

PUZ-urile ar putea avea valabilitate mai mare decât PUG București

Perioadă de valabilitate a Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) ar putea fi egală cu aceea a Planului Urbanistic General al Municipiului București, potrivit unui proiect de hotărâre supus dezbaterii publice de Consiliul General al Municipiului București. Referitor la acest proiect, redăm în continuare observațiile Iuliei Dragomir, Senior Associate al casei de avocatură Vass Lawyers.

Inițiativa legislativă apare pe fondul unor incertitudini în ceea ce privește finalizarea elaborării noului Plan Urbanistic General al Municipiului București, a cărui perioadă de valabilitate urmează să expire după numeroasele sale prelungiri. Din această perspectivă, și nu numai, inițiativa este criticabilă.

Lăsând la o parte criticile ce pot fi aduse acestui proiect de hotărâre din perspectiva normelor de tehnică legislativă, soluția propusă în ceea ce privește perioada de valabilitate a Planurilor Urbanistice Zonale este neclară.

În măsura în care intenția promovată este aceea de a reglementa o perioadă de valabilitate a Planurilor Urbanistice Zonale de 10 ani, se remarcă faptul că, pentru ipoteza în care aceste planuri sunt în vigoare la data adoptării acestei soluții, valabilitatea acestora se prelungeste pentru toată perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General (ceea ce va conduce, în mod efectiv, la o valabilitate mai mare a Planurilor Urbanistice Zonale decât cea a Planului Urbanistic General).

Dacă, din contră, intenția este aceea de a reglementa o perioadă de valabilitate a Planurilor Urbanistice Zonale limitată la valabilitatea Planului Urbanistic General, se poate ajunge la o situație absurdă în care valabilitatea Planurilor Urbanistice Zonale aflate

în procedura administrativă de aprobare să fie de 1 an sau chiar mai puțin (în contextul în care se preconizează finalizarea elaborării noului Plan Urbanistic General).

Mai mult, dacă ar fi să avem în vedere tendința prefigurată, prezentată în expunerea de motive pentru această inițiativă legislativă, respectiv aceea de a acorda Planului Urbanistic General un caracter (termen) permanent, această inițiativă legislativă va conduce practic la acordarea aceluiași caracter (termen) permanent și Planurilor Urbanistice Zonale.

Or, prin intermediul Planurilor Urbanistice Zonale, ca instrumente de planificare urbană, se are în vedere coordonarea dezvoltării urbanistice integrate.

O atare coordonare nu se poate realiza fără a ține seama de dinamica urbană accentuată care este, astfel, mai bine surprinsă prin Planuri Urbanistice Zonale adaptate la intervale de timp mai mici, precum în prezent.

O valabilitate a Planurilor Urbanistice Zonale mai lungă poate prezenta anumite avantaje, având în vedere perioada lungă de timp necesară elaborării, avizării și aprobării acestor planuri, precum și costurile asociate, pentru investitorii privați.

Totodată, o valabilitate a Planurilor Urbanistice Zonale egală cu valabilitatea Planului Urbanistic



Iulia Dragomir

General se poate justifica din perspectiva rolului Planului Urbanistic Zonal de a asigura corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Totuși, orice soluție adoptată în acest sens trebuie să țină seama de realitățile de dezvoltare urbană prezente și viitoare, dar mai ales de contextul urbanistic.

Adoptarea acestei soluții fără a ține seama de aceste elemente și, totodată, pe fondul iminentei expirării a Planului Urbanistic General și în lipsa finalizării aprobării noului Plan Urbanistic General al Municipiului București, apare, din această perspectivă, ca neîntemeiată. ■

Propunere legislativă pentru modificarea Legii urbanismului

Un grup de 33 de senatori a înaintat spre adoptare un proiect legislativ de modificare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Principala motivare a proiectului legislativ este necesitatea extinderii perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General cu 10 ani în loc de 5 ani, atunci când se impune.

Termenul pentru implementarea modificărilor urbanistice prevăzute într-un Plan Urbanistic de Detaliu și/sau Plan Urbanistic Zonal va fi de 5 ani. Acest termen poate fi extins cu maxim 2 ani pentru finalizarea lucrărilor prevăzute.

Dacă modificările prevăzute de Planul Urbanistic de Detaliu și/sau Planul Urbanistic Zonal sunt realizate, atunci Planul Urbanistic General se va modifica automat în mod corespunzător.

Planul Urbanistic de Detaliu poate modifica documentațiile de urbanism superioare în ceea ce privește retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și stabilește

accesele auto, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

La emiterea certificatelor de urbanism se va menționa dacă există sau nu reglementări ale Planului Urbanistic Zonal care modifică prevederile Planului Urbanistic General.

Avizarea documentațiilor din domeniul amenajărilor teritoriului și urbanism, cu excepția PUZ și al PUD promovate de persoane fizice sau juridice de drept privat, se face fără perceperea unor taxe.

În absența planului de amenajare a teritoriului județean și/sau după caz a Planului Urbanistic General aprobate pe teritoriile aferente se pot emite autorizații de construire pe baza PUZ-urilor sau PUD-urilor în vigoare sau promovate în acest scop.

Propunerea legislativă adoptată de Senat în calitate de primă Cameră sesizată cu 53 de voturi pentru și 18 împotriva, va intra în dezbaterile Camerei Deputaților cu rol decizional în acest caz. ■