

## Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din Primăria Municipiului București

# Mai puține documentații de urbanism, dar mult mai riguros analizate



**Bogdan Suditu, președintele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din Primăria Municipiului București**

Cu toate că actualul P.U.G. al Bucureștiului necesită revizuirii, totuși este în vigoare și în baza lui sunt elaborate documentațiile de urbanism pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, afirmă Bogdan Suditu, președintele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din Primăria Municipiului București (C.T.A.T.U.).

Ca urmare, C.T.A.T.U. analizează, conform atribuțiilor sale, PUZ-uri inițiate în zonele construite protejate, care solicită derogări sau zone cu PUZ obligatoriu, precum și pe cele pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000 mp. Aceste analize fundamentează avizul Arhitectului Șef. Este adevărat, însă, că numărul acestor documentații a tot scăzut în ultima perioadă. "Avem solicitări din ce în ce mai puține", admite Bogdan Suditu.

După ce a fost votată componența C.T.A.T.U. de către consilierii generali ai Capitalei, în lunile octombrie și noiembrie ale anului trecut comisia a analizat cele 42 de documentații moștenite de la administrația trecută. Apoi în noiembrie și decembrie au fost analizate 23 de documentații. În prima lună a acestui an au fost 20 de documentații, în februarie 14, iar în martie doar 11 documentații de urbanism. Comisia și-a stabilit inițial o zi de lucru pe săptămână, miercurea, de la 9 la 17, și să analizeze

câte zece documentații pe zi. De precizat că activitatea membrilor comisiei nu este remunerată. În februarie, însă, Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului a transmis că nu mai sunt multe documentații care să îndeplinească toate condițiile administrative și tehnice spre a fi supuse analizei C.T.A.T.U. Așa că din februarie comisia are o ședință la două săptămâni. La prima ședință din februarie au fost 9 documentații iar la cea de-a doua, doar 5. În martie, în prima ședință au fost 5 documentații de analizat, iar în următoarea 6 documentații.

### "Suntem atenți la toate prevederile legale"

Una dintre posibilele cauze ale diminuării numărului de documentații de urbanism propuse de dezvoltatorii imobiliari este și rigoarea activității noi Comisii.

"Semnalul este că suntem atenți la toate prevederile legale care vizează proiectele, de la respectarea cadrului metodologic de elaborare a documentațiilor de urbanism, până la respectarea tuturor solicitărilor din certificatul de urbanism", atrage atenția domnul Suditu.

Structura pe care trebuie să o respecte documentațiile de urbanism este stabilită prin Ordinul nr.233/2016 al Ministrului Dezvoltării. Din analiza primelor 42 de documentații, comisia a constatat că se propuneau spre avizare și documentații care nu respectau întru totul aceste prevederi. "Dau un exemplu. În ordinul respectiv, în metodologia de elaborare a Planurilor Urbanistice Zonale, este scris foarte clar într-un capitol special despre precizarea costurilor ce revin investitorului, respectiv autorităților publice, ca urmare a implementării investiției, respectiv un plan de acțiune aferent investiției. Am constatat că acel capitol nu era abordat de investitori", spune Bogdan Suditu.

Astfel, o investiție propusă poate părea foarte bună, dar trebuie analizat și ce implicații are asupra serviciilor publice urbane. Aceste implicații trebuie gândite înainte de aprobarea proiectului, trebuie anticipat efectul lui asupra comunității. În momentul în care aprobă o documentație, autoritatea publică trebuie să știe că își asumă anumite responsabilități.

Până în ianuarie anul acesta, majoritatea

documentațiilor de urbanism propuse de investitori nici nu includea referiri la astfel de implicații. După câteva luni de activitate a noii C.T.A.T.U., mesajul perceput de către proiectanți și investitori este foarte clar: documentațiile de urbanism sunt analizate cu mare atenție, urmărindu-se respectarea tuturor prevederilor legale. Comisia încearcă să susțină dezvoltarea proiectelor imobiliare durabile, coerente, iar dacă acestea implică în viitor investiții pe care autoritatea publică, conform legii, trebuie să le facă, lucrul acesta trebuie să fie cunoscut și asumat de autoritatea publică încă de la aprobarea proiectului.

### Lipsa analizei implicațiilor duce la calitatea precară a locuirii

Un exemplu al lipsei analizei implicațiilor asupra orașului îl reprezintă numeroasele proiecte imobiliare propuse pe foste platforme industriale. Aceste platforme, abandonate, demolate de 10-15 ani, trebuie să fie valorificate și în interesul orașului, mai ales că multe dintre ele sunt construite în zone pericentrale. Dar, în momentul în care sunt pregătite proiecte cu 1.500 – 3.000 de apartamente și în vecinătate nu este transport public, nu sunt creșe, grădinițe sau școli disponibile, trebuie luate în calcul astfel de investiții.

"În perspectiva mea, nu investitorul trebuie să facă aceste investiții, ele sunt în responsabilitatea autorității publice, dar terenurile pe care să se construiască aceste instituții publice trebuie rezervate încă de acum. Când este de acord cu proiectul autoritatea trebuie să bugeteze cheltuielile necesare, să aibă un plan de investiții pe termen scurt, nu peste 10 de ani când în respectiva zonă vor fi peste 12.000 de apartamente", spune președintele C.T.A.T.U.

Autoritatea publică ar trebui să cunoască toate aceste implicații din precizările făcute în capitolul prevăzut în metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism.

Până acum proiectanții au ignorat să detalieze acest capitol, poate pentru că nici nu li s-a cerut explicit, deși era prevăzut în lege. Multe dintre documentațiile de urbanism au fost aprobate în anii din urmă cu foarte mare

uşurinţă şi vedem deja rezultatele lor nefaste. Aceasta este mai ales situaţia din zonele periferice ale Bucureştiului care s-au dezvoltat toate prin Planuri Urbanistice Zonale, pentru că în PUG făcut în anul 2000 nu era reglementat nimic acolo.

Nici unul dintre aceste PUZ nu a anticipat că trebuie să prevadă grădiniţă şi şcoală, suficiente spaţii verzi, transport public.

”După 20 de ani de dezvoltare imobiliară la periferiile Bucureştiului avem zone ample care nu au niciun fel de infrastructură verde. Nu au niciun fel de infrastructură şcolară ori infrastructură publică. Sunt doar nişte zone rezidenţiale mai dense sau mai puţin dense, cu locuinţe individuale şi locuinţe colective, uneori amestecate, cu străzi înguste, deseori fără trotuare sau asfalt. Din păcate, însă, în majoritatea lor documentaţiile analizate sunt tot PUZ-uri pe parcelă, chiar dacă dimensiunile parcelor sunt mai mari, o anomalie care distorsionează grav planificarea urbană durabilă, chiar dacă C.T.A.T.U. insistă că un PUZ trebuie să reglementeze coerent o zonă, nu doar parcela care duce la iniţierea documentaţiei de urbanism”, apreciază Bogdan Suditu. De foarte multe ori rolul C.T.A.T.U. a fost ignorat şi au rezultat dezvoltări imobiliare în care calitatea locuirii este precară.

C.T.A.T.U. nu respinge proiecte, ci numai explică tehnic ce îi lipseşte unui proiect sau cum acesta nu respectă prevederile legale. Mai departe, rolul de a respinge sau de a aproba un proiect imobiliar revine autorităţii publice. În documentaţiile pe care C.T.A.T.U. le-a analizat începând din luna februarie, proiectanţii au menţionat aspectele privind serviciile publice: la ce distanţă de proiect se află şcoală, grădiniţă, transport public, raportul dintre capacitatea acestora şi numărul estimat al locuitorilor din viitorul proiect.

### Raportul C.T.A.T.U., avertisment atât pentru investitorul privat, cât şi pentru autoritatea publică

Raportul C.T.A.T.U. prezentat în 12 decembrie 2021 ar trebui să fie un avertisment atât pentru investitorul privat, cât şi pentru autoritatea publică. Dar, evident, autoritatea publică este cea care poate să accepte sau să respingă un proiect, însă numai în baza unor argumente solide. Au existat, de exemplu, situaţii în care au fost propuse străzi noi în cadrul unor ample proiecte rezidenţiale, dar nu a rezultat destul de clar dacă străzile respective vor rămâne în proprietatea investitorului sau vor fi transferate către autoritatea publică locală, cine realizează infrastructura edilitară pe acele străzi?

La momentul aprobării proiectului, documentaţia preciza la modul general că terenul aferent străzilor va fi transferat în domeniul public al Municipiului Bucureşti. Dar nu menţiona sub ce



formă juridică va fi făcut transferul - expropriere, cedare gratuită, ori la ce moment va fi făcut transferul. Sunt multe cazuri în care în planşe se menţiona transfer, iar în prezentarea făcută de proiectant s-a discutat despre cedare. În realitate, avem multe străzi sau bucăţi de teren care au fost promise să fie trecute în domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale iar acest lucru nu s-a mai întâmplat. Aşa se face că avem străzi în proprietate privată, chiar şi în zona de nord a Bucureştiului, pentru că acel transfer nu s-a mai făcut. Sau, dacă se propune expropriere, nu există un act explicit de asumare a autorităţii publice a realizării şi bugetării acestei operaţiuni înaintea aprobării documentaţiilor şi realizării investiţiilor.

De asemenea, prin certificatul de urbanism arhitectul şef stabileşte o serie de studii sau avize necesare. C.T.A.T.U. verifică să fie respectate cerinţele din certificatul de urbanism, dacă există avizele solicitate, dacă acestea sunt favorabile. Aşa sunt de exemplu avizele de la autoritatea aeronautică. Sunt foarte multe culoare de zbor în vecinătatea aeroporturilor bucureştene şi este nevoie de avize de la autoritatea aeronautică ca să nu fie construite blocuri turn pe culoarul de zbor.

”Nu numai că suntem un jandarm al respectării legislaţiei în domeniu, dar noi chiar facem propuneri în analiza noastră prin care interesul public, calitatea locuirii şi vieţii urbane să fie asigurate. Nu finalizăm cu da sau nu, ci facem recomandări. Câteodată analiza noastră are 10 pagini de explicaţii, de informaţii tehnice, extrase din documentaţii de urbanism care să arate coerenţa dintre proiectul propus raportat la altele aprobate pentru aceeaşi zonă. Facem recomandări privind oportunitatea propunerii şi dacă modificările propuse sunt în beneficiul oraşului/comunităţii, precum şi a modului în care să fie elaborată/ completată în mod corect documentaţia, cum trebuie să fie abordarea în aşa fel încât, şi legal şi tehnic, investiţia să poată fi realizată”, precizează Bogdan Suditu.

#### Membri CTATU:

**Preşedinte - Bogdan SUDITU; Vicepreşedinte - Andreea POP; Membrii - Irina POPESCU-CRIVEANU, Ilinca PĂUN CONSTANTINESCU, Cătălin BERESCU, Mihaela HĂRMĂNESCU, Veronica Ileana MARIN, Şerban MARINESCU, Petru MORTU, Raluca MUNTEANU, Andrei Tudor MIHAIL, Claudia PAMFIL, Toader POPESCU, Marius Cristian STREINU, Bogdan Silviu ŞANDRIC, Ioana TUDORA, Andrei Răzvan VOINEA.**

Rigurozitatea noii comisii în aplicarea prevederilor legale privind documentaţiile de urbanism este o cauză a scăderii numărului de propuneri de proiecte imobiliare.

”Au fost şi situaţii în care, după ce au văzut cum sunt analizate în prezent documentaţiile, câte-va au fost chiar retrase de către proiectanţi. Asta după ce în ultimii trei ani din mandatul administraţiei trecute, C.T.A.T.U. nu a funcţionat, fiind practic desfiinţată, dar circuitul de avizare a documentaţiilor a continuat”, subliniază preşedintele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism din Primăria Municipiului Bucureşti.

### Transparenţa în activitatea C.T.A.T.U. Bucureşti

Direcţia Generală Urbanism şi Amenajare Teritoriului (DGUAT) pregăteşte dosarele de analiză şi ordinea de zi a Comisiei, pe care le trimite Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism din Primăria Municipiului Bucureşti care le analizează în şedinţe publice.

La şedinţele C.T.A.T.U. participă în mod obligatoriu proiectanţii şi câteodată persoane afectate de viitorul proiect. Aceştia transmit puncte de vedere în etapa de consultare publică, dar în baza unei solicitări transmise prin email primăriei municipiului Bucureşti oricine are un interes legitim pentru anumite documentaţii poate să participe la etapa de dezbateri. Astfel, publicul interesat poate să fie de faţă când proiectantul prezintă documentaţia şi membrii comisiei îi adresează întrebări relevante referitoare la anumite aspecte tehnice ale proiectului. Menţionăm că CTATU analizează şi opiniile transmise de locuitori în scris, transmise prin platforma urbanism.pmb.ro sau cele pe care direcţia le primeşte prin registratura PMB, în diverse etape ale elaborării unui plan de urbanism. Prezentările sunt urmate de discuţii numai între membrii comisiei.

După această etapă C.T.A.T.U. realizează analize tehnice, ce sunt puse la dispoziţia DGUAT, iar aceste analize şi recomandări sunt utilizate în fundamentarea şi emiterea avizului Arhitectului Şef. ■