

Noul blocaj în imobiliare: întârzierea autorizațiilor de construire

Procedura de obținere a avizelor, aprobarea documentațiilor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire reprezintă principala piedică în concretizarea planurilor de investiții, susțin mulți dezvoltatori imobiliari. Întârzierile în aprobarea documentațiilor sunt frecvente atât în București, cât și în multe dintre principalele orașe din țară, precum Cluj-Napoca, Iași și Constanța. Cel mai probabil, fenomenul este generalizat la nivelul țării, ceea ce trădează carențe în legislația specifică.

Termenul normal sunt frecvent depășite

Pentru emiterea autorizației de construire, legea prevede în mod normal un termen de 30 de zile calendaristice de la data depunerii documentației. Însă, termenul poate fi prelungit dacă autoritatea constată că documentația este incompletă sau sunt necesare clarificări suplimentare.

În practică emiterea unei autorizații de construire în București necesită în general 3 - 6 luni, în timp ce elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal durează cel puțin un an. Există întârzieri chiar și pentru emiterea unui simplu certificat de urbanism, documentul informativ prin care solicitantul află ce anume și în ce condiții poate construi pe o anumită parcelă. Potrivit legii, acesta ar trebui să fie emis în termen de 30 de zile, însă, un proiectant din București ne-a spus că a obținut un certificat și la 3 luni de la data solicitării.

Un dezvoltator a renunțat să mai achiziționeze un teren într-o zonă protejată din București pentru că nu putea să își informeze investitorii în cât timp ar putea fi derulat proiectul, întrucât procedura de autorizare este cu atât mai complicată în cazul zonelor protejate, pentru că este nevoie suplimentar și de aviz de la Ministerul Culturii.

Deoarece procedurile de aprobare a documentațiilor de urbanism sunt anevoioase, mulți dezvoltatori nu se mai uită din start la terenurile care nu au aprobat un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu, dacă nu chiar emisă o autorizație de construire. Aceasta pentru că numai așa au siguranța că pot să dezvolte ce își propun și într-un timp previzibil.

Deși cel mai adesea dezvoltatorii indică generic primăria ca sursă a întârzierilor în obținerea documentațiilor, în proces sunt angrenate, după caz, o serie de alte instituții care emit diverse avize și autorizații: ministerele Dezvoltării, Mediului, Culturii, Transporturilor, Apărării, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Autoritatea Aeronautică, companiile de utilități etc.

Și alte orașe urmează contraexemplul Bucureștiului în privința întârzierilor

Fenomenul întârzierii autorizațiilor de construire nu caracterizează numai Bucureștiul, ci și alte mari orașe din țară, în special acolo unde există un interes imobiliar.

În opinia unui dezvoltator imobiliar “din păca-

te Clujul suferă de aceeași boală ca și Bucureștiul în întârzierea autorizațiilor, deși nu este tot atât de rău”. După părerea sa, întârzierea autorizațiilor poate fi considerată deja “o tradiție” în România.

Un dezvoltator activ în Iași ne-a spus că are în așteptare un proiect, dar că mai durează până să îl demareze din cauza birocrăției.

De asemenea, un investitor din Constanța ne-a mărturisit că s-a confruntat cu un blocaj în obținerea autorizației de construire pentru că era în concediu un anumit funcționar din primărie. În plus “tuturor le este frică de DNA”. În ultimii ani Direcția Națională Anticorupție a inculpat primari și funcționari din primării în privința legalității emiterii unor autorizații de construire. În acest context și în condițiile în care există prevederi legislative interpretabile, iar legislația specifică se modifică des, funcționarii pot fi tentați să solicite tot felul de completări și avize suplimentare care poate nu ar fi neapărat necesare.

Aparent, o soluție pentru beneficiarii care se simt nedreptățiți de întârzierile în aprobarea documentațiilor și obținerea autorizațiilor ar fi acționarea autorităților în justiție. Mulți dintre beneficiari se feresc însă de astfel de acțiuni, motivând că, dacă este ceva ce poate dura mai mult decât o procedură de obținere a autorizației de construire, acela este un proces în justiție.

Răspunsul primăriilor

BUCUREȘTI

Comisia de urbanism este la zi cu analiza PUZ-urilor

În cazul Capitalei, unul dintre principalele motive care au dus la întârzierea aprobării planurilor urbanistice zonale este dat de faptul că activitatea Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTUAT) a fost întreruptă anul trecut pentru mai bine de o

jumătate de an.

La începutul anului curent și-a început activitatea o nouă comisie de urbanism. Pe lista inițială de documentații erau în așteptare în jur de 60 de proiecte. Pentru a urgenta parcurgerea lor, comisia a luat unele măsuri. De exemplu, dacă în anii

anteriori comisia se întrunea cam o dată pe lună, anul acesta ședințele au fost săptămânale.

“Nu există blocaj la noi. Ne facem datoria și ne întâlnim săptămânal tocmai ca să fluidizăm. Întârzierea am recuperat-o, dar au venit și alte documentații pe parcurs”, ne-a



declarat arhitectul Radu Petre Năstase, președintele CTUAT București. Cam toate documentațiile existente la începutul anului au trecut prin comisii și deja de câteva luni au început să fie parcurse și documentații noi.

“În principiu, reușim să parcur-

gem cam 10 lucrări pe ședință. Decalajul s-a redus foarte mult. Dacă depui un dosar acum, în două - trei săptămâni poate să și intre în comisie. Desigur, depinde și câte alte proiecte sunt depuse pe parcurs, explică domnul Năstase.

Se întâmplă foarte rar ca o documentație să fie respinsă, de exemplu în cazul în care terenul este neconstruibil prin PUG, dacă este prevăzut ca spațiu verde

etc. Altfel, cel mai adesea se cer reveniri cu alte propuneri de soluții. “Dacă terenul permite construcția, găsim până la urmă o soluție”, susține președintele CTUAT București.

Pe de altă parte, Comisia de urbanism oferă doar o recomandare arhitectului șef, mai departe documentațiile trec prin direcția de urbanism, iar în cele din urmă ține de consiliul general să le aprobe.

Blocajele în Capitală apar și pentru că Primăria Generală nu delegă atribuțiile de autorizare către sectoare

În opinia unui cunoscut proiectant din București, problema întâzierii autorizațiilor de construire în Capitală nu ține de comisia tehnică de urbanism, ci de direcția de urbanism din primăria Capitalei, întrucât aceasta nu dispune decât de câțiva anga-

jați care sunt “sufocați” de sute de proiecte.

În loc să concentreze activitatea de autorizare, Primăria Generală ar trebui să o delege către cele 6 primării de sector, care au capacitatea și competența oricărui mare oraș din țară să gestioneze astfel de activități. În cele din urmă, Primăriei Generale ar trebui să îi revină mai degrabă funcțiile de control, reglementare și proiectare generală.

CLUJ-NAPOCA

Primăria a găsit în informatizare soluția pentru urgentarea procedurii de autorizare

Anul trecut, în municipiul Cluj-Napoca au fost emise 6.273 de certificate de urbanism și 2.284 de autorizații de construire. În primele opt luni ale acestui an au fost eliberate 4.166 de certificate de urbanism și 1.165 de autorizații de construire.

Direcția Generală de Urbanism a municipiului Cluj-Napoca are și un birou de Strategii Urbane, cu un efectiv de 5 funcționari, care analizează, răspund cererilor petenților, promovează și gestionează documentațiile de urbanism PUZ și PUD și întocmesc teme pentru concursurile de soluții organizate de autoritatea locală. Prin acest birou, anul trecut s-au soluționat favorabil 21 de documentații tip PUZ și 87 de PUD-uri, iar în anul acesta un număr de 4 documentații tip PUZ și 57 de PUD-uri. Acestea reprezintă documentații care au Hotărâri de Consiliu Local.

În cazul a 75% dintre documentații se prelungeste termenul pentru că sunt depuse incomplete

Întârzierarea emiterii autorizațiilor de construire poate avea de multe ori motive obiective. Daniel Pop, arhitectul șef al Municipiului Cluj-Napoca, ne-a declarat: “Este adevărat, se eliberează greu acte,

nu este un secret și de asemenea este normal ca acest lucru să creeze nemulțumiri în cadrul investitorilor, dar vreau să precizez faptul că majoritatea documentațiilor, în momentul depunerii acestora la registratura instituției, sunt incomplete (avize lipsă, nerespectarea conținutului cadru prevăzut de lege sau cu soluții de proiectare care nu se mulează pe normele tehnice în vigoare, pe reglementările prevăzute de regulamentul local sau general de urbanism, cod civil etc.)”.

Numărul documentațiilor “incomplete” are o pondere de circa 75% din numărul total de cereri înregistrate. Restul de 25% sunt documentații complete, care pot fi înaintate direct la semnare. Completarea documentațiilor, acolo unde este cazul, presupune și prelungirea timpului de soluționare și, implicit, nu pot avea rapid un răspuns favorabil. Aceasta în condițiile în care birourile și serviciile, adică întreaga Direcție de Urbanism, este subdimensionată ca număr de personal.

Documentele se depun la registratură, iar persoana care le preia nu este de specialitate, deci nu poate filtra pe loc care sunt documentațiile complete de cele incomplete. Documentele ajung mai departe la un inspector, care poate constata ulterior că lipsește ceva și

atunci este notificat solicitantul și reluată procedura.

Numărul total de funcționari care preiau, analizează și soluționează cererile este de 10 inspectori în cadrul Serviciului Autorizări Construcții și 10 inspectori la biroul privind eliberarea certificatelor de urbanism.

De multe ori proiectele nu se mulează pe normative, regulamentul de urbanism, codul civil etc. Atunci, desigur, trebuie schimbată și planșa și propunerea, ceea ce durează, iar procesul de obținere a autorizației se poate lungi până la 6 luni. “În primărie nu este nimeni rău intenționat. Noi aplicăm ceea ce stabilește legea. De vină pentru întâzieri este și calitatea documentațiilor. De cele mai multe ori proiectanții se ocupă de depunerea documentațiilor, deci și ei au o parte din vină dacă dosarul nu este complet”, atrage atenția domnul Pop. Nu există propriu-zis documentații respinse, ci sunt solicitate completări, iar până la urmă proiectele sunt autorizate. Mai sunt și cazuri în care solicitanții renunță pe parcurs la demers sau vând proprietatea.

Un alt factor care duce la întârzierea eliberării actelor este birocrația, dar acest lucru se poate schimba doar prin prisma modi-

ficărilor aduse în cadrul legislativ actual, susține domnul Pop. Ca soluții găsite și aplicate de Primăria Cluj-Napoca, ale căror efecte se pot vedea imediat, sunt deschiderea spre inovație și IT. De exemplu, de la începutul anului curent, Primăria eliberează un set de acte în format electronic: certificate de urbanism, adeverințe de nomenclator stradal, prelungiri de certificate de urbanism și prelungiri de autorizații de construire.

În opinia domnului Pop, o altă posibilă măsură ar putea fi și deschiderea autorităților spre tinerii absolvenți de facultăți de specialitate. “Bineînțeles, la acest fenomen trebuie să contribuie și universitățile. Suplimentarea personalului existent cu tineri absolvenți, cărora primăria, în colaborare cu instituțiile de învățământ, să le ofere posibilitatea efectuării unor studii postuniversitare și cursuri de specialitate, ar putea avea un efect benefic în tot procesul funcționării instituțiilor publice”, consideră domnul Pop. Aceasta în condițiile în care în facultățile de arhitectură nu se fac cursuri despre normative, regulamente, legea 50. “Ar trebui niște astfel de cursuri în anii terminali măcar, pentru că acum una e ce face școala și alta este realitatea”, adaugă domnul Pop.



IAȘI

Suplimentări de personal și documentații cu conținut cadru pentru eficientizarea procesului de autorizare

Municipiul Iași se află printre primele din țară în ceea ce privește investițiile imobiliare și nu numai, volumul investițiilor crescând considerabil în ultimii 3 ani, ne-a declarat Alexandru Florin Mustiață, arhitectul șef al municipiului Iași.

“Apreciem că la nivelul municipiului Iași prelungirea justificată a termenului de emitere/aprobare a unor documentații nu are dimensiunile unui fenomen, iar volumul actelor depuse și rezolvate favorabil (emise/aprobate) este net superior celor «întarziate», de multe ori din motive obiective”, susține domnul Mustiață. Volumul important de lucrări presupune verificarea acestora, dar și parcurgerea etapelor prevăzute de legislație, iar promovarea

acestora spre aprobare se face numai în situația în care acestea sunt complete și conforme cu cadrul legislativ. “În aceste condiții apar uneori situații de nemulțumire din partea investitorilor, întrucât se solicită completarea documentațiilor depuse spre analiză, iar uneori modificarea soluțiilor în concordanță cu cadrul legal. Desigur, în aceste cazuri se prelungesc și termenele de avizare/aprobare a respectivelor documentații. Exceptând aceste situații, precum și perioadele speciale din an (sărbători legale, concedii de odihnă etc.), se depun eforturi pentru asigurarea unui ritm normal de lucru”, explică domnul Mustiață. Pentru eficientizarea procesului de emitere a autorizațiilor, s-a

suplimentat numărul personalului angajat în cadrul Direcției de Arhitectură și Urbanism. Totodată, ședințele de avizare a documentațiilor de urbanism au loc săptămânal. De asemenea, se află în curs de finalizare conținutul cadru al documentațiilor de urbanism, certificate de urbanism și autorizații de construire, prin care cetățenii sunt informați la momentul depunerii solicitării ce trebuie să cuprindă fiecare tip de documentație. “Intenționăm astfel să venim în ajutorul solicitanților (cu precădere a celor care nu sunt de specialitate), astfel încât la depunerea diverselor tipuri de documentații să aibă în vedere eventualele acte care le lipsesc”, mai spune arhitectul șef al municipiului Iași.



Urmează să intre în vigoare noul PUG al municipiului Iași

În prezent, documentația noului PUG al municipiului Iași este finalizată. După desfășurarea procedurilor necesare pentru realizarea studiilor de impact asupra mediului prevăzute de legislația în vigoare aplicate de către Agenția de Protecția Mediului, precum și de către Administrația Națională Apele Române, documentația PUG va fi supusă avizării/aprobării Consiliului Județean și Consiliului Local. “Prin noul PUG se dorește dezvoltarea armonioasă și durabilă a mediului urban, corelată cu necesitățile actuale ale municipiului Iași”, mai spune domnul Mustiață.

CONSTANȚA

Întârzierea autorizațiilor este cauzată în principal de nerespectarea legislației de către proiectanți

În privința fenomenului întârzierii autorizațiilor de construire la nivelul municipiului Constanța, Ionela Halciuc, purtătorul de cuvânt al Primăriei Constanța, ne-a precizat: “Într-adevăr, am avut o situație mai deosebită anul trecut, în sensul că nu am avut arhitect șef o perioadă și atunci termenele au fost decalate la toate autorizațiile. Încercăm acum să recuperăm decalajul”.

Arhitectul șef al municipiului Constanța, Mihai Radu Vânturache, ne-a transmis că în Primăria municipiului Constanța existau în luna septembrie 23 de autorizații de construire care nu au fost emise în termenul legal, dintr-un

total de 169 de autorizații aflate în lucru. “În privința planurilor urbanistice putem spune că nu există întârzieri, ci documentele sunt în diferite stadii de avizare, conform legislației în vigoare”, potrivit arhitectului șef al Constanței. În principal, motivele pentru care se emit cu întârziere autorizațiile de construire țin de nerespectarea prevederilor anexei nr. 1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Ordinului 839/2009 – norme de aplicare ale Legii 50/1991 de către proiectanți, susține domnul Vânturache. Primăria Constanța avea în curs de achiziție în luna septembrie

programe informatice care să permită eficientizarea emiterii actelor administrative la nivelul Direcției de Urbanism, implicit actualizarea bazei de date urbane în conformitate cu platforma e-guvernare.

Până la sfârșitul anului va demara procedura de achiziție pentru actualizarea PUG

Tot în luna septembrie, în cadrul Primăriei municipiului Constanța era în pregătire procedura de achiziție a serviciului de proiectare pentru actualizarea Planului Urbanistic General. “A fost recepționată tema de proiectare,



a fost elaborat caietul de sarcini și preconizăm că procedura de achiziție a serviciului de proiectare va fi demarată până la sfârșitul acestui an”, menționează arhitectul șef al Constanței. Termenul de finalizare a acestei documentații și modificările/îmbunătățirile aduse depind de avizele/acordurile și studiile de fundamentare cu caracter prospectiv, analitic și consultativ necesare conform legislației în vigoare. Actualizarea documentației Plan Urbanistic General va fi supusă dezbaterii publice în toate fazele de avizare, oferă asigurări arhitectului șef.