

București

## Echilibrul dintre nevoile orașului și dorințele investitorului privat este precar



prof. dr. arh. Dorin Ștefan

Bucureștiul ar trebui acoperit de un regulament legat de taxe și impozite, pentru că acesta este un instrument prin care se reglează foarte bine și calitatea în anumite zone, dar se rezolvă și o echitate în oraș, este de părere prof. dr. arh. Dorin Ștefan, profesor în cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism “Ion Mincu”, coordonator al biroului de proiectare D.S.B.A. și în același timp membru în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria Capitalei.

O persoană care trăiește într-o zonă defavorizată nu ar trebui să plătească la fel de mult ca alta care deține o casă individuală pe malul lacului.

Zonă defavorizată ar putea fi un cartier de locuințe cu foarte mulți locuitori, desfășurat pe o lungime de stradă. De exemplu, un bloc cu 30 de etaje poate ocupa aceeași deschidere la stradă cu a unei locuințe individuale, în jur de 20-30 de metri. Pentru blocul respectiv ajung să se plătească acum taxe cât pentru 100 de locuințe individuale

“Dacă orașul vrea să păstreze o zonă de calitate a mediului, a arhitecturii, atunci ar trebui să aibă astfel de zone aerate, cu taxe foarte mari, astfel încât numai cei care au de unde să plătească aceste taxe să beneficieze de ele. Printr-o politică deșteaptă, făcută după multe criterii, această zonificare prin taxe și impozite creează fără discuție calitate în oraș. Piața are regulile ei, dar orașul ar trebui să aibă și el regulile sale, nu numai pe cele ale pieței. Între piață și oraș există o diferență foarte mare. Orașul este interesat să își păstreze calitatea urbană și asta înseamnă ocuparea terenului, zonă verde etc. Desigur, investitorul privat este interesat să obțină cât mai mulți bani de pe acel teren și atunci, prin filtrul taxelor, impozitelor și autorizațiilor, ar trebui să se creeze acest echilibru între ce își dorește finanțatorul și ce își dorește orașul”, argumentează arhitectul Dorin Ștefan. Dereglarea la care asistăm astăzi și faptul că orașul pare că este pierdut din punct de vedere al regulamentelor este cauzată

de situația că, în 1990, când au început investițiile private, orașul nu era deloc pregătit să indice zonele în care investitorii ar putea să vină. “Și atunci, investitorii au venit tot după criteriul pieței și anume acolo unde infrastructura era în regulă, adică în zona inelului central. Atunci ei s-au așezat creând anumite disconforturi de imagine și de încărcare. În momentul de față, o combinație între piață și planuri a reușit să descentralizeze într-un fel interesul exclusiv pentru zona centrală și să creeze acele nuclee policentrice, precum Pipera, Timpuri Noi și Orhideea Grozăvești”, adaugă domnul Ștefan.

Trebuie să existe un echilibru între piața imobiliară și oraș.

De exemplu, în Pipera-Voluntari, s-a produs o concentrare de investiții private care a excedat infrastructura, iar ulterior aceste investiții au stagnat. A trebuit ca orașul să vină din urmă, să creeze o stradă mai largă, pasaje etc. Niciodată infrastructura nu a premers investițiilor private. Infrastructura trebuie făcută după criteriile administrației orașului, iar ceea ce se construiește lângă această infrastructură ar trebui să fie dimensionat la capacitatea acesteia. “La noi, tot timpul piața a fost cu un pas înainte și a fost determinată excesiv de dorința investitorului de a-și întoarce cât mai mulți bani, iar infrastructura s-a băgat ca o limbă de pantof să deservească ceea ce era deja un exces de încărcare”, remarcă arhitectul Dorin Ștefan.

Într-un sens, este bine să se creeze o masă critică de investiții private care depășește infrastructura unei zone, pentru că numai astfel poate fi obligată administrația să reacționeze, dezvoltând infrastructura. În absența inițiativei private, probabil că lucrurile ar stagna cu totul.

Nu numai o primărie, ci administrația în ansamblul său trebuie să controleze această

pieță a infrastructurii. Primăria singură nu poate să facă infrastructura. De exemplu, Bucureștiul are o primărie generală și șase primării de sector, fiecare cu interesele sale. Acestora li se adaugă o serie de comune sau orașe ale căror teritorii administrative intră ca o pană în spațiul Bucureștiului. Pe de altă parte, Bucureștiul încă mai are suprafețe mari de teren care pot fi construite sau redezvoltate, așa cum este cazul fostelor platforme industriale.

Într-un sens, întregul aparat administrativ ajunge să blocheze azi o gândire integrată în legătură cu aceste terenuri din cauza lipsei reglementărilor legislative. De exemplu, PUZ-urile pentru astfel de zone ar trebui făcute de primării, nu de către investitori privați. PUZ trebuie să reflecte strategia primăriei. Acum administrația spune că nu are capacitatea să îl facă, așa că trebuie să îl realizeze primul investitor care vine în zonă. La rândul lor, comisiile de urbanism de pe lângă primării au tocmai rolul de a-l obliga pe cel care întocmește PUZ în numele investitorului să răspundă și cerințelor orașului. “Rolul acestei comisii tehnice formate din specialiști este să regleze strategia și gândirea urbană a orașului, este un aparat prin care primarul și arhitectul șef sunt ajutați să reprezinte orașul în materie de PUZ-uri”, explică arhitectul Dorin Ștefan, în același timp membru în Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria Municipiului București. Din lipsă de capacitate și legislație, pe un teren foarte mare, de zeci de hectare, unde a fost înainte o industrie, nu poți să elaborezi astăzi o gândire coerentă pentru că terenul a fost poate între timp împărțit, dezmembrat, vândut. Cel care inițiază un PUZ nu poate

să reglementeze decât strict proprietatea sa și doar să facă recomandări pentru celelalte parcele învecinate. Odată aprobat, PUZ-ul devine ca o lege, însă nu și recomandările de pe lângă PUZ. Vecinul parcelei nu poate fi obligat să țină cont de aceste recomandări. Aceste lucruri sunt cauzate de faptul că nu există o reglementare unitară între legea proprietății, legea urbanistică și celelalte legi de interes pentru acest sector, consideră arhitectul Dorin Ștefan. În alte foste țări socialiste s-a procedat diferit. De exemplu, atunci când Berlinul de Est s-a unit cu Berlinul de Vest, în momentul în care s-a pus problema să se construiască în zona fostului Zid al Berlinului, a fost elaborat un plan urbanistic pentru întreaga fâșie, dar reprezentând interesele orașului. Parcelele nu au fost restituite în natură foștilor proprietari, ci aceștia au fost despăgubiți. În România s-a procedat exact invers, marile terenuri, așa cum este, de exemplu, Esplanada de lângă Piața Unirii, au fost împărțite în fragmente mici foștilor proprietari. Acum este o mare provocare să-i unești pe toți acești proprietari sub o gândire comună. În cazul Esplanada, dacă ar decide Consiliul General să aprobe un PUZ pentru acest teren, atunci proprietarii privați care dețin parcele acolo pot bloca respectivul PUZ susținând că nu și-au dat aprobarea. “Aceste lucruri fac ca acest oraș să fie aproape imposibil de administrat. Oricât ar fi de priceput, primarul are atât de puține instrumente la îndemână, încât ajunge la disperare. Este o țesere de întârzieri, de legi care nu se suprapun, de neînțelegeri. De aici vine iritarea investitorilor, a celor care conduc, că nici ei nu pot să facă față, și a arhitecților. Toată lumea este iritată. Când nu ai ceva clar, pe care toată lumea să îl respecte, atunci cauți consensul. Consensul înseamnă o negociere, care atunci când este vorba despre un oraș mare, ca Bucureștiul, se face foarte greu și necesită mult timp. În lipsa legilor și a unei gândiri prinse în aceste legi trebuie să faci negociere și să ajungi la un consens”, susține arhitectul Dorin Ștefan.

### Proiectele-tip omoară arhitectura

În ultimii ani o practică a instituțiilor publice a fost să apeleze la proiecte-tip pentru



Aviatorilor nr. 8

realizarea unor edificii de interes public: săli de sport, cămine culturale etc.

“Ori, arhitectura înseamnă exact depășirea acestui nivel al necesității utilitare și ducerea mai departe a construcției. Proiectul tip, în general, omoară arhitectura pentru că nu face decât să uniformizeze”, atrage atenția arhitectul Dorin Ștefan.

Paradoxal, în perioada comunistă au fost făcute câteva proiecte de săli de sport extraordinare, pentru că, după al doilea război mondial, mulți arhitecți au fost marginalizați și nevoiți să se orienteze spre economia industrială și au lucrat atunci cu multe astfel de proiecte, inclusiv construcția de săli de sport și cămine culturale, care au fost făcute destul de bine.

“Este o diferență foarte mare între sălile de sport făcute în anii ‘60-’70 și acest program de acum câțiva ani al sălilor de sport tipizate”, consideră domnul Ștefan.

Un alt model care a existat și a funcționat în țara noastră a fost reprezentat de bisericile făcute de arhitecți. Începând de pe la 1900, multe biserici monumentale, în special din Ardeal, au fost realizate de arhitecți foarte buni, desemnați în baza unor concursuri. La polul opus, după 1990 s-au făcut multe biserici de o foarte slabă calitate arhitecturală. “Sălile de sport făcute după proiecte-tip și bisericile făcute ca necesitate, toate aceste lucruri nu au făcut decât să coboare nivelul modelului reprezentativ,

pentru că biserica la sat și pe undeva chiar o sală de sport la oraș, participând în economia locală cu o construcție destul de mare, devin modele”, subliniază arhitectul Dorin Ștefan. În opinia sa, odată ce statul își va asuma rolul de a crea modele atunci îi va “obliga” într-un sens și pe beneficiarii privați să ridice ștacheta.

### Sunt multe cauzele care duc la întârzierea autorizațiilor de construire

Mulți investitori privați reclamă birocrația excesivă, întârzierile și lipsa de predictibilitate în privința obținerii autorizațiilor de construire.

În opinia arhitectului Dorin Ștefan, miezul problemei rezidă în faptul că Planurile Urbanistice Generale (PUG) ale localităților nu sunt foarte bine puse la punct. Din acest motiv, trebuie suplinite de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ). Prima sursă a întârzierilor constă în faptul că nu este acoperită toată țara de un regulament în baza căruia să știi cu certitudine că pentru un anumit teren există anumiți indicatori. Regulamentul general se bazează la rândul său pe PUZ-uri.

Lucrurile sunt înrăutățite de faptul că țara, inclusiv Bucureștiul, nu au cadastrul realizat. În lipsa cadastrului, nu pot fi întocmite nici planuri urbanistice de calitate. “Dacă toată țara ar fi acoperită de reguli clare ai scăpa de PUZ-uri și, dintr-o dată, termenul de

obținere a autorizației s-ar scurta cu aproape un an”, estimează domnul Ștefan.

Pe de altă parte, informațiile despre rețelele de utilități nu sunt generalizate și sunt greu accesibile. “Nu se prea cunosc rețelele, pe unde sunt sau capacitatea lor. Asta după ce pe timpul comuniștilor erau aproape secrete. Ca atare, nu există astăzi o bancă de date bine pusă la punct privind rețelele. Fiecare rețea trebuie investigată, pentru că pe terenul respectiv pot trece aiurea zeci de rețele. În perioada comunismului, terenul era al țării și nu conta că pe undeva o lua drept ca să fie mai ieftin. După ce terenurile au fost repuse în posesie, acum te trezești în permanență, pe orice șantier, că se mai rupe câte un cablu atunci când se dă cu excavatorul. În orașele civilizate, toate rețelele trec pe sub trotuar sau pe sub stradă. La noi o luau pe tot felul de terenuri care în perioada comunistă erau ale nimănui și care ulterior au revenit proprietarilor privați”, explică domnul Ștefan. Dintr-o astfel de lipsă de informare actualizată și generalizată, avizele privind rețelele, care sunt foarte multe, trebuie investigate.

Desigur, avizele de mediu și de cultură sunt de bază, dar acestora li se adaugă cel mai adesea o serie de alte avize, de exemplu de la operatorii rețelelor de utilități, Armată, SRI, Autoritatea Aeronautică etc. Emiterea acestor avize tinde să



**D.S.B.A., biroul de proiectare coordonat de arhitectul Dorin Ștefan, lucrează în prezent la mai multe proiecte publice de anvergură. Primul dintre ele este Planul Integrat de Dezvoltare Urbană Zona Centrală București (PIDU București), care propune crearea unui traseu semipietonal care să unească Piața Romană de Piața Rahova și să asigure un acces facil la principalele obiective din centrul orașului. PIDU în sine cuprinde 15-16 PUZ-uri, care au fost finalizate, iar acum se lucrează la proiectele tehnice aferente obiectivelor cuprinse în PIDU, inclusiv crearea de parcaje subterane. D.S.B.A. este unul din cele circa 10 birouri de arhitectură angrenate în proiect, precizează arhitectul Dorin Ștefan. Al doilea mare proiect în care este implicată**

**echipa D.S.B.A. vizează execuția proiectului tehnic pentru axa Brâncuși din Târgu Jiu. Această axă, cu o lungime de circa 2 km, unește ansamblul Masa Tăcerii de Poarta Sărutului și Coloana Infinitului, cele trei obiective emblematice ale sculptorului. Proiectul vizează crearea unei anumite unități de design urban pentru această axă și transformarea străzilor cu circulație și trotuare în străzi semipietonale, înnoirea mobilierului urban și îmbunătățirea în ansamblu a imaginii urbane, precum și crearea de parcaje subterane. D.S.B.A. a intrat în acest proiect în urma câștigării unui concurs de arhitectură.**

**Pentru ambele obiective, din București și Târgu Jiu, proiectele tehnice necesare în vederea obținerii autorizației de construire trebuiau să fie finalizate în decurs de una-două luni față de luna iunie, urmând ca beneficiarii, Primăria Municipiului București, respectiv Primăria Municipiului Târgu Jiu, să treacă la implementarea proiectelor. "Până în toamnă trebuie să fie gata autorizațiile și caietele de sarcini ca să poată începe atragerea de fonduri și licitațiile", mai spune arhitectul Dorin Ștefan.**

**În paralel cu cele două mari proiecte amintite, o altă lucrare a biroului vizează extinderea Muzeului de Artă din Craiova cu o nouă aripă "Brâncuși". Obiectivul este în plin șantier. "Sper că într-un an va**

**fi gata, lucrurile sunt destul de avansate", precizează domnul Ștefan.**

**Totodată, în București, este în curs de livrare ansamblul Aviatorilor 8, situat vizavi de Palatul Victoria. Proiectul, conceput de D.S.B.A. pentru fondul de investiții NEPI, presupune restaurarea edificiului monument istoric Vila Oromolu și construirea unui imobil de birouri lângă aceasta.**

**O lucrare proiectată tot de D.S.B.A. și recent finalizată este și extinderea Colegiului Național "dr. Ioan Meșotă" din Brașov. O altă lucrare mai recentă, de această dată în București, a vizat realizarea unui imobil de birouri la intersecția Străzii Buzești cu Calea Griviței.**

**D.S.B.A. a mai participat la o serie de concursuri de oferte pentru proiecte private și concursuri de arhitectură pentru obiective publice, așa cum a fost și cel privind re-proiectarea Muzeului Național de Istorie din București (n.r. anulat în această primăvară de beneficiar).**

**"În paralel cu proiectele tehnice lucrăm la foarte multe oferte sau concursuri și atunci biroul este încărcat la maxim. Sunt mai multe cereri și din partea mediului privat. La fiecare 2-3 luni scoatem câte o ofertă pentru câte un proiect privat, este aproape ca un concurs între 3-4 birouri individuale de arhitectură.", precizează arhitectul Dorin Ștefan.**

întârzie destul de mult. În general, birocrația excesivă este cauzată de faptul că aparatul administrativ nu funcționează. Mult timp s-a manifestat o formă nederijată de corupție mărunță care rezulta din faptul că oamenii

din administrație erau prea puțini și insuficient remunerați pentru a-și rezolva cu rapiditate sarcinile. Aceste lipsuri continuă și astăzi și atunci cauzele principale pentru întârzierile în emiterea autorizațiilor sunt lipsa de date

actualizate și lipsa de personal în administrație și în special a arhitecților. "Acum la București este mai grav ca oricând, sunt și mai puțini arhitecți angajați", atrage atenția domnul Ștefan.

### Ne lipsesc modelele

Sunt mulți factori care pot contribui la creșterea calității arhitecturale a proiectelor, dar ceea ce lipsește în primul rând sunt modelele. Prof. dr. arh. Dorin Ștefan ne-a declarat: "Adesea, modelul de a construi a trebuit dat de lucrările publice, ori cea mai gravă problemă, începând din 1980, după cutremurul din '77, a fost dispariția lucrărilor publice care să constituie modele".

Soluția ar fi ca anumite lucrări realizate din bani publici să se facă în baza unor concursuri de arhitectură foarte serioase, având în vedere că rolul principal al concursului de arhitectură este să premieze calitatea.

"Dintr-o dată, investitorul public n-ar trebui să țină cont numai de preț. Având în vedere că sunt lucrări publice, calitatea ar trebui să primeze fără discuție în cazul concursurilor. Și atunci s-ar reintroduce pe piața din România după 50-60 de ani, modelele calitative", consideră arhitectul Dorin Ștefan. ■

