

RAPORT DE SPECIALITATE IN
DOMENIILE URBANISMULUI SI AMENAJARII TERITORIULUI

cu privire la Proiectul de Hotarare referitor la « Incadrarea pe zone a teritoriului Municipiului Bucuresti in vederea aplicarii prevederilor art. 13.01-13.03 a H.G. nr. 1278/2002 »

In conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001, Municipalitya Bucuresti, prin directiile de specialitate, are responsabilitati si competente cu privire la asigurarea unei bune gestionari a teritoriului general, dar si cu privire la elaborarea unei strategii de dezvoltare urbanistica pe termen scurt, mediu si lung.

Unul dintre instrumentele aflate la indemana administratiei generale a Capitalei, in scopul asigurarii unei bune gestionari a teritoriului municipal, il constituie si procedura de zonare fiscala a teritoriului administrativ, reglementata prin H.G. nr. 1278/2002, procedura care contribuie indirect si la canalizarea efortului investitional in vederea favorizarii dinamismului diferitelor zone urbane in acord cu strategia generala de dezvoltare stabilita prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000.

H.G. nr. 1278/2002 stipuleaza prin :

- ORDONANTA, la Art. 13: « Incadrarea terenurilor pe zone si pe categorii de folosinta, in intravilan si extravilan, se face de catre consiliile locale, in functie de pozitia terenurilor fata de centrul localitatii, de retele edilitare, precum si de alte elemente specifice fiecarei unitati administrativ-teritoriale, conform documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, registrelor agricole, evidentelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidente agricole ori cadastrale »,

- iar prin NORMELE METODOLOGICE, la art. 13.01 – 13.03, se precizeaza ca, in cazul Municipiului Bucuresti, cel care adopta hotarari cu privire la « delimitarea zonelor, atat in intravilan, cat si in extravilan, pe baza documentelor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a registrelor agricole, evidentelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau a altor evidente agricole ori cadastrale » este Consiliul General al Municipiului Bucuresti.

Asadar, procedura de zonare fiscala reprezinta, simultan, atat o consecinta a documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, cat si un factor declansator al dezvoltarii locale si municipale ; din acest motiv coordonarea actiunii de reglementare a zonarii fiscale trebuie sa produca efecte benefice asupra intregului teritoriu urban, in acord cu tripla functiune pe care o asigura municipiul Bucuresti : cea de aglomeratie umana complexa, de metropola europeana si de oras-capitala.

Asa cum rezulta din analiza preliminara, complexitatea si caracterul interdisciplinar al procedurii de reglementare a zonarii fiscale pentru plata impozitelor pe teren conduce catre concluzia ca toate directiile Primariei Municipiului Bucuresti, in functie de competente, trebuie sa elaboreze reglementari specifice pe paliere strategice si politici proprii, urmand ca rezultatele sectoriale sa fie preluate intr-o abordare integrata de catre echipa de proiectare interdisciplinara a urbanistilor si planificatorilor teritoriului bucurestean.

La definirea si delimitarea zonelor fiscale in teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, atat in cazul celui intravilan, cat si al celui extravilan, s-a utilizat structurarea si relationarea datelor relevante pentru formularea politicilor urbane din teritoriul local, municipal, metropolitan bucurestean, dupa cum urmeaza: politica de terenuri, politica de locuinte / locuire, politica dezvoltarii economice municipale / locale si metropolitane, politica serviciilor publice municipale / locale si metropolitane, politica mediului urban si metropolitan, politica revitalizarii urbane si metropolitane.

S-au constientizat consecintele reglementarilor de zonare fiscala, care vor declansa o restructurare urbanistica, favorizand relocalarile functionale in acord cu P.U.G. aprobat.

Studiul complex elaborat a evidentiat criteriile in functie de care trebuie definite si delimitate zonele de fiscalitate, care sa tina seama de :

1. OBIECTIVE:

1.1 URBANISTICE, ECONOMICE

- stimularea circulatiei terenurilor, a investitiilor si a dezvoltarii urbane diferite pe zone conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

1.2 FINANCIARE / ADMINISTRATIVE

- valorificarea corespunzatoare a tuturor resurselor de teren in limitele teritoriului administrativ al Municipiului Bucuresti.

1.3 SOCIALE

- realizarea zonificarii fiscale ca instrument de implementare a politicilor de dezvoltare urbana indeosebi a politicii terenurilor, determinand o dinamica sociala corelata cu nivelul de suportabilitate financiara.

1.4 . POLITICE

- obtinerea sprijinului si increderii tuturor actorilor urbani implicati in dezvoltarea Capitalei (cetateni contribuabili, investitori autohtoni si straini, organisme financiare interne si externe, turisti, organizatii neguvernamentale, etc.)

2. PRINCIPII STRATEGICE

2.1 URBANISTICE SI ECONOMICE

- corelarea zonarii fiscale cu potentialul urbanistic real al amplasamentelor;
- corelarea cu valoarea de piata a terenurilor – valoarea posesiunii;
- corelarea cu zonele de dezvoltare / promotie propuse in P.U.G. (in general);
- sustinerea prin politicile fiscale a durabilitatii dezvoltarii urbanistice in Municipiul Bucuresti : protectia zonelor de rezervatie ecologica (lacurile Colentinei, traseului raului Dambovita, oglinzile de apa si zonele verzi organizate), protectia zonelor de prestigiu ;
- incurajarea prin politici fiscale a implicarii populatiei in actiunile de reabilitare a imaginii urbane ;
- descurajarea prin politici fiscale a mentinerii terenurilor agricole in limitele teritoriului intravilan, in corelatie cu distributia teritoriala a cererii pietei pentru acest tip de terenuri ;
- incurajarea urbanizarii prin reparcelarea parcelelor atipice (raport excesiv latime/lungime lot).

2.2 FINANCIAR / ADMINISTRATIVE

- obiectivarea metodologiei de impozitare fiscala ;
- instituirea a 4 zone fiscale urbane si a unei a -5-a zone fiscale suburbane in teritoriul intravilan al Municipiului Bucuresti ;
- incurajarea/descurajarea prin masuri de fiscalitate diferentiata, a celor implicati in programele de dezvoltare urbana ;
- obiectivarea metodologiei si monitorizarea procesului (pentru ajustarea si reconformarea periodica a zonificarii fiscale).

2.3 SOCIALE

- evitarea segregarii economice si sociale

2.3 POLITICE

- transparenta si mediatizarea procesului

3. CRITERII PENTRU DELIMITAREA ZONELOR DE FISCALITATE

3.1 URBANISTICE – delimitarea zonelor fiscale functie de:

- centralitate / poli si axe de dezvoltare – nivel existent si nivel preconizat in P.U.G.;
- accesibilitate – in raport cu reseaua majora de circulatie si tipurile de transport asigurat – nivel existent si preconizat prin P.U.G.;
- prestigiul istoric, arhitectural, ambiental;
- echiparea edilitara (functionalitate, criterii de deservire) ;
- indicatorii urbanistici – coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) si procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- serviciile publice urbane ;
- calitatea mediului (natural, imagine urbana, tipologie) ;
- potentialul de reprezentare sociala (vecinatatea proxima) ;
- valoarea pe piata libera imobiliara, a terenurilor;
- potentialul de investitie al parcelei functie de caracteristicile geometrice ;
- localizarea in zona de dezvoltare prioritara ;
- gradul de dezvoltare urbana actuala a amplasamentului .

3.2 – ECONOMICE, FINANCIAR/ADMINISTRATIVE, SOCIALE, POLITICE.

CONCLUZII

Se propune pentru teritoriul municipiului Bucuresti instituirea urmatoarelor categorii de zone fiscale :

- pentru teritoriul intravilan patru categorii de zone fiscale: "A", "B", "C" si "D";
- pentru teritoriul extravilan trei categorii de zone fiscale: "I", "II" si "III",

in conformitate cu precizarile Anexei A (identificarea zonelor fiscale prin corespondenta cu denumirile arterelor

de circulatie situate la limita zonelor), Anexei B (reprezentarea grafica a zonelor fiscale la scara teritoriului administrativ al municipiului Bucuresti), Anexelor C, D, E, F, G si H (respectiv reprezentarea grafica a zonelor fiscale la scara teritoriilor administrative ale sectoarelor 1, 2, 3, 4, 5 si 6 ale municipiului Bucuresti), care fac parte integranta a prezentului Raport de specialitate in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului bucurestean.

In orizontul de timp 2025, limita intravilanului va coincide cu limita teritoriului administrativ, cf. PUG aprobat prin HCGMB nr 269/2000. Trecerea din categoriile extravilan in intravilan se face prin elaborarea unei documentatii Plan Urbanistic Zonal ale carui reglementari se vor aproba conform prevederilor legislatiei in vigoare.

Dat fiind dinamismul trecerii terenurilor din categoriile extravilan in intravilan, cf. P.U.G. aprobat, nu este posibila demarcarea unei limite a teritoriului intravilan. De aceea, incadrarea terenurilor cuprinse in bazele de date ale administratiilor financiare la categoriile extravilan, corespunzator celor trei zone fiscale, « I », « II », si « III » se va face in conformitate cu urmatoarele reguli :

- (a) - categoria extravilan « I » - pentru suprafetele de teren situate de-a lungul penetratiilor autostrazilor si a drumurilor nationale ce leaga Capitala cu teritoriul national, pe o adancime, de regula, de 100m stanga si 100m dreapta, masurata pe directie perpendiculara din axul autostrazilor si drumurilor nationale ;
- (b) – categoria extravilan « II » - pentru suprafetele de teren situate in afara zonelor mentionate la punctul “(a)” si la punctul “c”;
- (c) – categoria extravilan « III » - pentru suprafetele de teren situate in Zonele spatiilor verzi, corespunzatoare Unitatilor Teritoriale de Referinta “V4”, “V5”, “V6”, “V7” si “V8” prevazute in P.U.G. aprobat prin HCGMB nr. 269/2002, pentru teritoriile ocupate de cursuri de apa si oglinzi de apa, precum si pentru terenurile situate de-a lungul malurilor acestora, de regula pe o adancime de 100m.

**DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

ARHITECT SEF

Adrian BOLD

CENTRUL DE PROIECTARE URBANA

DIRECTOR

Victoria – Marinela BERZA