

**Raspunsuri la solicitarile formulate de catre public
inregistrate cu nr. 41298 in data de 30.07.2024**

In privinta solicitarilor inaintate de public catre Primaria Bragadiru, inregistrate cu nr. 41298 in data de 30.07.2024 va facem cunoscute raspunsurile proprietarului terenului si a elaboratorului documentatiei de urbanism „PUZ Construire doua imobile locuinte colective Ds+P+3E+M”. Acestea sunt asociate punctual cu solicitarile aferente si urmeaza mai jos:

1.Documentatia s-a mai aflat in procedura de dezbatere publica in perioada decembrie 2023-ianuarie 2024, conform anuntului nr. 66572/04.12.2023, deci este FALSA afirmatia ca "Primaria a demarat prima procedura de consultare a populatiei", care se regaseste in anuntul nr. 32880/19.06.2024. Iar atunci au fost depuse contestatii si au participat cetateni la dezbaterile publice. Asadar solicit sa se tina cont si de acea procedura si sa se consemneze cele spuse.

Anuntul publicat de Primaria Bragadiru se refera la prima etapa a informarii publicului asa cum sunt etapele definite prin Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

A existat o alta documentatie depusa in perioada decembrie 2023, documentatie la care elaboratorii si proprietarul nu au raspuns in termen. Din acest motiv procedura de informare a publicului a fost reluata.

In cadrul acestei proceduri proprietarul si elaboratorii studiului vor raspunde tuturor solicitarilor formulate de catre cei interesati in intervalul de timp presupus de prezenta solicitare.

2. Documentatia folosita pentru acesta a doua consultare publica este aceasi depusa si data trecuta, certificatul de urbanism este acelaasi din iulie 2023, avizul de oportunitate este acelaasi din septembrie 2023. Singura modificare este reprezentata de dimensiunile celor 2 blocuri ca suprafata acoperita.

Elaboratorii studiului si proprietarul terenului va confirma ca documentatia este similara in ceea ce priveste functiunea, POT, CUT si regim de inaltime. Cele doua constructii au fost usor reconfigurate.

3.Documentatia incalca art. 47 si art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului:

Potrivit art. 47, PUZ este instrumentul de planificare urbana de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. PUZ asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonelor cu PUG.

Propunerea de modificare a PUZ a dezvoltatorului imobiliar in cauza nu are un caracter integrat tocmai pentru ca deroga de la indicatorii urbanistici ai zonei, tipul de locuire, regimul de inaltime, POT si CUT majorate.

In privinta nerespectarii art. 47 din Legea 350/2001 documentatia faza PUZ proprietarul terenului impreuna cu elaboratorii studiului considera ca afirmatia nu este adevarata.

Documentatia curenta doreste integrarea noilor constructii in contextul urban existent, asigurand o tranzitie de la zonele invecinate de inaltime medie cu obiecte de dimensiuni mici - Cartierul Verde zona cu caracter Ds+P+3E / Ds+P+4E – zona de locuire colectiva catre zona M1 - Locuire Individuala, Comert, Servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M.

Cele doua constructii propuse au regim de inaltime constituie un element de tranzitie. Geometric constructiile propuse au un regim de inaltime Ds+P+3E in zona dinspre vecinati – pe toate laturile, avand un etaj 4 retras pe toate laturile in scopul diminuarii impactului vizual al corpurilor propuse si al crearii unei relatii urbanistice firesti cu zona invecinata reglementata P+2E+M.

Atat pe plan national, cat si local autoritatile si populatia se confrunta cu o criza a locuintelor, care afecteaza in mod special tinerii. Crearea de locuinte accesibile prin PUZ-ul raspunde direct acestei nevoi urgente si vine ca o suplinire a activitatilor sociale intreprinse de autoritatile locale si judetene. Prin asigurarea unor locuinte adecvate pentru tineri si persoane cu venituri medii si reduse se poate contribui la reducerea inegalitatilor sociale si economice, promovand incluziunea sociala. Crearea unor apartamente la preturi scazute permite o alternativa la locuintele unifamiliale scumpe. De asemenea mixarea urbanistica preintampina aparitia de cartiere ghetouri si permite interactiunea intre diverse tipuri sociale ceea ce permite crearea unei structuri sociale eterogene si inclusive.

In art 14 alin (1) din HG 525/1996 Regulamentul General de Urbanism prevede ca: „Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie”.

In anexa 1 a HG 525/1996 prevede ca pentru locuintele „se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)”. Compatibilitatea dintre locuinte si locuinte semicolective sau individuale cu regim de inaltime mic si mediu este evidenta in sine si nu exista nicio interdictie explicita in legislatia specifica a asocierii mai multor tipuri de locuire.

Rezolvarea locuintelor semicolective sau colective de dimensiuni mici si medii in proximitatea locuintelor individuale poate fi rezolvata respectand o dimensionare prin calcul a retelelor si respectand conditiile din cadrul legal.

PUZ-ul ca documentatie urbanistica nu este susceptibila, prin el insusi, a prejudiciului dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizata de documentatia de urbanism.

In privinta incalcarii art. 32 alin. (7) va asiguram ca proiectul propus respecta pe deplin prevederile legii.

Art. 32 alin. (7) prevede: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.”

Indicatorii urbanistici propusi prin documentatia curenta sunt:

POT propus = 36% (existent 30% + suplimentare 20% = 6%)

CUT propus = 1,44 (existent 1,2 + suplimentare 20% = 0,24)

Acesti indicatori sunt inscrisi in limita prevazuta de 32 alin. (7) al Legii 350/2001

4. Prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 74/2005 si reactualizat prin HCL 98/2015, in vigoare la data prezentei contestatii, terenurile in discutie sunt incadrate din punct de vedere functional in subzona M1- SUBZONA MIXTA pentru LOCUIRE INDIVIDUALA, COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE INALTIME PANA la P+2E+M, 10 M, POT 30%, CUT 1,2 ADC/MP retrageri de $\frac{1}{2}$ din inaltimea constructiei, dar pentru care proprietarul solicita modificarea in M2 - subzona locuinte colective cu regim de inaltime DS+P+3E+M, maxim 17, 5m la cornisa, DS+P+3E+M, POT 36%, CUT 1,44, retrageri de 5m fata de limitele proprietatii.

Atata timp cat anumiti indicatori urbanistici si o anumita incadrare functionala au fost aprobati de catre autoritatea publica locala prin P.U.G., respectiv prin act administrativ cu caracter normativ, nu se poate deroga de la aceste reglementari fara motivarea necesitatii adoptarii regimului derogatoriu.

Derogarea de la prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent PUG este posibila si legala. Dreptul de a solicita implementarea unor alte functiuni, a unor alti indicatori urbanistici rezulta direct din continutul art. 32. Alin. 5 si alin 7 din legea 350/2001. Documentatia PUZ (conform art. 32 alin. 7) poate modifica „zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data”.

Reamintesc faptul ca autoritatea administrativa nu poate in putere proprie si neargumentat sa initieze sau sa aprobe derogari de la regimul urbanistic instituit tot de catre aceasta prin P.U.G., doar pentru ca are aceasta competenta. Regimul derogatoriu poate fi adoptat doar dupa analiza premiselor si explicarea argumentelor care presupun ca necesitate adoptarea derogarilor. De altfel, in acest sens este si practica instantelor de judecata.

Initierea documentatiei faza PUZ a fost facuta de catre proprietarul terenului si este permisa de art. 32 din Legea 350/2001 si nu de catre Primaria Bragadiru, fiind permisa de catre prevederile legii 350/2001.

Se observa ca memoriul de prezentare al dezvoltatorului imobiliar in cauza nu contine decat o fraza cu argumente in sprijinul solicitarilor formulate: ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale - construirea de locuinte accesibile publicului, cat si al comunitatii, prin aparitia de noi investitii si noi locuri de munca-direct implicate si conexe. Este evident doar un plan de investitie al unui dezvoltator imobiliar, care aduce prejudicii atat locuitorilor si proprietarilor imobilelor individuate invecinate, cat si viitorilor posibili locuitori.

Tinerii, in special cei aflati la inceputul carierei, se confrunta adesea cu dificultati in a-si permite achizitionarea sau inchirierea unei locuinte adecvate. Locuintele accesibile de inaltime medie, de tipul celor propuse prin documentatia curenta, sunt o solutie financiara adecvata veniturilor medii si mici. Implementarea acestui tip de proiect reduce povara financiara asupra cumparatorilor potentiali si asupra autoritatii publice interesata direct de crearea unui stoc de locuinte accesibile. Asigurarea unor locuinte accesibile pentru tineri, pentru diversi profesionisti relocati la nivelul orasului Bragadiru si al judetului Ilfov va atrage forta de munca calificata din alte regiuni, sustinand astfel dezvoltarea economica locala.

Totodata dezvoltarea acestui tip de locuinte este coerenta cu prevederile strategiilor de dezvoltare ale orasului si ale judetului.

5 . Se perpetueaza disfunctionalitatile zonei UTR 27 care a fost gandita ca o zona de locuinte individuale de mici inaltime, unde strazile nu sunt racordate la utilitati publice.

Prin permiterea construirii unor blocuri intr-o astfel de zona produce:

- aglomerarea strazilor din imprejurimi, care nu au fost gandite sa preia un numar mare de masini: strada Marasesti are o lalime de 3m in imediata apropiere terenului , strada Leordeni din imediata apropiere a terenului este drum privat, Intrarea Leordeni din imediata apropiere a terenului este ingusta si intortocheata, astfel ca descarcarea a cel putin inca 72 de autoturisme in zona, ar duce la un blocaj rutier permanent, terenul nu are de faptul acces prin strada Celofibre, desi asa are adresa.

-supraincercarea retelelor de electricitate si gaze naturale realizate pentru un numar limitat de consumatori,

-supraincercarea viitoarelor retele de apa si canalizare proiectate pentru un numar limitat de consumatori, plecand de la faptul ca acolo urmau sa se autorizeze constructia de case, nu de blocuri.

In chestiunea traficului auto suplimentar, a numarului mare de autoturisme si a presiunii suplimentare pentru retelele de utilitati din zona ar fi de punctat ca proprietarii terenului ce a generat PUZ-ul curent au in egala masura cu vecinii lor drept de acces la infrastructura rutiera publica din zona si la retelele de utilitati.

In privinta capacitatii drumurilor si retelelor de utilitati de a prelua volumele de trafic, debitele de apa, canalizare sau puterea instalata, elaboratorii PUZ impreuna cu proprietarii vor obtine avize de la detinatorii retelelor si de la administratorii drumurilor. Aceste avize, obtinute in conditiile legii, sunt singurele in masura din punct de vedere legal sa precizeze daca capacitatile suplimentare generate de proiectul propus pot sau nu sa fie preluate de infrastructura din zona.

Pentru obtinerea avizelor de utilitati proiectantii lucrarii vor intocmi breviare de calcul pentru fiecare tip de utilitate in parte, breviare ce vor avea consumuri normate aplicate pentru numarul de utilizatori nou-propusi.

In privinta tramei stradale PUZ-ul curent preia prevederile din plansa PUG. Concret profil tip D-D din PUG Bragadiru este preluat integral in documentatia PUZ. Acest profil va avea 9,25m latime.

Chestiunea capacitatii drumurilor si retelelor tine de responsabilitatea detinatorilor de infrastructura manifestata prin avizele ce vor fi emise de acestia si de parametrii si conditiile tehnice continute in avize.

Proiectantii lucrarii si beneficiarul vor depune si vor obtine avize pentru utilitati si drumuri in conditiile legii.

Mai jos aveti estimari ale profilelor stradale existente asa cum reies acestea folosind masuratori in Google Maps.

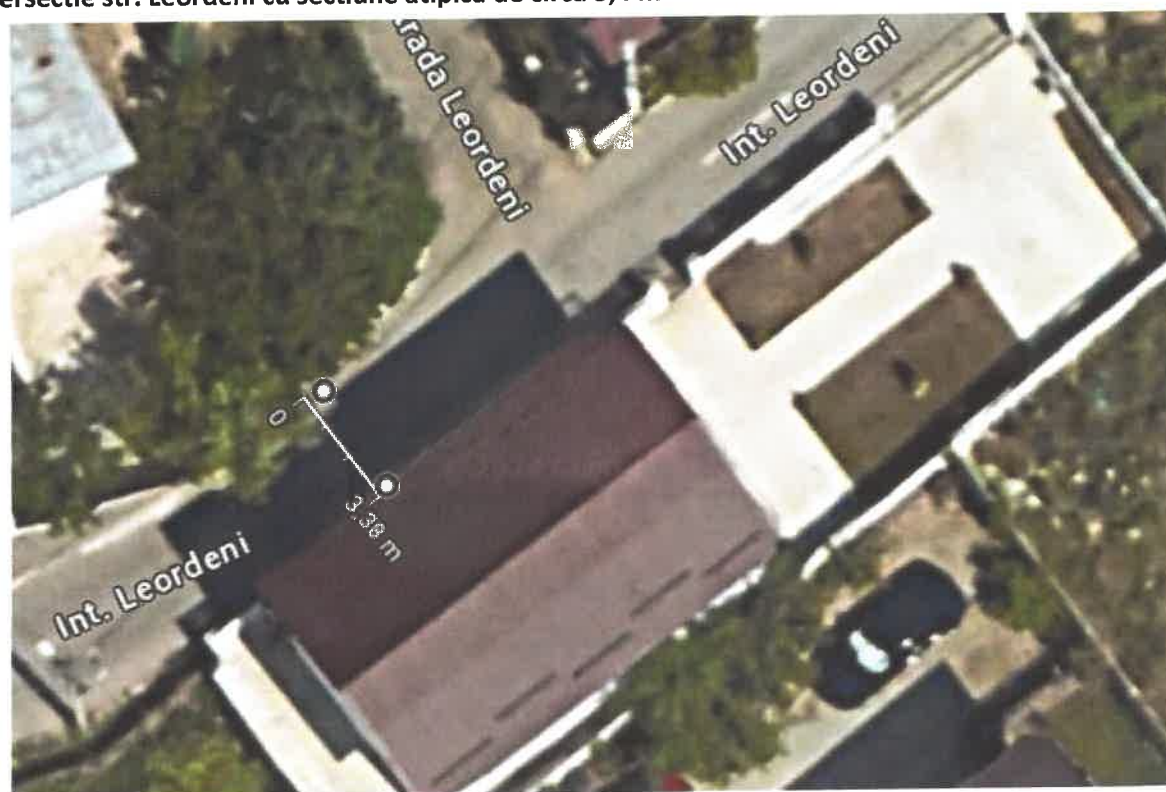
Profil strada Marasesti – circa 8m



Profil strada Intrarea Leordeni in dreptul terenului / str Marasesti asa cum este identificata in reclamatie – circa 9m



Profil strada Intr Leordeni / str Marasesti asa cum este identificata in reclamatie – zona intersectie str. Leordeni cu sectiune atipica de circa 3,4 m



6. Se incalcarea art. 10 din Regulamentul P. U. G. Bragadiru din 2015:

Propunerea dezvoltatorului imobiliar in cauza incalca dispozitiile art. 10 privind inaltimea maxima admisibila: "Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate".

Cladirile din zona ansamblului rezidential propus au inaltimea de P+1, chiar si exista si blocurile din Cartierul Verde, iar prin memoriul de prezentare contestat se solicita DS+P+3E+M pentru constructia a 2 blocuri. Astfel, cladirile invecinate din zona de locuinte individuale vor fi afectate, iar dreptul de proprietate privata incalcat. Sunt prejudiciate grav nu doar dreptul la respectarea vietii private si intimitatii locuitorilor/proprietarilor de drept ai imobilelor, dar si dreptul la protectia domiciliului si dreptul la un mediu sanatos.

Elaborarea PUZ-ului curent presupune si elaborarea unui Regulament de Urbanism nou, independent fata de Regulamentul de Urbanism existent aferent documentatiei PUG Bragadiru. Acest demers respecta prevederile Legii 350/2001, in mod particular prevederile art. 32 alin. 7.

Prin raportarea la UTR-urile invecinate constructiile propuse au un nivel subteran demisolul si 4 niveluri supraterane - P+3E, la care se adauga un nivel retras perimetral. Comparatia cu UTR-urile invecinate este intre un regim maximal de inaltime P+2E+M si un regim de inaltime propus P+3E+M. Intre regimul maximal de inaltime existent si cel propus va exista o diferenta de un nivel.

Raportat la prevederile art. 10 din RLU PUG Bragadiru, prevederi ce nu se aplica peste cele ale noului PLU aferent PUZ in cazul aprobarii acestora, comparatia se face raportat la inaltimea MEDIE a zonei. Concret avem constructii Ds+P+3E, Ds+P+4E, P+1E+M, P+2E, P+2+M. In acest caz media inaltimilor invecinate este P+1E+M, P+2E si chiar si acest considerent este respectat de propunerea noastra.

In concluzie, fata de toate argumentele de mai sus, solicit respingerea propunerii de elaborare a PUZ-ului, eliberarea unui aviz de oportunitate NEGATIV de catre Primar si Arhitectul Sef, a unui AVIZ NEFAVORABIL din partea CATU ILFOV, precum si votul IMPOTRIVA al consilierilor locali.

De asemenea, in vederea ca voi folosi toate mijloacele legale la dispozitie pentru preintampinarea si inlaturarea prejudiciilor morale si materiale ale locuitorilor si proprietarilor imobilelor din imprejurimi, inclusiv prin sesizarea organelor competente.

Fata de cele expuse in solicitarea transmisa consideram propunerile inaintate corecte din punct de vedere legal, fapt ce va fi confirmat de avizele obtinute si ce vor fi obtinute in procesul de autorizare.

Arh. Rucareanu Alexandru

Data :28.08.2024