



Schimbări legislative în domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor

Necesitatea actualizării, modificării și completării principalelor acte normative care reglementează domeniul arhitecturii și urbanismului a fost semnalată adesea în ultimii ani, iar anul 2016, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) a luat inițiativa operării unor modificări semnificative prin Ordonanță de Urgență.

În data de 27.12.2016 a fost publicată în Monitorul Oficial, Ordonanța de Urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.) s-a aflat printre organizațiile și asociațiile profesionale care au contribuit la redactarea acestui proiect legislativ prin formularea și transmiterea unor propuneri concrete privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001.

În ceea ce privește modificarea Legii nr. 50/1991, forma propusă inițial și publicată pentru consultare pe site-ul MDRAP în iunie 2016 conținea în mod evident prevederi insuficient de clar formulate și complicate, în special sub aspectul aplicării acestora. După consultarea interministerială a apărut o formă îmbunătățită în luna septembrie, iar grupul de lucru al O.A.R. implicat în colaborarea cu MDRAP, precum și reprezentanții celorlalte organizații și asociații profesionale au depus eforturi deosebite pentru a împiedica promulgarea sa, chiar și în a doua forma propusă, care considerăm că încă mai conținea prevederi greu aplicabile, redundante sau chiar nocive pentru atingerea scopului propus. Ne referim în special la prevederea potrivit căreia autorizarea să se realizeze pe bază de Proiect Tehnic complet, cu liste de cantități și caiete de sarcini, prezentat într-o anexă propusă la Legea nr. 50/1991.

OAR a transmis MDRAP mai multe observații pe text și propuneri de modificare, cu precizarea că limitele ariei de modificare a actului normativ deja trimis în consultare interministerială, au fost foarte reduse.

LEGEA 50 – autorizare prin P.A.C., execuție prin P.T.

O primă precizare ar fi că în cuprinsul legii nr. 50/ 1991 și anexelor sale au fost redenumite titlaturile documentațiilor specifice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C., D.T.A.D. și D.T.O.E.) în:

- P.A.C. - Proiectul pentru Autorizarea executării lucrărilor de Construire
- P.A.D. - Proiectul pentru Autorizarea executării lucrărilor de Desființare.
- P.O.E. - Proiectul pentru autorizarea Organizării Execuției lucrărilor.

Conform noilor prevederi ale Legii nr. 50/1991, autorizația de construire va putea fi obținută pe baza documentației P.A.C., nefiind păstrate prevederile referitoare la autorizarea pe bază de Proiect Tehnic de Execuție complet. Execuția lucrărilor de construire se va face însă numai pe baza proiectului tehnic de execuție, prin înștiințarea și depunerea obligatorie a acestuia în format electronic la Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC). Proiectul se va introduce apoi în registrul național al construcțiilor.

O altă modificare importantă o reprezintă importanța sporită a certificatului de urbanism, care devine parte a cadrului procesului investițional a cărui emitere incompletă sau eronată poate atrage sancționarea autorității publice responsabile.



Emiterea certificatului de urbanism se va putea face în format electronic, documentul având aceeași valoare juridică cu certificatul de urbanism emis în format scriptic, cu condiția ca la emiterea sau imprimarea pe hârtie a documentului cu semnătură electronică să fie adăugată și semnătura olografă a semnatarilor autorizați prin lege. Toate autoritățile publice au obligația ca în 3 ani de la intrarea în vigoare a acestor modificări, să asigure măsurile necesare primirii documentațiilor pentru emiterea certificatelor de urbanism, avizelor/acordurilor și autorizațiilor de construire/desființare în format electronic, prin intermediul portalului aferent punctului de contact unic electronic.

O altă schimbare adusă Legii nr. 50/ 1991 se referă la una dintre situațiile pentru care se pot emite autorizații de construire și fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau documentațiilor de urbanism, prin excepție de la prevederile acestei legii. Este vorba despre lucrările de amenajare și schimbare de destinație a spațiilor aferente subsolurilor, podurilor, mansardelor, în volumul existent al clădirii, fără modificări aduse la dimensiunile exterioare inițiale ale construcției, spre deosebire de formularea anterioară care permitea posibilitatea supraetajării clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor. Reamintim faptul că eliminarea necesității de a realiza documentații de urbanism justificatoare în cazul intervenției prin funcționalizarea podurilor sau subsolurilor în cadrul unei construcții existente, a fost unul dintre amendamentele considerate oportune și propuse de reprezentanții O.A.R.

Noua reglementare precizează expres în cuprinsul legii faptul că, printre documentațiile care trebuie depuse de solicitant în vederea obținerii autorizației de construire, pe lângă avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism și punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului, se numără și acordul vecinilor, însă doar în cazurile prevăzute de actele normative și reglementările în vigoare.

De asemenea, perioada de valabilitate a autorizației de construire va fi cel mult 24 de luni de la data emiterii sale, timp în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, spre deosebire de cel mult 12 luni cum ere prevăzut de reglementarea anterioară.

Din păcate, în ciuda demersurilor O.A.R. împreună cu Asociația Inginerilor Constructori Proiectanți de Structuri (AICPS) de clarificare a conținutului proiectului de structură depus în cadrul P.A.C. (Anexa 1 la OUG) în ceea ce privește Subcapitolul 2 al Capitolului 1: "II. Piese Desenate", la pct. 2.2. "Structură" au rămas aceleași formulări inexacte și ambigue, precum și solicitări neclare și neaplicabile, ca de exemplu solicitarea Proiectului de structură la capitolul "Piese desenate".

LEGEA 350 – introducerea avizului de inițiere

În ceea ce privește modificările aduse Legii nr. 350/2001, o noutate este instituirea obligativității motivării în scris, de către consilierii județeni sau locali, a votului exprimat prin care aprobă/resping documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism. Motivarea se va depune la președintele de ședință și se va anexa la procesul-verbal al ședinței.

O altă schimbare vizează desemnarea Inspectoratului de Stat în Construcții ca unica autoritate cu atribuții referitoare la constatarea contravențiilor prevăzute la art. 63 alin. (2) din lege și aplicarea sancțiunilor, precum și majorarea cuantumului maxim al amenziilor aplicate. Anterior acestei schimbări, constatarea se putea face și de organele de control a activității de amenajare a teritoriului și de urbanism ale consiliilor județene și locale și de reprezentanți ai instituțiilor publice de specialitate ale autorităților centrale implicate în avizare.

Alte modificări în cuprinsul Legii nr. 350/2001 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".

Menționăm că în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a OUG 100/ 2016, MDRAP va elabora și aproba prin ordin norme procedurale și conținutul standardizat al documentațiilor necesare avizării documentațiilor de amenajare a teritoriului. De asemenea, în termen de 60 de zile vor fi actualizate Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 adoptate în 17 martie 2016 și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 adoptate în 23 noiembrie 2009.

Atât în cadrul acestui demers legislativ cât și în cadrul altor inițiative ale MDRAP corelate cu acesta, reprezentanții O.A.R. au prezentat și susținut constant introducerea unor principii moderne de abordare a procesului de autorizare în domeniul construcțiilor, precum introducerea avizului de inițiere, prin care se stabilește teritoriul cuprins în zona de reglementare (evitarea PUZ-ului de parcelă) în funcție de caracteristicile locale și tipul investiției.

O măsură care nu a fost adoptată, propusă tot de O.A.R. este posibilitatea de înființare a unor centre de planificare teritorială pe lângă consiliile locale sau primărie, deși oportunitatea unor astfel de instituții a fost recunoscută la nivelul MDRAP.

În concluzie, considerăm multe dintre modificări ca având un efect pozitiv asupra procedurilor de autorizare a construcțiilor, cu rezerva că măsurile adoptate sunt încă punctuale fără a oferi un sistem coerent, cu adevărat eficient, iar termenul de implementare nu este potrivit dinamicii economice contemporane. Recunoaștem însă pasul important realizat de aceste modificări și susținem continuarea activității MDRAP în această direcție. În paralel susținem o reformă administrativă și legislativă pentru domeniul construirii, urmărind o nouă logică vizând restructurarea sistemului administrativ actual, greoi, centralist și neperformant.

În acest scop solicităm MDRAP să continue colaborarea cu organizațiile profesionale și patronale din sectorul construcțiilor într-o manieră operativă și productivă. Suntem decizi să ne continuăm demersurile pentru ca interesele locuitorilor referitoare la îmbunătățirea mediului construit să fie atinse printr-un cadru legislativ funcțional și prietenos. O ocazie importantă de a concretiza acest obiectiv o reprezintă demersul curent de elaborare al Codului Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor (ATUC), proces complex în cadrul căruia O.A.R. colaborează cu MDRAP alături de alte asociații și organizații din domeniul construcțiilor.

Vă rugăm să consultați tabelul anexat acestei informări pentru o prezentare completă a modificărilor aduse de Ordonanța de Urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016.

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

T: + 40 (0) 21 317 26 34
F: + 40 (0) 21 317 26 35
E: office.oar@gmail.com