



leșire UAR nr. 467 din 2008, 2009

Către: Prefectura Municipiului București,

Sesizare privind verificarea legalității PUD: Birouri, Servicii - Strada Mîntuleasa nr. 7-9 aprobat de Consiliul Local Sector 3

Prin prezenta Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România cere verificarea legalității PUD: Birouri, Servicii - Strada Mîntuleasa nr. 7-9, sector 3, aprobat prin HCL Sector 3 nr. 111/6 noiembrie 2008 și a avizului D/M/132/22.10.2008 acordat de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ce a stat la baza acesteia.

Avizului D/M/132/22.10.2008 afirmă faptul că PUD-ul vine să detalieze reglementarea în vigoare ce aparține PUG, care situează terenul ce face obiectul PUD în UTR „M1 - subzona mixtă cu clădiri avînd regim de construire continuu sau discontinuu”. Terenul se află într-adevăr în UTR M1, însă aceasta poartă denumirea „subzona mixtă situată în zona protejată”. Expresia „subzona mixtă cu clădiri avînd regim de construire continuu sau discontinuu” este parte din denumirea UTR-urilor M2 și M3, nu și M1.

RLU aferent PUG stabilește următoarele referitor la:

1. regimul maxim de înălțime „se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată” [sublinierea noastră] și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de protecție de 100 metri precum și privind impactul noii



volumetriei asupra siluetei locale și generale a Bucureștilor;

2. CUT în subzona M1 „conform caracterului zonei protejate [sublinierea noastră]”.

În fapt, imobilele de pe Strada Mîntuleasa nr. 7 și 9 sînt reglementate prin PUZ - Zone construite protejate, zona protejată nr. 22 „Mîntuleasa”. Această zonă este definită ca fiind de categoria “Zone protejate cu valoare ridicată și grad de protecție maxim – unde trebuie protejate valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică.”

RLU Zona protejată 22 „Mîntuleasa” prevede pentru terenul ce face obiectul PUD:

1. un regim de înălțime maxim: 13m la care se mai poate adăuga un etaj retras de 3m;
2. CUT maxim 2.

PUD: Birouri, Servicii - Strada Mîntuleasa nr. 7-9, sector 3 prevede următorii parametri urbanistici:

1. un regim de înălțime maxim: P+4-P+10+17;
2. CUT 2-4.

Avînd în vedere faptul că legea 350/2001, art. 48. (3) "Planul urbanistic de detaliu **se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal** [sublinierea noastră] sau pentru stabilirea condițiilor de construire", este clar faptul că schimbarea atît de radicală a celor doi coeficienți analizați trebuia să facă obiectul unui PUZ, deci PUD-ul aprobat de Consiliul Local al Primăriei Sector 3 respectă Planul Urbanistic General și PUZ-ul Zone Protejate.

De asemenea, pe terenul de la nr. 7-9 se afla școala unde a învățat Mircea Eliade, imobil ce a fost demolat în 2002 fără avizul obligatoriu al Ministerului Culturii și Cultelor și care ar putea fi refăcută dată fiind importanța ei memorială.

Mai mult, din cercetarea întreprinsă de echipa Observatorului Urban, organism al



UAR, rezultă că la baza aprobării PUD-ului nu a stat vreun aviz din partea DCCPCN-MB. Acest fapt, potrivit legii 50/1991 și a legii 422/2001, cum terenul ce face obiectul PUD este parte din monumentul istoric *Ansamblul de arhitectură "Str. Mântuleasa"* clasat LMI 2004 cu codul B-II-a-B-19175, se află în zona de protecție a altor monumente, ca de ex. Casa Zentler (în LMI 2004 cod B-II-m-B-19176) și se află în Zona protejată 22 „Mântuleasa”, nu respect legea.

Avînd în vedere cele de mai sus, solicităm Prefectului Municipiului București ca potrivit prevederilor legii 215/2001 a administrației publice locale, art. 27. alin. 1 să atace în fata instanței de contencios administrativ acest PUD.

Anexam prezentei sesizări avizul D/M/132/22.10.2008 acordat de Primăria Sector 3, PUD: Birouri, Servicii - Strada Mântuleasa nr. 7-9, sector 3

**Solicităm răspuns scris la prezenta sesizare pe adresa poștală:
Observatorul Urban, Calea Victoriei nr. 126, sect. 1, București.**

Cu mulțumiri,

Ștefan Ghenciulescu

Președinte interimar UAR

