



Modificarea procentului de



Andrada Bogeag

Planul urbanistic de detaliu (PUD) este documentația de urbanism cu care se întâlnesc cel mai des persoanele private interesate de construirea unei clădiri. Obținerea unei autorizații de construire depinde de modul în care proiectul propus se încadrează sau nu în prevederile planului urbanistic general (PUG) al orașului, precum și de existența în PUG a unei reglementări suficient de detaliate pentru parcela în cauză, care să permită direct emiterea unei autorizații de construire.

În situația în care se dorește derogarea

de la condițiile de construire stabilite prin PUG, sau detalierea acestora în cazul în care prevederile PUG sunt insuficiente pentru emiterea directă a unei autorizații de construire, în primul rând trebuie să se stabilească procedura corectă pentru aprobarea modificării sau respectiv a detaliilor dorite.

Concret, regula stabilită de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul este că derogarea de la parametrii urbanistici stabiliți prin PUG se poate face doar prin documentații de tip PUZ (plan urbanistic zonal), în timp ce un PUD poate doar să detalieze prevederile din documentațiile de rang superior (PUG, și dacă există în zona respectivă, PUZ).

În practică se întâmplă însă surprinzător de frecvent ca modificarea unor parametri din PUG să fie realizată printr-o documentație PUD. Există o jurisprudență foarte bogată cu privire la anularea planurilor urbanistice de detaliu pe motivul că

modificările condițiilor de construire avute în vedere se puteau realiza numai prin întocmirea unui plan urbanistic zonal. Consecințele într-o astfel de situație sunt unele grave în situația în care planul a fost și aplicat în practică, anularea planului urbanistic de detaliu atrăgând și anularea autorizației de construire în majoritatea spețelor care au ajuns pe rolul instanțelor.

În acest context, se impun câteva clarificări cu privire la normele legale aplicabile, în special în legătură cu reglementarea prin PUD a procentului de ocupare a terenului (POT).

Procentul de ocupare a terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei, reprezentând unul dintre aspectele cele mai importante avute în vedere la momentul construirii.

O parte din confuzia practicienilor privind intervențiile admise asupra parametrului POT printr-o docu-



ocupare a terenului prin PUD

mentație de tip PUD își are originea în evoluția legislativă.

O practică în acest sens a fost creată în București în baza prevederilor din PUG-ul Municipiului București aprobat în anul 2000 (Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/2000), care stabileau posibilitatea modificării POT pe baza unui PUD. Șase ani mai târziu, această practică a fost consfințită de o modificare a Legii nr. 350/2001 (care în forma inițială nu conținea prevederi exprese în acest sens).

În anul 2008, însă, o altă intervenție legislativă de modificare a Legii nr. 350/2001 a stabilit faptul că POT stabilit prin PUG se poate modifica doar printr-o documentație PUZ. Cu unele modificări de formulare, această regulă există și astăzi în Legea nr. 350/2001.

Continuarea practicii de modificare a parametrului POT prin documentații PUD și după 2008 este lipsită de orice temei legal. Un factor care a susținut această practică, de-

venită neconformă cu Legea nr. 350/2001, a fost faptul că PUG-ul Municipiului București a continuat să păstreze prevederea menționată mai sus mult după modificarea legii. Abrogarea acestei prevederi a avut loc abia prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341 din 14 iunie 2018.

Nici prevederile din forma actuală a Legii nr. 350/2001 nu au cea mai fericită formulare, fiind necesar un efort de interpretare pentru a înțelege logica legiuitorului. O interpretare corelată a prevederilor duce însă la concluzia că un PUD nu poate majora POT stabilit prin PUG sau PUZ.

Astfel, art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 prevede ca se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din PUG:

"a) prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de uti-

lizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin PUD se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz,



Ioana Waszkiewicz

continuare în pagina 52

urmare din pagina 51

reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."

Articolul de mai sus este destul de clar, fiind făcută o distincție evidentă între modificarea POT, care este posibilă doar prin PUZ, și stabilirea de reglementări privind modul de ocupare a terenului (respectiv reglementări de amplasare efectivă a construcției, respectând valoarea maximală a POT stabilită de PUG), care este posibilă prin PUD.

Art. 48 alin. (2) lit. c) are însă o formulare care poate crea confuzie dacă este citită independent de alte prevederi ale legii, respectiv se stabilește faptul că "Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin: c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului".

Acest articol pare, la o primă vedere, să permită modificări cu privire la

POT, nefiind evident cum altfel s-ar putea interpreta „detalierea POT” raportat la "detalierea modului de ocupare a terenului". Prevederea trebuie însă corelată cu art. 32 alin. (5) de mai sus, precum și cu celelalte două aliniate ale art. 48, care prevăd: "(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior." și "(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal".

Rezultă deci caracterul definitoriu al PUD ca documentație de urbanism de reglementare specifică, care preia reglementările stabilite în planurile de nivel superior (PUG sau, după caz, PUZ) și le implementează efectiv, stabilind detaliile de realizare a proiectului de construire, dar care nu poate să vină cu reglemen-

tări noi față de cele din planurile de nivel superior.

Aceasta este și interpretarea dată de majoritatea instanțelor de judecată. Curtea de Apel București explică interpretarea corelată a legii într-o decizie care a anulat un PUD aprobat în Sectorul 1, precum și autorizația de construire emisă ulterior în baza acestuia. Astfel, Curtea de Apel a reținut că "în raport de aceste dispoziții legale, rezultă în mod clar că prin planul urbanistic de detaliu nu poate fi modificat procentul de ocupare a terenului stabilit prin planurile de nivel superior. Este adevărat că alin. (2) al art. 48 stabilește că prin planul urbanistic de detaliu se reglementează, între altele, și procentul de ocupare a terenului, însă această prevedere se interpretează în sensul că prin PUD se poate stabili un POT care să se încadreze în limita maximă a POT stabilită prin planurile de nivel superior, iar nu să se stabilească un POT care să modifice pe cel din planurile de nivel superior,

așa cum în mod eronat susțin recurenții-pârâți".

Prin urmare, în planificarea unui proiect trebuie să se țină cont de interpretarea dată de instanțe Legii nr. 350/2001 și să se evite majorarea prin PUD a oricăror parametri urbanistici stabiliți prin PUG sau PUZ, inclusiv procentul de ocupare a terenului. De asemenea, o clarificare la nivelul viitorului cod al urbanismului privind rolul și reglementările permise prin PUD ar fi utilă.

**Ioana Waszkiewicz,
Of Counsel PeliFilip**

**Andrada Bogeag,
Associate PeliFilip**

În planificarea unui proiect trebuie să se țină cont de interpretarea dată de instanțe Legii nr. 350/2001 și să se evite majorarea prin PUD a oricăror parametri urbanistici stabiliți prin PUG sau PUZ, inclusiv procentul de ocupare a terenului.

