

PeliPartners | Trei soluții pentru rezolvarea crizei autorizațiilor de construcție din București. Cum evitam efectele dezastruoase în business

Efectele în business ale suspendării Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) coordonatoare în Capitala vor fi semnificative, cu repercusiuni asupra tuturor factorilor implicați, de la forța de muncă din domeniul construcțiilor, până la piața materialelor de construcții, avertizează casa de avocatură PeliPartners, care propune și soluții de deblocare a situației.

PUZ-urile pentru sectoarele 2, 4 și 5 au fost suspendate prin decizia Tribunalului București, în timp ce, pentru sectoarele 3 și 6, Curtea de Apel a municipiului București a decis anularea.

„Această situație pune în impas activitatea și planurile dezvoltatorilor imobiliari, iar perpetuarea ei se va resimți în rândul tuturor industriilor implicate în activitatea de pe piața imobiliară. În acest moment, orice demers legitim al unui dezvoltator de bună credință care dorește să investească în București este blocat”, explică **Oana Badarau**, *Partner & Head of Real Estate & PPP PeliPartners*.

Pentru a evita situația în care nu se va mai putea construi aproape nimic în București, PeliPartners a identificat trei soluții care să permită derularea în condiții optime a procesului de obținere a autorizațiilor de construcție: aprobarea Planului Urbanistic General, respectarea termenelor legale în procesul de aprobare a PUZ-urilor propuse de privați și pregătirea din nou de către autorități a unor PUZ-uri coordonatoare în acord cu cerințele urbanistice. |

În primul rând, autoritățile ar trebui să finalizeze și să aprobe cât mai rapid noul Plan Urbanistic General (PUG). PUG-ul actual este depășit, iar actualizarea acestuia trebuia făcută cu mulți ani în urmă.

„Reamintim că, în prezent, în București se construiește după documentația aprobată în 2000, care a expirat în 2010. Valabilitatea depășită a PUG-ului a determinat autoritățile să apeleze la soluții creative, cum au fost aceste PUZ-uri coordonatoare, și de aici au rezultat problemele legate de autorizațiile de construcție emise eronat, construcțiile din zone protejate sau pe spațiile verzi etc. Noul Plan Urbanistic General ar fi trebuit să fie finalizat în 2016, însă iată că șase ani mai târziu, acesta este încă la stadiul de proiect”, completează **Oana Badarau**.

În al doilea rând, autoritățile trebuie să ajungă să respecte termenele prevăzute de lege pentru procesele de aprobare a PUZ-urilor. În prezent, orice estimare de timp este depășită, iar nicio autoritate nu își asumă să semneze documentele pe care legea îi cere să le emită, astfel că întreaga piață de dezvoltare imobiliară este în impas.

Nu în ultimul rând, dacă crearea noului PUG este un proces mai îndelungat decât se preconiza, PeliPartners consideră că autoritățile pot debloca situația de pe piața de dezvoltare imobiliară prin promovarea unor PUZ-uri coordonatoare de sector corecte și viabile, în acord cu cerințele existente din punct de vedere urbanistic.

„Un PUG, și mai ales un PUG la nivelul municipiului București, nu va conține niciodată suficiente detalii încât să permită autorizarea directă. Dacă PUZ-urile coordonatoare din trecut nu erau în regulă - și asta pare să fie și opinia instanțelor -, atunci soluția este să facem PUZ-uri coordonatoare care să fie în regulă. Desigur că este mai ușor să fii critic decât constructiv. Facem un apel la autorități să schimbe paradigma și să devină constructive în relația cu privați”, completează Oana Badarau.

La inițiativa Primarului General, Consiliul General al Municipiului București a decis să suspende PUZ-urile coordonatoare pentru un an, pentru a investiga problemele acestora. Potrivit municipalității, aplicarea PUZ-urilor coordonatoare a condus la desființarea a numeroase spații verzi, iar procedura lor de aprobare și avizare nu a respectat rigorile legii. Instanțele au decis, la rândul lor, că PUZ-urile coordonatoare sunt „imperfecte”.

„PUZ-urile coordonatoare ale sectoarelor au fost promovate și aprobate pentru a scădea timpii de așteptare pentru aprobarea unui PUZ de către un privat. Aceasta procedura durează și dura și în urma cu 10 ani câte 12, 18 sau 24 de luni. Autoritățile au creat aceste PUZ-uri coordonatoare cu ajutorul cărora un dezvoltator cere direct autorizație de construire și o obține în 6-9 luni, fără a mai trece prin procesul de pregătire și aprobare a unui PUZ premergător cererii autorizației de construire. Ele erau menite, totodată, să adreseze anumite cerințe din Planul Urbanistic General, între care cea potrivit căreia pentru a construi pe o parcelă mai mare de 3.000 mp sau pentru accente de înălțime este necesar un PUZ”, explică **Oana Badarau**.

Autoritățile au decis să aprobe doar autorizațiile pentru anumite proiecte de utilitate publică. Toate celelalte proiecte ale dezvoltatorilor imobiliari care se construiesc în prezent se derulează pe baza autorizațiilor emise în trecut.