

Codul Urbanismului

Luptă politică cu peste 1000 de amendamente propuse

În timp ce constructorii, dezvoltatorii imobiliari și cetățenii așteaptă un cadru legislativ clar în ceea ce privește urbanismul și amenajarea teritoriului în România, care să ducă la un proces mai eficient de autorizare a construcțiilor, noul Cod al Urbanismului este blocată în negocieri politice. Codul Urbanismului, un proiect legislativ esențial pentru sectorul construcțiilor și pentru cetățeni, va mai întârzia cel puțin până în vara acestui an, din cauza numărului mare de amendamente și a disputelor politice din Parlament.

Deși reforma este considerată necesară pentru clarificarea și simplificarea proceselor de autorizare, adoptarea sa este blocată de dezbateri interminabile legate de mai mult de 1.000 de amendamente depuse. Atât partidele tradiționale, cât și cele nou-intrate în Parlament au formulat propuneri de modificare, semn că în jurul acestui subiect sunt interese majore. În plus, procesul este foarte complex și implică analiza și compilarea multor legi, proces ce "nu poate fi nici grăbit și nici tratat cu superficialitate", după cum își motivează politicianii întârzierile.

Printre cele mai controversate aspecte se numără reglementările speciale pentru București, asupra cărora există divergențe între primarul general și primarii de sector.

Derularea procesului legislativ mai este întârziată și de diferite interese politice. Politicieni din USR îi acuză pe cei de la PSD că depun amendamente pentru a face posibilă construirea pe spații verzi.

Rămâne de văzut cum va influența alegerea viitorului președinte al României forma pe care o va avea viitorul Cod, știut fiind că Nicușor Dan, actualul primar general al Bucureștiului și candidat la președinția țării cotate cu șanse mari, este un fervent susținător al anumitor reglementări urbanistice.

Între timp, vecinii noștri din Moldova au deja un nou Cod al Urbanismului.

La ei, pe 30 ianuarie 2025 a intrat în vigoare noul Cod al Urbanismului, care stabilește cadrul legal unitar privind relațiile ce țin de amenajarea teritoriului și urbanism, autorizarea și executarea lucrărilor de construcții, asigurarea calității construcțiilor, a materialelor și a produselor pentru construcții, exploatarea construcțiilor, etc.

Totuși, se pare că nici la Chișinău nu a fost ușoară adoptarea documentului, întrucât la fel ca în România, actul se află pe masa Parlamentului din 2023. Mai mult, chiar cu o zi înainte de intrarea în vigoare, doi parlamentari ai Partidului Acțiune și Solidaritate au înregistrat de urgență în Parlament un proiect de modificare a noului cod.

Florin Roman, deputat PNL:

“Cele mai mari tensiuni sunt între primarii de sector, legat de legea Capitalei”



Florin Roman, deputat PNL

Dezbaterile pe noul Cod al Urbanismului au fost reluate anul acesta, după ce au fost întârziate de alegerea noului Parlament. Florin Roman, deputat PNL și președintele Comisiei de administrație publică și amenajarea teritoriului din Camera Deputaților, ne-a declarat că pentru legea de circa 860 de pagini au fost depuse peste 1000 de amenda-

mente, ceea ce prelungește semnificativ procesul legislativ.

Amendamentele provin atât de la partidele cu tradiție, cât și de la formațiunile nou-intrate în Parlament, ceea ce arată interesul crescut față de reglementările propuse.

Amendamentele sunt cumulate încă din 2023, de când acest proiect legislativ este blocat în Parlament.

În ciuda importanței reformei propuse, adoptarea Codului Urbanismului continuă să fie întârziată de disputele politice, apreciază domnul Roman.

Deocamdată, nu există o estimare clară a duratei procedurii, iar următorul pas este deschiderea dezbaterilor pe amendamente, după ce discuțiile generale asupra proiectului s-au încheiat. Florin Roman subliniază că aceste blocaje politice afectează nu doar industria construcțiilor, ci și pe cetățenii care așteaptă un cadru legislativ mai clar și mai eficient pentru dezvoltarea imobiliară.

Printre cele mai disputate modificări se numără cele referitoare la urbanismul Capitalei. Florin Roman este de părere că Bucureștiul ar trebui să aibă o legislație separată în acest domeniu, așa cum se întâmplă în marile capitale europene. Acesta ne-a declarat că susține ideea

propusă de primarul general ca Bucureștiul să beneficieze de o "lege a Capitalei".

Totuși, acest subiect a generat tensiuni politice între primarii de sector și primarul general al Capitalei, ceea ce întârzie luarea unei decizii.

Codul Urbanismului include prevederi care ar simplifica în mod considerabil procesul de autorizare a construcțiilor. Spre exemplu, precizează domnul Roman, pentru casele de până la 150 mp construite în mediul rural, noul cadru legislativ ar permite obținerea autorizației de construire în cel mult 15 zile.

Noile prevederi sunt apreciate de constructorii, care, potrivit domnului Roman, nu au formulat obiecții majore cu privire la noul cod.

Deputatul PNL a infirmat existența unor presupuse presiuni din partea dezvoltatorilor imobiliari în favoarea sau defavorarea anumitor prevederi din Codul Urbanismului.

Totodată, acesta a specificat clar că nu vor fi modificări în ceea ce privește regimul de spații verzi și că nu vor fi scoase proprietățile private din regimul spațiilor verzi, așa cum s-a vehiculat în spațiul public: "Din punct de vedere al spațiilor verzi, Codul Urbanismului nu va aduce absolut nici un fel de modificare, nici nu poate fi vorba despre așa ceva".

Vasile Suciu, deputat PSD:

“Un asemenea Cod al Urbanismului trebuie foarte bine cântărit”

Deputatul PSD, Vasile Suciu, ne-a spus că adoptarea Codului Urbanismului este așteptată în actuala legislatură. Însă, acesta a clarificat că un subiect atât de important precum Codul Urbanismului nu poate fi grăbit, deoarece este de o foarte mare complexitate. “Sunt sute de amendamente pentru că este un subiect extrem de important”, a explicat domnul Suciu, care a amintit experiența sa

din perioada în care a fost ministru al Dezvoltării, moment în care a fost propus Codul Administrativ. În opinia sa, elaborarea unui Cod al Urbanismului nu poate fi tratată superficial și necesită o analiză detaliată. “Nu cred că un asemenea cod al urbanismului poate fi făcut peste picior și trebuie cântărit foarte bine”, a spus el.



Vasile Suciu, deputat PSD

Radu Mihaiu, deputat USR:

“Codul ar putea fi retrimis în Senat, dacă vor fi aprobate noile amendamente propuse de MDLPA”

După ce a fost votat de Senat în urmă cu doi ani, s-au reluat discuțiile în Parlament privind Codul Urbanismului. Au fost dezbateri la care au venit și ministrul Dezvoltării și primarul general al Bucureștiului. Urma ca după dezbaterile generale să se treacă la dezbaterile pe articole și pe amendamente.

Radu Mihaiu, deputat USR, ne-a spus că “Ministerul Dezvoltării a propus amendamente la varianta care a trecut de Senat și înțelegerea mea este că s-ar putea ca o parte din amendamente să fi acceptate, ceea ce va duce Codul înapoi la Senat pentru a nu încălca principiul bicameralismului.”

Codul Urbanismului este inclus ca jalon în Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), dar deputatul USR susține că există semnale că Guvernul ar vrea să renunțe la această obligație: “Reprezintă un jalon PNRR,



Radu Mihaiu, deputat USR

dar înțelegem că domnul Ciolacu își dorește să îl elimine din PNRR”.

Totodată, el a avertizat asupra riscului ca până la finalizarea PNRR să nu existe un act administrativ clar privind urbanismul în România. Procesul de adoptare a Codului Urbanismului se dovedește a fi unul complicat, marcat de tergiversări, amendamente controversate și riscuri privind conformitatea cu PNRR. Rămâne de văzut dacă forma finală a legii va reuși să concilieze interesele administrației centrale, ale autorităților locale și ale societății civile.

Dezbateri amânate și amendamente controversate

Codul Urbanismului a fost trimis în Camera Deputaților în 2023, iar de atunci procesul legislativ a stagnat. În următoarea perioadă ar trebui deschise dezbaterile, însă acestea sunt deja amânate de peste o lună de zile, după cum susține Radu Mihaiu.

În 2025 s-a repornit această discuție despre Codul Urbanismului. Amendamente noi au fost introduse de partidele care nu erau prezente în Parlament în 2023, iar acum se așteaptă poziția Ministerului Dezvoltării cu privire la aceste noi amendamente.

USR susține includerea rezultatelor referendumului din București

Deputatul USR a menționat că forma Codului propusă în 2023 de către Ministerul Dezvoltării nu include rezultatele referendumului desfășurat în București pe 24 noiembrie 2024.

“Din punctul nostru de vedere, acest referendum trebuie să fie integrat în Codul

Urbanismului. În acest sens, Ministerul Dezvoltării a propus niște amendamente incomplete. Am propus și noi niște amendamente care să completeze acest lucru”, spune Radu Mihaiu

El a subliniat că USR susține ca “toate autorizațiile și documentațiile de urbanism din București să fie emise de către Primăria Generală, pentru că așa au votat bucureștenii, la referendum.”

Deputatul a atras atenția asupra unor amendamente pe care le consideră periculoase pentru dezvoltarea urbană sustenabilă.

“Ce este cu adevărat toxic sunt amendamentele propuse de către unii parlamentari PSD. Am văzut că există și unii parlamentari din partea AUR care susțin aceste amendamente toxice, cum ar fi construirea pe spațiu verde, supraetajări, PUZ-urile care să meargă la sectoare, iar asta deja nu se mai încadrează nici în referendum. Deci sunt niște amendamente care fac rău”, apreciază Radu Mihaiu

USR nu va susține aceste amendamente, dar are și propriile amendamente. Acolo unde există spațiu verde să nu fie permisă construirea. De altfel, este o dezbateri importantă legată de încadrarea proprietăților private în registrul de spații verzi. “Înțelegem că cei din coaliția de guvernare vor vrea să elimine proprietățile private din registrul verde și din spațiile verzi, dar noi ne opunem public acestui lucru”, spune Radu Mihaiu. Subliniază totuși că acest Cod Urbanismului nu este perfect, poate fi îmbunătățit, dar reprezintă un pas înainte. Până la adoptarea Codului Urbanismului va mai trece ceva timp. Estimarea deputatului USR este că “cel puțin până în vară durează, dar asta este o variantă optimistă.” ■