

Către Primăria Municipiului București

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef

Către Asociația Salvați Bucureștiul

Cu sediul în Str. Carol Davila nr. 91, parter, ap. 1, sectorul 5 al municipiului București

contact@salvatibucurestiul.ro

Doamnei Oana Cătălina Poenaru, președinte

Ca urmare a transmiterii petiției ce are ca *"obiect recomandare la proiectul de act normativ"* depus de către Asociația Salvați Bucureștiul către Primăria Municipiului București din data de 2020-05-18 ora 22:22:19, *subscrisa Urbe 2000 S.R.L., prezintă următoarele informații privind elementele expuse aferente PUZ Sector 2:*

„A. Observații preliminare privind procedura de supunere a proiectului în dezbateră publică”

Din aspectele invederate de către dumneavoastră în cadrul punctelor A1, A2, A3 se constată că ați regăsit planșele de reglementări (zona de Nord și zona de Sud) afisate pe site-ul Primăriei Municipiului București, prin urmare nu se poate conchide asupra lipsei punerii în dezbateră a documentației. Cu privire la modul de atașare în cadrul unor secțiuni distincte, se va lua în considerare că acest proces de elaborare a fost unul îndelungat de aproximativ 2 ani și este etapizat în conformitate cu prevederile legale, iar secțiunile unde le puteți căuta sunt accesibile și de notorietate.

Concluzionând, faptul că acestea sunt atașate și afisate conform prevederilor legale pe site-ul Primăriei Municipiului București (www.pmb.ro) la secțiunile aferente, nu poate reprezenta un viciu de procedură, ci dimpotrivă, acestea conlucrează și cu procedura de transparență decizională, aspect ce se poate dovedi, cu atât mai mult cu cât cetățenii și-au exprimat opinii și au transmis solicitări, astfel cum ați optat și dumneavoastră.

Totodată, dorim să menționăm că în cadrul unui astfel de proces de elaborare a unei documentații de urbanism, niciodată nu au fost afișate atât de multe elemente explicative și analitice cum este cazul PUZ S2 (caz denumit de dumneavoastră 1283), elemente care, în conformitate cu prevederile legale, nu sunt obligatorii a fi puse în dezbateră, însă pentru o bună înțelegere s-a optat pentru această modalitate, având în vedere și interesul activ al cetățenilor.

Cu privire la modalitatea de afișare și softurile utilizate pentru facilitarea transmiterii unor imagini, acest aspect nu poate fi imputat Primăriei Sectorului 2/proiectantului general, însă având în vedere că accesul de comunicare și informare către Primăria Municipiului București se poate realiza prin intermediul unor numeroase căi, atât electronice afișate pe situl acesteia, cât și prin intermediul serviciilor poștale și de curierat care se utilizează în toate instituțiile, astfel cum ați optat și dumneavoastră transmițând prin două căi electronice: prin intermediul site-ului alocat

comentariilor și prin adresa de email relatiipublice@pmb.ro. Informațiile necesare au fost publice, la îndemâna tuturor, pe mai multe căi /site-uri 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. Cu privire la celelalte aspecte menționate în petiție:

„B. PUZ Coordonator este nelegal întrucât reduce spațiile verzi încălcând, astfel, art. 71 al OUG 195/2005”

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 și schimbărilor determinate de aderarea României la Uniunea Europeană, 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. 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 a 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. Menționăm că legalitatea și valabilitatea documentației PUZ Sector 2 a fost confirmată și de instanța de judecată, prin hotărâre judecătorească definitivă.

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 transmis de dumneavoastră se indică o serie de zone, pentru care se menționează schimbarea categoriei de folosință prevăzută în PUG București aprobat în anul 2000 după cum urmează:

- Zona 1 dreapta și stânga bd-ului. Barbu Văcărescu, la sud de Șoseaua Fabrica de Glucoză și nord-est de strada Gheorghe Țițeica
- Zona 2 Porțiunea de sud a peninsulei Tei devine construibilă, o parcelă din Parcul Circului devine zonă CB1, iar malul lacului Tei dinspre strada Tuzla devine parțial construibil, încadrat în zona M2

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 prin aplicarea reglementărilor 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 interesate 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 în 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, PUZ Sector 2 a reglementat situația faptică, consecință a aplicării în teritoriu a efectelor actelor normative și individuale emise anterior, acestea fiind vizibile și prin înscrierea în cărțile funciare a 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, 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 factice.

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.

Cu privire la faptul că spațiul verde se mărește fictiv, fiind aplicat în raport de UTR, acest aspect este nefondat și ar conduce la efecte negative și asupra PUG București, precum și asupra tuturor documentațiilor de urbanism care au obligația de a reglementa 30% din suprafața terenului ca spațiu verde. Practic afirmația dumneavoastră transpusă în realitate ar conduce la neaplicarea în mod egal a principiilor de dezvoltare și planificare urbană. Pentru a clarifica și mai mult, documentația de urbanism este un instrument care se utilizează în viitor, neputându-se aplica retroactiv.

Cu privire la bilanț, 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. Documentația de urbanism PUZ Sector 2 reglementează specific o suprafața de spații verzi > 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.

„C. PUZ Coordonator Sector 2 este nelegal încât operează o intrare în legalitate pentru construcții edificate fără autorizație de construire”

Considerăm invederarea art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ca fiind un aspect fără aplicabilitate în context. În conformitate cu prevederile aceleiași

Legi, documentațiile de urbanism sunt prealabile autorizării și realizării lucrărilor de construcții, nu ulterioare acestora.

Intrarea în legalitate se poate realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Zona Tei-Toboc la care faceți referire reflectă efectele anterioare ale documentațiilor de urbanism în baza cărora au fost autorizate, realizate și intabulate conform prevederilor legale.

„D. PUZ Coordonator Sector 2 încalcă Legea apelor nr. 107/1996 prin faptul că prevede construcții pe malul lacurilor”

Pe planșa de reglementări urbanistice a prezentei documentații de urbanism este trasată zona de protecție față de malul de lac, conform avizului obținut de la autoritatea abilitată în acest sens și în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1997. Zona inundabilă marcată cu linie fosforescentă este distinctă de zona de protecție a malurilor de lac, iar restricțiile de construibilitate în aceste zone au fost reglementate conform legislației în vigoare. Pentru orice fel de intervenții în aceste zone este impusă solicitarea prin certificatul de urbanism a obținerii avizului de la autoritatea abilitată.

„E. PUZ Coordonator încalcă avizul ALPAB referitor la obligația de expropriere a drumurilor de halaj care asigură accesul la malul apei Lacului Colentina”

Pe planșa de reglementări urbanistice a prezentei documentații de urbanism Aleea Ștrandul Tei este figurată și propusă ca drum public. De asemenea, această circulație este diferită de suprafața de teren prin care se asigură trecerea către Adăpostul pentru Cai și baza de agrement Tei Toboc, fiind situată perimetral opus. Pentru această zonă s-au prevăzut o serie de artere de circulație noi care să asigure corelarea cu noul pasaj propus Petricani-Fabrica de Glucoză, buna desfășurare a activității și care să respecte cumulativ și prevederile Codului Civil.

Având în vedere că toate arterele de circulație propuse sunt interdependente de procedura transferului în domeniu public, implicit se respectă și aspectele precizate în Avizul ALPAB. Totodată aceste elemente se vor corela și cu prescripțiile regulamentului local prin care se pot aplica și dispoziții distincte în raport cu procedura de transfer în domeniul public.

„F. PUZ Coordonator Sector 2 încalcă PUG aprobat în anul 2000 cu privire la administrarea malurilor lacurilor”

Prin PUZ Sector 2 s-au stabilit zone de protecție față de malurile apelor conform mențiunilor de la punctul D, în conformitate cu prevederile legii aplicabile în materie și în vigoare. Totodată, în PUZ Sector 2 sunt instituite măsurile de la punctele 28, 32 și 33 din „Priorități la scara Municipiului București pe domenii urbanistice specifice. Ameliorarea climatului urban”.

Cu privire la distanțele de protecție, chiar prin caracteristicile generale directoare Planul Urbanistic General al Municipiului București atestă faptul că în unele PUZ-uri aprobate anterior s-au aplicat alte prevederi, de unde rezultă și faptul că nu reprezintă o valoare absolută, însă valoarea minimă admisă este cea imperativă conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1997.

Totodată, deși, așa cum menționați, prin Planul Urbanistic General al Municipiului București s-au propus o serie de „Priorități intercorelate”, trebuie avut în vedere că PUG – „Municipiului București” a fost aprobat acum aproximativ două decenii – în contextul necesității legale a actualizării acestuia la maximum 10 ani de la aprobare, conform Legii nr. 350/2001, în contextul existenței unor acte administrative modificatoare, dar și în contextul modificărilor de ordin legislativ, la care se adaugă faptul că zonele în discuție (i.e. malurile lacurilor) au fost supuse în timp unor schimbări succesive atât de ordin juridic, precum și prin activități de urbanism și de construcții specifice oricărui oraș. Din acestea conchidem că documentația de urbanism actualizată trebuie să reflecte efectele circulației juridice a terenurilor realizate anterior și ale legislației aplicabile.

Nu în ultimul rând, dorim să vă aducem în atenție faptul că prin două acte normative de importanță majoră, care au intrat în vigoare ulterior PUG Municipiul București din anul 2000 (noul Cod Civil și Codul Administrativ), noțiunea dreptului de administrare a fost precizată în sensul de drept real specific regimului proprietății publice. Deci, în contextul legal actual, printr-o documentație de urbanism, nu se poate institui un drept de administrare pe terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice de drept privat.

În încheiere, dorim să adăugăm că documentația de urbanism trebuie analizată în contextul întregului ansamblu al legislației aplicabile și specifice privind amenajarea teritoriului și urbanismul, congruent cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea 10/1995 privind calitatea în construcții și în acord cu cadrul constituțional.

Cu considerație
Urbe 2000 S.R.L.

