

Modificarea parametrilor tehnici ai proiectului – stabilitatea vs dinamica proiectului tehnic

Mihaela Ispas (counsel), Alexandru Sorici (associate)



Mihaela Ispas, counsel Filip & Company

Un aspect bine cunoscut în practică este acela că autorizarea unui proiect se întinde pe durate destul de îndelungate și deseori între momentul elaborării documentației tehnice și executarea efectivă a lucrărilor pot interveni anumite situații imprevizibile.

Procesul de eliberare a unei autorizații de construire presupune parcurgerea mai multor etape, respectiv:

- a) eliberarea certificatului de urbanism, document care conține cerințele pe care investitorul trebuie să le îndeplinească pentru a obține autorizația de construire, cerințe impuse de lege sau alte reglementări secundare (ordine, hotărâri de consiliu local etc.);
- b) elaborarea documentației tehnice privind autorizarea construirii („DTAC”) și a studiilor relevante, incluse în certificatul de urbanism (studiu de însorire, studiu topo-cadastral, etc.);
- c) obținerea avizelor/acordurilor de la instituțiile/persoanele interesate – de exemplu, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență („ISU”) sau acordul autentic al proprietarilor vecini, în situațiile în care sunt necesare conform legii sau reglementărilor aplicabile;
- d) eliberarea autorizației de construire, pe baza căreia lucrările de construire pot fi demarate.



Alexandru Sorici, associate Filip & Company

Durata procesului de autorizare depinde de complexitatea proiectului, celeritatea autorităților în eliberarea avizelor/acordurilor și/sau puterea de negociere cu proprietarii vecini, în vederea obținerii acordului acestora. În același timp, în majoritatea cazurilor investitorul are anumite constrângeri cu privire la durata până la care poate pune în funcțiune construcția – de exemplu, (i) contractele de închiriere în proiectele office și eventualele daune care trebuie plătite chiriașilor dacă spațiile închiriate din clădire nu sunt gata la momentul stabilit în contract sau (ii) promisiunile de vânzare, în cazul proiectelor rezidențiale, unde încheierea contractelor de vânzare este dependentă de finalizarea investiției. De asemenea, trebuie avut în vedere faptul că autorizația de construire trebuie să respecte documentațiile de urbanism deja aprobate, care reglementează parametrii urbanistici ai terenului (PUG, PUZ și/sau PUD, după caz). Posibilitățile de derogare de la reglementările urbanistice sunt limitate, iar aprobarea unui PUZ sau PUD presupune durate considerabile, care în practică pot prelungi procesul de autorizare a proiectului chiar și un an.

Având în vedere aceste aspecte, orice reluare în

totalitate a procesului ar presupune dificultăți suplimentare pentru orice investitor și ar putea duce la pierderi însemnate.

În aceste condiții, am analizat în continuare părghiile legale disponibile unui investitor care deja a obținut autorizația de construire, dar dorește să implementeze anumite schimbări tehnice în proiectul său.

Autorizația de construire pentru schimbare de temă

Schimbarea de temă reprezintă orice schimbare inițiată de către investitor care are în vedere funcțiunile și/sau capacitățile funcționale caracteristice, indicatorii tehnico-economici aprobați, soluțiile spațiale și/sau de amplasament și alte asemenea cerințe, care au fundamentat elaborarea DTAC, care a stat la baza emiterii autorizației de construire.

Astfel, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire („Legea 50/1991”) prevede un mecanism care încearcă să vină în ajutorul investitorului care intenționează să modifice parametrii tehnici ai proiectului, în anumite condiții expres prevăzute de aceasta.

Această procedură poate fi utilizată în perioada cuprinsă între eliberarea autorizației de construire și recepția la terminarea lucrărilor. Autorizarea schimbării de temă presupune:

- a) existența unei autorizații de construire valabile – în cazul în care autorizația a expirat și nu este reînnoită, schimbarea de temă nu poate fi autorizată;
- b) obținerea unui nou certificat de urbanism, în scopul autorizării schimbării de temă, cu respectarea documentațiilor de urbanism aplicabile;
- c) elaborarea DTAC aferentă noului proiect; și
- d) după caz, fie eliberarea autorizației de construire cu noua temă stabilită de investitor, dacă noul proiect se încadrează în prevederile avizelor obținute deja, fie obligarea investitorului să reia procesul de avizare a proiectului, dacă noul proiect nu este corespunzător cu avizele deja obținute.

În practică, atunci când se confruntă cu o cerere de autorizare a modificării de temă, autoritățile locale verifică modificările cerute de



investitor și ce impact au acestea asupra avizelor deja emise.

Ca exemplu, dacă în autorizația de construire inițială investitorul intenționa construirea unei clădiri rezidențiale colective cu aria desfășurată de minim 600 mp, dar fără subsol, nu era necesară amenajarea unui adăpost de protecție civilă și avizul ISU în acest sens. Totuși, dacă prin schimbarea de temă se propune, printre altele, și includerea unui subsol, autorizația de construire aferentă schimbării de temă nu poate fi eliberată direct, ci va fi nevoie de reluarea procesului de avizare, cel puțin cu privire la avizul ISU pentru adăpostul de protecție civilă.

De asemenea, autoritățile care emit avize, în cele mai multe cazuri, prevăd în mod expres că trebuie obținut un nou aviz în cazul în care se efectuează modificări la proiectul avizat (fără nicio distincție pentru cazul în care modificarea constă în renunțarea în parte la anumite lucrări, precum în cazul scăderii înălțimii). În mod similar, legislația de mediu impune, de asemenea, ca Agenția pentru Protecția Mediului să fie notificată cu privire la orice modificări ale documentațiilor pe baza cărora a fost emis avizul de mediu sau decizia de clasare a etapei.

Derogări prevăzute de lege de la documentațiile de urbanism

În anumite condiții se pot emite autorizații de construire și fără ca investitorul să fie obligat la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ/PUD. Aceste excepții sunt prevăzute în art. 2, alin. (4) din Legea 50/1991.

Dintre toate cazurile prevăzute în acest articol, cel mai des întâlnit în practică este acela al supraetajării construcției. Astfel, este permisă supraetajarea construcției cu încă un nivel, o singură dată, sub condiția ca suprafața noului nivel

să reprezinte maximum 20% din suprafața construită desfășurată a construcției, și ca terenul pe care se construiește să fie situat în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice, după caz. Totuși, față de necesitatea corelării acestei prevederi legale cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, această permisiune nu trebuie să conducă finalmente la un coeficient de utilizare a terenului cu o valoare mai mare de 4, în condițiile în care un astfel de coeficient nu a fost anterior permis prin documentația tip PUG.

Atragem atenția totuși că, dacă investitorul alege să utilizeze această derogare într-o procedură de autorizare a schimbării de temă, reavizarea va fi necesară, întrucât noua înălțime a proiectului nu mai corespunde cu cea din avizele inițiale, astfel că acestea vor trebui emise din nou.

Schimbarea soluțiilor tehnice

Un alt mecanism la dispoziția proiectantului de această dată, este reprezentat de schimbarea soluțiilor tehnice. Procedura implică trei părți – proiectantul emite o dispoziție de șantier, dispoziția de șantier este verificată de către un verificator de proiect atestat în condițiile legii, iar investitorul acceptă în scris această modificare. Modificarea soluției tehnice reprezintă numai o soluție locală (e.g. renunțarea la un perete ce nu face parte din structura de rezistență sau necesitatea unor lucrări imprevizibile la momentul elaborării DTAC cauzate de decopertări) și nu poate fi confundată cu schimbarea de temă. În cazul modificării soluției tehnice, nu mai este necesară eliberarea unei noi autorizații

de construire, însă anumite condiții trebuie respectate:

- funcțiunea proiectului, astfel cum este menționată în autorizația de construire, nu poate fi modificată;
- schimbarea soluției tehnice să se încadreze în prevederile avizelor emise de diversele autorități competente;
- parametrii urbanistici nu pot fi modificați (regim de înălțime, POT, CUT, aliniament, distanțele minime față de limitele proprietății, aspectul construcției);
- nu sunt afectate rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate;
- se asigură respectarea prevederilor Codului Civil și ale reglementărilor tehnice în domeniul securității la incendiu;
- se asigură economia de energie.

Așadar, investitorii au la îndemână anumite mecanisme legale prin care proiectul autorizat poate fi modificat în funcție de schimbări imprevizibile la momentul obținerii autorizației de construire, însă aceștia trebuie să fie foarte atenți la cerințele legii și mai ales interpretările oferite de autoritățile publice în practică.

Recomandăm ca orice modificare intenționată de investitori să fie verificată temeinic de echipa tehnică pentru a înțelege impactul său asupra proiectului autorizat în vederea evitării oricăror riscuri cu privire la interpretări potrivnice apărute în practică. ■

FILIP & COMPANY

business law

