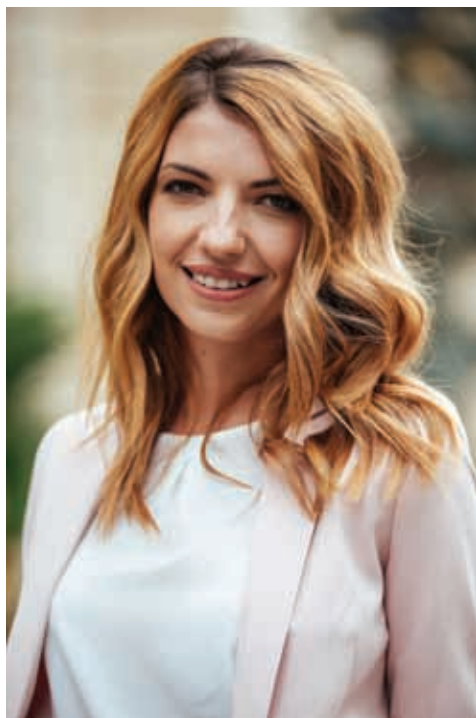


# Aspecte teoretice și practice privind instituirea obligativității elaborării unui PUD pentru investiții în Sectorul 1

Mihaela Ispas (senior associate, PeliFilip), Denisa Frîncu (associate, PeliFilip)



Mihaela Ispas (senior associate, PeliFilip)



Denisa Frîncu (associate, PeliFilip)

În data de 26 iunie 2018, Consiliul Local al Sectorului 1 a adoptat hotărârea nr. 184 („HCL 184/2018”) prin care s-a instituit obligativitatea elaborării unui plan urbanistic de detaliu („PUD”) în Sectorul 1. Această obligație se aplică tuturor persoanelor care doresc să edifice o construcție nouă pe raza Sectorului 1, cu excepția locuințelor individuale care, potrivit HCL 184/2018, respectă prevederile documentațiilor de urbanism „de rang superior”. Fără a încerca să elaborăm o analiză exhaustivă asupra legalității HCL 184/2018, ne vom opri asupra câtorva aspecte care ar trebui să stea la baza aprecierii legalității acestei hotărâri.

## Ce este un PUD?

PUD-ul este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în raport cu parcelele învecinate, care reglementează, printre altele: modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și identitatea arhitecturală a acesteia, procentul și modul de ocupare a terenului, accesele (auto și pietonale), retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea spațiilor publice, etc.

PUD-ul este rezultatul unei proceduri complexe de elaborare, avizare și consultare a publicului. De asemenea, este important de reținut că PUD-ul nu poate modifica planurile de nivel superior (respectiv, Planul Urbanistic Zonal - PUZ sau Planul Urbanistic General - PUG) și se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor acestora.

## Regulile de urbanism aplicabile în Sectorul 1

Regulile de urbanism sunt aplicabile în cascadă. Astfel, Planul Urbanistic General al Municipiului București („PUG-ul București”) constituie documentația de urbanism aplicabilă întregului municipiu. Mai departe, unele Sectoare au elaborat Planuri Urbanistice Zonale care se aplică pe alocuri derogativ de la prevederile PUG-ului București, în zonele reglementate de acestea. Sectorul 1 al Municipiului București nu se bucură la această dată de un PUZ coordonator (cum este cazul, spre exemplu, al Sectorului 6). Prin urmare, reglementările urbanistice aplicabile în Sectorul 1 sunt prevederile PUG-ului București.

## Efectele imediate ale HCL 184/2018

Dezbaterile consilierilor locali din ședința de consiliu din 26 iunie 2018, precum și trimiterea inclusă în preambulul HCL 184/2018 la sesiunea făcută de anumiți cetățeni ai Sectorului 1 transmit ideea că demersul a fost inițiat din dorința de a limita construirea de locuințe cu înălțimi mai mari pe loturi de teren situate în vecinătatea unor locuințe individuale cu înălțimi reduse.

Cu toate acestea, impunerea obligativității PUD nu satisface obiectivul propus, și anume, evitarea de neplăceri cauzate vecinilor de noile construcții înalte.

PUG-ul București prevede zone ale municipiului (inclusiv ale Sectorului 1) destinate clădirilor de locuit (L). Având la bază studii și strategii de dezvoltare teritorială, PUG-ul București împarte aceste zone în subzone – spre exemplu – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - subzona (L1), subzona locuințelor colective medii (P+3/ P+4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (L3), etc. Astfel, posibilitățile de construire în teritoriu sunt limitate, ca regulă, la destinația care este dată zonei respective prin PUG-ul București.

Ca atare, în baza PUG-ului, într-o subzonă L1 a Sectorului 1 se putea construi un imobil P+2 cu respectarea unor condiții de înălțime, a unui coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului, aliniament, etc. Aceasta este regula nu doar în Sectorul 1, ci, practic, în orice localitate în care există un Plan Urbanistic General.

Suplimentar față de această reglementare, HCL 184/2018 impune obligativitatea elaborării unui PUD pentru a dezvolta orice construcție în afara locuințelor individuale care se încadrează în parametrii urbanistici reglementați. Câtă vreme HCL 184/2018 este în vigoare, aceasta produce efecte, fiind un act obligatoriu pe întreg teritoriul Sectorului 1. Prin urmare, pentru orice construcție nouă care urmează a fi edificată în Sectorul 1, cu excepția locuințelor individuale care respectă prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (respectiv, PUG-ul București sau eventuale PUZ-uri elaborate de investitori care reglementează zona în cadrul căreia se solicită construirea), va fi necesară elaborarea unui PUD.

Important de menționat este că elaborarea unui PUD va fi necesară chiar dacă pentru construcția respectivă investitorul a obținut deja un PUZ, având în vedere că HCL 184/2018 nu include o excepție pentru acest caz particular. Față de cele de mai sus, considerăm că această măsură poate duce la adevărate blocaje în practică. Efectul imediat nu va fi renunțarea la investiție din partea beneficiarului, ci doar prelungirea formalităților și complicarea procedurii de obținere a autorizației de construire – investitorii interesați vor elabora PUD-uri, urmând ca pe masa Consiliului Local al Sectorului 1 să se afle în scurt timp un număr impresionant de PUD-uri supuse aprobării, asupra căreia autoritatea locală va trebui să se pronunțe după o verificare a conținutului documentației în raport cu legislația în vigoare, a existenței avizelor în termenul de valabilitate, a respectării condițiilor din avize, etc.

În plus, impunerea acestei obligativități printr-o hotărâre de consiliu local nu este un mecanism legal, după cum vom argumenta mai jos.

### Aspecte de nelegalitate. Riscuri suplimentare pentru investitori

Reglementările urbanistice din PUG-ul București pot fi modificate de Consiliul General al Municipiului București prin parcurgerea unei proceduri similare procedurii de aprobare a PUG-ului.

Pe lângă avizele necesare de la instituțiile publice relevante, o componentă esențială este parcurgerea procedurii de consultare a publicului – procedură obligatorie în cazul aprobării (și modificării) documentațiilor de urbanism. În

plus față de această procedură, tratată în mod detaliat de prevederile legale în vigoare, însăși HCL 184/2018 trebuia să fi fost supusă unei debateri publice, conform reglementărilor legale în materia transparenței decizionale. Astfel, anterior adoptării HCL 184/2018 Consiliul Local al Sectorului 1 avea obligația să publice pe site-ul său un anunț referitor la această propunere de hotărâre, să afișeze acest anunț la sediul său, într-un spațiu accesibil publicului, și de asemenea să-l transmită către mass-media locală. Din informațiile publice disponibile se pare că această procedură nu a fost parcursă. Instituirea obligativității PUD pentru orice investiții cu excepția locuințelor individuale transformă o excepție într-o regulă. Astfel, deși reglementarea urbanistică în vigoare permite construirea fără elaborarea vreunei documentații de urbanism, HCL 184/2018 afectează în mod direct dreptul de proprietate al titularului, prin limitarea dreptului de a construi în condițiile legii și cu respectarea prevederilor PUG-ului București.

Orice PUD va trebui elaborat de specialiști atestați și, desigur, va implica atât costuri suplimentare, cât și o perioadă de timp pentru elaborarea și aprobarea documentației. În plus, îngreunarea în acest mod a procedurii de autorizare poate atrage riscuri suplimentare asupra valabilității autorizației de construire. Orice

motiv de nelegalitate (e.g., expirarea unui aviz până la aprobarea PUD-ului de către Consiliul Local) poate duce la anularea PUD-ului, anulare care va reverbera asupra valabilității autorizației de construire.

### Concluzii

Considerăm că instituirea obligativității elaborării PUD pentru orice investiții noi, cu excepția locuințelor individuale care respectă prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare pentru respectivul teren, este o măsură de oportunitate discutabilă, iar modul în care a fost adoptată HCL 184/2018 ridică anumite semne de întrebare privind legalitatea acestui proces.

Modalitatea prevăzută de lege la îndemâna Sectorului 1 pentru stabilirea unor reguli de urbanism mai stricte pentru construcțiile din Sectorul 1 decât cele prevăzute în PUG-ului București este elaborarea unui plan urbanistic zonal coordonator al Sectorului 1, cu respectarea procedurii prevăzute de lege. Deși această procedură este una complexă și implică o serie de costuri, considerăm că măsură ar fi bine-venită și ar aduce claritate asupra reglementărilor urbanistice aplicabile Sectorului 1 și, mai mult decât atât, previzibilitate asupra investițiilor în zonă. ■

