



Ordinul Arhitecților din România
și
Filiala București
a Ordinului Arhitecților din România

ORDINUL
ARHITECȚILOR DIN
ROMÂNIA

FILIALA
BUCUREȘTI

Str. Academiei
nr. 18-20
București 010014

Tel./Fax
307 71 63
303 92 26
315 5066

E-mail
oarbuc@rdsmail.ro

**Conferința de presă
22 martie 2009**

Luni 23 martie 2009, ora 11.00, Ordonanța Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul va fi luată în discuție de Comisia de Administrație Publică, Amenajarea Teritoriului și Echilibru Ecologic a Camerei Deputaților.

În urma discuțiilor care au avut loc în Comisie în ultimele săptămâni, în Ordonanță au fost introduse câteva amendamente care, în opinia noastră, elimină prevederile cele mai importante.

Ordinul Arhitecților din România și Filiala București a Ordinului Arhitecților din România susțin Ordonanța Guvernului nr. 27/2008 în forma ei inițială, fără amendamentele făcute de Comisia de Administrație Publică, Amenajarea Teritoriului și Echilibru Ecologic a Camerei Deputaților.

I. În forma sa inițială, Ordonanța nr. 27/2008 avea, printre altele, trei importante prevederi:

1. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) nu îl va putea depăși cu mai mult de 20% pe cel aprobat inițial prin Planul Urbanistic General (PUG), legea de construire a localității. [art.32(5)]

Până acum, orice persoană fizică sau juridică putea solicita administrației locale, prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) elaborate din proprie inițiativă, mărirea nelimitată a CUT-ului pe o proprietate, fără nici o restricție.

Limitarea majorării CUT la 20% din valoarea inițială stabilită prin Planul Urbanistic General este benefică orașului deoarece face imposibilă creșterea abuzivă a densității și construirea unor clădiri prea înalte sau masive în zonele cu regim jos de înălțime, inclusiv în cele rezidențiale. În plus, această prevedere limitează PUZ-urile speculative, făcute nu pentru a construi, ci pentru a ridica, prin majorarea CUT-ului, valoarea de piață a terenului.

PUZ-urile cu majorări ale CUT mai mari de 20% vor putea fi făcute numai cu permisiunea administrației locale, pe baza unui aviz de oportunitate semnat de arhitectul șef și de primar.

2. Zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul Urbanistic General. [art. 46(7)]

Se are în vedere necesitatea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, ținând seama ca o valoare a CUT de 4 este suficient de mare. Plafonarea CUT la 4 limitează degradarea calității mediului construit prin utilizarea excesivă a terenului și, ca și prima prevedere, limitează specula imobiliară.

Acest tip de restricție este curent în orașele europene; în cazul Parisului, spre exemplu, valoarea maximă admisă a CUT-ului este de 3.

3. Planurile urbanistice zonale pentru zone protejate nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice zonale care tratează părți ale acestora, iar majorarea CUT nu poate depăși 20%. [art. 47(5)]

Inexistența unor restricții privind intervențiile în zonele protejate a permis modificări arbitrare, făcute prin numeroase planuri urbanistice private, care au condus la degradarea imaginii și caracterului de ansamblu ale acestor zone.

Prin prevederile OG nr.27/2008, se protejează mai eficient zonele cu valoare arhitecturală și urbanistică, inclusiv ariile de protecție ale monumentelor.

II. În raport cu articolele menționate anterior, Comisia de Administrație Publică, Amenajarea Teritoriului și Echilibru Ecologic a Camerei Deputaților a propus – prin deputații Vasile Gherasim (PD-L) și Antonella Marinescu (PSD) – trei amendamente care anulează practic eficiența noului act normativ:

1. Posibilitatea majorării prin PUZ cu 50% a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), față de 20 % cât prevedea Ordonanța;
2. Eliminarea limitei maxime de 4 pentru Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) stabilit prin PUZ;
3. Posibilitatea majorării prin PUZ cu 50% a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) în zonele protejate.

Ordinul Arhitecților din România și Filiala București a Ordinului Arhitecților din România consideră că aceste amendamente - lipsite de justificare profesională și morală - vor transforma Ordonanța Guvernului nr. 27/2008 într-un document inutil, golit de conținut, care va perpetua actuala stare a urbanismului.

Ordinul Arhitecților din România

Filiala București
a Ordinului Arhitecților din România

Președinte

Arh. Șerban Sturdza



Președinte

Prof. dr. arh. Mircea Ochinciu

