

3 martie 2021

Buletin Legislativ



Drept imobiliar

Sumar:

1. Suspendarea Hotărârilor Consiliului General al Municipiului București de aprobare a Planurilor Urbanistice Zonale ale sectoarelor 2, 3, 4, 5 și 6 ale Municipiului București

Efectele suspendării PUZ-urilor coordonatoare în cinci sectoare ale capitalei

În ședința Consiliului General al Municipiului București din data de 26 februarie 2021 au fost adoptate o serie de hotărâri¹ („Hotărârile C.G.M.B.”) care vizează suspendarea Planurilor Urbanistice Zonale coordonatoare ale sectoarelor 2, 3, 4, 5 și 6 ale Municipiului București („PUZ-urile coordonatoare”).

1. Durata suspendării PUZ-urilor coordonatoare

Deși inițial s-a propus ca suspendarea să opereze pe o perioadă de 2 (doi) ani, această durată fiind scurtată apoi la 3 (trei) luni, prin Hotărârile C.G.M.B. s-a ajuns la o „soluție de compromis”, astfel că suspendarea PUZ-urilor coordonatoare s-a aprobat în final pe o perioadă de 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în vigoare a Hotărârilor C.G.M.B.

¹ (i) Hotărârea nr. 65 privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 339/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Sector 2, București; (ii) Hotărârea nr. 66 privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ Sector 3 și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 717/2019 privind rectificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 49/2019; (iii) Hotărârea nr. 67 privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 443/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Zona de Sud a Sectorului 4; (iv) Hotărârea nr. 68 privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 242/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ Coordonator Sector 5; (v) Hotărârea nr. 69 privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6 și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 336/2020 privind rectificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/2020.

2. Efectele suspendării PUZ-urilor coordonatoare

Pe perioada suspendării, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire/ desființare care vor fi emise de Primarul General al Municipiului București și de Primarii sectoarelor Municipiului București vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism anterioare hotărârilor de aprobare a PUZ-urilor coordonatoare. Această soluție nu este la adăpost de critici, generând dificultăți în identificarea în concret a documentației aplicabile pe perioada suspendării, precum și multiple implicații în ipoteza obligativității raportării la Planul Urbanistic General al Municipiului București (i.e. document ce reflectă realitatea de la nivelul anului 2000).

Față de propunerile inițiale, Hotărârile C.G.M.B. au corectat parțial un aspect esențial în legătură cu impactul suspendării asupra procedurilor de autorizare aflate în curs. În acest sens, suspendarea PUZ-urilor coordonatoare nu va afecta certificatele de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării Hotărârilor C.G.M.B. și nici autorizațiile de construire/ desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost obținute deja certificate de urbanism în baza PUZ-ului coordonator.

Rămâne în continuare neclar regimul aplicabil cererilor pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru autorizare aflate în curs de soluționare la data Hotărârilor C.G.M.B., în privința cărora Hotărârile C.G.M.B. se mulțumesc să indice doar faptul că vor fi soluționate conform legislației specifice în vigoare.

3. Aspecte procedurale

Pe perioada suspendării, Primarul General al Municipiului București și direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor analiza neconcordanțele cu legislația aplicabilă în domeniul urbanismului la nivel de unitate teritorială reglementată (UTR), în vederea identificării situațiilor neconforme, iar în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la intrarea în vigoare a Hotărârilor C.G.M.B., aceștia vor comunica public unitățile teritoriale reglementate în care au fost identificate neconcordanțe cu legislația aplicabilă în domeniul urbanismului.

La expirarea celor 90 (nouăzeci) de zile, Primarul General și aparatul de specialitate vor organiza dezbateri publice în vederea identificării soluțiilor optime de reglementare urbanistică.

stefania.serban@tuca.ro

razvan.testa@tuca.ro

Editori

Avocații noștri specializați în **Drept imobiliar** coordonează, printr-o abordare interdisciplinară, o varietate de tranzacții complexe, de la vânzarea-cumpărarea de proprietăți, finanțarea, închirierea și concesiunea proprietăților, asigurarea proprietăților, până la consultanță de specialitate privind construcțiile publice și private, lucrările publice, dezvoltarea și investițiile în proprietăți imobiliare, ipotecile și garanțiile colaterale asupra proprietăților imobiliare, punerea în executare și recuperarea garanțiilor, crearea de *joint ventures* și *leasing* privind toate tipurile de proprietăți, îndeosebi proiecte imobiliare rezidențiale și de birouri. Firma acționează în numele unor fonduri de investiții, dezvoltatori, utilizatori finali, bănci și investitori, fiind implicată în mod activ în aspectele legate de obținerea titlurilor de proprietate, negocierea și redactarea documentelor aferente proceselor de vânzare-cumpărare sau altor tranzacții imobiliare și, ori de câte ori este necesar, asigură reprezentare în proceduri litigioase sau în cadrul măsurilor de instituire a sechestrului, a falimentului sau altor măsuri.



Răzvan Gheorghiu-Testa
Avocat asociat
+4 021 204 88 96
razvan.testa@tuca.ro

TUCA ZBARCEA ASOCIATII

Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8
America House, Aripa de Vest, et. 8
Sector 1, 011141, București, România
T + 4 021 204 88 90
F + 4 021 204 88 99
E office@tuca.ro
www.tuca.ro

Acest material informativ are numai un caracter orientativ. Scopul său nu este de a oferi consultanță juridică cu caracter definitiv, care se va solicita conform fiecărei probleme legale în parte. Pentru detalii și clarificări privind oricare dintre subiectele tratate în Buletinul Legislativ, vă rugăm să contactați avocații sus-menționați.