

**Nr. 27699/1862/09.03.2020**

*Către Primăria Municipiului București*

În atenția domnului **Ștefan Călin Dumitrașcu**  
Arhitect Șef al Municipiului București

*Către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București*

În atenția domnului **Marius Albișor**  
Director General

### **Punct de vedere**

referitor la adresele *Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement București* nr. 1862/18.02.2020 înregistrată la Primăria Sector 2 cu nr. 26056 din 20.02.2020, nr.2276 din data 24.02.2020, înregistrată la Primăria Sector 2 cu nr.27699 în data de 24.02.2020 și emailul din data de 07.03.2020

**Cu privire la punctul 1** în care ni se aduc la cunoștință *date privind tranzitarea prin salba de 16 lacuri a râului Colentina, dar și condiția de limitare a debitelor apelor pluviale suplimentare care vor fi deversate în lacurile Colentina corelat cu dirijarea către bazine de retenție*, unde urmare a sistemului de preepurare vor fi dirijate mai departe către un *colector stradal nou*, dorim să facem precizarea că acest aspect, dat fiind faptul că era prevăzut în avizul inițial, s-a dus la îndeplinire după cum urmează: Pe planul cu rețele tehnico-edilitare, specialitatea rețele de canalizare și pluviale, dar și în cadrul regulamentului la capitolul condiții de echipare tehnico-edilitare s-a prevăzut colectorul mai sus menționat. Totodată s-au prevăzut de a lungul malurilor de lac o serie de stații de epurare care au incluse bazine de retenție, fiind identificate sub referința S.E.A.P., acestea fiind introduse de asemenea în cadrul regulamentului la capitolul menționat mai sus.

Facem mențiunea că atât pentru amplasamentele care vor face obiectul elaborării unor documentații PUD, conform prevederilor legale, dar și la faza de autorizație de construire, în funcție de fiecare zonă de referință, de particularitățile ei, se pot determina și alte indicații precizate în cadrul avizelor emise în acest sens de către instituțiile abilitate în materie, inclusiv de Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București. Cu privire la obligativitatea rezervării terenului pentru realizarea acestora, prevederea este inclusă și în cadrul regulamentului, la capitolul condiții de echipare tehnico-edilitară.

Cu privire la procedurile de "expropriere" prin PUZ Sector 2 se acordă o serie de facilități proprietarilor care transferă în domeniul public cu titlu gratuit pentru lucrări de utilitate publică. Prin același regulament s-au tratat de asemenea și situațiile în care proprietarii nu accesează astfel de facilități, introducându-se și posibilitatea transferului în domeniul public în temeiul și cu respectarea legislației în materie.

**Cu privire la punctul 2** în care se invederează faptul că Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București are *în derulare elaborarea unui Plan urbanistic zonal pentru Lacurile Floreasca-Tei care nu este corelat cu PUZ Coordonator Sector 2, propunând în sens imperativ*

*exproprierea întregii suprafețe de protecție a lacurilor, precizând totodată și o serie de referințe privind cota coronamentului și a zonei de protecție a malului de lac, dorim să facem următoarele precizări:*

În conformitate cu legislația în vigoare privind administrația publică locală, sectoarele reprezintă subdiviziuni administrativ teritoriale ale municipiului București, astfel că din punctul de vedere al teritoriului reglementat, în situația prezentată prin documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal Sector 2, se analizează și reglementează potrivit legii teritoriul delimitat al Sectorului 2 în conformitate cu limitele administrativ teritoriale avizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu excepția zonelor construite protejate.

Potrivit art.47 alin. (1) din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare "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."

Vă aducem la cunoștință că la momentul solicitării avizului, nu ne-au fost puse la dispoziție eventualele studii pe care le-au întocmit în vederea fundamentării " Plan urbanistic zonal pentru Lacurile Floreasca-Tei". Facem această precizare, deoarece toate direcțiile subordonate, inclusiv Companiile municipale ne-au transmis obiectivele pe care Municipiul București le are în lucru pe raza sectorului, spre integrare, tocmai pentru a degreva municipalitatea de elaborarea în paralel a unor documentații, aceasta continuând cu celeritatea care se impune obiectivelor de utilitate publică, studiilor de fezabilitate, documentațiilor tehnice de avizare a lucrărilor de intervenții într-o gestionare corectă și eficientă.

Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București nu a inițiat (parcurgând cel puțin etapa de inițiere în sensul prevederilor legale) documentația de urbanism, ci doar o are în elaborare internă, astfel cum se menționează în aviz, potrivit paginii oficiale de internet [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro); în consecință nu s-au realizat etapele procedurale în conformitate cu Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea populației coroborat cu HCGMB nr. 136 din 2012-08-30 pentru aprobarea regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al municipiului București. Singura operațiune cu caracter public a fost cu privire la invitația de a participa la un studiu sociologic.

Din prisma domeniului urbanismului, documentația pe care Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București o are în elaborare internă, este demarată *ulterior* documentației de urbanism PUZ SECTOR 2, pentru o suprafață situată exclusiv pe domeniul public, pe o porțiune a sectorului 2, parte componentă din documentația de urbanism aferentă sectorului 2, implicând în mod evident și necesitatea solicitării unui punct de vedere de la autoritatea publică locală pe raza căreia se realizează documentația de urbanism de același rang pentru o bună corelare în domeniul planificării urbane conform legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. Mai mult, proiectul aflat în elaborare internă se suprapune doar parțial cu PUZ S2, o parte este situată și în sectorul 1, care de asemenea are în avizare PUZ Sector 1, aplicându-se aceleași prevederi legale în materie.

Urmare a argumentelor invederate mai sus, vă precizăm faptul că în regulamentul PUZ Sector 2 se regăsesc prevederile legale explicite cu privire la facilitarea realizării autorizării directe, a realizării studiilor de fezabilitate, dar și a documentațiilor de avizare a lucrărilor de intervenții, astfel recomandăm realizarea unui studiu de fezabilitate ai căror indicatori vor fi supuși aprobării Consiliului General al Municipiului București.

Tot în continuarea punctului 2, vă aducem la cunoștință că declivitățile care se identifică cu cota de nivel aferentă 73,35 mdMN75, dar și a altor curbe de nivel care fac obiectul în general al cotelor de coronament este vizibilă pe planurile cadastrale rasterizate furnizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Cu privire la propunerile suplimentare de "expropriere" (însușind suprafețe de ordinul sutelor de hectare), o astfel de decizie este necesar să fie adoptată de CGMB, în conformitate cu prevederile constituționale. Se va avea în vedere și faptul că proprietarii care dețin amplasamente care se află parțial în zone de inundabilitate, în mod legal au dreptul realizării unor lucrări fie de terasament, fie hidrotehnice sau alte lucrări necesare în vederea modificării cotei terenului conform prevederilor legale, implicit pentru ridicarea restricției temporare. Totodată cele menționate anterior se vor corobora și cu prevederile în materie, respectiv ale Legii 255/2010.

În ceea ce privește solicitarea de a fi prevăzut un „drum de halaj” necesar întreținerii lacurilor, precizăm faptul că în conformitate cu prevederile legale în materie astfel cum este prevăzut la art. 28 din Legea Apelor nr. 107/1996, se impune riveranilor să stabilească de comun acord cu autoritățile statului anumite zone prin intermediul cărora să se realizeze accesul, iar prin intermediul avizelor ce vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire se va menționa această obligație legală. Astfel de zone s-au prevăzut atât pe planșa de reglementări ( determinate convențional prin două tipuri de semnalizare grafică, urmare a faptului că o parte vor fi incluse și în categoria arterelor de circulații, determinate fie de lipsa unor proprietăți la un drum public, fie de coerența planificării traficului auto și pietonal), cât și în cadrul regulamentului, astfel cum s-a menționat și la punctul 1.

**Cu privire la punctul 3** *artera de legătura specificată* de Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București prin raportare la PUZ S2 aprobat în anul 2003, aceasta este cuprinsă în cadrul planșei de reglementări, fapt pentru care dorim pe această cale să menționăm că nu a "dispărut" astfel cum s-a invocat. Totodată dorim să facem precizarea că introducerea arterei este decizia Sectorului 2 ca urmare a emiterii unei autorizații de construire care a fost condiționată de acest aspect și nu ca urmare a deciziei ALPAB, care a identificat în mod eronat parcela în cauză, în realitate fiind la limită de proprietate cu aceasta.

**Cu privire la punctul 4** prin care *se atrage atenția asupra unei posibile nerespectări a geometriei drumului de acces către baza Tei-Toboc*, vă comunicăm următoarele:

În acest moment soluția avizată de către Comisia de circulație, este reprezentată de geometrizarea în sistem de arteră locală, paralelă cu autostrada A3, care accesibilizează toate terenurile și care urmărește și recomandarea CNAIR cu privire la realizarea unor locale aferente autostrăzii urbane, zona fiind propusă în vederea transferului în domeniu public. Soluția menționată a avut în vedere condiții de natură să aducă o minimă stânjenire circulațiilor publice în zonă și exercitării dreptului de proprietate.

În ceea ce privește aducerea la cunoștință a existenței unui litigiu între Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București și persoane private, în urma ședinței organizate în cadrul Primăriei municipiului București cu conducerea ALPAB, terenul în cauză a fost identificat pe plan și s-au făcut mențiunile corespunzătoare.

**Cu privire la punctul 5** care se referă la modul de încadrare a bazei Tei-Toboc, aceasta se află parțial în zona V3a- Baze de agrement, poli de agrement, parcuri de distracții și parțial în zona V1- zona parcurilor, spațiilor verzi publice cu acces nelimitat. Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București nu a solicitat încadrarea în V3b- Complexe și baze sportive.

Cu privire la modul de încadrare a unor terenuri în unități teritoriale de referință situate pe raza sectorului 2, acestea au făcut obiectul unei analize complexe, bazate pe regimul juridic al acestora, coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonelor caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată, solicitările transmise de către Primăria Municipiului București prin Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, dar și prin Direcția de Patrimoniu, observațiile și propunerile primite în cursul procedurilor de informare și consultare a publicului, anumite restricții și permisivități din punct de vedere urbanistic, precum și prevederi legale specifice în materie.

În concluzie, măsurile solicitate de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București, au fost implementate în cadrul planșei de reglementări și a regulamentului local de urbanism, în măsura în care nu au contravenit legislației în vigoare, principiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și care au putut fi corelate cu celelalte avize, acorduri și cu studiile de fundamentare ale PUZ S2.

*Vă asigurăm de întreaga noastră colaborare,  
Cu deosebită considerație!*

**Arh. Urb. Constantin Enache**

