

DECIZIA NR. 12 din 16.01.2019 a
BIROULUI POLITIC LOCAL PNL CONSTANȚA
privind
PROPUNERI pentru PUZ PENINSULĂ
în cadrul dezbaterii publice inițiate de PRIMĂRIA CONSTANȚA în
perioada 17.12.2018-18.01.2019

Inițiatori:

- Sava Cosmin – președinte TNL Constanța;
- Barață Bogdan – membru BPL PNL Constanța;
- Bola Bogdan – consilier județean, membru BPL PNL Constanța;
- Vășii Cristina – consilier local PNL

A. Context

Primăria Constanța pregătește un nou Plan Urbanistic Zonal (PUZ) al Peninsulei, care va stabili cum se va dezvolta în viitor centrul istoric al orașului.

Proiectul inițial, propus în 2011, prevedea, printre altele, clădiri de până la 35 de etaje. Proiectul controversat nu a intrat în vigoare, iar administrația locală a creionat un alt PUZ, pe care l-a pus în dezbatere publică în perioada 17 decembrie 2018 – 18 ianuarie 2019.

Demn de menționat este faptul că acest PUZ pare a fi elaborat ca parte a unui proiect finanțat din fonduri europene (595.000 euro), care reunește mai multe municipalități din UE și al cărui obiect îl constituie preluarea și implementarea modelului de bune practici al liderului de proiect, UAT Chemnitz, în domeniul dezvoltării sustenabile urbane prin protejarea și punerea în valoare a patrimoniului istoric imobiliar.

Pe site-ul primăriei Constanța au fost publicate câteva planșe care arată situația actuală din Peninsulă (aceleași care au fost prezentate și în cadrul întâlnirii din 17 decembrie 2018) însă din care lipsesc propunerile efective ale Primăriei pentru viitorul Plan Urbanistic Zonal.

Lipsa propunerilor din partea Primăriei este o încălcare flagrantă a Legii nr. 52 din 2003 privind transparenta decizională și a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Legal, logic și normal ar fi ca Primăria să publice intențiile sale cu privire la noul PUZ și abia după să ceară părerea/validarea constănțenilor, având în vedere că și-a intitulat demersul „dezbatere publică”, nu „informare” sau „consultare publică”.

Ulterior acestei prime etape, luând în considerare planul inițial al Primăriei și dorințele exprimate de constănțeni, trebuie formulat un proiect de PUZ și dezbătut public.

Acest aspect expune Primăria unei acțiuni în contencios administrativ, cu reale șanse de reușită.

B. Propuneri PNL privind PUZ Peninsula:

1. Ne opunem supunerii la vot și adoptării unui PUZ al Peninsulei până la adoptarea Planului de Urbanism General actualizat, pentru care Primăria deja a publicat în Sistemul electronic de achiziții publice - SEAP anunțul privind organizarea licitației publice pentru atribuirea contractului de prestări servicii de proiectare în vederea actualizării. Aceasta în condițiile în care PUG-ul, în forma actuală, va depăși inclusiv perioada maximă de prelungire a valabilității, permisă de lege;

În oricare dintre variantele de adoptare, PUZ-ul Peninsulei, în opinia noastră, trebuie să cuprindă următoarele:

2. În ideea că noul PUZ trebuie să încurajeze revitalizarea clădirilor cu caracter istoric și care dau exact caracterul zonei, investitorii privați trebuie încurajați să refacă imobilele istorice degradate, prin următoarele reguli, care să asigure un **compromis optim între interesul general și interesul privat (ca unic și real motor de dezvoltare a municipiului):**

a. Oricine achiziționează o clădire (investitor privat sau instituție publică) are dreptul să modifice orice la respectivul imobil, atât timp cât **păstrează și renovează fațada, păstrând acuratețea arhitecturii originale și a regimului de înălțime.**

b. Emiterea de autorizații de construire **pentru clădiri noi va fi suspendată până la intrarea în vigoare a noului Plan de Urbanism General.** Această interdicție temporară este necesară pentru a asigura o piață competitivă și corectă deoarece se poate întâmpla (cum de multe ori este cazul) ca cei care doresc să revitalizeze o clădire istorică să aibă costuri mult peste un investitor care construiește o clădire nouă. În plus, PUG-ul fiind un document strategic din perspectiva amenajării teritoriului și urbanismului, poate prevedea modificări ale funcționalității zonei vizate și direcțiilor de dezvoltare ale acesteia. Cu titlu de exemplu, PUG-ul actualizat poate să prevadă o limitare a caracterului rezidențial al zonei Peninsulei la spațiile locative deja existente.

Mai simplu: **dacă ai cumpărat o clădire, ești obligat să o renovezi și să nu îi schimbi fațada și regimul de înălțime; dacă ai teren gol, nu ai voie să construiești până la intrarea în vigoare a noului PUG;**

c. **Și după expirarea perioadei de suspendare** prevăzute la punctul b), orice clădire nouă va trebui să includă în proiectul construcției, în limitele suprafeței pe care se ridică construcția **un număr de locuri de parcare cel puțin egal cu numărul de spații locative** (pentru construcțiile cu această destinație).

d. **Indiferent de destinație, pentru orice clădire nouă se interzice închirierea/punerea la dispoziție/concesionarea de locuri de parcare pe spațiul public, indiferent de calitatea solicitantului (dezvoltator/proprietar/chiriaș).**

e. **Primăria nu va vinde nici un teren** aflat în patrimoniul său până la intrarea în vigoare a PUG-ului actualizat. Neavând posibilitatea de a construi, aceste terenuri nu vor avea o foarte mare valoare economică pe perioada interdicției de la punctul b. După revitalizarea Peninsulei, aceste terenuri vor deveni mai atractive și, prin urmare, mai valoroase. După împlinirea acestor termene, s-ar putea lua în calcul vânzarea lor către investitori privați, la prețul pieței. Mai mult, prin această măsură Primăria își conservă opțiunea de a participa activ și profitabil la dezvoltarea uneia dintre cele mai dezirabile zone a municipiului.

f. **Supraimpozitarea** clădirilor lăsate în paragină de către proprietari. În cazul în care persoana impozabilă nu plătește, iar soldul ajunge la 70% din valoarea clădirii, primăria va demara

procedura de executare silită prin scoaterea la licitație publică a imobilului, dând astfel posibilitatea achiziționării de către investitori de bună-credință, cu puterea financiară necesară demarării unui proiect de renovare.

3. Constanța este cu mult sub minimul recomandat de metri pătrați de spațiu verde *per locuitor*. Prin noul PUZ, trebuie să ne asigurăm că parcurile nu se transformă în betoane. Mai exact, ariile verzi din Peninsula, în mod special, dar fără a ne limita la, Parcul Carol I (aflat între Mozaic și strada Termele Romane), zonele verzi din zona falezei Cazino, zonele verzi adiacente străzii Lebedei și zona dintre plaja Modern și Strada Mircea cel Bătrân, trebuie protejate de noi construcții și reamenajate ca adevărate parcuri de care se pot bucura oamenii. Terenurile aflate în proprietatea Primăriei și care nu au construcții amplasate, vor fi transformate în parcuri sau piațete. De asemenea, există necesitatea de a introduce o nouă regulă în Peninsula: persoanele private, deținătoare de teren fără construcție amplasată, vor putea beneficia de o reducere de 100% a impozitului pe proprietate dacă acordă primăriei dreptul de a amenaja terenul respectiv ca parc cu acces public pe o perioadă minimă de 5 ani. După expirarea perioadei, proprietarul terenului se va bucura de acceșiunea imobiliară a bunurilor amplasate de primărie. Coroborată cu regula mai sus menționată - de a nu emite autorizații de construire pentru clădiri noi până la intrarea în vigoare a PUG-ului actualizat - cel mai probabil proprietarii de astfel de imobile vor accepta benevol această înțelegere cu administrația locală. Toate aceste spații și zone verzi pot face obiectul unor concursuri naționale de amenajare peisagistică.

4. Centrul Istoric trebuie să devină un loc de care să te bucuri. Caracterul pietonal al Peninsulei trebuie accentuat dacă dorim ca zona să fie un loc de care ne putem folosi, nu cum este în prezent: un simplu spațiu în care se află imobile și mașini parcate. Noul PUZ al zonei peninsulare trebuie să asigure o experiență plăcută celui care vizitează zona iar acest lucru se poate obține prin estetică (urmărind regulile menționate la nr. 2 și 3) și mobilitate. Întreaga zona trebuie să fie pietonală, cu piste delimitate pentru biciclete iar rezidenții vor avea permise de acces auto individualizate.

5. Nu suntem de acord cu construirea unei parcări subterane în Piața Ovidiu.

6. Cele două parcări de mare capacitate (una lângă Poarta 1, cealaltă lângă plaja Modern) trebuie extinse prin supraetajare și pe baza unor proiecte arhitectonice care să respecte estetica și stilurile arhitectonice ale zonei și prin încorporarea soluțiilor tehnice (deja existente) de includere a cât mai multor suprafețe cu vegetație. Acestea pot face de asemenea obiectul unor concursuri de arhitectură.

7. În aceleași timp este necesară o legătură directă între strada Lebedei și strada Mircea cel Bătrân pentru a crea o „centură de ocolire” a zonei peninsulare pentru autoturisme. Mai exact, dacă vrei să dai un ocol centrului vechi din mașină, vei putea face asta intrând pe str. Termele Romane și continuând pe Bulevardul Regina Elisabeta, urmată de str. Lebedei cu ieșire, în zona hotelului Ibis, în strada Mircea cel Bătrân. Această centură istorică va trebui să fie cu sens unic pentru a fluidiza traficul. Oamenii care vor să viziteze Peninsula trebuie încurajați să meargă acolo folosind transportul în comun, lucru ce poate fi realizat dacă primăria ar pune în aplicare Planul de Mobilitate Urbană postat pe site-ul web.

8. Reabilitarea întregii zone verzi din Valea Portului ca zonă verde cu acces pietonal facil și mobilier urban pentru promenadă. O metodă prin care s-ar putea extinde și suprafața de promenadă accesibilă publicului, ar fi terasarea versanților zonei.

9. Pentru persoanele cu handicap și pentru cele cu mobilitate scăzută, construirea de scări rulante acoperite (funcționale astfel tot timpul anului) atât pentru Valea Portului, cât și pentru zona Parcului Carol I.

10. Un traseu turistic pentru întreaga zonă a Centrului istoric deservit de mijloace de transport colective (trenuleț sau minicar) sau individuale, cu acționare electrică, silențioase și nepoluante.

Prezenta decizie se adoptă de BPL PNL Constanța în ședința de azi, 16.01.2019 și va fi înregistrată la Primăria Constanța până pe data de 18.01.2019.

PREȘEDINTE

PNL municipiul CONSTANȚA

ADRIAN MANOLE