

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Adresa: bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București

În atenția: PRIMĂRIA SECTORULUI 1

Ref. la adresa înregistrată la PMB cu nr. 1831/ 13.02.2019 și la Primăria Sector 1 cu nr. 6455/E/1779/ 04.03.2019

Nr. VPE 030485/13.11.2019

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L, având sediul în București, sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, et. 14, înmatriculată sub nr. J40/13314/2011, telefon +40 37 14 88936/ +40 37 14 88910, fax +40 37 28 73 167/+40 37 28 71 942, e-mail: office@vego.holdings, reprezentată de administrator George Manta, în calitate de proiectant al documentației de urbanism **„PLAN URBANISTIC ZONAL COORDONATOR AL SECTORULUI 1 din MUNICIPIUL BUCUREȘTI” (numită în continuare „PUZ”)**, formulăm prezentul,

RĂSPUNS

La adresa înaintată către Primăria Municipiului București, cu sediul în bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București, înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Municipiului București sub nr. 995/29.01.2019 (denumită în continuare **„Adresa”**), formulată de petent Asociația de Proprietari Bloc Alexandrina 21 cu sediul în București, sector 1, str. Alexandrina nr. 21, înființată în baza Încheierii din Ședința din camera de consiliu de la 20.09.2018, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II-a Civilă, în Dosarul nr. 20501/299/2018, având CUI 40038551 din 23.10.2018, arătăm următoarele:

În primul rând, la momentul actual, PUZ-ul este în proces de obținere a avizelor și tuturilor punctelor de vedere din partea instituțiilor avizatoare și de validare a studiilor de fundamentare elaborate și aflate în curs de elaborare. În elaborarea propunerii finale vor fi luate în calcul atât planurile urbanistice valabile în momentul de față, studiile de fundamentare și punctele de vedere emise de experți și autorități avizatoare, cât și sesizările primite din partea publicului interesat, așadar aspectele evidențiate în cadrul sesizării urmează să fie re-analizate și pot face obiectul unor modificări în etapele ulterioare, care se vor regăsi în propunerea finală ce va fi înaintată spre aprobare.

În al doilea rând, vă mai facem cunoscut faptul că o dezbatere publică asupra proiectului PUZ a avut loc la data de 17.04.2019.

Transparența întregului procedeu este asigurată de către instituțiile abilitate – conform Metodologiei din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010.

În conformitate cu prevederile art. 4 din Metodologia din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010, informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism are următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

- Cu privire la punctele (1) și (2) din Adresă, precizăm:

Modificarea reglementărilor urbanistice prin PUZ are ca scop actualizarea situației terenurilor situate în toată sfera de reglementare, aceasta fiind *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*, conform art. 44 din Legea nr. 350/2001.

Încadrarea actuală a zonelor descrise în unitatea de referință M - încadrarea într-o unitate teritorială cu funcție M permite dezvoltarea unor funcțiuni mixte, precum locuințele colective, dar și a serviciilor și comerțului. Amplasarea a fost considerată ca justificată și oportună în condițiile în care, potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului art. (7) scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea. Același text de lege menționează în mai multe rânduri importanța dezvoltării economice a zonelor vizate. Astfel am apreciat că o astfel de inițiativă nu poate nicidecum să aducă prejudicii sau o devalorizare a zonei respective.

Având în vedere cele menționate în adresă, însă, vom re-analiza acest aspect al documentației. În varianta sa finală, PUZ-ul poate suferi modificări, în acord cu avizele obținute, studiile de fundamentare și opiniile transmise de publicul interesat.

- Cu privire la punctul (3) din Adresă, precizăm:

Astfel cum este prevăzut în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 47, alin. (5), *„prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.”* **Așadar, elaborarea documentației PUZ se face în acord cu contextul social, dar și cu cel urbanistic și arhitectural.**

Totodată, atât indicatorul urbanistic CUT, cât și POT, se definesc și calculează în baza formulelor prevăzute în Anexa 2 din Legea anterior menționată, cu respectarea limitelor prevăzute de normele în vigoare incidente.

În completarea celor expuse mai sus, mai arătăm faptul că pot fi reglementate și derogări de la Planul Urbanistic General al Municipiului București (denumit pe scurt „PUG”), aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000.

În concluzie, toate elementele urbanistice care țin de specificul unității identificate în sesizare se vor regăsi în PUZ, iar dereglările de la PUG, dacă va fi cazul, se vor încadra în limitele permise de prevederile anterior menționate.

Pentru a respecta prevederile legale în vigoare (Legea nr. 350/2001), **documentația de urbanism ține cont de limitele cadastrale existente, de procedeele de determinare a indicatorilor urbanistici** (astfel cum sunt menționați și definiți în Anexa 2 a legii menționate anterior), **iar propunerile au în vedere afectarea minimă a proprietăților private.**

Aspectele evidențiate în cadrul Adresei vor face obiectul unei analize și dacă situația o impune, unor modificări în etapele ulterioare, care se vor regăsi în propunerea finală ce va fi înaintată spre aprobare.

Mulțumim pentru observațiile transmise și vă asigurăm că în elaborarea documentației tinem cont de toate solicitările și problemele ridicate de comunitate, în vederea găsirii unei soluții favorabile tuturor părților implicate.

Cu stimă,
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
Administrator
George Manta

