

**Punct de vedere privind articolul publicat pe hotnews.ro la data de 11.05.2020
privind PUZ Sector 2**

https://www.hotnews.ro/stiri-administratie_locala-23989802-planul-urbanistic-coordonator-sectorul-2-spatii-verzi-baze-sportive-bamboo-lacul-colentina-tei-insula-tibiscum-zone-unde-poate-construi.htm

PUG Municipiul București a fost aprobat prin Hotărârea CGMB nr.269/2000, pe baza unei documentații de urbanism elaborate de UAUIM în anii 1998-1999, cu o valabilitate de 10 ani. Având în vedere că nu s-au întreprins procedurile necesare pentru elaborarea, avizarea, aprobarea în timp rezonabil a unui nou PUG, documentația din anul 2000 a avut valabilitatea prelungită prin mai multe hotărâri succesive ale CGMB, fiind necesară chiar modificarea legislației în domeniul urbanismului pentru a fi posibilă o astfel de prelungire a valabilității.

De la momentul elaborării și aprobării PUG și până în prezent, urbanismul și sectorul construcțiilor au cunoscut o dezvoltare impresionantă în municipiul București, care a ajuns principalul pol de dezvoltare al României. Din păcate, în lipsa unei documentații PUG adaptate acestui ritm susținut de dezvoltare economică și socială, investițiile imobiliare de mari dimensiuni, dar și multe din cele de importanță redusă, au fost posibile doar pe baza unor documentații de urbanism de tip PUZ, de multe ori fără să existe o corelare între acestea. Mai mult, aceste dezvoltări imobiliare private (fie că vorbim de noile cartiere de birouri sau hipermarketuri construite pe fostele platforme industriale sau pe terenurile agricole din intravilanul capitalei) nu au fost corelate cu politicile publice de investiții, în special în infrastructura de transport și în rețele edilitare.

La nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, pentru a contracara și corela efectele negative ale evenimentelor menționate mai sus, a fost aprobată prin hotărârea nr.99/2003 Consiliului Local al Sectorului 2 o documentație de urbanism PUZ Coordonator Sector 2, care a avut valabilitatea prelungită până la sfârșitul anului 2015. Această documentație PUZ a modificat multe dintre reglementările urbanistice prevăzute în PUG Municipiul București pentru teritoriul administrativ al Sectorului, inclusiv prin refuncționalizarea și reîncadrarea unor terenuri încadrate în PUG Municipiul București în zone de tip V în terenuri construibile. Menționăm că documentația PUZ Sector 2 a făcut obiectul unei acțiuni în anulare promovate de PMB, care a fost respinsă prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă (dosar nr.21973/3/2015).

Având în vedere cele de mai sus, precum și dispozițiile art.44 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care prevăd că „Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se

analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților”, Primăria Sectorului 2 a inițiat elaborarea unui nou PUZ Sector 2, care să asigure bazele unei dezvoltări integrate și armonioase a teritoriului administrativ al Sectorului 2.

În conținutul articolului se indică o serie de zone, potrivit căruia se menționează schimbarea destinației de spațiu verde prevăzută în PUG București aprobat în anul 2000 după cum urmează:

Zona 1 și 2 cuprinse între Calea Floreasca, bd. Barbu Văcărescu, strada Țițeica

Zona 3 și 4, zone aferente lacului tei, respectiv peninsula și terenul aferent străzii tuzla.

Zona 5, 6, 7 zone aferente intersecției Șoselei Petricani cu A3 și zona aferentă văii Saulei

Zona 8, 9 zone cuprinse între strada Gherghiței și Lacul Plumbuita, unde se află și sediul Supercom, precum și partea adiacentă acesteia

Zona 10 zonă aferentă lacului Fundeni

Zona 11 zonă aferentă străzii Arhitect Harjeu lângă Parcul National „Lia Manoliu”

Cu privire la zonele mai sus menționate, dar și a întregului proces complex de elaborare și avizare, PUZ SECTOR 2 s-a constituit ca element analizator, integrator, de reglementare specifică privind planificarea și dezvoltarea urbană a teritoriului aferent, **cumulând totodată și informații, aspecte juridice și efecte produse atât reglementările Puz Sector 2 aprobat în anul 2003 și a actelor administrative emise în baza acestuia, dar și a altor puz-uri cu rol derogativ aprobate ulterior**, coroborând totodată modificările care au survenit pe parcurs și care reflectă solicitările argumentate depuse la sediul instituției, ale persoanelor fizice sau juridice sau care au participat la dezbaterile publice. Puz Sector 2 nu a redus spațiile verzi în sensul prevederilor Legii 24/2007, ci dimpotrivă a reglementat instituirea unor noi suprafețe.

Necesitatea de a respecta directivele europene este prezentă prin reglementarea cumulativă a obligației ca orice nouă intervenție să respecte procentul de spații verzi de 30%. Documentația de urbanism respectă instituirea celor 26 mp/cap de locuitor.

Astfel cum este precizat și în articol cele mai multe dintre aceste terenuri sunt proprietăți **private provenite din foste secțiuni care au avut la bază proceduri de restituire**. Cu privire la acest aspect prevederile Legii nr.24/2007 **nu sunt aplicabile terenurilor aflate în proprietatea privată** a persoanelor fizice și juridice, **prin urmare restricțiile impuse prin acest act normativ nu sunt incidente în cazul de față**. În acest sens vă aducem la cunoștință prevederile art.18 alin. (9) din Legea nr.24/2007: ***Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.***

Cu privire la aplicabilitatea Ordonanței de urgență Nr. 114 din 17 octombrie 2007, respectiv a articolului invocat în presă acesta trebuie corelat cu prevederea constituțională, respectiv ART. 16 **Egalitatea în drepturi (1) Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări** și ART. 21 **Dreptul de proprietate privată (1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.**

Coroborat cu regimul juridic, în sensul de proprietate privată, astfel cum se menționează și în articol, Puz Sector 2 a prevăzut situația faptică, consecință a aplicării în teritoriu a **efectelor actelor normative și individuale emise anterior, acestea fiind vizibile și prin intabulările multiple ale construcțiilor existente, respectiv edificarea unor hale cu destinația de depozitare, platforme betonate, parcare utilaje, spații comerciale, locuințe individuale, locuințe colective etc.**

Cu privire la afirmația din articol că **"în cazurile în care s-a ajuns în instanță, în majoritatea situațiilor judecătorești au decis că spațiile verzi trebuie protejate indiferent de regimul de proprietate"**, în realitate autoritatea de lucru judecat a emis și decizii contrare acestei afirmații, printre care exemplul mediatizat fiind cel de anulare parțială a PUG Cluj Napoca, unde **"Instanța apreciază că aplicarea regimului de spațiu verde peste un teren proprietate privată reprezintă o procedură de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamantului încalcându-i în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului."**

Prin urmare, afirmația că prin documentația de urbanism PUZ Sector 2 au fost modificate reglementările spațiilor verzi, fiind reîncadrate în unități teritoriale de referință construibile, fără respectarea prevederilor legale, este neconformă legalității. Elaborarea PUZ a presupus, conform legii, o reglementare specifică, o analiză detaliată, chiar la nivel de parcelă, a teritoriului administrativ al Sectorului 2 în conformitate cu prevederile legale, cu situația reală și cu documentațiile de urbanism aprobate anterior, a actelor administrative individuale, care au produs efecte juridice și faptice.

În plus, trebuie menționat că prin documentația PUZ Sector 2, terenuri care în PUG Municipiul București erau construibile, au fost reîncadrate în categoria spațiilor verzi, suprafața totală a acestora depășind suprafața terenurilor la care se face referire în articol. Prin urmare, putem afirma că, în mod de necontestat, noua documentație de urbanism care va reglementa teritoriul administrativ al Sectorului 2 asigură o protecție eficientă a spațiilor verzi în Sectorul 2 și creează premisele dezvoltării acestora pe viitor, atât prin încurajarea creării unor spații verzi

noi pe terenuri private, cât și prin propunerea unor noi spații verzi pe terenuri anterior construibile, aflate în proprietatea publică.