

# Limitări de natură juridică în dezvoltarea și modificarea bazelor sportive

Mihaela Ispas (senior associate FILIP & COMPANY) și Alexandru Sorici (asociate FILIP & COMPANY)



Mihaela Ispas, senior associate FILIP & COMPANY

În vara lui 2021, orașul București va fi gazda a patru dintre meciurile disputate la Campionatul European de Fotbal, competiție care se preconizează că va genera venituri de până la 2 miliarde de euro.

Printre angajamentele României (în calitate de țară organizatoare) asumate față de Federația Internațională de Fotbal, se numără și modernizarea a patru terenuri de fotbal, respectiv stadioanele Giulești, Dinamo, Ghencea și Arcul de Triumf.

În acest context, sunt tot mai de interes pentru opinia publică aspectele privind construirea și demolarea bazelor sportive, precum și modalitatea în care aceste acțiuni pot fi puse în aplicare.

În București, conform datelor statistice accesibile, există cel puțin 40 de baze sportive în subordinea Ministerului Tineretului și



Alexandru Sorici, asociate FILIP & COMPANY

Sportului („MTS”). Pe lângă acestea, există un număr incert (nefiind accesibil la nivelul MTS) de baze sportive care la un moment dat au aparținut Statului Român, dar acum sunt deținute de diverse persoane private. Toate aceste baze sportive, precum și cele 4 stadioane mai sus menționate, au în comun, printre altele, faptul că au fost construite înainte de 1989, ca atare au aparținut la un moment dat Statului Român. Din această cauză, ele beneficiază de un tratament derogatoriu și destul de restrictiv în privința demolării și a schimbării destinației.

Referindu-ne în special la Municipiul București, bazele sportive beneficiază de un dublu regim juridic de protecție, atât la nivel central, prin Legea nr. 69/2000 a educației fizice și sportului („Legea Sportului”),

cât și la nivel local, prin regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic general al Municipiului București („PUG-ul București”).

## Reglementări aplicabile la nivel național

Termenul de bază sportivă este definit în litera a) a Anexei 1 din Legea Sportului drept *o amenajare specifică ce cuprinde construcții și instalații destinate activității de educație fizică și sport*. Așadar, putem include în categoria bazelor sportive stadioanele, patinoarele artificiale, sălile de antrenament pentru diferite sporturi sau unitățile de cazare a sportivilor.

Mai mult, în cazul bazelor sportive care la un moment dat au aparținut Statului Român, sunt impuse anumite condiții cu privire la limitarea exercitării drepturilor de dispoziție asupra acestora. Art. 79 din Legea Sportului stabilește două condiții care trebuie îndeplinite în mod cumulativ în vederea schimbării destinației sau desființării unei baze sportive:

*i. aprobarea schimbării destinației sau desființării bazei sportive printr-o Hotărâre de Guvern*

În scopul adoptării unei Hotărâri de Guvern, proprietarul solicită efectuarea unui studiu de fundamentare și în acest sens, pune la dispoziția MTS documentele relevante (printre altele, documentația cadastrală, documentele atestând titlul de proprietate, extrase de carte funciară, etc.). Hotărârea de Guvern este adoptată în urma unei analize de legalitate și de oportunitate și, ulterior, publicată în Monitorul Oficial. Menționăm că această Hotărâre de Guvern constituie un act administrativ individual, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ. Ca atare, poate face obiectul unei

conestații formulate de persoanele interesate, pentru motive de legalitate.

### ii. construirea, în prealabil, a unei alte baze sportive similare celei desființate

Legea Sportului nu prevede în mod expres criteriile care trebuie îndeplinite de noua bază sportivă, pentru a fi considerată similară bazei sportive desființate; pe cale de consecință, autoritățile publice sau, după caz, instanțele de judecată vor fi cele care vor aprecia îndeplinirea criteriilor, de la caz la caz.

În cazul în care cele două condiții de mai sus nu sunt respectate, potrivit art. 92 alin. 2 din Legea Sportului, baza sportivă se va reîntoarce de drept în domeniul public sau privat al Statului Român sau al unității administrativ teritoriale, după caz.

### Reglementări aplicabile la nivelul Municipiului București

O limitare importantă rezultând din PUG-ul București este reprezentată de includerea bazelor sportive în **zona spațiilor verzi**, ceea ce implică limitări în construirea pe terenurile aferente bazelor sportive.

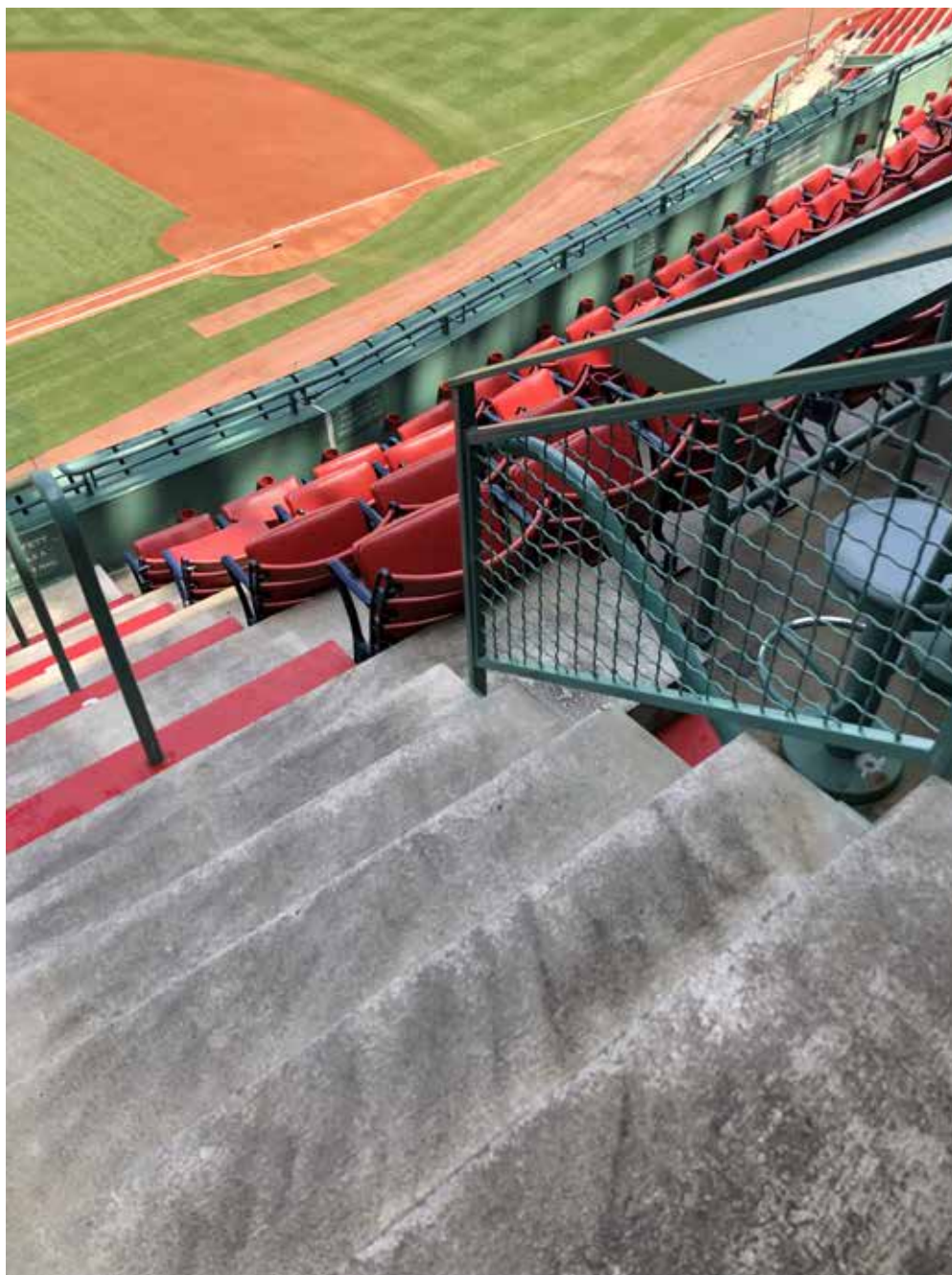
Cu titlu de exemplu, stadioanele mai sus menționate sunt situate în zona verde, subzona V3B; prin urmare, conform PUG-ului București, pot fi edificate complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare artificiale (preferabil amplasate în zonele rezidențiale și în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement), poligoane pentru tir, popicarii.

Toate aceste construcții trebuie să fie amplasate în zone verzi, nepoluate, și, în măsura posibilă, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Mai mult decât atât, destinația de spațiu verde a terenului aferent bazei sportive implică limitări suplimentare de natură legală. Terenurile cu destinația de spațiu verde sunt reglementate în principal de Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Aceste acte normative stabilesc în sarcina proprietarului diverse obligații, printre care menționăm:

(i) interdicția schimbării destinației terenului de spațiu verde, sub sancțiunea nulității absolute a actului administrativ de schimbare a destinației terenului, cu excepția



cazului în care are loc o expropriere pentru o cauză de utilitate publică, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind realizarea unor lucrări de utilitate publică,

(ii) obligația de a nu diminua suprafețele spațiilor verzi,

(iii) obligația înstrăinării terenului doar cu păstrarea destinației de spațiu verde sau

(iv) interdicția ocupării cu construcții provizorii sau permanente a spațiilor verzi, cu excepția celor permise prin lege .

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că

proprietarul unei baze sportive care a aparținut la un moment dat Statului Român trebuie să respecte toate limitările impuse de legislație atunci când intenționează să efectueze lucrări de dezvoltare sau modernizare a bazei sportive.

În acest context devine cu atât mai interesant de urmărit procesul de dezvoltare și modernizare a bazelor sportive din România, în special în considerarea manifestațiilor sportive care vor fi organizate în perioada următoare. ■

## FILIP & COMPANY

business law