

# Aspecte de interes privind propunerea de PUZ coordonator la nivelul Sectorului 5

Mihaela Ispas (senior associate Filip&Company) și Alexandru Popa (associate Filip&Company)



Mihaela Ispas, senior associate FILIP & COMPANY

În contextul actual, marcat profund de pandemia COVID-19, ne-am propus să ne gândim la perioada în care lucrurile vor reveni la normal. Vă propunem așadar să abordăm o temă privind proiectele care vor fi demarate în sectorul 5 al municipiului București, după ce activitatea va fi reluată. Ca atare, vom discuta în cele ce urmează despre noul PUZ coordonator al sectorului 5 din București care urmează să fie aprobat în perioada următoare („PUZ-ul Coordonator”).

Conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, planul urbanistic zonal („PUZ”) reprezintă 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 și care asigură



Alexandru Popa, associate FILIP & COMPANY

corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul urbanistic general.

Sectorul 5 există așa cum îl știm azi încă din anul 1968, atunci când cele opt raioane ale Bucureștiului au fost transformate în sectoare. Cu toate acestea, până în prezent nu a existat o reglementare urbanistică de coordonare la nivelul acestui sector, regulile urbanistice general aplicabile fiind cele prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului București din anul 2000, precum și în diferite PUZ-uri aprobate de-a lungul timpului.

Prin acest PUZ Coordonator s-a urmărit reglementarea cel puțin cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului („CUT”), procentul de utilizare a terenului („POT”), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de

limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise etc.

În cadrul teritoriului administrativ al sectorului 5 se regăsesc 14 zone protejate. PUZ-ul Coordonator nu propune noi reglementări pentru zonele protejate, acestea urmând să facă obiectul unui studiu specific care va cuprinde întreaga arie protejată inclusă în zona centrală sau în teritoriul municipal. PUZ-ul Coordonator va aborda strict conectivitatea cu aria protejată privind traficul urban și coerența funcțională și volumetrică.

Totodată, PUZ-ul Coordonator urmărește preluarea informațiilor din cadrul documentațiilor de urbanism expirate, dar care au avut ca scop completarea funcțiilor lipsă la nivelul sectorului și pentru care condițiile de teren și contextul actual încă o permit. PUZ-ul Coordonator are în vedere faptul că există o diferență la nivelul tuturor zonelor, respectiv la nivelul cartierelor în funcție de specificul lor. De exemplu, cartierul 13 Septembrie a fost puternic dezvoltat în ultimii ani în zona serviciilor, devenind astfel un pol important la nivelul Bucureștiului. Alte două cartiere pentru care zona de servicii este de bază sunt Cartierul Cotroceni și Cartierul Izvor. Pe de altă parte, zonele preponderent rezidențiale sunt recunoscute ca fiind: Cartierul Giurgiului, Cartierul Odăi și Cartierul Ghencea. De altfel, cartierele recunoscute la nivel sectorial ca fiind mixte sunt: Cartierul Ghencea, Cartierul Viilor și Cartierul Uranus. Aceste zone mixte sunt preponderent situate de-a lungul arterelor principale de circulație și în principiu nu pot fi definite clar într-o anumită zonă sau cartier, pentru că sunt zone mixte cu servicii, locuire, comerț sau alte tipuri de activități.

În ceea ce privește unitățile teritoriale de referință, PUZ-ul Coordonator prevede 9 zone principale care conțin la rândul lor subzone. Persoanele interesate de

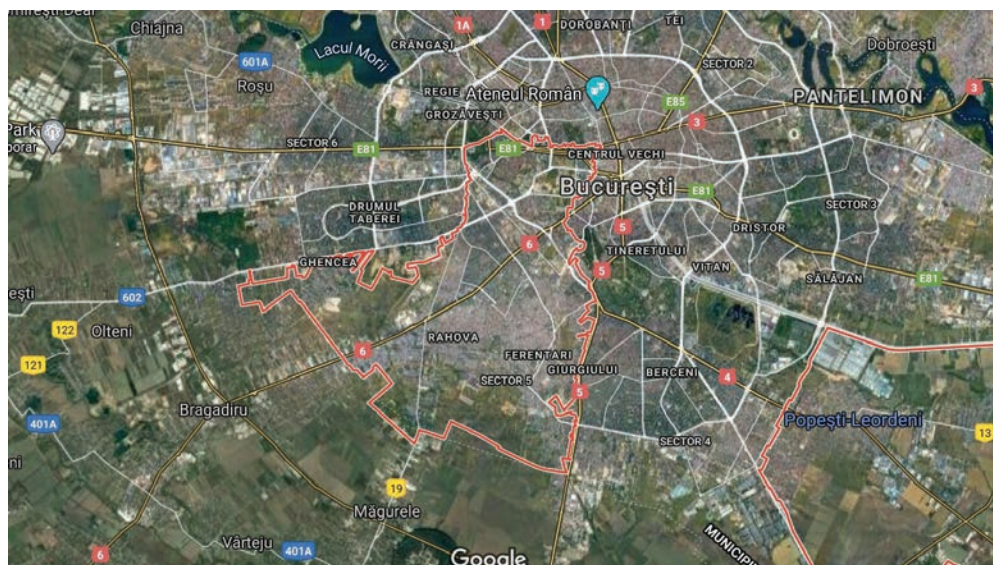
edificarea unei construcții trebuie să identifice în primul rând subzona în care se află imobilul și ulterior să consulte parametrii stabiliți prin PUZ-ul Coordonator pentru subzona respectivă. Parametrii urbanistici variază chiar și în interiorul aceleiași subzone, în funcție de anumite criterii precum înălțimea sau destinația construcției, astfel că recomandăm verificarea cu atenție a prevederilor PUZ-ului Coordonator. Atât PUZ-ul Coordonator, cât și documentațiile aferente sunt disponibile publicului pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București (<http://urbanism.pmb.ro/duat-su/dezbatere%20publica/puz%20sector%205/avizare/Parte%20scrisa/Memoriu%20general%20S5%2020191010.pdf>).

Aceste zone sunt împărțite astfel: zona centrală, zona mixtă, zona de locuit, zona de activități de producție, zona spațiilor verzi, zona transporturilor, zona de gospodărie comunală, zona cu destinație specială și zona echipamentelor tehnice majore. În continuare, fără a încerca o analiză exhaustivă a caracteristicilor fiecărei zone, vom prezenta câteva aspecte preliminare care prezintă relevanță în vederea edificării construcțiilor în cadrul sectorului 5.

**Zona centrală** astfel cum este reglementată de PUZ-ul Coordonator cuprinde 3 sub-diviziuni și prevede POT de la 40% pentru subzona cu spații verzi amenajate în scop recreativ și până la 75% în cazul anumitor clădiri din subzona centrală situată în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Procentul de spațiu verde prevăzut este de 30%, cu excepția subzonei cu spații verzi pentru care este prevăzut un procent de 50%. CUT-ul variază între 2,4 și 4 mp ADC/mp teren.

**Zona mixtă** conținând arii rezidențiale prevede POT de 70%, cu posibilitatea acoperirii în proporție de 75% cu clădiri cu maximum 2 niveluri (8 metri). Procentul de spațiu verde este de asemenea de 30%, iar CUT-ul variază între 3 și 3,5 mp ADC/mp teren. În funcție de subzonă regimul de înălțime este de maximum P+10 (45 m) sau maximum P+14 (60 m).

**Zona de locuit** prevede POT-uri între 30% pentru subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale și 45% pentru celelalte subzone. Procentul de spațiu verde este de 30% și în acest caz pentru toate subzonele, iar CUT-ul variază între 0,9 și 1,8 mp ADC/ mp teren. Regimul de înălțime este mai mic, respectiv, în funcție de subzonă, între maximum P+2 (12 m) și maximum P + 10 (38 m).



**Zona spațiilor verzi** prevede un POT de 15% în cazul subzonei spațiilor verzi publice cu acces nelimitat și un POT de 50% în cazul subzonei bazelor de agrement, parcurilor de distracții și bazelor sportive. Procentul de spațiu verde este de 30% pentru subzona bazelor de agrement, 85% pentru subzona parcurilor verzi publice și ajunge la 100% pentru culoarul de protecție față de infrastructură. CUT-ul prevăzut este de 0,2 și 0,9 mp ADC/mp teren, cu excepția spațiilor plantate care se mențin conform proiectului inițial. Regimul de înălțime prevede maximum P+2, cu excepția instalațiilor și a construcțiilor cu destinație sportivă.

**Zona de activități de producție** este caracterizată de un POT de 75%, procent de spațiu verde de 30%, CUT volumetric de 15 și înălțime maximă de 20 m.

**Zona transporturilor** prevede POT de 80% și un procent de spațiu verde de 20%, iar CUT-ul variază între 1 și 2,4 mp ADC/mp teren. În cazul incintelor tehnice în zonele industriale, PUZ-ul Coordonator prevede un CUT volumetric de 12.

**Zona de gospodărie comunală** conține subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală care prevede un POT de 50%, un procent de spațiu verde de 30%, CUT 1,8 mp ADC/mp teren și regim de înălțime de P+2 (12 m).

**Zona cu destinație specială** se împarte în două subzone, respectiv subzona cu destinație specială cu caracter urban și subzona cu destinație specială cu POT mai mic de 20%, în care ponderea spațiilor plantate este

dominantă, din considerente de ameliorare a climatului Capitalei prin crearea unor culoare verzi. În cazul primei subzone, POT-ul prevăzut este de 50%, procentul de spațiu verde de 50%, iar CUT-ul de 1,8 mp ADC/mp teren. Pentru a doua subzonă, POT-ul este redus la 15%, procentul de spațiu verde este de asemenea de 50%, CUT-ul scade la 0,4 mp ADC/mp teren și este prevăzut și regimul maxim de înălțime, respectiv P +2 (12 m).

**Zona echipamentelor tehnice majore** este ultima zonă prevăzută de PUZ-ul Coordonator, aceasta conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipală. POT-ul prevăzut în această zonă este de 75%, procentul de spațiu verde de doar 10%, iar CUT-ul variază între 1 și 2,4 mp ADC/mp teren. În cazul incintelor tehnice din zonele industriale este prevăzut un CUT volumetric de 9. Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va putea depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în zonele adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Potrivit dispozițiilor legale aplicabile, se va putea deroga în anumite situații de la condițiile de construire prevăzute de noul PUZ Coordonator aplicabil la nivelul sectorului 5 al Municipiului București, dar numai pe baza unui PUZ sau PUD elaborate și aprobate conform legii.

Vom monitoriza stadiul adoptării acestui PUZ Coordonator și vom reveni cu informații noi pe măsura adoptării acestora. ■