

Suspendarea PUZ-urilor coordonatoare în cinci sectoare ale capitalei. Cu ce efecte asupra investițiilor imobiliare?



În ședința Consiliului General al Municipiului București din data de 26 februarie 2021 au fost adoptate o serie de hotărâri („Hotărârile C.G.M.B.”), care vizează suspendarea Planurilor Urbanistice Zonale coordonatoare ale sectoarelor 2, 3, 4, 5 și 6 ale Municipiului București („PUZ-urile coordonatoare”).

Durata suspendării PUZ-urilor coordonatoare

Deși inițial s-a propus ca suspendarea să opereze pe o perioadă de 2 (doi) ani, aceasta durată fiind scurtată apoi la 3 (trei) luni, prin Hotărârile C.G.M.B. s-a ajuns la o „soluție de compromis”, astfel ca suspendarea PUZ-urilor coordonatoare s-a aprobat în final pe o perioadă de 12 (douasprezece) luni de la data intrării în vigoare a Hotărârilor C.G.M.B.

Efectele suspendării PUZ-urilor coordonatoare

Pe perioada suspendării, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire/ desființare care vor fi emise de Primarul General al Municipiului București și de Primarii sectoarelor Municipiului București vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism anterioare hotărârilor de aprobare a PUZ-urilor coordonatoare. Aceasta soluție nu este la adăpost de critici, generând dificultăți în identificarea în concret a documentației aplicabile pe perioada suspendării, precum și multiple implicații în ipoteza obligativității raportării la Planul Urbanistic General al Municipiului București (i.e. document ce reflecta realitatea de la nivelul anului 2000).

Fața de propunerile inițiale, Hotărârile C.G.M.B. au corectat parțial un aspect esențial în legătura cu impactul suspendării asupra procedurilor de autorizare aflate în curs. În acest sens, suspendarea PUZ-urilor coordonatoare nu va afecta certificatele de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării Hotărârilor C.G.M.B. și nici autorizațiile de construire/ desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost obținute deja certificate de urbanism în baza PUZ-ului coordonator.

Ramâne în continuare neclar regimul aplicabil cererilor pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru autorizare aflate în curs de soluționare la data Hotărârilor C.G.M.B., în privința cărora Hotărârile C.G.M.B. se mulțumesc să indice doar faptul că vor fi soluționate conform legislației specifice în vigoare.

Aspecte procedurale

Pe perioada suspendării, Primarul General al Municipiului București și direcțiile din cadrul aparatului de

specialitate al Primarului General vor analiza neconcordanțele cu legislația aplicabilă în domeniul urbanismului la nivel de unitate teritorială reglementată (UTR), în vederea identificării situațiilor neconforme, iar în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la intrarea în vigoare a Hotărârilor C.G.M.B., aceștia vor comunica public unitățile teritoriale reglementate în care au fost identificate neconcordanțe cu legislația aplicabilă în domeniul urbanismului.

La expirarea celor 90 (nouăzeci) de zile, Primarul General și aparatul de specialitate vor organiza dezbateri publice în vederea identificării soluțiilor optime de reglementare urbanistică.