

Procedura eliberării certificatului de urbanism

Lect.univ. dr. Robert Bischin*

The city's planning certificate has the meaning of informing the applicant on a field's suitability for building upon or on the feasibility of a certain operation and offers information on buildings' juridical, economical and technical status as well as on the necessary conditions for realizing certain investments, real estates' transactions and other real estates' operations.

Key words: *certificat, urbanism, request, documentations, authorities.*

Cuvinte cheie: *certificat; urbanism; cerere; documentații; autorități.*

1. Introducere. Regulile și servituțiile de urbanism sunt sau ar trebui să fie cunoscute pe calea măsurilor de publicitate adoptate de autoritățile publice. Dar acestea nu sunt întotdeauna suficiente pentru a permite proprietarului ori dobânditorului cu orice titlu a unui imobil de a cunoaște și, mai ales, de a aprecia anvergura sarcinilor de urbanism care poartă asupra bunului respectiv. De aceea, ori de câte ori se face o vânzare imobiliară, se interoghează administrația asupra naturii și conținutului servituțiilor de urbanism aplicabile imobilului care formează obiectul tranzacției.

Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori altor operațiuni imobiliare, potrivit legii¹.

Certificatul de urbanism este actul prin care administrația publică indică solicitantului regulile de ocupare a solului asupra unui teren dat și care poate avea, în unele cazuri, ca efecte suplimentare, conservarea acestor reguli pentru un anumit timp, împiedicând astfel ca eventualele modificări să fie opuse destinatarului certificatului. Astfel, deducem că certificatul de urbanism are ca obiect informarea solicitantului asupra construcțiilor ce afectează un teren ori în privința fezabilității unei operațiuni determinate. De aceea din punct de vedere juridic suntem în fața unei forme de procedură prealabilă și nu a unui act administrativ de sine stătător, deoarece este impetuos necesară obținerea certificatului de urbanism pentru eliberarea autorizației de construire din moment ce legea prevede că "cererea de eliberare a autorizației de construire va fi însoțită de certificatul de urbanism"².

2. Conținutul certificatului de urbanism. Conform art. 31 din Legea nr. 350/2001, certificatul de urbanism cuprinde mai multe elemente. Mai întâi, cu privire la regimul juridic al imobilului, cuprinde elemente privind: - dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțiile de utilitate publică care grevează asupra

*Autorul este cadru didactic la Facultatea de Drept și Științe Administrative a Universității din Craiova.

¹ Art. 29 alin. 1 din Legea nr. 350/2001

² Art. 7 alin. 1 din Legea nr. 50/1991

acestui ; - situația terenului în intravilan sau în afara acestuia ; - prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, zone în care acționează dreptul de preemțiune asupra imobilului, interdicții definitive sau temporare de construcție sau dacă acesta este înscris în lista cuprinzând monumentele istorice din România, precum și altele prevăzute de lege. Pe de altă parte, cu privire la regimul economic al imobilelor, cu referiri privitoare la: - folosința actuală; - destinația, după PUG ; - suprafața terenului ; - reglementările fiscale specifice localității sau zonei respective. În fine, cu privire la regimul tehnic al imobilelor, cuprinde referiri privitoare la: - coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ; - procentul de ocupare a teritoriului (POT); - dimensiunea și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor; - echiparea cu utilități (apă, canalizare, energie electrică, energie termică etc.); - alinierea terenurilor și a construcțiilor față de străzi a terenului și distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine; - înălțimea construcțiilor și caracteristicilor volumetrice ale acestora; - sistematizarea circulației, accese pietonale și auto, parcaje necesare ; -înfațișarea construcției - expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisajele etc. - dacă aceasta este prevăzută în regulamentele aprobate. Așadar, certificatul de urbanism indică, în funcție de dispozițiile de urbanism și de limitările administrative ale dreptului de proprietate, precum și de starea echipamentelor publice existente ori prevăzute, dacă terenul este construibil ori dacă este posibil de realizat o operațiune determinată. După caz, acesta ar putea fi deci pozitiv sau negativ.

3. Procedura de obținere a certificatului de urbanism. Pentru obținerea certificatului de urbanism trebuie parcurse trei etape : cererea, instrumentarea cererii și eliberarea actului. Mai întâi, condițiile de solicitare se referă la faptul că: orice cerere de eliberare a unui certificat de urbanism este supusă unei taxe legale; în cerere trebuie precizate elementele de identificare a imobilului față de care se urmărește cunoașterea regimului de servituți, completată cu planul topografic sau cadastral, viztae de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară ; îndeplinirea unei serii de alte informații administrative.

În drept, cererile de eliberare a unui certificat de urbanis au un caracter facultativ. În particular, ele nu constituie o obligație prealabilă a cereri de autorizare a ocupării solului³. În dreptul francez, cererea poate fi formulată de toate persoanele care doresc să obțină o informație generală asupra terenului sau de a se informa asupra posibilităților de realizare a unei operațiuni de ocupare a solului⁴. Potrivit art. 29 alin 3 din Legea nr. 350/2001, solicitantul, orice persoană fizică sau juridică, depune o cerere la autoritatea administrativă competentă, însoțită de dovada achitării taxei. Așadar, cererea poate fi făcută de proprietarul terenului sau mandatarul său, dar de asemenea de orice persoană interesată (precum notarul, agentul imobiliar, dobânditorul potențial ori de un vecin)⁵. Taxa se calculează în

³ CE 4 iulie 1986, C^{ne} de La Neuville-en-Hez, *Dr. adm.* 1986, comm. nr. 446

⁴ Henri Jacquot, Francois Priet, *Droit de l'urbanisme*, Ed. Dalloz, 6^e edition, 2008, p. 697

⁵ Mircea Duțu, *Dreptul urbanismului*, ediția a 3-a, Editura Universul Juridic, 2008, Bucuresti, p. 167

funcție de suprafața terenului declarată de solicitant; în cazul în care se solicită certificatul de urbanism pentru mai multe parcele alăturate, taxa se calculează în funcție de suprafețele cumulate ale tuturor parcelelor.

4. Instrumentarea cererii. Documentațiile se depun la autoritățile administrative competente să emită certificatul de urbanism. Verificarea documentației se face de către compartimentele specializate organizate în cadrul autorităților administrative competente. În situațiile în care emitentul certificatului de urbanism este prefectura, e necesar avizul primăriei pe al cărei teritoriu administrativ este amplasat imobilul.

Certificatul de urbanism se emite de aceleași autorități ale administrației publice locale care, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare, emit autorizațiile de construire⁶. Documentația care se dovedește incompletă sau cu elemente de identificare insuficiente se returnează celui care solicită certificatul pentru completări, după caz, în termen de 5 zile de la data înregistrării, astfel termenul prevăzut pentru eliberarea certificatului de urbanism este de 30 de zile de la data când a fost depusă documentația completă.

Certificatul se întocmește pe baza documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate după cum urmează: - pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului municipiului, orașului sau comunei, după caz, aprobate și a regulamentelor aferente acestora; - pentru terenuri amplasate în afara localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului municipiului, orașului sau comunei, după caz, aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

5. Emiterea certificatului. Certificatul de urbanism este eliberat și semnat de către autoritatea abilitată să emită autorizația/desființarea, adică de către consiliul județean sau de primar după caz. Pe lângă autoritățile competente în eliberarea certificatului de urbanism mai trebuie să semneze, secretarul general și arhitectul-șef. Lipsa semnăturilor atrage nulitatea actului. Delegarea competențelor de către primar și președintele consiliului județean de emitere autorizației de construire, implicit și a certificatului de urbanism, este interzisă⁷. Certificatul de urbanism se eliberează solicitantului direct sau prin poștă în termen de 30 de zile de la data când a fost depusă cererea.

6. Valabilitatea certificatelor de urbanism. Valabilitatea certificatelor se stabilește de emitent într-un interval de la 3 la 24 luni, începând cu data emiterii sale, în funcție de caracteristicile urbanistice ale zonei în care se află imobilul. În interiorul perioadei de valabilitate fixate, toate certificatele de urbanism au aceeași putere, indiferent de emitent. Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se poate face de către emitent, la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia, pe o perioadă de timp de maximum 12 luni.

⁶ Art. 33 alin. 1 din Legea nr. 350/2001

⁷ Conform art. 69-70 din Legea nr. 215/2001

Ceea ce este caracteristic pentru certificatele de urbanism este faptul că funcțiunea lor principală este aceea de a furniza o informație cât mai completă asupra regulilor de urbanism aplicabile unui imobil dat. Din punct de vedere juridic, certificatul de urbanism are valoarea unui aviz care, în anumite condiții produce efecte obligatorii. Dacă este pozitiv, certificatul de urbanism constituie un fel de preautorizare; el are rolul important de a garanta destinatarului său că, pe parcursul unei anumite perioade, nu i se vor putea opune modificări care să afecteze regulile pe care certificatul le cuprinde. Dimpotrivă, refuzul său în sensul regulilor cuprinse face imposibilă eliberarea autorizațiilor de construire.

7. Publicitatea certificatului de urbanism. Lista certificatelor de urbanism este publicată, putând fi consultată de cei interesați la sediul prefecturii sau primăriei emitente. Pentru același imobil se pot elibera mai multe certificate de urbanism, mai multor solicitanți ale căror cereri pot avea interese identice sau diferite. Pentru imobilele situate pe terenuri cu destinație specială nu se eliberează certificate decât solicitanților care prezintă dovada titlului asupra acestor imobile potrivit art. 2, pct. e din Legea nr. 18/1991, sunt considerate terenuri cu destinații speciale cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile și monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și alte asemenea.

8. Concluzii. Certificatul de urbanism, din punct de vedere al normelor tehnice pe care le reglementează, are valoarea unui aviz și este o garanție a indicațiilor prevăzute în conținutul său pe parcursul unei anumite perioade iar nerespectarea condițiilor va face imposibilă eliberarea autorizațiilor de construire.