

COLECȚIA
VADEMECUM



Coordonator: Dana APOSTOL TOFAN

Dinamica jurisprudenței în urbanism

Probleme de actualitate

Cuprins

Prefață	5
Dana Apostol Tofan Efectele suspendării/anulării PUZ-urilor coordonatoare de sector asupra procedurii de autorizare a construcțiilor.....	7
Dana Apostol Tofan Natura juridică a Planului urbanistic de detaliu	18
Alexandru Cristian Bălan Impactul intrării în legalitate a construcțiilor asupra urbanismului.....	26
Tudor-Nicolae Bonifate, Alin-Constantin Toma Contenciosul amenajării teritoriului, al urbanismului și al construcțiilor. În expectativa unei codificări mult așteptate	29
Tudor-Nicolae Bonifate, Alin-Constantin Toma Între neasumare politică și dilemă juridică. Legalitatea și efectele hotărârilor de suspendare a planurilor urbanistice zonale din sectoarele Municipiului București	66
Simona Cristea Evoluția jurisprudenței în materia autorizației de construcție și a certificatului de urbanism	93
Adriana Dobre, Mihai Iorga Demersuri legale pentru deblocarea Planurilor Urbanistice Zonale („PUZ”) nepuse pe ordinea de zi a Consiliului General al Municipiului București („CGMB”). Alte aspecte teoretice și practice	97
Dumitru Dobrev Nulitatea actului administrativ. Particularități în dreptul urbanismului	106
Dumitru Dobrev Practică judiciară neunitară în materia desființării construcțiilor	112
Mircea Duțu Dreptul urbanismului ca ramură de drept și disciplină juridică. Perspective românești.....	120
Tatiana Fiodorov Particularitățile documentațiilor de urbanism în dezvoltarea proiectelor de energie regenerabilă.....	132
Eugenia Marin Acțiunea prefectului ce are ca obiect anularea autorizației de construire.....	138
Vera Marin Limite și oportunități pentru informarea și consultarea populației în elaborarea documentațiilor de urbanism	143
Alexandru Pânișoară Delegarea atribuțiilor în urbanism și amenajarea teritoriului.....	147

Andreea Secu

Regimul juridic al construcțiilor nefinalizate.....153

Andreea Secu

Vulnerabilitatea autorizației de construire și securitatea investițiilor imobiliare163

Vlad-Cristian Soare

Reorganizarea administrativ-teritorială a zonei metropolitane București-Ilfov175

Diana Stan

Obținerea avizului de oportunitate – între obiectivitate și subiectivitate186

DINAMICA JURISPRUDENȚEI ÎN URBANISM

PROBLEME DE ACTUALITATE

COORDONATOR

Dana Apostol Tofan



Prefață

La inițiativa Editurii Universul Juridic, în urmă cu un an, debuta o frumoasă tradiție, sperăm cât mai îndelungată, a unei reuniuni interdisciplinare între specialiști, într-o materie caracterizată prin dinamică jurisprudențială, de larg interes și de reală actualitate, dreptul urbanismului și amenajarea teritoriului.

Pentru materializarea acestei idei au fost implicați profesori ai Facultății de Drept și Facultății de Geografie aparținând Universității din București, profesori ai Facultății de Urbanism din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”, promotorii unui program de Master inițiat în urmă cu un deceniu, reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, precum și ai Registrului Urbaniștilor din România.

Cu sprijinul unor parteneri generoși, în anul 2022 s-au desfășurat primele două ediții ale Conferinței naționale de Dreptul Urbanismului și Amenajarea Teritoriului, în data de 6 mai și, respectiv, în data de 8 noiembrie, ce marchează, în fiecare an, Ziua mondială a urbanismului, lucrarea de față reunind o parte dintre intervențiile atunci prezentate, urmate de incitante dezbateri și aprinse dialoguri între participanți.

Cu mai bine de trei decenii în urmă, intra în vigoare prima lege în domeniul autorizării executării construcțiilor, un deceniu mai târziu era adoptată legea privitoare la amenajarea teritoriului și urbanismului, pentru ca, în urmă cu mai puțin de două săptămâni, să fie publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, un act normativ care include, pe lângă modificarea și completarea celor două legi, amendate de nenumărate ori până în prezent, modificarea Legii contenciosului administrativ, dreptul comun în materia conflictelor dintre administrație și particulari.

Este dovada de necontestat a caracterului dominant jurisprudențial al dreptului urbanismului în România, în care cercetarea științifică, de mai mică anvergură, a lăsat loc dilemelor pe care le ridică o varietate de litigii, izvorâte mai ales din disputele create în jurul unor documentații de urbanism sau în jurul procedurii de autorizare a construcțiilor, declanșată prin solicitarea certificatului de urbanism și finalizată cu autorizația de construire.

Fără îndoială că legislația în materie s-a dovedit, în timp, depășită de multitudinea de probleme apărute în practica administrativă, în prezent fiind deja adoptate tezele prealabile ale Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, proiectul de Cod fiind trimis spre adoptare autorității legiuitoare.

Conexiunea indisolubilă a urbanismului și a amenajării teritoriului cu atâtea alte domenii esențiale pentru societate, precum protecția mediului, drept de rang constituțional, monumentele istorice, ariile protejate, siturile arheologice etc., prin raportare la natura juridică a terenurilor pe care construcțiile urmează să fie edificate, demonstrează diversitatea temelor care pot fi supuse dezbaterii într-o reuniune între profesioniști ai acestor domenii.

Intersecția dintre interesul public și interesul particular prezintă semnificație în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, granița dintre acestea, determinată de înțelesul celor două noțiuni, privit uneori diferit, aflându-se adeseori în centrul debaterilor.

Perspectiva interdisciplinară a temelor prezentate în cadrul celor două conferințe, o parte reunite în paginile acestei prime lucrări, demonstrează dorința specialiștilor în domeniu de a se implica în analize comune care să permită identificarea unor soluții viabile, majoritar acceptate, cu privire la probleme de actualitate, care, în prezent, conduc cel mai adesea către instanța de contencios administrativ.

Din varietatea de tematici abordate în cuprinsul lucrării, de o manieră mai succintă sau mai amplă, menționăm: efectele suspendării/anulării PUZ-urilor coordonatoare de sector asupra procedurii de autorizare a construcțiilor, ce naște dileme cu privire la certificatele de urbanism și, respectiv, la autorizațiile de construire emise în baza acestora; efectele suspendării lor administrative, de către Consiliul General al Municipiului București, pentru un an; impactul intrării în legalitate a construcțiilor asupra urbanismului; particularitățile nulității actului administrativ pentru dreptul urbanismului; practica judiciară neunitară în materia desființării construcțiilor; documentațiile de urbanism specifice proiectelor de energie regenerabilă; consultarea populației în elaborarea documentațiilor de urbanism; delegarea atribuțiilor în această materie sau regimul juridic al construcțiilor nefinalizate.

Suntem convingși că toți cei implicați în acest domeniu vor găsi unele răspunsuri în paginile acestei lucrări, cel puțin pentru o parte dintre problemele cu care se confruntă în activitatea de zi cu zi.

Așa cum între juriști se nasc uneori dispute de idei pe o chestiune punctuală, credem că același lucru se întâmplă și între urbaniști, care pot avea viziuni diferite cu privire la amenajarea aceleiași zone urbane. Propunem, în finalul acestei scurte introduceri, mulțumind încă o dată Editurii Universul Juridic pentru sprijinul organizatoric și logistic determinant în realizarea Conferințelor și publicarea lucrării, un scurt citat dintr-o lucrare care, deși elaborată cu aproape un secol în urmă, se dovedește potrivită vremurilor actuale, lucrare aparținând unui veritabil precursor al urbanismului contemporan.

„Arhitecții și inginerii pot într-adevăr să deseneze planuri de urbanism geniale, ele însă nu vor servi la nimic dacă nu li se dă viață prin măsuri administrative și financiare. Acestea din urmă reprezintă adevăratul factor dinamic ce determină punerea în practică, nu numai în spațiu, dar și în timp, într-o succesiune ce poate respecta sau poate compromite conceptul însuși al planului. Astfel, prea des, planurile urbanistice se vădesc a fi doar o iluzie dăunătoare, aplicate sporadic și pentru lucrări izolate care n-au nimic de-a face cu programul inițial. Este la fel de adevărat că nu sunt puține cazurile unor guvernanți luminați care au eșuat lamentabil în materializarea unor mari proiecte urbane, tocmai datorită lipsei coordonării dintre mijloace și scop” (Gustavo Giovannoni, *Orașele vechi și noul urbanism*, Ed. Unione Tipografico – Editrice Torinese, Torino, 1931, traducere de arh. Cristian Severin, Ed. Gemma, București, 2016, p. 22).

Efectele suspendării/anulării PUZ-urilor coordonatoare de sector asupra procedurii de autorizare a construcțiilor*

Dana APOSTOL TOFAN

*Profesor universitar doctor, Facultatea de Drept, Universitatea din București
Cercetător științific grad I, Institutul de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu”
al Academiei Române*

1. HCL de aprobare a unui PUZ – act administrativ cu caracter normativ

1.1. Argumente de natură legislativă

Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, printre care menționăm și PUZ-ul, sunt: „*planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi*”.

Spre deosebire de *documentațiile de amenajare a teritoriului care cuprind propuneri cu caracter director*, „**documentațiile de urbanism cuprind reglementări operaționale**”. *Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu, fiind detaliate prin reglementări specifice în limitele unităților administrativ-teritoriale. Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice, iar cele cu caracter de reglementare, adică documentațiile de urbanism, sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice. Cu alte cuvinte, sunt opozabile tuturor, având caracter general și implicit prezentând trăsăturile unor acte administrative cu caracter normativ, așa cum rezultă din prevederile art. 39 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare¹.*

„**Documentațiile de urbanism** sunt rezultatul unui *proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților*. Ele „*transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, județean și local*”. „**Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de**

* Prezentul articol a fost prezentat sub forma unei intervenții sintetice cu ocazia primei ediții a Conferinței naționale de Dreptul Urbanismului și Amenajarea Teritoriului, intitulată *Perspective interdisciplinare privind planificarea urbană și teritorială*, la care am avut calitatea de moderator alături de dl conf. univ. dr. Bogdan Suditu. Conferința a fost organizată de Editura Universul Juridic și Universitatea din București, alături de Registrul Urbaniștilor din România, Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” și Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în Sala Constantin Stoicescu a Palatului Facultății de drept, în data de **6 mai 2022**.

¹ Publicată în M. Of. nr. 373 din 10 iulie 2001.