



Către: Consiliul local al Sectorului 3 București  
doamnelor și domnilor consilieri locali

**Ordinul Arhitecților din România (OAR)**, înființat prin legea nr. 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect, în baza art. 25 alin. (1) lit. a) din lege, alături de

**Asociația Profesională a Urbaniștilor din România (APUR)**, organizație profesională non-guvernamentală, apolitică și non-profit, reprezentând specialiști care activează în domeniul interdisciplinar al urbanismului și al amenajării teritoriului,

În baza procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Vă transmitem următoarele observații cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea măsurilor urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 București, **cu rugămintea de a le avea în vedere la respingerea proiectului.**

## A. Din punct de vedere al legalității

### 1. Competența de reglementare

Așa cum s-a precizat și în ședința Consiliului local Sector 3 București din data de 13.08.2024, competența de reglementare a teritoriului Municipiului București cade



str. Pictor Arthur Verona,  
nr. 19, 010312 București,  
Romania

T: + 40 (0) 21 317 26 34  
F: + 40 (0) 21 317 26 35  
E: [office@oar.archi](mailto:office@oar.archi)  
W: [www.oar.archi](http://www.oar.archi)

în sarcina Consiliului General al Municipiului București, în acord cu art. 36 din legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul coroborat cu art. 129 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ. Mai departe, legea reglementează, după caz, gradul de complexitate al planurilor urbanistice generale și zonale, prevăzând caracterul director și tendințele de dezvoltare ale unității teritoriale de referință în cazul celui dintâi, respectiv corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin urmare, Consiliul local al Sectorului 3 București nu are competența să stabilească reguli de reglementare urbanistică și amenajare a teritoriului cu caracter director, aceasta căzând în sarcina Consiliului General al Municipiului București.

## 2. Procedura de elaborare

Conform art. 44 din legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii, au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Mai mult decât atât, zonele delimitate drept ultracentrală și centrală (Z1 și Z2) se suprapun peste un număr de zone construite protejate și peste monumente istorice (de pildă situri arheologice, situri urbane, ansambluri, clădiri cuprinse în lista monumentelor istorice - LMI), ceea ce atrage conform legii obligativitatea reglementării prin plan urbanistic zone construite protejate (PUZ-CP), întocmirea acestora de specialiști atestați de Ministerul Culturii, respectiv avizarea reglementărilor de urbanism de către Ministerul Culturii, în acord cu Anexa nr. 1 la legea nr. 350/2001. Vă rugăm, așadar, să observați că proiectul de hotărâre de consiliu local este întocmit cu încălcarea prevederilor legale.

Ne vom apleca la pct. 4 asupra soluțiilor cu caracter foarte general propuse, însă atragem atenția asupra faptului că zonificarea prevăzută de planșa tehnică nu este



str. Pictor Arthur Verona,  
nr. 19, 010312 București,  
Romania

T: + 40 (0) 21 317 26 34  
F: + 40 (0) 21 317 26 35  
E: [office@oar.archi](mailto:office@oar.archi)  
W: [www.oar.archi](http://www.oar.archi)

fundamentată de criterii obiective precum coerența indicatorilor urbanistici, de contextul social, economic, ecologic, de specificul arhitectural, așa cum solicită legea. De asemenea, referatul de aprobare nu justifică cele 5 măsuri propuse în Anexa nr. 1, unele dintre ele fiind fie nelegale, fie inaplicabile.

### 3. Scopul instrumentului de reglementare

Aparatul de specialitate al Sectorului 3 București a avut o intervenție prin care preciza că proiectul conținând măsuri urbanistice are de fapt intenția de a ghida modalitatea de aprobare a planurilor urbanistice din competența Consiliului local Sector 3 București, respectiv a emiterii certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire. În acord cu prevederile art. 8 și 23 din legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, actele normative, între care se numără și hotărârile consiliului local, trebuie să asigure previzibilitatea conduitei destinatarilor lor.

De aceea, este necesar ca organul deliberativ, dar și cel executiv în aplicarea hotărârilor de consiliu local, să aibă la rândul lor o conduită previzibilă în momentul în care se pronunță cu privire la cererile de certificate de urbanism și autorizații de construire sau desființare, asigurând o coerență în viziunea de amenajare a teritoriului și urbanism. Considerăm însă că forma în care consiliul local a înțeles să stabilească strategia de dezvoltare a Sectorului 3 excede competențelor sale, subrogându-se celor ale Consiliului General al Municipiului București, este echivoc și respectiv încalcă legislația în materia urbanismului, așa cum explicăm în continuare.

### 4. Forma și legalitatea instrumentului de reglementare

Organizațiile noastre apreciază că formularea primei măsuri prevăzute la Anexa nr. 1 este neconformă legii nr. 350/2001, întrucât autoritatea publică, în acord cu art. 31 lit. d) din lege, nu are opțiunea legală de a respinge cererea de eliberare a unui certificat de urbanism. Dimpotrivă, prin certificatul de urbanism eliberat, autoritatea informează argumentat solicitantul cu privire la regimul de



str. Pictor Arthur Verona,  
nr. 19, 010312 București,  
Romania

T: + 40 (0) 21 317 26 34  
F: + 40 (0) 21 317 26 35

E: [office@oar.archi](mailto:office@oar.archi)

W: [www.oar.archi](http://www.oar.archi)

actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate. Prin urmare, în afară de faptul că formularea are o eroare materială (lipsa termenului de „cereri” din sintagma „respingerea în mod justificat a *cererilor* de eliberare a certificatelor de urbanism”), conține o măsură administrativă care excede cadrului legal.

Apreciem totodată că cel de-al doilea punct este nelegal, întrucât limitează aplicarea art. 31 lit. d) pct. 3 doar la zonele Z1 și Z2. O hotărâre de consiliu local nu poate limita aplicarea legii – act cu valoare normativă superioară, excluzând aplicarea acestui text de lege la zona cu potențial de dezvoltare și limitând cu caracter absolut dreptul de apreciere a organului deliberativ local asupra acesteia prin aprobarea unui PUD sau PUZ.

Cel de-al treilea punct încalcă cerințele de previzibilitate ale normei juridice prevăzute de normele de tehnică legislativă, întrucât nu precizează cum anume autoritatea publică încurajează eliberarea parcelelor ocupate cu fond construit vechi, respectiv care sunt criteriile tehnice fundamentate de profesioniști care califică desființarea unor construcții existente în defavoarea edificării unor noi. Revenim asupra acestui aspect la secțiunea B, arătând că principiile construirii sustenabile descurajează desființarea fondului construit vechi, cu atât mai mult în lipsa unor criterii obiective.

Totodată, exponentul aparatului de specialitate a susținut că, în fapt, măsurile 4 și 5 din Anexa nr. 1 nu au caracter normativ, ci identifică o nevoie – de altfel nedefinită. Din nou, această nevoie nu este fundamentată de specialiști, contrar prescripțiilor art. 44 din legea nr. 350/2001, nu poate fi aplicată întrucât autoritatea locală nu poate condiționa aprobarea autorizației de construire unui investitor privat de desființarea un număr de metri pătrați de construcție existentă. Precizăm că, în urma explicațiilor oferite în cadrul ședinței de consiliu local, cele din urmă



str. Pictor Arthur Verona,  
nr. 19, 010312 București,  
Romania

T: + 40 (0) 21 317 26 34  
F: + 40 (0) 21 317 26 35

E: [office@oar.archi](mailto:office@oar.archi)  
W: [www.oar.archi](http://www.oar.archi)

măsurile sunt inaplicabile ca prescripție normativă, legiuitorul local neavând de altfel nici intenția de a le da valoare normativă.

Ca ultimă observație din punct de vedere al tehnicii legislative, niciuna din măsurile formulate în proiectul de lege nu îndeplinește rigorile legii nr. 24/2000, neavând structura prescrisă pentru un text normativ, stabilirea unor criterii de încadrare ori ipoteze și a soluțiilor posibile corespunzătoare, respectiv formularea tipică a dispozițiilor normative.

## **B. Din punct de vedere al oportunității**

Așa cum am susținut anterior, este dezirabilă coerența și predictibilitatea în ceea ce privește soluțiile de urbanism și amenajare a teritoriului, dar acestea trebuie să fie bazate pe documentațiile de urbanism deja aprobate. Soluții precum aprecierea asupra coeficienților urbanistici trebuie să fie fundamentate tehnic, în funcție de contextul parcelei, a amplasamentului, a încadrării în contextul zonei, de caracteristicile arhitecturale. Chiar și în cazul unei zonificări, autorității locale, prin aparatul tehnic de specialitate, trebuie să îi fie recunoscută posibilitatea de apreciere asupra soluției tehnice adecvate din mai multe soluții posibile, desigur aceasta asigurând previzibilitatea deciziei publice față de beneficiar, fie printr-o coerență a actelor administrative emise, fie prin audiențe oferite investitorilor pentru a clarifica viziunea de amenajare a teritoriului. Cu toate acestea, măsurile propuse de proiectul în discuție nu oferă această predictibilitate, deoarece nu conține criterii tehnice calitative, fundamentate de specialiști conform legii, ci doar cantitative, putând duce la o pierdere incalculabilă a unui fond construit care contribuie la identitatea capitalei.

Chiar dacă fondul construit vechi nu se află în zonă construită protejată sau nu este clasat ca monument istoric, acesta alcătuiește un țesut urban unitar, care contribuie la identitatea socială a orașului. Desființarea cantitativă, cu scopul eliberării parcelelor în vederea edificării, duce la întreruperea coerenței amenajării



str. Pictor Arthur Verona,  
nr. 19, 010312 București,  
Romania

T: + 40 (0) 21 317 26 34  
F: + 40 (0) 21 317 26 35  
E: [office@oar.archi](mailto:office@oar.archi)  
W: [www.oar.archi](http://www.oar.archi)

teritoriului și la eventuala fragmentare a acestuia, având un efect contrar dezideratului de coordonare a dezvoltării durabile și unitare.

Finalmente, din punct de vedere al sustenabilității, desființarea unor suprafețe de 2 sau de 3 ori mai mari decât cea propusă spre construire, alături de edificarea unei construcții care îndeplinește standardele moderne de consum, implică un cost și impact asupra mediului semnificativ mai mari decât intervențiile de optimizare energetică asupra unor construcții existente.

Organizațiile noastre apreciază că măsurile cu impact asupra dezvoltării urbane și fondului construit trebuie să fie studiate la scara teritorială adecvată, să fie bazate pe date - și evoluții ale acestora - care să fie clar prezentate, studii și soluții alternative, cu impact evaluat, elaborate de specialiști, precum și un proces de consultare real și de avizare și aprobare conform prevederilor legale.

***Doamnelor și domnilor consilieri, ne reiterăm interesul și disponibilitatea organizațiilor noastre de a participa la identificarea corectă și completă a problemelor și găsirea de instrumente și soluții pentru rezolvarea lor.***

Cu considerație,

Ordinul Arhitecților din România,

Asociația Profesională a

Urbaniștilor din România,

prin arh. Ștefan Bâlici, președinte.

prin urb. Ana Opriș, președinte.

