

NOUTĂȚI ÎN PROCEDURA AVIZĂRII PENTRU APROBAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI OBTINEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE

Autori: Mădălina Fildan, Senior Associate PeliFilip și Aura Condrea, Associate PeliFilip

Reglementarea legislativă în domeniul construcțiilor și al urbanismului a suferit în mod constant modificări. Aceasta se datorează și faptului că, de prea puține ori, legiuitorul român a reușit să propună soluții eficiente și adecvate gradului de complexitate și diversitate al problemelor ivite în practică în domeniul dezvoltării imobiliare, pulsul pieței imobiliare impunând în mod frecvent nevoia unor noi modificări legislative.

Deși Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire („**Legea construcțiilor**”) și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul („**Legea urbanismului**”) suferiseră recent modificări notabile, ca urmare a promulgării Legii nr. 197/2016 în noiembrie 2016, acestea au fost modificate substanțial, din nou, prin Ordonanța de urgență nr. 100/2016 („**OUG 100**”), publicată și intrată în vigoare la 27 decembrie 2016.

Dintre numeroasele modificări introduse prin OUG 100, amendamente importante au fost aduse procedurii avizării în vederea obținerii autorizațiilor de construire și aprobării documentațiilor de urbanism.

Fără a pretinde o expunere exhaustivă a acestor modificări, vom prezenta în cele ce urmează principalele dispoziții adoptate în ceea ce privește procesul de avizare premergător etapelor de aprobare a documentațiilor de urbanism și de emitere a autorizațiilor de construire.

1. Simplificarea procedurilor administrative de emitere a avizelor prin posibilitatea depunerii în format electronic a documentațiilor de avizare

În vederea simplificării procedurilor administrative, a reducerii costurilor și a respectării obligațiilor ce derivă din strategia pentru agenda digitală la nivel european și național, noile reglementări prevăd posibilitatea depunerii documentațiilor de avizare în format electronic, cu semnătura electronică a specialiștilor, potrivit legii și cu respectarea unor anumite condiții.

OUG 100 prevede o serie de obligații în sarcina autorităților publice și a oricăror emitenți de avize în scopul facilitării procedurilor administrative, după cum urmează:

- a) toți emitenții de avize au obligația să primească documentațiile de avizare în format electronic, cu semnătura electronică a specialiștilor, potrivit legii, cu condiția ca la emiterea sau imprimarea pe hârtie a documentului cu semnătură electronică să fie adăugată și semnătura olografă;
- b) autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura măsurile necesare înscrierii acestora în portalul de e-guvernare implementat prin punctul unic de contact electronic, (<http://www.edirect.e-guvernare.ro>), și de a primi documentațiile pentru

emiterea certificatelor de urbanism, pentru prelungirea acestora și pentru prelungirea autorizațiilor de construire/desființare, precum și pentru emiterea avizelor/acordurilor și certificatelor în format electronic, online, condiționat de aplicarea semnăturii electronice calificate sau avansate, definite potrivit prevederilor regulamentelor europene..

OUG 100 stabilește și termenele în care trebuie îndeplinită această obligație, aceste termene variand de la 120 de zile pentru consiliile județene și consiliile locale ale municipiilor până la 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență pentru consiliile locale ale comunelor care au structuri de specialitate organizate în condițiile legii și exercită competențe de autorizare a lucrărilor de construcții.

- c) actele emise în format electronic vor fi emise și în format tipărit. În cazul emiterii sau imprimării pe hârtie a documentului cu semnătură electronică calificată sau avansată se va adăuga și semnătura olografă a emitenților;
- d) toate autoritățile administrației publice sunt obligate să asigure măsurile necesare primirii documentațiilor în format electronic, online, prin intermediul portalului aferent punctului de contact unic electronic (<http://www.edirect.e-guvernare.ro>), într-un termen de 3 ani de la data intrării în vigoare a OUG 100, mai exact până în decembrie 2019.

2. Eliminarea procedurii de aprobare tacită pentru avizele emise de instituțiile competente

Anterior intrării în vigoare a OUG 100, situația în care autoritatea sau operatorul economic sesizat cu o cerere pentru eliberarea unui aviz premergător autorizației de construire nu răspundea solicitării era sancționată în mod expres de Legea Construcțiilor prin aplicarea prevederilor legale privind aprobarea tacită.

Dacă autoritatea competentă să emita avizul solicitat nu reacționa în termen de 15 zile, solicitantul putea demara formalitățile pentru aplicarea procedurii aprobării tacite.

Reglementările actuale din OUG 100 înlătură această posibilitate. În schimb, neemiterea avizelor de către autoritățile competente în termenul prevăzut de lege reprezintă contravenție, sancționată cu amenda.

De asemenea, în cazul în care în termen de 10 zile autoritățile emitente nu transmit solicitări pentru completarea documentației transmise, acestea sunt obligate să emită avizul pe baza documentației depuse, orice solicitare de completare ulterioară perioadei de 10 zile nefiind permisă, cu excepția cazurilor în care avizele nu sunt condiționate de analiza documentației într-o comisie (cum este, de exemplu Comisia Tehnică de Circulație a Municipiului București, care analizează oportunitatea emiterii avizelor de trafic).

3. Menținerea valabilității avizelor pe perioada implementării investițiilor

Cu titlu de nouitate, OUG 100 prevede în mod expres că avizele/acordurile emise în condițiile legii își mențin valabilitatea pe toată perioada implementării investițiilor, până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost eliberate, respectiv până la data semnării procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor.

De această prevedere vor beneficia dezvoltatorii, numai în cazul în care au demarat lucrările în termenul de începere a lucrărilor prevăzut de lege, termen care a fost, de altfel, mărit la 24 de luni de la data emiterii autorizației de construire.

Beneficiul acestor prevederi nu va fi aplicabil în cazurile în care, pe parcursul execuției lucrărilor, sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

OUG 100 nu clarifică însă care sunt efectele acestei situații de excepție, în care avizele obținute își pierd valabilitatea pe parcursul execuției lucrărilor, respectiv dacă este necesară suspendarea executării lucrărilor, dacă termenele de executare a lucrărilor se prelungesc, etc.

Mai mult, nu este clar nici dacă obligația de reavizare intervine și în situația în care "elementele noi", care impun reluare procedurilor de avizare sunt în afara controlului beneficiarului avizului respectiv (de exemplu, modificarea unor zone de protecție ale culoarelor de zbor instituite prin servituțile aeronautice).

De asemenea, prevederile menționate nu limitează și nici nu fac vreo referire la situația în care o autoritate emite un aviz valabil pentru o perioadă mai mică decât perioada implementării investițiilor (de ex. pentru 12 luni de la data emiterii). Nu reiese cu claritate din noile reglementări, dacă acestea urmează să expire la data stabilită de autoritatea emitentă sau dacă urmează să aibă loc o prorogare legală a termenului de valabilitate, prin efectul noilor reglementări.

4. Emiterea avizului Ministerului Culturii într-un termen mai lung

Termenul legal de 15 zile pentru emiterea avizelor de către autoritățile competente (cu excepția punctului de vedere sau actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, ce se bucură de o reglementare separată) a fost păstrat și în reglementările actuale din Legea Construcțiilor.

Totusi, avizul Ministerului Culturii, aviz care, în practica, era emis de foarte puține ori în termenul prevăzut de lege, va putea fi emis în termen de maximum 60 de zile de la data primirii documentației specifice complete.

5. Eliminarea prevederii referitoare la emiterea autorizației de desființare fără actul de reglementare al autorității pentru protecția mediului

Anterior OUG 100, Legea Construcțiilor permitea ca, prin excepție, autorizația de desființare a lucrărilor/construcțiilor să fie emisă în absența punctului de vedere sau al actului de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului.

Aceste prevederi au fost abrogate expres și, prin urmare, devine obligatorie obținerea punctului de vedere sau a actului de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului și în acest caz.

Pentru demolarea unor construcții de importanță redusă (depozite, șoproane etc.), aceste prevederi vor reprezenta o formalitate excesivă raportată la costurile reduse pe care le presupun astfel de desființări. În cazul unor investiții mai mari, ce presupun de multe ori demolarea unor construcții vechi anterior demarării proiectului propriu zis, această formalitate ar putea conduce la întâzieri notabile în derularea acestora, datorate perioadei necesare obținerii punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului ori a actului de reglementare al acesteia.

6. Înlocuirea avizului de oportunitate solicitat pentru întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal cu avizul de inițiere. Elementele acestui aviz

O modificare a Legii Urbanismului se referă la înlocuirea și actualizarea unor termeni sau denumiri ale instituțiilor publice, dintre acestea cele mai relevante fiind înlocuirea sintagmei "aviz de oportunitate" cu cea de "aviz de inițiere" și a sintagmei de "arhitect-șef" cu cea de "arhitect-șef/urbanist-șef".

Această înlocuire are impact mai degrabă la nivel terminologic, procedura de întocmire și de emitere rămânând în mare parte similară celei pentru avizul de oportunitate, prevăzute anterior intrării în vigoare a OUG 100.

De altfel, avizele de oportunitate emise în condițiile legii anterior aprobării OUG 100, pentru documentații deja inițiate, aflate în curs de elaborare și avizare sau propuse spre aprobare până la data intrării sale în vigoare își păstrează valabilitatea și se consideră avize de inițiere.

7. Prevederea expresă a solicitării certificatului de urbanism pentru construire după aprobarea unui plan urbanistic zonal

Noile reglementări prevăd că, după aprobarea planului urbanistic zonal, se poate solicita certificatul de urbanism în vederea construirii în baza căruia se va întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit legii.

Prevederile anterioare intrării în vigoare a OUG 100 erau neclare. Din acest motiv, practica autorităților competente emitente era neuniformă: unele autorități emiteau două certificate de urbanism (unul pentru întocmirea documentațiilor de urbanism, cel de-al doilea pentru construire) pe când alte autorități permiteau întocmirea documentațiilor de urbanism și emiterea autorizației de construire în baza aceluiași certificat de urbanism.

Regula de mai sus nu este aplicabilă și situației în care, prin certificatul de urbanism emis s-a condiționat autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu. Conform noii reglementări, în această situație, după aprobarea planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, fără a se solicita un nou certificat de urbanism. Deși norma nu este clară, interpretarea acesteia ar trebui să fie în sensul în care nu este nevoie de un nou certificat de urbanism cu condiția ca cel inițial obținut să fie încă în vigoare.

Această diferență de tratament între planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu poate fi justificată prin prisma obiectului de reglementare diferit al acestor două documentații de urbanism.

Astfel, planurile urbanistice zonale reprezintă instrumente de planificare urbană de reglementare specifică, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate prin care se stabilesc, în condițiile legii, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin urmare, obținerea unui certificat de urbanism după aprobarea unui plan urbanistic zonal, care să indice noile reglementări urbanistice aprobate, în vederea emiterii autorizației de construire, este pe deplin justificată.

Pe de altă parte, planurile urbanistice de detaliu au caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate și nu pot modifica planurile de nivel superior. De aceea, cerința obținerii unui certificat de urbanism nou în vederea emiterii autorizației de construire a fost văzută drept excesivă în situația în care, pentru terenul în cauză, a fost adoptat un plan urbanistic de detaliu, care prin ipoteză nu poate modifica planurile urbanistice de nivel superior, iar certificatul de urbanism obținut în vederea avizării și aprobării acelui plan urbanistic de detaliu era încă în vigoare.

8. Limitări cu privire la posibilitatea de a modifica CUT aprobat prin planul urbanistic general

Conform prevederilor Legii Urbanismului, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat prin Planul urbanistic general printr-un plan urbanistic zonal poate fi modificat cu cel mult 20%, o singură dată.

OUG 100 clarifică această prevedere menționând expres că ea se va aplica o singură dată, indiferent de numărul planurilor urbanistice zonale aprobate ulterior. Astfel, în situația în care există un plan urbanistic zonal legal aprobat prin care a fost majorat coeficientul de utilizare a terenului (CUT), nu va mai fi posibilă o altă majorare a acestui coeficient prin noi planuri urbanistice zonale.

Totuși, prevederile referitoare la limitarea creșterii coeficientului de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii.

Acest articol nu reprezintă consultanță juridică. Pentru mai multe informații vă rugăm să vă adresați office@peliflip.com.