

**CĂTRE:****PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Arhitect Șef al Municipiului București

**ADRESA:**

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, Municipiul București

**SPRE ȘTIINȚA/ÎN ATENȚIA:**

**ASOCIAȚIA PEISAGIȘTILOR DIN ROMÂNIA FILIALA BUCUREȘTI – Str. Maior Coravu Ion nr. 10, sector 2, București**

**PRIMĂRIA SECTORULUI 2 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriului

Serviciul Autorizare și Documentații Urbanism

Arhitect Șef al Sectorului 2 Municipiul București

**REFERITOR:**

"P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 2, BUCUREȘTI " - FAZA – INFORMAREA POPULAȚIEI – sesizări cetățeni

*Sesizare înregistrată la Primăria Municipiului București – nr. Inregistrare 1842808/14.05.2020*

Subscrisa **URBE 2000 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, Sc.1, Et.1, Ap.3, Sector 3, București, în calitate de proiectant al documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2**, formulăm prezenta

**ADRESĂ**

Prin care răspundem sesizării înaintate către Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism din cadrul Municipiului București, spre știința Primăriei Municipiului București, formulată de către **ASOCIAȚIA PEISAGIȘTILOR DIN ROMÂNIA FILIALA BUCUREȘTI** conform adresei înregistrate sub numărul 1842808/14.05.2020 la Primăria Municipiului București.

Conform adresei cu nr. 1842808/14.05.2020 va comunicam următoarele aspecte:

*Urmare a transmiterii punctului de vedere întocmit de Asociația Peisagiștilor din România către primăria Municipiului București din data de 14.05.2020 având număr de intrare 314 și la Primăria Sectorului 2 cu data de 06.05.2010 având număr de intrare 53105, subscrisa Urbe 2000 SRL., prezentăm următoarele informații privind elementele expuse aferente PUG Sector 2:*

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 nu au fost integrate 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 juridice ale obiectivelor 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. Totodată este de notorietate faptul ca au existat foarte multe documentații de urbanism, pe perioada de valabilitate a PUZ Sector 2, care s-au aprobat și care de asemenea au produs efecte majore.

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 punctului de vedere 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, 8 zone aferente intersecției Șoselei Petricani cu A3 și zona aferentă văii Saulei

Zona 9, 10 zone cuprinse între strada Gherghiței și Lacul Plumbuita, unde se află și sediul Supercom, precum și partea adiacentă acesteia

Zona 11 zonă aferentă lacului Fundeni

Zona 12 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.

Terenurile sunt proprietăți private. 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.*

Coroborat cu regimul juridic, în sensul de proprietate privată, astfel cum se menționează, Puz Sector 2 a reglementat situația faptică, consecință a aplicării în teritoriu a efectelor actelor normative și individuale emise anterior, o parte a efectelor fiind extinse de drept, 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.

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. 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.

Propunerea dumneavoastră de a implementa un sistem de spații verzi pe fosta infrastructura a căii ferate se poate realiza indiferent de unitatea teritorială de referință, însă având în vedere ca există o serie de proprietăți private care se suprapun peste axul trasat de către dumneavoastră, se poate realiza doar cu realizarea prealabilă a procedurii de transfer în domeniu public.

Cu privire la faptul ca spațiul verde se mărește doar declarativ, vă aducem la cunoștință faptul că directivele europene sunt respectate prin reglementarea cumulativă a obligației ca orice nouă intervenție să respecte procentul de spații verzi de 30%. Documentația de urbanism reglementează specific suprafața de 26 mp/cap de locuitor, alocând suplimentar față de aceasta posibilitatea pentru proprietarii terenului de a transfera cu titlu gratuit zone noi pentru amenajarea spațiilor verzi.

Cu deosebita considerație ,

