

# Noi proiecte ce pot fi dezvoltate pe terenurile extravilane în baza recentelor modificări aduse Legii fondului funciar

Oana Mina (senior associate, Filip & Company) și Ionuț Blidar (associate, Filip & Company)

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă, iar excepțiile de la această regulă sunt expres prevăzute în cuprinsul Legii nr. 18/1991 a fondului funciar („Legea nr. 18/1991”),

În acest context, prin două acte normative recent adoptate succesiv de către Parlament au fost introduse noi obiective de investiții care pot fi dezvoltate pe astfel de terenuri. În concret, este vorba despre:

(i) Legea nr. 254 din data de 20 iulie 2022 de modificare și completare a Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a altor acte normative („Legea 254/2022”), care aduce modificări de interes pentru dezvoltatorii de proiecte de energie regenerabilă și

(ii) Legea nr. 262 din data de 21 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și de completare a Legii nr. 50/1991 („Legea 262/2022”), care introduce noi prevederi în legătură cu proiectele ce pot fi dezvoltate pe terenurile situate în extravilan, precum și noi prevederi procedurale în ceea ce privește schimbarea categoriei de folosință a terenurilor și posibilitatea reintroducerii acestora în extravilanul localităților.

## Proiecte de energie regenerabilă ce pot fi dezvoltate pe terenurile situate în extravilan

În contextul economic actual și în principal al crizei din domeniul energiei în care tranziția către sursele regenerabile de energie este una dintre cele mai importante provocări, noile modificări legislative au un impact pozitiv cu privire la obiectivele de investiții privind capacitățile de producere a energiei din surse regenerabile.

Astfel, prin Legea nr. 254/2022 a fost legiferată posibilitatea ca proiectele de energie regenerabilă, respectiv capacitățile de producere a energiei solare, energiei eoliene, energiei



Oana Mina (senior associate, Filip & Company)



Ionuț Blidar (associate, Filip & Company)

din biomasă, biolichide și biogaz, unitățile de stocare a electricității, stațiile de transformare sau alte sisteme similare să poată fi amplasate și dezvoltate pe terenurile agricole slab productive, aflate în clasele III, IV și V de calitate, având categoriile de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan în suprafață de maximum 50 ha. Noile reglementări modifică în mod expres și Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, întrucât permit dezvoltarea proiectelor de energie regenerabilă inclusiv pe terenurile având categoria de folosință pășuni, acestea urmând a fi utilizate în sistem dual, atât pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cât și pentru producerea de energie din surse regenerabile. Cu toate acestea, în lipsa unor norme clarificatoare de punere în aplicare a noilor reglementări, nu există un consens la nivel de practică cu privire la modalitatea în care suprafața maximă de 50 ha va fi raportată la implementarea efectivă a proiectelor de energie regenerabilă.

Cu privire la noțiunea de utilizare a terenului

în sistem dual, potrivit noii reglementări, în situația în care proiectele de energie regenerabilă sunt dezvoltate pe terenuri situate în extravilan având categoria de folosință livezi, vii, pășune, dar exceptând terenurile arabile, vor putea fi utilizate în paralel, atât pentru producția agricolă, cât și pentru producerea de energie electrică.

În acest caz, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol se poate face numai pentru suprafețele de teren ocupate de aceste investiții, în timp ce restul suprafeței va rămâne în circuitul agricol. Având în vedere reglementările restrânse cu privire la regimul utilizării duale, rămâne de văzut cum acest regim special va fi implementat în practică.

În legătură cu terenurile care vor fi folosite în sistem dual a fost prevăzută și scutirea de la plata tarifului pentru scoaterea din circuitul agricol pentru suprafața utilizată pentru producția agricolă în situația realizării proiectelor de energie regenerabilă pe terenuri ce vor fi utilizate în conformitate cu acest sistem dual, respectiv pentru producția agricolă, cât și pentru producerea de energie.

Legea nr. 254/2022 cuprinde și reglementări de ordin procedural privind scoaterea terenurilor din circuitul agricol în contextul dezvoltării proiectelor de energie regenerabilă. Astfel, se prevede faptul că scoaterea din circuitul agricol a terenurilor mai mari de 1 hectar pentru a fi utilizate pentru proiecte de energie regenerabilă se aprobă de către direcția județeană pentru agricultură, cu avizul Ministerului Agriculturii.

Aceste avize trebuie eliberate în termen de 45 de zile de la data depunerii cererii la organul competent, sub sancțiunea de a fi considerate aprobate tacit, după expirarea acestui termen.

Noile reglementări ce facilitează dezvoltarea proiectelor de producere a energiei regenerabile pe terenurile situate în extravilan, precum și cele cu privire la utilizarea acestor terenuri în sistem dual se încadrează în tendința generală de îmbunătățire a practicilor în domeniul energiei regenerabile, însă este important de menționat că aceste reglementări au o aplicabilitate limitată în timp, respectiv până la data de 31 decembrie 2026.

Așadar investitorii în capacitățile de dezvoltare a energiei regenerabile vor putea beneficia de aceste prevederi legale doar până la finele anului 2026 – urmând a se stabili ce se va întâmpla cu proiectele ce vor fi dezvoltate în baza acestor prevederi ulterior acestui termen limită de 31 decembrie 2026.

### Alte proiecte ce pot fi dezvoltate pe terenurile situate în extravilan

Prin Legea 262/2022 a fost introdusă o gamă mai largă de obiective de investiții/proiecte care servesc activităților agricole și conexe (acestea fiind expres enumerate în cuprinsul reglementării) și care pot fi dezvoltate pe terenurile situate în extravilan, de interes pentru sectorul agricol.

De asemenea, prin Legea 262/2022 au fost incluse printre construcțiile prevăzute pentru activități agricole și adăposturile pentru animale, spațiile de prelucrare, procesare sau comercializare a produselor vegetale și zootehnice, precum și proiectele de energie regenerabilă pentru consum propriu pentru exploatarea agricolă.

Notăm faptul că această modificare legislativă nu influențează modificările aduse privind dezvoltarea proiectelor de energie regenerabilă de scală mare pe terenuri extravilane, prezentate anterior.

O altă noutate adusă de Legea 262/2022 constă în faptul că toate proiectele enumerate la art. 92 alin. (2) lit. c) (inclusiv proiectele regenerabile pentru consum propriu) pot fi dezvoltate și pe terenuri agricole productive



având clasele de calitate a solului I și II, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

Mai mult, pentru derularea unor astfel de proiecte, beneficiarul va fi scutit de la plata tarifelor datorate pentru scoaterea terenului din circuitul agricol.

În plus, Legea 262/2022 modifică în mod expres și Legea 50/1991, fiind astfel permis ca emiterea autorizațiilor de construire pentru proiectele privind construcțiile pentru activități agricole și servicii conexe (menționate la art. 92 alin. (2) lit. c), a proiectelor privind anexele exploatarea agricole (art. 92 alin. 2 lit. c), precum și proiectele ce pot fi dezvoltate pe terenuri cu clasa de calitate a solului I și II (menționate la art. 92 alin. (3) să nu mai fie condiționată de întocmirea prealabilă a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

### Modificări privind procedurile de schimbare a categoriei de folosință a terenurilor

Legea 262/2022 introduce și o serie de prevederi cu caracter procedural în ceea ce privește schimbarea categoriei de folosință a terenurilor.

În primul rând este inclusă o reglementare clară privind posibilitatea de a reintroduce terenul în circuitul agricol sau în extravilan. În baza noilor prevederi, introducerea terenului intravilan în circuitul agricol, încadrarea sa ca teren agricol productiv sau neproductiv, precum și categoria de folosință a terenului vor fi aprobate de autoritățile locale competente în raza cărora se află amplasat terenul, la solicitarea beneficiarului.

Reintroducerea în extravilan a terenurilor situate în intravilan, inclusiv a celor pentru care s-a aprobat introducerea în circuitul agricol, se poate efectua dacă terenul este liber de construcții, prin hotărârea consiliului local în raza căruia se află amplasat terenul, la solicitarea beneficiarului.

În aceste cazuri, beneficiarul trebuie să solicite actualizarea înregistrărilor de carte funciară privind categoria de folosință sau schimbarea destinației terenului în termen de 30 de zile de la comunicarea actului de aprobare.

O altă modificare importantă introdusă de Legea 262/2022 este cea potrivit căreia în cazul în care proiectele pentru care terenul a fost scos din circuitul agricol nu au fost inițiate în termen de 5 ani de la data comunicării beneficiarului a deciziei de scoatere a terenului din circuitul agricol, terenul va fi reintrodus de drept în circuitul agricol. Rămâne discutabil cum va fi calificată acțiunea privind inițierea proiectului și ce presupune aceasta din punct de vedere practic.

Astfel, ca urmare a acestor modificări aduse Legii nr. 18/1991, noi obiective investiționale vor putea fi dezvoltate pe terenurile situate în extravilan iar schimbarea situației juridice a terenurilor devine mai bine reglementată. Având menirea, în teorie, de a facilita procesul de autorizare a unor astfel de proiecte, aceste modificări legislative se pot dovedi a fi benefice atât pentru sectorul proiectelor de energie regenerabilă, cât și pentru sectorul agricol. Cu toate acestea, unele aspecte rămân încă neclare, după cum am prezentat, astfel că pentru ca aceste modificări să fie eficiente și din perspectivă practică, o serie de clarificări suplimentare vor fi necesare din partea autorităților. ■