specialiști mai specialiști decât cei care mi-au dat mie avizul. Asta ca să clarificăm cu legalitatea și cu specializarea. Eu sunt jurist de profesie și profesia mi-o fac destul de bine, că de-aia sunt în fața dumneavoastră în baza unei hotărâri judecătorești, că dacă nu mi-o făceam bine, probabil că nu mai intram nici în audiență acum, că am tot obținut obstacole.

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Sunteți într-o dezbatere, nu în audiență și vă ascultăm. Suntem de acord, de principiu, cu dumneavoastră. Spuneți ce aveți de spus, ca să putem să răspundem și noi și aparatul de specialitate al domnului primar.

#### Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ

Sigur. Vă dați seama, este frustrant, pentru mine cel puțin, să aud după atâția ani, când în sfârșit intru în fața comisiei într-o dezbatere, în Comisia de urbanism, să aud că vorbim de drumuri, că drumul nu este cum trebuie, că e pietruit, drumul deservește tot cartierul. Și să aud, încă o dată, de nelegalitate, lucru pe care l-am auzit în cinci ani de litigii, de nelegalitate, și care a fost de fiecare dată întors de instanță de judecată. Deci cred că am șase litigii, fond, apel, fond, apel, cu obligare la despăgubire, în care instanța confirmă și Curtea de Apel și așa mai departe, că documentația este legală, și noi încă vorbim de aspecte de nelegalitate sesizate. Îmi cer scuze, de-asta sunt puțin deranjat. Atât am vrut să spun. Vă mulțumesc!

#### Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă mulțumim și noi! Vă înțelegem, sincer, durerea.

Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ

Nu e o durere, este o dezamăgire, că suntem într-un stat de drept și ne-am fi așteptat ca în 2026, totuși, ca aparatul de stat, că tot vorbim de reformare, de aparat model și așa mai departe, să mergem puțin mai departe și să depășim anumite bariere din trecut.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei  
Reforma administrativă, nu?

Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ

Reforma administrativă care se tot se vehiculează.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Să știți că personal sunt în asentimentul dumneavoastră.

Domnul arhitect-șef vrea să vă răspundă, după care colegul meu, domnul Badiu, vrea să spună ceva și trecem la vot. Mulțumesc!

Domnul Damian Matei – Arhitect-Șef al Municipiului București

Eu doar am redat ceea ce primarul general de la acea vreme a scris în această adresă. Nu am spus nimic altceva.

Domnul Taclit Sabin – beneficiar PUZ

De ce redați ce a spus primarul general, atâta timp cât eu am o hotărâre judecătorească? Mai are sens să redăm ce a spus primarul general când instanța de judecată a contrazis? Haideți să redăm ce a spus vechiul primar general care mi-a dat avizul favorabil, să zic. Deși și acolo am tras doi ani și ceva de zile.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim frumos!

Trecem mai departe.

Domnul Badiu, vă rog.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Dacă îmi permiteți, și eu apreciez că invocarea foarte apăsată a numelui fostului primar general, doar cu considerarea faptului că azi ocupă funcția de președinte al țării și felicitări lui, nu cred că ar trebui să fie repetată de prea multe ori, pentru că putem influența voința consilierilor. Ne spuneți în fiecare adresă, a apreciat. A apreciat, s-a mers în instanță, anumite instanțe i-au dat dreptate, altele nu i-au dat dreptate. Așa e

Într-un stat de drept. Pe de altă parte, nu vă obligă nimeni să vă însușiți, unele putem să le însușim, putem să le contrazicem, să nu le contrazicem, să le acceptăm sau să le infirmăm tacit. Dacă noi folosim foarte apăsător cuvântul ăsta nelegalitate, poate sunt consilieri generali care nu fac parte din această comisie, poate nu sunt de specialitate sau au specialități care sunt departe de domeniu și se vor speria și vor vota aiurea, în necunoștință de cauză sau cu un vot sau cu o voință alterată.

Acum, în ceea ce privește anumite aspecte care au fost reiterate aici, cred că la nivelul Direcției de Urbanism ar trebui, și mă bucur foarte mult că este și domnul director de Direcția Juridică, ar trebui o comunicare mai bună cu Direcția Juridică, pentru că văd că se invocă foarte mult aspecte ce țin de Cartea Funciară, de servituți, de drepturi reale. Nu contestăm experiența dumneavoastră în ceea ce înseamnă urbanism și arhitectură, dar cu toate astea, știința juridică este cu totul alta. Dacă totuși discutăm de servitute pe un teren privat, dumneavoastră vă dați seama că mai devreme a spus omul acesta, într-o situație de tip ce a fost primul, oul sau găina, nu îți dau PUZ pentru că nu ai drum pietruit, dar nu pot să îți dau nici să îți faci drum asfaltat, pentru că nu ai PUZ. Îți reproșezi pe de o parte că nu are un drum, dar noi știm că nu poate construi un drum pentru că nu are plan urbanistic. În situația asta, se va învăța ca un hamster pe o roată și nu va reuși niciodată să scape din această prostie. Este o tâmpenie ce s-a întâmplat. Dacă putem discuta și sunt convins că vor apărea iar prin Consiliul General termeni de tipul rechini imobiliari, corupție, pungași, nenorociri.

Nu văd aici reprezentarea faptului că discutăm cu doi rechini imobiliari. Cred că săracii au intrat într-un malaxor fără ieșire și revin și spun, dacă domnul director mă poate contrazice, știu că evită o polemică, dar să îi spui că nu are drum pentru că nu are PUZ și să îi spui că nu are PUZ pentru că nu are drum, este incredibil. Îmi cer scuze și chiar aș vrea, dacă putem, să trecem la vot.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă dau dreptate.

Trecem la vot, dar înainte dau cuvântul doamnei Săpunaru, după care vom trece la vot.

Vă rog.

Doamna Săpunaru Delia – urbanist

Același lucru pe care l-a spus și beneficiarul Nicu George, că accesul se face, într-adevăr, prin Drumul Pădurea Pustnicu, care este asfaltat,

accesibil, nu este vorba despre porțiunea prin pădure, se poate intra pe Google Maps, se intră pe drum asfaltat, public, cât se poate de accesibil. Și apoi pe drumul nostru de servitute care, așa cum s-a zis, și el se dorește a fi asfaltat, de toți proprietarii împreună, în momentul în care se va aproba PUZ-ul, pentru că trebuie să știe și ei că chiar pot să construiască și nu fac o investiție degeaba.

Atât voiam să zic. Mulțumesc!

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Mulțumim frumos! Nu vreau decât să vă spun un singur lucru, dragi colegi, vom trece la vot, dar aveți în vedere că nu sunt, așa cum a spus domnul Badiu mai devreme, acești doi domni care sunt persoane fizice și vor construirea unor locuințe individuale, nu sunt nici rechini imobiliari și nici altceva. Vă rog să trecem la vot, să votați în consecință.

Votez **pentru**.

Domnul Badiu Andrei – consilier general

Votez **pentru**.

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Rog colegii din online să voteze.

Secretariatul Tehnic

**Cu 8 voturi pentru, 1 abținere, 1 vot împotriva, proiectul a primit aviz favorabil.** <sup>4</sup>

Domnul Manole Gelu Ciprian – Președintele Comisiei

Vă mulțumesc!

Dacă la sfârșit mai aveți ceva de adăugat?

Dacă nu, declar ședința închisă.

O seară frumoasă tuturor!

Ședința comisiei s-a încheiat la ora 19.00.

---

<sup>4</sup> Domnii consilieri Badiu Andrei și Manole Gelu Ciprian și-au 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.

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