

Aspecte privind procedura autorizării în proiectul de Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor



Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor reprezintă una dintre cele mai importante reforme legislative din domeniul construcțiilor. În luna iunie, Proiectului de Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor („Proiectul de Cod”) a fost aprobat tacit de către Senat urmând ca în toamna să fie inclus pe ordinea de zi a Camerei Deputaților. Astfel, scopul prezentului articol este de a puncta o serie de modificări aduse de acest proiect cu privire la parcursul procedurii de autorizare a unui proiect imobiliar.

Și în Proiectul de Cod procedura de autorizare începe cu solicitarea **certificatului de urbanism** pentru construire. O primă diferență vizează natura juridică a certificatului de urbanism pre-operațional. Potrivit art. 267 din Proiectul de Cod, certificatul de urbanism pentru construire/ desființare clădiri și amenajări este un act administrativ cu caracter individual care poate fi contestat pe cale separată în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

În plus, potrivit art. 263 alin. (9), certificatul de urbanism pentru construire emis fără elementele de conținut prevăzute de lege este lovit de nulitate. Prin urmare, un certificat de urbanism care redă în mod eronat regimul tehnic sau în care nu se regăsesc toate avizele va fi anulabil. Din experiența noastră, aceste modificări sunt susceptibile de a duce la numeroase situații litigioase. În multe unități administrative din țară, procesul de emitere a certificatului de urbanism nu a fost automatizat. Astfel, am întâlnit certificate de urbanism pentru același teren cu elemente diferite privind regimul tehnic. Mai mult, rareori certificatele de urbanism conțin toate avizele necesare fie pentru elaborarea documentației de urbanism, fie pentru obținerea autorizației de construire.

Alte modificări importante aduse de Proiectul de Cod au în vedere relația dintre procedura de autorizare și procedura de aprobare a documentațiilor de urbanism necesare dezvoltării investiției. Similar reglementării actuale, dacă este necesară aprobarea unei **documentații de urbanism** pentru obținerea autorizației, autoritatea poate da următoarele soluții:

- 1) într-o primă soluție, autoritatea poate emite certificatul de urbanism, incluzând și obligația elaborării unui proiect urbanistic de detaliu;
- 2) o a doua soluție presupune emiterea certificatului de urbanism cu includerea obligației elaborării unui PUZ și precizarea avizelor și acordurilor necesare pentru documentația de urbanism;
- 3) în a treia soluție, autoritatea poate respinge cererea emițând un certificat de urbanism negativ atunci când nu este permisă elaborarea PUZ sau obiectivul de investiții contravine strategiei de dezvoltare urbane integrate

aprobate la nivelul UAT-ului sau documentației PUG.

Cu toate acestea, în Proiectul de Cod întâlnim o serie de aspecte de noutate cu privire la relația dintre etapele de autorizare a construirii și etapele de elaborare ale PUD și PUZ.

În primul rând, se distinge între documentații de planificare urbana precum **PUGZM**, **PUG** sau **PUZ**, respectiv documentațiile de proiectare urbana reprezentate de **proiectul urbanistic de detaliu**.

Deși acronimul **PUD** s-a pastrat, în noua reglementare acesta nu se mai refera la planul urbanistic de detaliu ci la proiectul urbanistic de detaliu. Aceasta modificare subliniază rolul PUD ca instrument de proiectare urbana. În plus, potrivit Proiectului de Cod, PUD-ul se elaborează ca studiu de specialitate în cadrul etapei de autorizare a construirii. Astfel, elaborarea, avizarea și aprobarea proiectului urbanistic se realizează în cadrul procedurii de autorizare a lucrurilor de construire, pe baza certificatului de urbanism obținut pentru autorizarea construirii. Mai mult, art. 84 alin. (3) prevede ca „*pentru avizarea și aprobarea proiectului urbanistic de detaliu, se vor obține și utiliza aceleași avize și acorduri necesare și în cadrul documentației de autorizare a construirii, cu excepția celor care se emit strict pentru autorizarea construirii*”. În plus, deși PUD se elaborează ca studiu de specialitate în cadrul procedurii de autorizare, acesta pare să reprezinte un act administrativ normativ ce devine parte integrantă a PUG sau PUZ, după caz, și „*este valabil până la aprobarea unei documentații de urbanism sau a unui nou proiect urbanistic de detaliu*” conform art. 85 alin.(3).

Totodată, deși se păstrează regula ca PUD se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, este important de subliniat că art. 81 alin.(1) prevede 8 cazuri în care printr-un proiect urbanistic de detaliu se pot modifica documentații de urbanism de nivel superior. Printre acestea, se numără existența unor condiții de amplasare dificile care nu permit construirea sau neîndeplinirea condițiilor minime de constructibilitate ale parcelei prevăzute de documentațiile de urbanism superioare.

În plus, conform art. 82 alin. (2), prin PUD se pot modifica, printre altele: amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, indicatorii urbanistici POT și CUT în limita a 20%.

Un alt aspect de noutate îl reprezintă **prelungirea valabilității certificatului de urbanism** cu 12 luni după aprobarea documentației de urbanism PUD, conform art. 267 alin. (9).

De asemenea, în Proiectul de Cod întâlnim o serie de prevederi importante cu privire la **legătura dintre procesul autorizării lucrurilor de construire și elaborarea documentațiilor PUZ**. Astfel, potrivit art. 259 alin. (2), în situația în care autorizarea lucrurilor impune o modificare a reglementărilor urbanistice aprobate, procesul de autorizare se suspendă după emiterea certificatului de urbanism și până la aprobarea reglementărilor urbanistice care permit construirea în condițiile solicitate, caz în care procesul de autorizare poate fi continuat în baza aceluiași certificat de urbanism.

Însă, pentru a se evidenția noile reglementări urbanistice, certificatul de urbanism se va completa cu actul de aprobare a planului de urbanism și cu o anexă ce include modificările aduse la regimul tehnic, economic și juridic, precum și avizele și acordurile necesare în vederea autorizării lucrurilor.

În ceea ce privește **elaborarea PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate**, Proiectul de Cod aduce numeroase aspecte de noutate. Astfel, ca în cele ce urmează ne vom limita la a puncta doar câteva elemente ce au un impact asupra parcursului autorizării unui proiect imobiliar.

În vederea aprobării documentației de urbanism, investitorii trebuie să obțină un **aviz de inițiere**. Proiectul de Cod propune mai mult decât o simplă înlocuire a denumirii avizului de oportunitate. De altfel, denumirea aviz de inițiere a existat și în numeroasele variante legislative ale Legii 350/2001, spre exemplu în forma modificată prin

OUG 100/2016. Dacă în actuala reglementare avizul de oportunitate este privit de practica urbanistica și de către instanțe ca o operațiune administrativă, în Proiectul de Cod avizul de inițiere reprezintă un act administrativ.

Un alt aspect de noutate este dat de soluțiile pe care autoritatea le poate da solicitării de emitere a avizului de inițiere, respectiv autoritatea poate amâna sau respinge motivat emiterea avizului de inițiere. Momentul oportun inițierii PUZ se poate devansa sau amâna în vederea corelării cu programele și proiectele de investiții existente la nivelul autorității locale .

În plus, Proiectul de Cod conține prevederi detaliate cu privire la **zona de reglementare a PUZ**. Potrivit art. 64 alin. (2), zona de reglementare se compune cel puțin din imobilele care au generat elaborarea documentației de urbanism, imobilele învecinate direct, precum și cele amplasate pe aliniamentul opus. Consecința imediată a acestor prevederi o reprezintă eliminarea PUZ-ului de parcela.

Totodată, Proiectul de Cod aduce o serie de elemente noi cu privire la scopurile în care pot fi inițiate documentații PUZ de către persoane fizice sau juridice interesate. Spre exemplu, în afara zonelor construite protejate se pot aduce modificări reglementarilor de la nivelul unui UTR cu condiția limitării modificărilor POT și CUT în limita a maxim 30%.

De asemenea, printre noutățile legate de aprobarea PUZ, se numără eliminarea obligației autorităților de a stabili un termen de valabilitate. Prevederile PUZ sunt aplicabile până la actualizarea sau modificarea acestora printr-o altă documentație de urbanism de rang egal sau superior.

În plus, art. 267 alin. (12) lit. b prevede că în cazul în care a fost aprobat un PUZ în baza aceluiași certificat de urbanism, avizele de amplasament obținute pentru PUZ își păstrează valabilitatea pentru emiterea autorizației de construire. Acest text are rolul de a soluționa un aspect controversat din practica actuală, respectiv folosirea avizelor obținute la PUZ și pentru faza autorizării. Aspectele punctate sunt doar o parte din modificările propuse prin Proiectul de Cod. În urma analizei noastre, am concluzionat că acesta reprezintă mai mult decât o simplă sistematizare a legislației din domeniul construcțiilor, din proiectul legislativ transpare intenția de reformă a domeniului. Cu toate acestea o serie de aspecte referitoare la procedura de autorizare ar putea fi îmbunătățite și va fi interesant de urmărit în practică în ce mod se vor aplica. Astfel că așteptăm cu interes forma finală a Codului amenajării teritoriului urbanismului și construcțiilor.