



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CPG 105817 / 22.06.2023

Doamna Deputat, Domnule Deputat,

Proiectul de lege privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor este o lucrare foarte bună, care preia și sistematizează experiența administrativă a anilor parcurși de la Legile 50/1991 și 350/2001.

Proiectul conține însă câteva erori de reglementare cu consecințe grave pentru dezvoltarea urbană a localităților din România. Cele mai importante dintre ele sunt rezumate mai jos.

Vă propun un scurt set de amendamente pe aceste puncte, cu speranța că în dezbaterile parlamentare aceste erori vor fi corectate.

1. Reglementarea spațiilor verzi

Art. 71 din OUG 195/2005 prevede protejarea spațiilor verzi în două ipoteze alternative

- spații verzi prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism
- spații verzi amenajate în fapt.

Art. 212 din proiectul de Cod nu face această distincție și, coroborat cu art. 590 alin. (4) din proiectul de Cod, elimină practic spațiile verzi amenajate în fapt, cum sunt toate spațiile verzi dintre blocuri.

2. Obligația de spațiu verde la introducerea în intravilan și la refuncționalizarea zonelor cu alte funcțiuni

Art. 10 alin. (3) din Legea 24/2007 prevede obligația asigurării a 20 mp/locuitor la introducerea terenurilor în intravilan și la refuncționalizarea zonelor cu alte funcțiuni.

Articolul este în acord cu standardul european de spațiu verde pentru fiecare locuitor și transferă în mod echitabil această obligație proprietarului care introduce în intravilan sau refuncționalizează o zonă cu altă funcțiune.

Prin art. 210 alin. (3) din proiectul de Cod, coroborat cu art. 590 alin. (4) din proiectul de Cod, obligația dispare.

Consecința este ca pentru toate dezvoltările realizate prin introducerea în intravilan sau refuncționalizare autoritatea locală va compensa prin efort bugetar propriu deficitul de spațiu verde.

3. Păstrarea în ordinea juridică a autorizațiilor emise în baza unui PUZ anulat

Art. 372 alin. (5) din proiectul de Cod prevede explicit ca autorizațiile de construire emise în baza unui PUZ anulat definitiv rămân valabile dacă nu au fost contestate în instanță înainte de anularea PUZ, chiar dacă termenul de contestare în instanță al autorizației nu s-a împlinit.

4. Termenul de prescripție în cererea de anulare a PUZ

Art. 372 alin. (3) din proiectul de Cod prevede un termen de prescripție de 5 ani pentru cererea de anulare a unui PUZ. Apreciez că este neconstituțional ca un act normativ în curs să nu mai poată fi atacat. În plus, efectele pentru persoanele potențial afectate se văd doar la momentul emiterii autorizațiilor de construire în baza PUZ.

5. Anularea doar în parte a unui PUZ

Art. 372 alin. (4) din proiectul de Cod prevede anularea în parte a unui PUZ când motivele de nelegalitate nu se referă la întreaga suprafață, cu încălcarea principiului coerenței reglementării urbanistice, cu consecința menținerii unor reglementări urbanistice de tip Sweitzer.

6. Competența de elaborare și emiterie a PUZ în București

Art. 65 alin. (2), art. 131 lit. f) din proiectul de Cod și mai ales amendamentele formulate de Ministerul Dezvoltării la dezbaterile din Senat mută competența de elaborare și chiar de emiterie a PUZ-urilor de la Primăria Municipiului București la primăriile de sector.

Se încalcă pe de o parte principiul coerenței urbanistice. Pe de altă parte, nu există competența administrativă la nivelul primăriilor de sector, fapt dovedit de PUZ-urile de sector elaborate de sectoare în 2018-2020, cu multiple elemente de nelegalitate constatate de instanțe.

Cu considerație

Primarul Municipiului București

Nicușor Dan



Amendamente PL-x 418/2023 Proiect de Lege privind Codul amenajării, teritoriului, urbanismului și construcțiilor

Primarul Municipiului București

Nr.	Forma inițiatorului	Amendament	Motivație
1	Art. 65. alin (2) Indiferent de inițiatorul PUZ, beneficiarul acestuia este unitatea administrativ teritorială sau sectoarele municipiilor, după caz.	Art. 65. alin (2) se modifică și va avea următorul conținut: Indiferent de inițiatorul PUZ, beneficiarul acestuia este unitatea administrativ teritorială.	În acord cu principiul dezvoltării coerente a unităților administrative teritoriale, trebuie să existe o coordonare la nivelul Municipiului București a tuturor documentațiilor de urbanism.
2	Art. 66 alin. (1) lit. e) Inițierea elaborării PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate, se poate realiza în următoarele condiții: [...] e) restabilirea reglementărilor urbanistice la nivelul unei unitati teritoriale de referinta, cu conditia limitarii modificarilor POT si CUT la o crestere de maxim 30% fata de valoarea initiala, stabilita potrivit reglementarilor aprobate, o singura data.	Art. 66 alin. (1) lit. e) se modifică și va avea următorul conținut: Inițierea elaborării PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate, se poate realiza în următoarele condiții: [...] e) restabilirea reglementărilor urbanistice la nivelul unei unități teritoriale de referință, cu condiția limitării modificărilor POT și CUT la o creștere de maxim 20% față de valoarea inițială, stabilită potrivit reglementărilor aprobate, o singură dată.	Forma actuala a legii prevede 20%, o creștere deja substanțială, în condițiile unei tendințe de densificare nesustenabilă a marilor orașe.
3	Art. 131 lit. f) Primarul general al Municipiului Bucuresti are urmatoarele atributii in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului: [...] f) supune aprobarii consiliului general al municipiului Bucuresti documentatiile de urbanism, in baza referatului tehnic al	Art. 131 lit. f) se modifică și va avea următorul conținut: Primarul General al Municipiului București are următoarele atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:	În acord cu principiul dezvoltării coerente a unităților administrativ teritoriale, trebuie să existe o coordonare la nivelul Municipiului București a tuturor documentațiilor de urbanism.

	arhitectului-sef al municipiului Bucuresti si al referatului tehnic al arhitectilor sefi de sectoare, dupa caz;	[...] f) supune aprobării Consiliului General al Municipiului București documentațiile de urbanism, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef al municipiului București;	
4	Art. 132 lit. h) pct. 2 Primarul de sector, prin institutia arhitectului-sef al sectorului, are urmatoarele atributii in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului: [...] h) emite certificatele de urbanism la nivel de sector si autorizatiile de construire / desfiintare pentru: [...] 2. lucrari de construire, modernizare, reabilitare, extindere de retele edilitare municipal, de transport urban subteran sau de suprafata, de transport si distributie pentru: apa/canal, gaze, electrice, termoficare, retele de comunicatii electronice si infrastructura prevazute de art. 35 din Legea nr. 198/2022, executate pe domeniul public sau privat al municipiului Bucuresti, precum si lucrari de construire, extindere, modernizare si/sau reabilitare de strazi, inclusiv cele situate in zone protejate sau in parcelari protejate si/sau cele care sunt in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti;	Art. 132 lit. h) pct. 2 se modifica și va avea următorul conținut: Primarul de sector, prin instituția arhitectului-șef al sectorului, are următoarele atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului: [...] h) emite certificatele de urbanism la nivel de sector și autorizațiile de construire/desființare pentru: 2. lucrări de construire, modernizare, reabilitare, extindere de rețele edilitare municipale, de transport urban subteran sau de suprafață, de transport și distribuție pentru: apă/canal, gaze, electrice, termoficare, rețele de comunicații electronice și infrastructură prevăzute de art. 35 din Legea nr. 198/2022, executate pe domeniul public sau privat al municipiului București, precum și lucrări de construire, extindere, modernizare și/sau reabilitare de străzi, cu excepția celor care sunt în administrarea Consiliului General al Municipiului București;	Forma actuală a legii este mult mai potrivită, din mai multe motive: - transportul public este în atribuția Primăriei Municipiului București. - semaforizarea este în atribuția Primăriei Municipiului București - Comisia Tehnică de Circulație funcționează la nivelul Primăriei Municipiului București - rețeaua de termie este în atribuția Primăriei Municipiului București - rețeaua de apă-canal este în atribuția Primăriei Municipiului București - rețeaua de fibră optică (Netcity) este în atribuția Primăriei Municipiului București - Primăria Municipiului București și-a dezvoltat competențele de coordonare a marilor lucrări de infrastructură.

5	<p>Art. 132 lit. h) pct. 3 Primarul de sector, prin institutia arhitectului-sef al sectorului, are urmatoarele atributii in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului: [...] h) emite certificatele de urbanism la nivel de sector si autorizatiile de construire / desfiintare pentru: [...] 3. lucrari de construire si de extindere a cladirilor sociale, de invatamant, de sanatate, de cultura si administrative apartinand domeniului public si privat al statului si al unitatilor administrative teritoriale, cu avizul mentionat la art. 131 lit. n) emis in 5 zile lucratoare sub sanctiunea avizarii tacite.</p>	<p>Art. 132 lit. h) pct. 3 se elimina.</p>	<p>Prin eliminarea pct. 3 se revine la împărțirea actuală din lege, în care Primarul Municipiului București emite autorizații pentru clădiri monument istoric și în zonele construite protejate, iar primarii de sector în afara acestora, indiferent de funcțiunea clădirii. Primăria Municipiului București și-a dezvoltat în 15 ani competențele de evaluare a intervențiilor pe monumente istorice și în clădirile din zonele construite protejate, care presupun o evaluare specială a imaginii exterioare (fata de, inclusiv izolare termică, acoperișuri) și a încadrării clădirilor în zonele protejate.</p>
6	<p>Art. 210 alin. (1) Autoritatile administratiei publice locale delimiteaza si evidentiaza la nivelul documentatiilor de urbanism terenurile pe care sunt amplasate spatii verzi, reglementeaza utilizarea acestora si identifica zone pentru crearea de noi spatii verzi astfel incat sa asigure accesul cetatenilor la spatii verzi publice la maximum 15 minute de mers pe jos fata de zonele de locuit.</p>	<p>Art. 210 alin. (1) se modifică și va avea următorul conținut: Autoritățile administrației publice locale delimitează și reglementează la nivelul documentațiilor de urbanism terenuri cu funcțiunea de spațiu verde. După alin. (1) se introduce alin. (1¹), cu următorul conținut: Autoritățile administrației publice locale identifică zone pentru crearea de noi spații verzi astfel încât să asigure accesul cetățenilor la spații verzi publice la maximum 15 minute de mers pe jos față de zonele de locuit.</p>	<p>Prin Planurile Urbanistice Generale din anii '90 au fost câștigate pentru comunitate terenuri private cu funcțiunea de spațiu verde (majoritatea foste terenuri agricole). Nu toate sunt amenajate. Împărțirea în terenuri deja amenajate/terenuri încă neamenajate dă argumente în sutele de litigii în care proprietari privați de spații verzi solicită contravaloarea lipsei de folosință, cu posibile prejudicii considerabile pentru administrațiile locale.</p>

7	<p>Art. 210 alin. (3) Prin planurile urbanistice zonale de introducere in intravilan sau planurile urbanistice zonale de reconversie a zonelor industrial in zone de locuit este obligatorie amenajarea unor suprafete de spatii verzi publice.</p>	<p>Art. 210 alin. (3) se elimina.</p>	<p>Prin acest articol se inlocuieste de fapt art. 10 alin. (3) din Legea 24/2007, care este mult mai concret in privinta spatiilor verzi csre trebuie amenajate „(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.”</p>
8	<p>Art. 212 Este interzisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi, indiferent de titularul dreptului de proprietate asupra spatiului verde, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica prevazute de Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 18 alin. (6) si fara a reduce procentul total de suprafete ale spatiilor verzi la nivelul unitatii administrativ teritoriale.</p>	<p>Art. 212 se elimină.</p>	<p>Art. 71 din OUG 195/2005 este mai cuprinzator, prevazand si terenurile amenajate in fapt ca spatii verzi, si interzicerea de reducere a suprafetei sau de stramutare. Art. 18 alin. (6) din Legea 24/2007 cuprinde exceptiile rezonabile. Cadrul legal asa cum este reglementat de cele doua legi este foarte bun, nu este nevoie de o a treia reglementare.</p>
9	<p>Art. 251 lit. b) Constituie contraventii la regimul spatiilor verzi si se sanctioneaza cu amenda de la 50.000 lei la 500.000 lei, daca nu sunt savarsite in astfel de conditii incat, potrivit</p>	<p>Art. 251 lit. b) se elimină. In cuprinsul art. 251 se introduce un nou alineat, cu următorul conținut:</p>	<p>In acord cu art. 23 alin. (1) lit. h) din Legea 24/2007.</p>

	legii penale, sa fie considerate infractiuni, urmatoarele fapte: [...] b) schimbarea destinatiei spatiilor verzi;	(2) Constituie contravenții la regimul spațiilor verzi și se sancționează cu amendă de la 10.000 lei la 20.000 lei pentru fiecare metru pătrat prin care a fost redusă suprafața unui spațiu verde.	
10	Art. 262 lit. c) Prin exceptie de la art. 255 potrivit careia realizarea constructiilor noi sau interventiile la constructiile existente trebuie sa se realizeze pe baza reglementarilor urbanistice in vigoare existente sau modificate pentru investitia in cauza, pot fi realizate fara necesitatea elaborarii unei documentatii de urbanism lucrari de construire / desfiintare pentru: [...] c) schimbarea folosintei constructiilor existente, daca noua folosinta corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent PUG sau PUZ aprobat, in vigoare;	Art. 262 lit. c) se elimină.	Dacă noua funcțiune se încadrează în regulamentul de urbanism, prevederea este inutilă. Prevederea poate fi utilizată pentru a eluda norme legale, în doi pași. De exemplu, la introducerea în intravilan pentru birouri art. 10 alin. (3) din Legea 24/2007 nu prevede decat obligația de a asigura 5% spații verzi publice, la o transformare ulterioară în locuire nu se mai impun cei 20 mp spațiu verde pentru fiecare locuitor.
11	Art. 262 lit. j) Prin exceptie de la art. 255 potrivit careia realizarea constructiilor noi sau interventiile la constructiile existente trebuie sa se realizeze pe baza reglementarilor urbanistice in vigoare existente sau modificate pentru investitia in cauza, pot fi realizate fara necesitatea elaborarii unei documentatii de urbanism lucrari de construire / desfiintare pentru: [...] j) lucrari de extindere a cladirilor existente sociale, de invatamant, de sanatate, de cultura si administrative apartinand	Art. 262 lit. j) se elimină.	Este foarte ușor să fie justificată condiția “daca extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora”. Se eludeaza practic principiul conform căruia autorizația de construire se subordonează documentației de urbanism.

	domeniului public al statului si unitatilor administrative teritoriale, daca extinderea este obligatorie pentru functionarea acestora		
12	<p>Art. 309 alin. (2) lit. a pct. 6 subpct. ii: (2) Lucrarile de construire care pot fi executate in lipsa oricaror formalitati sunt: a) realizarea de interventii asupra constructiilor existente in afara zonelor construite protejate si a zonelor de protectie a monumentelor istorice, dupa cum urmeaza: [...] 6. Lucrari de reparatii, inlocuiri, ori reabilitari, fara modificarea calitatii si a formei arhitecturale a elementelor de fatada, astfel: [...] ii. lucrari de reabilitare energetica a anvelopei si/sau a acoperisului - daca nu se modifica sistemul constructive al acestuia, respectiv terasa/sarpanta - la cladiri de locuit individuale cu cel mult 2 niveluri, realizate in baza unui audit energetic si a unui proiect tehnic intocmit in conditiile legii.</p>	Art. 309 alin. (2) lit. a pct. 6 subpct. ii se elimină.	Există o prevedere similară în procedura notificării, art. 304 alin. (2) lit. b) pct. vii. Aprecierea “fără modificarea calității și a formei arhitecturale a elementelor de fațadă” trebuie supusă autorității și nu lasată la aprecierea proprietarului, procedura notificării fiind cea mai potrivită.
13	<p>Art. 369 alin. (7) (7) Organele de control competente, potrivit legii, solicita organelor de urmarire penala sesizate si, dupa caz, instantei, sa dispuna oprirea temporara a executarii lucrarilor pe tot parcursul procesului penal.</p>	<p>Art. 369 alin. (7) se modifică și va avea următorul conținut: (7) În situația în care apreciază comiterea unor infracțiuni la regimul autorizării potrivit art. 366, organele de control dispun oprirea temporară a executării lucrărilor și transmit cauza organelor de urmărire penală. Organele de urmărire penală și, după caz, instanța dispune menținerea sau întreruperea opririi temporare a lucrărilor și perioada pe care aceasta operează.</p>	Organele de control au competența tehnică de a dispune oprirea lucrărilor pe loc, spre deosebire de organul de urmărire penală care nu are, în general, competența tehnică. În practică, decizia organului de urmărire penală se produce în câteva luni.

14	<p>Art. 372 alin. (3) Prin derogare de la prevederile art. 11 Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, dreptul de a ataca actele administrative prevazute la alin. (1) se prescrie in termen de 5 ani de la data publicarii actului.</p>	<p>Art. 372 alin. (3) se elimină.</p>	<p>În general, apreciem că este neconstituțională imposibilitatea atacării unui act administrativ cu caracter normativ pe perioada aplicării sale. În particular, o documentație de urbanism are un caracter extrem de tehnic pentru persoanele fizice și juridice, iar efectele sale concrete se produc doar prin emiterea autorizațiilor de construire, momentul la care persoanele fizice și juridice afla cu adevărat efectele documentațiilor de urbanism.</p>
15	<p>Art. 372 alin. (4) Instanta de contencios administrativ sesizata cu cererea de anulare a unui act administrativ cu caracter normativ, respectand limitele investirii atunci cand motivele de nelegalitate privesc doar anumite aspecte reglementate prin actul administrative atacat, va pronunta nulitatea partiala a actului administrativ atracat.</p>	<p>Art. 372 alin. (4) se elimină.</p>	<p>Se încalcă principiul coerenței unei documentații de urbanism. Spre exemplu, în cazul PUZ Sector 2, anularea în parte a acestuia cu privire la spațiile verzi și la UTR-urile în care CUT se majorează cu mai mult de 20% ar anula PUZ pe aprox. 50% din suprafață, rezultând o reglementare urbanistică de tip Schweitzer.</p>
16	<p>Art. 372 alin. (5) Anularea actelor administrative cu caracter normativ nu afecteaza valabilitatea actelor administrative cu caracter individual emise anterior ramanerii definitive a hotararilor de anulare, cu exceptia actelor administrative cu caracter individual emise in baza actelor administrative cu caracter normative anulate, care la data publicarii hotararii judecatoresti de anulare sunt contestate in cauze aflate in curs de solutionare.</p>	<p>Art. 372 alin. (5) se modifică și va avea următorul conținut: În litigiile care au ca obiect anularea actelor administrative cu caracter individual, instanța nu va ține seama de actele administrative cu caracter normativ anulate în prealabil prin hotărâri judecatorești.</p>	<p>Prin formularea propusă în proiectul de Cod se propune că o autorizație emisă în baza unui PUZ nelegal să nu poată fi anulată decât dacă solicitantul constatării nelegalității autorizației a formulat cerere de anulare a PUZ înainte de anularea acestuia, încălcându-se principiul constituțional al legalității.</p>

17	Art. 590 alin. (4) Orice alte dispozitii contrare prezentului cod se abroga.	Art. 590 alin. (4) se elimină.	Legi speciale au prevederi mult mai detaliate decât cele din prezentul Cod, de exemplu OUG 195/2005 și Legea 24/2007 în privința spațiilor verzi la care ne-am referit mai sus. Prevederea din proiectul de Cod înlătură aceste prevederi detaliate. Este mult mai corectă lasarea la aprecierea autorității administrative și judecătorești a intenției legiutorului în compararea normelor special cu Codul decât instituirea prevalenței Codului.
----	---	--------------------------------	---