

Către Primăria Municipiului București

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Domnului Ștefan Călin Dumitrașcu – **Arhitect Șef**

Către Uniunea Salvați România – Filiala Sector 2

Cu sediul în Bulevardul Decebal nr. 28, sectorul 3 al municipiului București

s2@usr.ro

Domnului Mihaiu Radu-Nicolae, președinte

Către Primăria Sectorului 2

Direcția Urbanism

Doamnei Alina Alisa Bratu – Arhitect Șef

Ca urmare a transmiterii punctului de vedere întocmit de Uniunea Salvați România – Filiala Sector 2 către Primăria Municipiului București și către Primăria Sectorului 2 cu data de 18.05.2020 având număr de intrare 57062, subscrisa Urbe 2000 S.R.L., prezentăm următoarele informații privind elementele expuse aferente PUZ Sector 2, păstrând structura punctului de vedere al Uniunii Salvați România – Filiala Sector 2:

Aspecte prealabile:

Concluziile formulate de dumneavoastră conțin, printre altele, noțiunile „negociere”, „cherem”, „incompetență”, „coruptibil”, care exced unui dialog limitat la subiectul în discuție, i.e. documentația de urbanism, utilizând afirmații de tip argumentul ad hominem și argumentum ad nauseam care nici nu infirmă, nici nu confirmă calitatea noului PUZ al sectorului 2. Insistăm asupra necesității unui dialog civilizată și limitat la aspectele tehnice specifice unei documentații de urbanism, fără a aduce în discuție aspecte cu impact politic.

Cu titlu de considerație generală, dorim să subliniem și faptul că afirmația dumneavoastră că nu ați avut posibilitatea de consultare a documentației de urbanism este contrazisă în mod sistematic în cadrul petiției prin citarea în mod detaliat a unor piese scrise sau desenate, indicate în mod specific. De asemenea afirmațiile expuse în diferitele secțiuni ale petiției se contrazic între ele, de exemplu: pe o parte acuzați că nu a fost reglementată

refuncționalizarea fostelor platforme industriale, iar pe de altă parte criticați modul în care au fost refuncționalizate; expuneți deficiențele prezente ale infrastructurii existente, dar nu luați în analiză și propunerile de dezvoltare și modernizare a infrastructurii corelate cu propunerea de dezvoltare a transportului în comun de mare capacitate (tramvai, metrou, cale ferată, etc.)

1. Legalitate

- Actul de bază care a fost emis în vederea elaborării și aprobării documentației de urbanism în discuție întrunește condițiile legale privind termenul de valabilitate necesar aprobării PUZ, la data prezentei adrese. Faptul că s-a făcut afirmația că certificatul de urbanism ar fi expirat, dovedește lipsa analizei în integralitate a documentației publicate și care a făcut obiectul unei dezbateri publice, termenul de valabilitate fiind indicat în mod expres.

- Cu privire la denumirea PUZ Sector 2, aceasta reprezintă un aspect colateral în relație cu tot ansamblul unei documentații de urbanism și are un rol strict de identificare și de diferențiere a PUZ Sector 2 în raport cu alte documentații de urbanism. Totodată, considerăm că utilizarea variabilă a termenului de „coordonator” în denumirea PUZ Sector 2, deși nu este un termen ales întâmplător, nu poate produce confuzie, ca urmare a faptului că orice plan urbanistic zonal reprezintă un instrument de coordonare, conform art. 47, alin. (1), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Critica adusă acestui aspect reprezintă un formalism birocratic excesiv, fără temei legal.

- Data la care faceți referire reprezintă momentul inițierii elaborării raportului de mediu.

- În definiția înălțimii maxime a clădirilor, așa cum este prezentată în Anexa nr. 1 la PUG Municipiul București, aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/21.12.2000, se menționează că „În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde – conform regulamentelor interioare ...”. Conform PUZ Sector 2 și regulamentul aferent se propune corelarea între modalitatea de amplasarea a clădirilor în raport de aliniere și aliniament, inclusiv amplasare coincidentă cu stabilirea înălțimii maxime. În conformitate cu art.47 alin.2. litera b) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic zonal cuprinde în mod obligatoriu reglementări cu privire la organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane.

Prin urmare actuala documentație de urbanism conține reglementări adaptate structurii urbane existente în corelare cu efectele produse în teritoriu de documentațiile de urbanism anterioare, dar și în raport de proiectele de dezvoltare și modernizare a infrastructurii de transport.

Cu privire la reglementarea urbanistică propusă pentru unele artere, analiza trebuie să coreleze prescripțiile generale și specifice aplicabile și totodată să țină cont de caracteristicile curente ale structurii urbane atât din punct de vedere al organizării arhitectural-urbanistice cât și al funcțiunilor aferente.

Cu privire la aplicarea prevederilor art.18 alin.7. din Legea 24/2007 vă învederăm că în prescripțiile specifice ale UTR V1 sunt incluse dispozițiile legale.

Totodată, dorim să menționăm faptul că petiția dumneavoastră are la bază o premisă eronată în ceea ce privește afirmația că există o identitate între registrul spațiilor verzi și unitățile teritoriale de referință de tip V. Această alegație este contrazisă în mod categoric de prevederile Legii 24/2007 coroborate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Cu privire la faptul ca spațiul verde este "*sub norma legală admisă de 20mp/locuitor*", 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 minim 30% din suprafața terenului care face obiectul investiției, iar documentația de urbanism PUZ Sector 2 reglementează specific o suprafața mai mare de 26 mp/locuitor, alocând suplimentar față de aceasta posibilitatea pentru proprietarii terenurilor de a transfera cu titlu gratuit în proprietatea publică suprafețe noi pentru amenajarea spațiilor verzi publice.

În ceea ce privește aplicarea dispozițiilor art.10 alin (3) din Legea 24/2007, observațiile formulate de dumneavoastră nu specifică amplasamentele din cadrul documentației de urbanism propuse care se încadrează în vreuna dintre ipotezele menționate.

Referitor la ultima observație din cadrul secțiunii 1, proiectul documentației de urbanism conține piesele desenate care evidențiază regimul de proprietate a terenurilor și circulația juridică a acestora.

2. Dezbateri publică

Caietul de sarcini în care este inclusă și tema întocmită de inițiator a fost publicat conform procedurilor legale în domeniul achizițiilor publice.

Dezbaterile publice la care au participat și reprezentanți ai autorului observațiilor au generat discuții foarte detaliate cu privire la elementele constitutive ale documentației de urbanism, discuții în care participanții au ridicat observații punctuale extrase din documentație.

În cursul dezbaterilor, reprezentanții societății civile, ai partidelor politice, dar și simpli cetățeni au avut comentarii de substanță care s-au referit atât la piesele scrise cât și la piesele desenate ale PUZ Sector 2, iar atât autorul, cât și inițiatorul documentației au răspuns punctual și au pus la dispoziție argumentele relevante. Mai mult, documentația a fost îmbunătățită prin preluarea multora dintre observații și comentarii, fapt ce demonstrează că proiectul PUZ este rezultatul eforturilor comune ale proiectantului, autorităților publice și cetățenilor interesați.

Cu titlu de exemplu vă aducem în atenție situația cartierului Floreasca în care proiectul PUZ Sector 2 a reglementat numeroase derogări de la prevederile PUG, urmare a cererilor exprese adresate de locuitorii zonei și discutate pe larg în cadrul dezbaterilor publice.

Procedurile, modalitățile și tehnicile de informare și consultare a publicului utilizate au fost cele stabilite în baza HCGMB nr. 136/30.08.2012 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.

Conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, autoritățile administrației publice locale, printre altele, trebuie să pună la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate.

Totodată, studiile de fundamentare, cu implicații asupra zonei studiate, au fost preluate de proiectanții PUZ-ului în cadrul unor sinteze în metodologia de informare și consultare a publicului prin utilizarea unui limbaj accesibil tuturor. Mai mult în cadrul dezbaterilor publice

organizate, reprezentanții proiectantului și inițiatorului au răspuns și oferit clarificări pentru toate observațiile ridicate.

Nu este lipsit de importanță să menționăm faptul că și în cursul procedurii de transparență decizională s-a răspuns tuturor observațiilor primite, iar unele dintre acestea au fost implementate în cadrul documentației, fapt care demonstrează că procedurile de consultare publică au fost reale și serioase, nu o simplă formalitate birocratică astfel cum afirmați.

3. Obiective propuse și realizate. Calitatea elaborării

3.1 Documentația PUZ Sector 2 a îndeplinit obiectivele specifice PUZ, astfel încât a tratat și a îndeplinit toate aspectele menționate la punctele a.-e. pe planșele componente și pe partea scrisă (Volumul 1 – Memoriu General, Volumul II – Regulament Local de Urbanism). Pentru fiecare obiectiv există metode de încurajare și reglementări.

În privința Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, ca unul din documentele fundamentale care a stat la baza elaborării PUZ Sector 2, vă precizăm că punctele a-e din cererea dumneavoastră sunt tratate în PUZ Sector 2 deși, conform Ghidului, aceste categorii specifice de probleme sunt formulate ca posibilități, nu ca imperative de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUZ. Prin PUZ Sector 2 se propune „modernizarea și dezvoltarea circulației de orice tip”, unde putem prelua exemplul de la „FOTO 3” din ultima secțiune a adresei dumneavoastră.

Referitor la suportul utilizat pentru PUZ Sector 2, acesta este suport recepționat de către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară. Totodată vă aducem la cunoștință că documentațiile cadastrale corespunzătoare documentației de urbanism au fost întocmite de experți cadastrali autorizați, în raport cu datele existente. Actualizarea planului suport s-a realizat utilizând informații conform ortofotoplanului și a cadastrelor furnizate de A.N.C.P.I.

Cu privire la documentațiile de urbanism având obținut avizul arhitectului șef al Municipiului București aceste proiecte fac parte din analiza situației curente și reprezintă indicatori ai tendințelor de dezvoltare urbanistică și a modului de utilizare a terenurilor din Sectorul 2. Menționăm că în observații nu a fost indicată prevederea legală încălcată.

„3.4. Documentatia PUZ Sector 2 este oglinda PUZ-ului preliminar si nu aduce in plus decat marcarea subzonelor. Asta il transforma intr-un document sumar, elaborat in conditii de urgenta, pentru a raspunde exclusiv presiunilor exercitate in domeniul investitiilor.”

Observațiile cuprinse la punctul 3.4. din petiție sunt neargumentate și încearcă să inducă ideea că reprezintă o afirmație adevărată fără a demonstra contrariul (*Argumentum ad ignorantiam*).

4. Abordarea planificării și dezvoltării durabile. Densificarea. Servicii publice și dotări

În legătură cu afirmația dumneavoastră că prin PUZ Sector 2 se propune o „densificare maximală distribuită uniform pe toată suprafața sectorului”, din care vor rezulta disfuncții ale rețelelor tehnico-edilitare și ale patrimoniului urbanistic și arhitectural, percepem un argument cu un grad mare de abstractizare, bazat pe „apel la probabilitate”.

Această „densificare maximală distribuită uniform” ar putea să apară numai în măsura în care prin PUZ Sector 2 s-ar fi propus în tot teritoriul o singură zonă funcțională cu aceleași reglementări, iar regimul de înălțime ar fi fost constant, nu supus unei variații. Or, documentația PUZ Sector 2 analizează și reglementează fiecare UTR în mod distinct în raport de situația existentă, tendințele de dezvoltare, necesitățile de modernizare și creștere a capacităților infrastructurii tehnico-edilitare, corelând activitatea de planificare spațială cu necesitățile de dezvoltare socio-economice. Sectorul 2 nu este în prezent cel mai dezvoltat sector al Capitalei, dar prezintă zone cu cel mai mare motor de dezvoltare economică și loisir, iar prezenta documentație creează premisele și condițiile necesare utilizării cu eficiență a resurselor teritoriale disponibile pentru încurajarea investițiilor atât în centre de afaceri și de dezvoltare economică, zone rezidențiale și de loisir atractive pentru generațiile viitoare, cât și în obiective de utilitate publică care să asigure sustenabilitatea.

Privitor la insuficiența sau inexistența serviciilor și echipamentelor publice și la afirmația dumneavoastră că „prezentul PUZ Sector 2 eșuează însă propune realizarea dotărilor sesizate ca fiind lipsă”, ca urmare a complexității acestei probleme vom limita discuția la faptul că în soluțiile implementate la nivelul PUZ Sector 2 în cadrul utilizării funcționale permise (cu sau fără condiționări) la nivelul UTR-urilor, se regăsesc specific implementate servicii și echipamente publice, ținând cont și de oportunitățile pe care le oferă piața liberă în sistemele economice capitaliste.

4.1 Aducem în vedere contradicția acestui punct cu aspectele prezentate la punctul 3.1, în care se susține că nu a fost respectat obiectivul c. nu propune refuncționalizarea terenurilor eliberate de construcții (platforme industriale).

Mixitatea funcțională prevede posibilitatea realizării acestor dotări, iar în RLU sunt prevăzute metode de încurajare a dezvoltării acestora. De asemenea, se poate observa pe planșa de Reglementări urbanistice și propunerea UTR-urilor CB1 din zonele menționate, în care se pot dezvolta în continuare școli, grădinițe, spații verzi, sănătate ș.a.m.d..

În zonele funcționale despre care amintiți este obligatorie amenajarea a cel puțin 30% din suprafața parcelei ca spațiu verde.

Rețeaua de transport public este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice (sistemul de căi ferate, rețeaua de metrou și rețeaua de tramvai, existente și propuse), etc., unde se prezintă sistemul de transport în comun existent și se reglementează trasee noi, propuse, și posibilități de dezvoltare ale acestora.

Rețeaua de transport rutier a fost reglementată în vederea modernizării și extinderii în zonele slab deservite, au fost propuse pasaje superioare și inferioare pentru a crește accesibilitatea și a reduce timpul parcurs în trafic, au fost propuse poduri peste salba de lacuri pentru a înlesni legătura părții de nord a sectorului cu cea de sud. Propunerile au reieșit din studiul de fundamentare de circulații și în urma multiplelor consultări cu comisia de circulații din cadrul Primăriei Municipiului București, finalizându-se cu obținerea avizului de circulații

Cu privire la zonele 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 derogator 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 de tip V.

Terenurile pe care le indicați sunt proprietăți private, intabulate în cartea funciară cu categoria de folosință curți-construcții. 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 mai sus, elaborarea PUZ Sector 2 a fost realizată plecând de la situația existentă (conform ghid), consecință a aplicării în teritoriu a efectelor actelor normative și individuale emise anterior, efectele acestora fiind vizibile și prin intabulările 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 realității. Elaborarea PUZ a presupus, conform legii, o reglementare specifică, o analiză detaliată, 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.

Zonele construite protejate nu fac obiectul reglementării prezentei documentații, vor face obiectul unei reglementări urbanistice unitare, la inițiativa PMB, astfel încât suprafața existentă de spații verzi amplasate în zonele construite protejate nu este inclusă în acest calcul.

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.

Pe planșa de reglementări urbanistice a prezentei documentații este trecută zona de protecție față de malul de lac, conform avizului obținut de la autoritatea abilitată în acest sens. Zona inundabilă marcată cu linie fosforescentă este diferită ca reglementare de zona de protecție a malurilor de lac. Restricțiile de construibilitate în aceste zone au fost reglementate conform legislației în vigoare.

Urmare a solicitărilor exprimate de către societatea civilă, planșa de reglementări îmbunătățită a documentației PUZ, a detaliat spațiile verzi din cadrul UTR aferent bulevardului Basarabia, la care faceți referire, fiind identificate în mod distinct. Asemenea și pentru scuarul aflat la intersecția Șoselei Vergului cu Șos. Pantelimon.

Cu privire la sala polivalentă, proiect inițiat de către Municipiul București, amplasarea acesteia este parte componentă din planul urbanistic zonal Lia Manoliu aflat în dezbatere și preluat în corelare cu alte proiecte și construcții existente și propuse în vederea îmbunătățirii sustenabilității bazei sportive, cu respectarea prevederilor legale. Amplasamentul nu este "împădurit", astfel cum afirmați, fapt ce este evidențiat în conformitate cu realitatea din teren.

5. Spațiul verde, sănătatea și mediul

Aspectele menționate de către dumneavoastră au fost tratate în punctele anterioare, însă dorim să clarificăm faptul prin documentația PUZ Sector 2, terenuri din domeniul public care în PUG Municipiul București erau construibile, au fost reîncadrate în categoria spațiilor verzi. Prin urmare, putem afirma că, în mod de necontestat, se asigură o protecție eficientă a spațiilor verzi din Sectorul 2 și se 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. Documentația de urbanism PUZ Sector 2 reglementează specific o suprafața mai mare de 26 mp/locuitor.

Totodată, în ceea ce detaliați ca o analiză a tuturor PUZ-urilor de sectoare, afirmând că ați determinat printr-un calcul simplu o reducere majoră a spațiilor verzi, vă aducem la

cunoștință că demersul dumneavoastră se raportează pe un fundament eronat, astfel cum am menționat la început. În ceea ce privește Sectorul 2, suprafața de spațiu verde este evidențiată pe planșa de reglementări și în raportul de mediu, iar din analiza realizată de către dumneavoastră nu reiese preluarea acesteia în integralitate.

Cu privire la faptul că realizarea PUZ Sector 2 *"reprezintă o abordare total greșită"*, vă aducem la cunoștință că timp de 13 ani actele administrative în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului au avut la bază documentația de urbanism PUZ Sector 2 aprobat în anul 2003, demersul de actualizare fiind o prevedere legală, o obligație pe care autoritatea publică îl exercită în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Cu considerație,

Urbe 2000 S.R.L.

