

RAPORT PRIVIND PLANURILE URBANISTICE ZONALE

**analizate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism
la solicitarea Primarului General din data de 12 octombrie 2021**

I. Preambul

În urma atribuțiilor definite de Regulamentul de Organizare și Funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului (CTATU), Primarul General al Municipiului București Nicușor Dan, a solicitat CTATU analiza mai multor documentații de urbanism (43 de Planuri Urbanistice Zonale) care au parcurs în prealabil toate etapele pentru a fi supuse votului Consiliului General al Municipiului București. Deși aceste etape au fost depășite, avizul arhitectului șef nu a fost fundamentat din punct de vedere tehnic de CTATU (art. 37 al Legii 350/2001).

În urma analizei documentațiilor de urbanism, cu grade de complexitate diferite, au fost identificate mai multe probleme juridice, de fond și de formă care fac – în opinie CTUAT – inoportună, în majoritatea covârșitoare a cazurilor, aprobarea în cadrul Consiliului General al Municipiului București. Menționăm, în primul rând, că PUZ reprezintă, conform legii, o detaliere sau o nuanțare pe care PUG, prin caracterul general pe care îl presupune, nu o poate acoperi.

Această planificare la mai multe scări, o formulă corectă din punct de vedere al principiilor urbanismului, a devenit – în România secolului XXI – o formă de evitare a regulilor instituite, indiferent de oportunitatea a unui astfel de demers din unghiurile de vedere ale interesului public, în beneficiul unuia sau mai multor proprietari sau investitori și în detrimentul calității cadrului construit și a intereselor proprietarilor vecini sau ale comunității în ansamblul ei.

II. Metodă

Cercetarea a fost realizată în mai multe etape:

1. Analizarea, în cadrul ședințelor CTUAT din datele de 6, 13, 20, 27 octombrie 2021 și 8 noiembrie 2021, a documentațiilor (prezentate de specialiștii referenți din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului), în prezența Primarului General (în data de 6 octombrie 2021), a arhitectului-șef (în datele de 6, 13, 20, 27 octombrie 2021 și 8 noiembrie 2021) și a mai multor consilieri generali. Comisiile s-au desfășurat în Sala de Consiliu a PMB, unii membri participând *online*, din rațiuni legate de situația epidemică.
2. Stabilirea, de comun acord, a unor criterii de analiză și, subsecvent, stabilirea unei fișe-cadru de lucru, pornind de a fișele în uz la Serviciu de urbanism și agrearea utilizării acesteia cu specialiștii din cadrul Serviciului de urbanism, pentru nevoile acestei analize.
3. Studiul individual al câte unui membru al Comisiei pentru fiecare documentație în parte, pe baza documentelor disponibile public, a celor, complementare, puse a dispoziție de Serviciul de urbanism și redactarea preliminară a fișelor; în anumite cazuri, a putut fi realizată și o cercetare sumară de teren.
4. Completarea și revizuirea de către ceilalți membri ai Comisiei; redactarea finală și însușirea, de către membrii Comisiei, a conținutului fiecărei fișe în parte sau, alternativ, formularea de opinii separate; într-un singur caz, un membru al Comisiei s-a abținut, fiind șef de proiect în cazul uneia dintre documentațiile analizate;
5. Sintetizarea principalelor elemente de analiză și redactarea unor observații (perspectivă cantitativă);
6. Redactarea unor observații de ordin general (perspectivă calitativă) – concluzii și recomandări.

Notăm faptul că analiza a urmărit lămurirea eventualilor utilizatori externi față de domeniul urbanismului, nereprezentând o analiză de fundamentare în procesul de avizare-aprobare curent, dată fiind situația specială a documentațiilor; în acest scop, a fost urmărită redactarea în limbaj accesibil.

Analiza (pct. 2-4), materializată în fișe, a căutat să elimine punctele de vedere subiective, concentrându-se asupra următoarelor paliere:

I. Elemente de identificare, comunicate de PMB – DGUAT

- Înțelegerea succesiunii actelor emise de PMB și de alte autorități responsabile;
- Înțelegerea regimului economic și juridic al imobilelor în studiu;

II. Alte elemente relevante pentru analiză

- Reliefarea tipului solicitării și a eventualelor modificări induse la nivelul RLU aferent PUG;
- Corelarea cu regimul juridic de protecție al imobilelor.

III. Punct de vedere al CTUAT – Municipiul București

- Obiectivul documentației
 - Amplasare în oraș
 - Funcțiune propusă
 - Densitate propusă
 - Alte elemente relevante
- Oportunitatea solicitării
 - Funcțiune
 - Gabarit, în comparație cu țesutul urban adiacent
 - Mod de așezare pe parcelă
 - Posibilitatea de dezvoltare ulterioară pe parcelele vecine
 - Suprafețe plantate
 - Număr de parcări, acces
 - Consecințe asupra funcționării și dezvoltării imobilelor vecine
 - Consecințe asupra funcționării și dezvoltării zonei învecinate
- Raportare la reglementările urbanistice în vigoare și la legislație
 - Certificat de urbanism
 - Aviz de oportunitate
 - Alte avize succesive
 - Conținut-cadru PUZ/RLU
 - Dispoziții contrare Legii nr. 24/2007
 - Dispoziții contrare Regulamentului General de Urbanism
 - Altele
- Precizări suplimentare privind documentația analizată
- Concluzii/sinteza observațiilor

- Recomandări
 - Proceduri administrative
 - Perimetru de studiu și de reglementare
 - Formularea solicitărilor PMB privind oportunitatea
 - Studii suplimentare necesare
 - Conformitatea cu conținutul cadru al PUZ/RLU
 - Propuneri de completări/refacere a PUZ și RLU
 - Plan de acțiune
 - Consultare publică

IV. Poziția membrilor CTUAT – Municipiul București cu privire la punctul de vedere formulat în fișă

- Însușirea punctului de vedere
- Incompatibilitate/recuzare
- Opinie separată/completări

V. Anexă – Fundamentarea punctului de vedere al CTUAT

- Încadrare în oraș
- PUZ în vigoare
- Evoluția reglementărilor
- Propunerea în discuție
- Imagini actuale și anterioare
- Detalierea analizei
 - Etape tehnice și administrative
 - Conținut și conformitate
 - Observații rezultate din consultarea publică
 - Referințe bibliografice, studii, analize

Sinteza (pct. 5), materializată în tabel și raport, a căutat să arate amploarea problemelor constatate, reliefând tipul solicitărilor, conformitatea cu dispozițiile legale, elemente de interes public, relația cu proprietățile vecine, din perspectivă cantitativă, urmărind, pentru fiecare documentație în parte:

I. Elemente de încadrare

- Caracteristici PUZ și solicitări
 - Suprafață reglementată imobile (mp)
 - POT
 - CUT
 - Hmax
- Încadrare în PUG
 - Regim juridic de protecție
 - UTR cf. PUG
- Tip solicitări ale PUZ

- Schimbare UTR
- Creștere CUT cu 20%

II. Elemente de evaluare

- Depășiri constatate
 - Creștere CUT real cu peste 20%
- Conformitatea cu dispozițiile legale
 - Probleme administrative (acte PMB)
 - Lipsă conformitate cu Avizul de oportunitate
 - Lipsă conformitate cu Legea 24/2007
 - Lipsă conformitate cu RGU (POT)
 - Lipsă conformitate cu Legea 350/2001 (conținut-cadru)
- Elemente de interes public integrate în proiect
 - Lipsă integrare funcțiuni publice (în mod explicit)
 - Suprafețe plantate insuficiente/inaccesibile public/neprecizate
 - Rezolvare incorectă circulație și accese
 - Rezolvare insuficientă problemă parcuri
 - Organizare neconvenabilă a incintei
 - Gabarit neconvenabil față de caracteristicile zonei
- Relația cu proprietățile vecine
 - Retrageri neconvenabile față de limitele parcelei
 - Înălțime excesivă față de vecinătăți
 - Lezare interese dezvoltare parcele vecine
 - Opinii ale publicului, pertinente, neluate în considerare cf. site PMB
- Avize
 - Lipsă avize
 - Prevederi încălcate
 - Alte probleme de legalitate

III. Observații din perspectivă cantitativă

Vezi Tabelul-anexă - Tipul solicitărilor, conformitate față de dispozițiile legale, elemente de interes public, relația cu proprietățile vecine

I. Elemente de încadrare

▪ Caracteristici PUZ și solicitări

▫ Suprafață reglementată imobile (mp)

A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice

Nr. DU: 18/42 (43%)

Suprafața totală: 65664mp

Suprafața medie DU: 3648mp

B. În restul teritoriului urban

Nr. DU: 24/42 (57%)

Suprafața totală: 606600mp

Suprafața medie DU: 25275mp

C. Total documentații de urbanism

Nr. DU: 42/42 (100%)

Suprafața totală: 672264mp

Suprafața medie DU: 16006mp

▫ POT

A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice

POT mediu: 59,5%

B. În restul teritoriului urban

POT mediu: 55,8%

C. Total documentații de urbanism

POT mediu: 56,1%

▫ CUT

A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice

CUT mediu: 3,21

B. În restul teritoriului urban

CUT mediu: 2,96

C. Total documentații de urbanism

CUT mediu: 2,99

▫ Hmax

A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice

Hmax(estimat): 28,5m (în medie 5,39niv=P+4/5R) interval: 16,6m-65,00m

B. În restul teritoriului urban

Hmax(estimat): 31,6m (în medie 5,31niv=P+4/5R) interval: 10,00m-62,40m

C. Total documentații de urbanism

Hmax(estimat): 30,3% (în medie 5,32niv=P+4/5R) interval: 10,00-65,00m

- Încadrare în PUG
 - Regim juridic de protecție
 - UTR cf. PUG
- Tip solicitări ale PUZ
 - Schimbare UTR
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Schimbare UTR:	0/18 DU
----------------	---------
 - B. În restul teritoriului urban**

Schimbare UTR:	13/24 DU (8M2, 2M3, 2 „M”, 1CB1a)
Schimbare funcțiune, UTR neschimbat:	4/24 DU
 - C. Total documentații de urbanism**

Total solicitări	17/42 DU
------------------	----------
 - Creștere CUT cu 20%
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Creștere CUT cu 20%:	14/18 DU+1=15DU
----------------------	-----------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Creștere CUT cu 20%:	9/24 DU+1=10/24
----------------------	-----------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Total solicitări	25/42 DU
------------------	----------

II. Elemente de evaluare

- Depășiri constatate
 - Creștere CUT real cu peste 20%
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Creștere CUT cu peste 20%:	2/18 DU+6=8DU
Creștere CUT peste limita legală (CUT4):	1/18 DU
Total	9/18 DU
 - B. În restul teritoriului urban**

Creștere CUT peste 20% (prin sch. UTR)	13/24 DU+4=17/24
Creștere CUT peste 20% (alte cazuri)	1/24 DU
Total	18/24 DU
 - C. Total documentații de urbanism**

Total solicitări	27/42 DU
------------------	----------
 - Conformitatea cu dispozițiile legale
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Probleme administrative	18/18 DU
-------------------------	----------
 - B. În restul teritoriului urban**

Probleme administrative	24/24 DU
-------------------------	----------
 - C. Total documentații de urbanism**

Probleme administrative	42/42 DU
-------------------------	----------

- Lipsă conformitate cu Avizul de oportunitate
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă conformitate AO	16/18 DU
-----------------------	----------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă conformitate AO	20/24 DU
-----------------------	----------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă conformitate AO	36/42 DU
-----------------------	----------
- Lipsă conformitate cu Legea 24/2007
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă conformitate L24	1/18 DU
------------------------	---------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă conformitate L24	16/24 DU+1=17/24
------------------------	------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă conformitate L24	18/42 DU
------------------------	----------
- Lipsă conformitate cu RGU (POT)
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă conformitate L24	5/18 DU
------------------------	---------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă conformitate L24	17/24 DU
------------------------	----------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă conformitate L24	22/42 DU
------------------------	----------
- Lipsă conformitate cu Legea 350/2001 (conținut-cadru)
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă conformitate L350	18/18 DU
-------------------------	----------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă conformitate L350	24/24 DU
-------------------------	----------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă conformitate L350	42/42 DU
-------------------------	----------
- **Elemente de interes public integrate în proiect**
 - Lipsă integrare funcțiuni publice (în mod explicit)
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă integrare funcțiuni	4/18 DU+1=5/18 DU
---------------------------	-------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă integrare funcțiuni	17/24 DU
---------------------------	----------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă integrare funcțiuni	22/42 DU
---------------------------	----------

- Suprafețe plantate insuficiente/inaccesibile public/neprecizate
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă suprafețe plantate	14/18 DU+1=15/18 DU
--------------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă suprafețe plantate	21/24 DU+1=22/24 DU
--------------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă suprafețe plantate	37/42 DU
--------------------------	----------
- Rezolvare incorectă circulație și accese
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă circulații/accese	1/18 DU+17=18/18 DU
-------------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă circulații/accese	15/24 DU+5=20/24 DU
-------------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă circulații/accese	16/42 DU+22=38/42 DU
-------------------------	----------------------
- Rezolvare insuficientă problemă parcuri
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lipsă parcuri	1/18 DU+17=18/18 DU
---------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lipsă parcuri	2/24 DU+18=20/24 DU
---------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lipsă parcuri	3/42 DU+35=38/42 DU
---------------	---------------------
- Organizare neconvenabilă a incintei
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Organizare neconvenabilă	12/18 DU+2=14/18 DU
--------------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Organizare neconvenabilă	21/24 DU+1=22/24 DU
--------------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Organizare neconvenabilă	33/42 DU+3=36/42 DU
--------------------------	---------------------
- Gabarit neconvenabil față de caracteristicile zonei
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Gabarit neconvenabil	17/18 DU+0=17/18 DU
----------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Gabarit neconvenabil	18/24 DU+1=19/24 DU
----------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Gabarit neconvenabil	35/42 DU+1=36/42 DU
----------------------	---------------------

- Relația cu proprietățile vecine
 - Retrageri neconvenabile față de limitele parcelei
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Retrageri neconvenabile	17/18 DU+0=17/18 DU
-------------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Retrageri neconvenabile	18/24 DU+1=19/24 DU
-------------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Retrageri neconvenabile	35/42 DU+1=36/42 DU
-------------------------	---------------------
 - Înălțime excesivă față de vecinătăți
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Înălțime excesivă	17/18 DU+0=17/18 DU
-------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Înălțime excesivă	18/24 DU+1=19/24 DU
-------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Înălțime excesivă	35/42 DU+1=36/42 DU
-------------------	---------------------
 - Lezare interese dezvoltare parcele vecine
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Lezare dezvoltare parcele vecine	7/18 DU+ 6=13/18 DU
----------------------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Lezare dezvoltare parcele vecine	8/24 DU+ 9=17/24 DU
----------------------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Lezare dezvoltare parcele vecine	15/42 DU+15=30/42 DU
----------------------------------	----------------------
 - Opinii ale publicului, pertinente, neluate în considerare cf. site PMB
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Opinii pertinente	9/18 DU+ 7=16/18 DU
-------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Opinii pertinente	7/24 DU+14=21/24 DU
-------------------	---------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Opinii pertinente	16/42 DU+21=37/42 DU
-------------------	----------------------
- Avize
 - A. În zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor istorice**

Avize lipsă/alte probleme	9/18 DU+ 9=18/18 DU
---------------------------	---------------------
 - B. În restul teritoriului urban**

Avize lipsă/alte probleme	17/24 DU+ 7=19/24 DU
---------------------------	----------------------
 - C. Total documentații de urbanism**

Avize lipsă/alte probleme	26/42 DU+16=42/42 DU
---------------------------	----------------------

IV. Observații din perspectivă calitativă, concluzii și recomandări.

Obiectivul documentației

Amplasare în oraș

1. Cele 42 de documentații acoperă tot teritoriul orașului. Cele mai multe documentații se referă la periferia orașului de secol XX sau ocupă fostele zone industriale demantelate.

Funcțiune propusă

2. Se constată prezența, aproape generalizată, a unor propuneri de ansambluri de locuit.
3. În special pentru cazul terenurilor cu suprafețe semnificative, documentațiile de urbanism evită introducerea unor funcțiuni complementare locuirii, rezultând zone monofuncționale care vor genera probleme semnificative orașului.

Densitate propusă

4. În multe cazuri, inițiatorul documentației dorește sporirea indicelui CUT într-un procent de 20%, variantă pe care art. 32, alin. (10) o permite, cu precizarea însă, ca această transformare să nu modifice caracterul zonei; ori de câte ori această transformare, uneori radicală, este trecută cu vederea. Mai mult, în practică, această „abatere” de 20% este considerată dat de temă. Derogarea pe care legea o permite trebuie privită ca o măsură excepțională, ce trebuie să aducă un beneficiu zonei, să fie dovedită oportunitatea pentru oraș, pentru comunitate, fiind rezolvată o problemă urbanistică insuficient detaliată prin PUG sau o modalitate de compensare/recompensare a inițiatorului în varianta impunerii unei servituți.

Menționăm și a doua „abatere” care poate fi cumulată, în conformitate cu Legea nr. 50/1991¹, în afara zonelor protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice.

5. O practică în sensul creșterii densității vizează schimbarea UTR, fiind vizate zonele mixte, unde este permisă construirea în parametri mai mari comparativ cu zonele de locuințe, atât în PUG cât și în acte normative de ordin superior (HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism). Sub umbrela „mixității funcționale”, o idee agreabilă de altfel la nivelul unui discurs general, se propun locuințe colective și servicii/spații comerciale, fără a fi luate în considerare alte funcțiuni absolut necesare într-o astfel de zonă. De asemenea, nu este precizat raportul între locuințe și servicii/spațiile comerciale, rezultând o aglomerare excesivă a zonei cu consecințe negative asupra vecinătăților și a celor care vor locui/lucra în aceste ansambluri.

Oportunitatea solicitării

Funcțiune propusă

1. Zonele de locuire nouă, în general periferică, încadrate în UTR „mixte”, ajung la densități care nu sunt tolerabile pentru o calitate minimală a vieții și care nu se respectă prevederile Legii nr. 24/2007, a spațiilor verzi, unde se stabilesc suprafețe plantate generoase pentru ansamblurile de locuințe.
2. În zona centrală a orașului, dezvoltările urmăresc construirea cu cât mai multe niveluri, indiferent care sunt caracteristicile țesutului urban istoric, profitând de reglementările laxă ale PUZ Zone construite protejate și eludând acele reguli care sunt constrângătoare.

Revizuirea acestei documentații este deosebit de urgentă.

¹ Art. 2, alin. (4): „Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru: a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;”

3. În zone periferice, remarcăm incompatibilitatea între densitatea mare a zonelor „mixte” propuse și țesutul urban înconjurător, cel mai des compus din locuire individuală cu densitate mică și suprafețe plantate private semnificative, a căror valoare se depreciază din pricina noilor dezvoltări.

Aceste observații susțin importanța realizării și aprobării unor PUZ coordonatoare în cazul zonelor sensibile sau a celor pe care un investitor privat nu ar putea să le reglementeze corect – în interes public – gândire de ansamblu: zone strategice (transport, funcțiuni speciale, resurse de teren). Astfel, se poate evita blocarea, prin aprobarea de PUZ ale unor investitori privați, dezvoltarea unor zone semnificative ale orașului sau costurile sporite ale comunității (în cazul în care dezvoltarea strategică va trebui să înceapă prin exproprieri de terenuri, de pildă).

Gabarit, în comparație cu țesutul urban adiacent:

4. În majoritatea cazurilor, gabaritele propuse sunt în total dezacord cu țesutul urban învecinat, propunând soluții standardizate sau strict dependente de opțiunile proiectanților/beneficiarilor.
5. Nu se ia în considerare construirea în mai multe rânduri de clădiri pe parcele lungi; acest caz particular trebuie reliefat ca fiind un principal aspect problematic, atât în centru, cât și la periferie. În general, clădirile urmăresc limitele parcelei, din care se scad retrageri minimale.

Mod de așezare pe parcelă:

6. Majoritatea proiectelor se raportează permanent la distanțe minime față de limitele laterale ale parcelelor vecine, cele mai frecvente soluții optând pentru retrageri de 3-5 m. Formulele curente, scrise în regulamentele de urbanism, care menționează retrageri raportate la jumătate din înălțimea noii construcții sunt evitate sistematic prin documentațiile propuse, rezultând situații improprii locuirii celor care vor ocupa clădirea construită, dar și vecinilor acestora.
7. Înălțimile noilor construcții se înscriu în aceeași direcție de creștere a suprafețelor construite, raportarea la vecinătățile imediate nefiind luată în considerare, deși regulamentele de urbanism aplicabile (PUG, PUZ-ZCP) menționează că noile construcții nu ar trebui să depășească cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor învecinate, o precizare care configurează condiții echivalente pentru parcele cu dezvoltare similară. În multe cazuri, creșterea de nivel depășește cu două trei, sau mai multe niveluri cota clădirilor din apropiere.
8. Situația menționată mai sus este agravată de practica aproape generalizată a lipsei de corelare a indicilor (POT, CUT) și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, număr de niveluri); astfel, sub aparenta respectare a legii, se va putea permite, la DTAC, construirea unor clădiri care depășesc cu mult CUT admis, utilizând exclusiv valorile permise la POT și la numărul de niveluri/regimul de înălțime.
9. Înălțimile mari și retragerile insuficiente față de limitele laterale ale parcelei impun de multe ori realizarea unui studiu de însorire, astfel încât să fie îndeplinite condițiile definite în art. 3, al Ordinul Ministrului Sănătății nr 119/2014. Deși prezente, aceste documentații nu demonstrează întotdeauna îndeplinirea acestei indicații².
10. În ceea ce privește indicii³ urbanistici (CUT și POT), au fost identificate cazuri în care calculul acestora nu urmăresc precizările Anexei 2 a Legii 350/2001 unde se specifică în termeni clari că în cazul unui teren dezmembrat „indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial”, rezultând suprafețe construite mai mari comparativ de cele permise prin lege.

Trebuie amintit și un caz punctual unde construcția descrisă în PUZ este deja edificată.

² „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

³ Anexa 2 a Legii 350/2001 îi definește, în mod eronat, ca indicatori.

Posibilitatea de dezvoltare ulterioară pe parcelele vecine:

11. În unele cazuri, noile reguli impuse prin documentațiile de urbanism analizate generează probleme reale parcelelor vecine, conducând până la imposibilitatea construirii acestora sau a construirii în parametri net inferiori celor inițiali, conturându-se astfel deservicii majore aduse proprietarilor respectivi.
12. Deseori, apariția unor retrageri în locul unui calcan fac imposibilă sau foarte dificilă construirea, în viitor, a parcelei vecine, unde clădirile va trebui să se retragă de la limita de lot. Această problemă apare în tot teritoriul orașului și este vizibilă în zonele protejate, a căror coerență este, astfel, compromisă.

Suprafețe plantate:

13. În cele mai multe situații, au fost observate suprafețe insuficiente ale spațiilor verzi, deși precizările cuprinse în documentațiile eliberate de Agenția pentru Protecția Mediului București subliniază obligativitatea existenței a unei suprafețe de 20% (din totalul suprafeței terenului) amenajate la sol și de 10% amenajat peste subsol. Soluția propusă nu preciza în limite clare poziția zonelor verzi, iar analiza de detaliu a membrilor comisiei a indicat imposibilitatea îndeplinirii condițiilor indicate.

Număr de parcări, acces:

14. O situație similară, de neîndeplinire a condițiilor precizate într-un aviz/acord, este întâlnită frecvent în cazul amenajării locurilor de parcare care, în cazul construcțiilor noi, ar trebui să respecte HCGMB nr. 66/2006, ori un calcul minimal dovedește că aceste impuneri nu pot fi respectate de soluția propusă, cu atât mai mult cu cât de multe ori (aproape toate cazurile) nu este cunoscut numărul final al utilizatorilor și nici procentul destinat funcțiunilor diferite (Ex: pentru funcțiunea de locuire trebuie asigurat un număr de locuri de parcare, iar pentru cea comercială numărul locurilor crește semnificativ). Probleme similare privesc lipsa de detalieri a soluțiilor de circulație. Menționăm în această situație avizul permanent pozitiv pe care Comisia tehnică de circulație a Municipiului București din cadrul primăriei îl acordă.

Raportare la reglementările urbanistice în vigoare și la legislație:

Certificat de urbanism:

1. Se constată încădări eronate, menționându-se alți indici/indicatori față de cei aferenți zonei (rar).
2. Se constată, în anumite cazuri, raportarea Certificatului de urbanism și a altor acte emise de PMB sau, în special, a Primăriilor de sector la documentații de urbanism neaprobat („în curs de avizare”).

Aviz de oportunitate:

3. Avizul de oportunitate, de multe ori bine întocmit tehnic, limitează reglementarea la parcela petentului, în dezacord cu Legea nr. 350/2001 (cutumă relativ recentă a PMB, datând de cca 10 ani; înainte de aceasta, PUZ solicitau reglementarea unor zone de mai mari dimensiuni) – în toate cazurile, reglementarea a urmărit limitele parcelei deținute de proprietar⁴.

⁴ În art. 47, alin. (1) al Legii 350/2001 se precizează că „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată”, iar la alin (5), că **se stabilesc „reglementări** cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”. Acestui punct i se adaugă art. 32, alin. (4), lit. a), se menționează că în Avizul de oportunitate se stabilește „**teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal**” și în toate cazurile acest teritoriu depășește limitele parcelei deținute de inițiator. Mai mult în art. 18, alin (1) al Ord. nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001, scrie că „Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) **cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată (...)**”, iar la următorul articol, cel care definește Planul Urbanistic de

4. Avizul de oportunitate nu precizează acțiunile impuse de primărie pentru respectarea interesului public, din perspectiva negocierii interesului public cu cel privat, în limitele stabilite prin Legea nr. 350/2001;
5. Nerespectarea condițiilor cuprinse în avizul de oportunitate de către proiectanți și anularea/eludarea acestora prin emiterea avizului preliminar se constată în numeroase cazuri.

Alte avize succesive:

6. Se constată deseori nerespectarea condițiilor cuprinse în avizul preliminar și anularea/eludarea acestora prin emiterea avizului final;
7. Lipsa de verificare a conformității documentațiilor față de legislația în vigoare, atât în cadrul PMB cât și în procesul de avizare reprezintă o problemă deosebit de sensibilă; o mențiune specială trebuie acordată Ministerului Culturii în acest context;
8. Se constată îndeplinirea selectivă de proiectanți a condițiilor formulate de diversele instituții și de către PMB și neverificarea acestora de structurile de specialitate ale PMB în etapele avansate ale avizării.

Conținut-cadru PUZ/RLU:

9. Multe dintre documentațiile analizate nu respectă conținutul-cadru al PUZ definit în: art. 47, alin (2) al Legii 350/2001; art. 18, al Ord. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001; Ordinul nr. 176/N/2000 emis de Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. Între omisiunile frecvente se pot semna cele care privesc studiile de fundamentare (absente sau lacunare – studiul istorico-arhitectural, ilustrarea temei, studii geotehnice, de însorire etc.), a planului de acțiune (art. 18, alin. 3) sau conținutul evaziv al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.
10. Sunt prezente documentații de urbanism care propun modificări ale unor parcele/zone reglementate de PUZ – Zone construite protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 fără a avea ca reper „Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate” aprobat prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.
11. Planul de acțiune introdus prin Normele metodologice ale Legii 3500/2001 lipsește din toate documentațiile analizate, arătând lipsa existenței unor mecanisme de cooperare între administrația publică și partenerii privați și lipsa de asumare, de către PMB, a unor obiective operaționale.
12. Această observație trimite la rolul de coordonator al dezvoltării, care trebuie asumat de PMB, în legătură cu sporirea numărului de profesioniști, crearea unui Centru de proiectare urbană, implicarea mai mare în operațiuni urbane ș.c.l.

Consultarea publică:

13. Lacune în sistemul de consultare publică – neconcordanțe majore față de cadrul legislativ în vigoare (în special, lipsa însușirii de către CGMB a Raportului consultării, care trebuie apoi trimis proiectantului și substituirea controlului CGMB (bazat, în amonte, pe Raportul structurilor administrative și tehnice ale PMB) unui control ad-hoc al proiectantului;
14. Consecința punctului anterior este neluarea în seamă, în mod sistematic, a observațiilor publicului și, în special, a vecinilor și persoanelor direct interesate (lipsa notificărilor către aceștia; lipsa – des întâlnită – a întâlnirilor organizate pentru consultare; absența de pe domeniul <pmb.ro>, constatată în anumite cazuri, a documentelor relevante; lipsa publicității ș.a.).

Detaliu, se notează că acesta „are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă”. Prin cele detaliate în paragrafele anterioare se înțelege fără dubii că PUZ reglementează mai multe parcele.

Realizarea unui PUZ „de parcelă” ar putea fi acceptată în cazul în care Planul Urbanistic General (PUG) a impus realizarea unui PUZ ca urmare a existenței unor terenuri destructurate sau a altor condiții ce necesitau detalieri suplimentară la data realizării PUG, iar între timp cadru urban și-a definit caracteristicile principale.

CTUAT Municipiul București – Raport privind Planurile Urbanistice Zonale analizate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism la solicitarea Primarului General din data de 12 octombrie 2021

Tabel-anexă. Tipul solicitărilor, conformitate față de dispozițiile legale, elemente de interes public, relația cu proprietățile vecine

Elemente de încadrare									Elemente de evaluare																	
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Nr.	Caracteristici PUZ și solicitări				Încadrare în PUG		Tip solicitări ale PUZ		Depășiri	Conformitatea cu dispozițiile legale					Elemente de interes public integrate în proiect					Relația cu proprietățile vecine				Avize		
Nr.	Suprafață reglementată imobile (mp)	POT	CUT	Hmax (m)	Regim juridic de protecție	UTR cf. PUG	Schimbare UTR	Creștere CUT cu 20%	Creștere CUT real cu peste 20%	Probleme adm. (acte PMB)	Lipsă conformitate cu Aviz oportunitate	Lipsă conformitate cu Legea 24/2007	Lipsă conformitate cu RGU (POT)	Lipsă conformitate cu Legea 350/2001 (conținut-cadru)	Lipsă integrare funcțiuni publice (în mod explicit)	Suprafețe plantate insuficiente/inaccesibile public/neprecizate	Rezolvare incorectă circulație și accese	Rezolvare insuficientă problemă parcuri	Organizare neconvenabilă a incintei	Gabarit neconvenabil față de caracteristicile zonei	Retrageri neconvenabile față de limitele parcelei	Înălțime excesivă față de vecinătăți	Lezare interese dezvoltare parcele vecine	Opinii ale publicului, pertinente, neluate în considerare. site PMB	Lipsă avize (a) sau prevederi încălcate (b); alte pb. legalitate (c)	
1.	21.977	48%	2,16	30,00	ZCP 46	A3	implicit	da	posibil	da [1]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	da	da	da	(a)	
2.	4.987	80%	4,00	32,00	ZCP 27 ZPMI-A +MI/SA	CP1a	nu	da	da	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	parțial neclar	da	da	neclar	parțial	da	da	da	nu	da	(a)	
3.	265	70%	3,60	27,00	ZPMI-B	CA2	nu	da	posibil	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	da	da	nu	da	nu	da	nu	da	(b)	
4.	10.278	50%	3,60	48,00	-	A2a	da – M2	nu	implicit	da [1][2]	da	posibil	posibil	da	da	da	neclar	neclar	parțial	neclar	nu	parțial (la E)	nu	nu se cunosc	(b)	
5.	981	50%	3,55	36,00	-	T2	da – M2	nu	da	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	da	da	da	da	da	nu se cunosc	(b)	
6.	1126	47%	1,88	20,00	-	L1a	da – M3	da	da	da [1][3]	da	nu este cazul	da	da	nu este cazul	da	da	da	da	da	da	da	da	da	(c)	
7.	155	65%	4,00	19,00	ZCP 27 ZPMI-A +MI/SA	CP1a	nu	nu	nu	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	da	neclar	parțial	da	da	da	neclar [4]	nu se cunosc	(a)(c)	
8.	69.591	50%	3,00	60,00	-	M3, A1	da – M2	nu	implicit	da [1]	nu	da	nu	da	da	parțial	nu	nu	da	da	nu	da	parțial (la nord)	nu	(b)	
9.	370	50%	2,88	40,00	*	CB5	nu – fct. diferită	da	posibil	da [1][5]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	da	da	da	nu	da	nu se cunosc	(a)(b)(c)	
10.	21.100	60%	2,88	30,00	-	R	da – “M”	da	posibil	da [1][6]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	nu	da	da	neclar	nu se cunosc	(c)	
11.	6.517	60%	3,00	30,00	-	T1a	da – M2	nu	implicit	da [1][2]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	da	da	nu se cunosc	(c)	
12.	26186	50%	2,88	29,64	-	CB1	nu	da	posibil	da [1]	nu	da	da	da	da	da	neclar	neclar	da	da	neclar	da	nu	nu se cunosc	(c)	
13.	14.139	45%	3,10	37,00	-	A2b	da – M2	nu	implicit	da [1]	da	da	da	da	da	da	neclar	neclar	da	nu	da	nu	neclar	nu	(c)	
14.	28.457	55,5%	3,60	62,40	-	A2b	da – M2	da (ilegal)	implicit	da [1]	da	da	da	da	da	da	neclar	neclar	da	da	da	da	parțial (NV)	nu	(c)	
15.	30.448	60%	2,50	15,00	-	M3	nu	nu	nu	da [1]	nu	nu este cazul	nu	da	nu	da	neclar	nu	da	nu	da	nu	nu	da	(a/c)	
16.	395	45%	2,50	20,00	ZCP 57	L2b	nu	nu	nu	lipsă pagini	ne-evaluată	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	nu	da	neclar	nu	da	da	da	parțial (câtre est)	nu se cunosc	nu se cunosc	
17.	1.396	70%	3,60	45,00	ZPMI-B	CA2	nu	da	da	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu	da	neclar	neclar	da	da	da	da	parțial (nord, sud)	da	(c)	
18.	181304	60%	3,60	15,86-21,04	-	A2b A4 T3 L1a	da – M2	nu	implicit	da [1]	nu	da	da	da	da	da	neclar	neclar	da	da	da	neclar	parțial (la nord și sud)	nu se cunosc	nu se cunosc	
19.	791	20,28%	1,15	16,2	-	M2	nu	nu	nu	da [1]	da	Da/spații pt. loc. colective	da	da	da	Da/reducere spații plantate	neclar	neclar	da	da	da	nu	da	nu se cunosc	da	
20.	1.157	70%	4,00	25,00	ZCP 05 ZPMI-A	M1	nu	posibil	nu	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu	neclar	neclar	neclar	da	da	da	da	da	nu se cunosc	da	
21.	49.080	50%	3,00	40,00	-	L1d	da – M2	nu	implicit	da [1]	da	da	da	da	da	da	da	da	nu	da	da	nu	da	parțial (est)	nu se cunosc	da
22.	1.004	54%	1,56	10,00	-	L1c	nu - L1a1 (echiv.)	da	nu	da [1]	da	da – la nivelul parcelarii	da – la nivelul parcelarii	da	da – la nivelul parcelarii	da – la nivelul parcelarii	da – la nivelul parcelarii	da – la nivelul parcelarii	da – la nivelul parcelarii	nu	nu	nu	nu	nu se cunosc	nu se cunosc	
23.	15.908	50%	2,50	21,00	-	A3	da – M3	nu	nu	da [1]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	da	da	nu se cunosc	da	
24.	4.368	60%	3,00	25,50	ZPIN-B (des-prins din MI)	M3	nu	da	posibil	da [8]	da	nu este cazul	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	da	nu se cunosc	nu se cunosc	
25.	920	50%	2,16	13,00	ZPC 38	M1	nu	da	posibil	da [1]	da	nu este cazul	da	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	da	da	da	da	nu	da	(c)	
26.	5563	50%	4,00	[40,00]	-	CB1	nu – fct. diferită	nu	posibil	da [1]	da	da – deși nu schimbă UTR	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	nu	da	nu se cunosc	nu se cunosc	
27.	25.754	45% 15%	1,50 0,20	14,00	SA	1d V4	nu –PUZ aprobat anterior	nu – peste 20%	da	da [1][8]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	Da –parțial	da	da - indirect	da	da	
28.	retras																									
29.	24.393	60%	3,00	45,00	-	M3	nu	da	posibil	Da [1][8]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	da	da - indirect	da	nu se cunosc	

Elemente de încadrare									Elemente de evaluare																
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Nr.	Caracteristici PUZ și solicitări				Încadrare în PUG		Tip solicitări ale PUZ		Depășiri	Conformitatea cu dispozițiile legale					Elemente de interes public integrate în proiect							Relația cu proprietățile vecine			Avize
Nr.	Suprafață reglementată imobile (mp)	POT	CUT	Hmax (m)	ZCP/ZPMI+regim MI/SA - sit arhg.	UTR cf. PUG	Schimbare UTR	Creștere CUT cu 20%	Creștere CUT real cu peste 20%	Probleme adm. (acte PMB)	Lipsă conf. cu Aviz oportunitate	Lipsă conf. cu Legea 24/2007	Lipsă conf. cu RGU (POT)	Lipsă conf. cu Legea 350/2001 (conținut-cadru)	Lipsă integrare funcțiuni publice (în mod explicit)	Suprafețe plantate insuficiente/inaccesibile public/neprecizate	Rezolvare incorectă circulație și accese	Rezolvare insuficientă problemă parcuri	Organizare neconvenabilă a incintei	Gabarit neconvenabil față de caracteristicile zonei	Retrageri neconvenabile față de limitele parcelei	Înălțime excesivă față de vecinătăți	Lezare interese dezvoltare parcele vecine	Opinii ale publicului, pertinente, neluate în considerare. site PMB	Lipsă avize (a) sau prevederi încălcate (b); alte pb. legalitate (c)
30.	1.606	65%	3,25	25,00	ZPC 18 ZPMI-B	CP1a	da – CP1b	da	nu	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	da	da	neclar	neclar	da	da – deja generat de PUZ ZPC	nu	da	parțial (la sud)	da	da (a)
31.	4.592	65%	3,40	26,50	ZCP 16 ZPMI-A MI-A,B SA	CP1	nu – sch. tip locuire	da	posibil	da [1]	da	nu	nu	nu	nu	da	neclar	neclar	da	da	da	da	da	da	da (c)
32.	330	70%	3,60	30,00	-	CA2	nu	da	posibil	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu	nu	neclar	neclar	nu	da	da	da	parția (la est)	nu se cunosc	nu se cunosc
33.	9983	55%	3,00	43,00	-	A3	da - M	implicit	posibil	da [1]	da	da	da	da	da	da	da	neclar	da	da	da	da	da	da	nu se cunosc
34.	529	66%	4,00	24,00	ZCP 07 MN [9]	M1	nu	nu	nu	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	nu	da	da	da	da	da	nu se cunosc
35.	440	48%	3,00	20,00	ZCP 59	L2b	nu	da	nu	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	da	nu – caracteristici deja alterate	da	nu	nu – parcela în studiu este lezată	nu se cunosc	nu se cunosc
36.	825	48%	2,16	19,60	ZCP 53	L2b	nu	da	nu	da [1] [8]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	da	da – deja generat de PUZ ZPC	da	da	da	da	nu se cunosc
37.	3482	60%	3,60	65,00	ZPMI-B	CA2	nu	da	da	da [1] [8]	da	nu este cazul	da	da	nu	neclar	neclar	neclar	da	da	da	da	nu	nu se cunosc	da
38.	3.847	40%	2,16	19,00	ZCP 72 ZPMI-B	L2b	nu	da	posibil	da [1]	da	nu este cazul	da	da	da	da	neclar	neclar	da	da	da	da	da	da	nu se cunosc
39.	8835	65%	3,90	39,00	ZPC 25 ZPMI-2 (des-prins din MI)	M1	nu	da	posibil	da [1] [8]	da	nu este cazul	da	da	nu	da	neclar	neclar	da	da	da	da	parțial (la sud)	da	nu se cunosc
40.	6.512	78,40 %	5,52	35,00	ZCP 04 ZCP 13 ZPMI-B	CP4	nu	Da – peste limita legală (4,0)	nu	da [1] [10]	nu	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	da	da	Da (vest, sud)	Da (vest, sud)	parțial (vest, sud)	nu se cunosc	nu se cunosc
41.	296	75,33 %	3,00	16,60	ZCP 01 ZPMI-A SA	CP1a	nu	da	nu	da [1]	da	nu este cazul	nu	da	nu este cazul	da	neclar	neclar	nu	da	Da - față de avizul de oport.	da	nu	nu	nu se cunosc
42.	3835	70%	4,00	45,00	AP [11]	CB3	nu – fct. diferită	nu	posibil	da [1] [8]	da	da – deși nu schimbă UTR	da	da	da	da	neclar	neclar	da	nu	da	da	da	nu	nu se cunosc
43.	78.542	60%	1,80	12,00	-	L2b L1e	da – CB1a	nu	nu	da [1] [2] [8]	da	nu	nu	da	nu este cazul	da	Da – probleme majore	nu	nu	da	nu	nu	nu	nu se cunosc	da

Abrevieri tabel:

ZCP – Zonă construită protejată

ZPMI – Zonă de protecție a monumentelor istorice (A – grupă valorică A; B – grupă valorică B)

MI – imobil clasat în Lista monumentelor istorice

SA – sit arheologic

Calificative tabel:

Posibil – în cazul depășirilor de CUT, situație care poate surveni la DTAC din pricina necorelării indicilor și indicatorilor urbanistici.

Implicit – în cazul depășirilor de CUT, se referă a depășire implicită, prin modificarea de UTR

Neclar – în cazul circulațiilor și parcarilor, situație insuficient precizată printr-o documentație de urbanism/carență de conținut

Parțial – în cazul raportării la vecinătăți situație care afectează numai o parte din proprietățile alăturate

Neclar – în cazul raportării la vecinătăți, situație prezentată diferit în părțile documentației

Note:

*După analizarea pieselor scrise și desenate prezentate.

[1] Avizul de oportunitate, în forma în care a fost emis, nu permite reglementarea construirii decât pe parcela inițiatorului, în dezacord cu dispozițiile Legii nr. 350/2001.

[2] Referiri la DU neaprobat.

[3] Nu s-a constatat situația de pe parcelă, întregul proiect părând să conducă la "Intrarea în legalitate".

[4] Soluții diferite prezentate în diferitele avize.

[5] Condiții explicite în PUG neluate în seamă a PUZ.

[6] Suprapunere documentații aprobate anterior.

[7] Permisivități ulterioare în dezacord cu Legea 350/2001.

[8] Alte elemente.

[9] Arbore ocrotit de uat în considerare.

[10] Permite creșterea CUT la o valoare de peste 4 (limita stabilită prin legea 350/2001).

[11] Limitrof Parcului Natural Văcărești (arie protejată).