

PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-5621519



PMB Registratură

Nr. înreg: 137089

Data înregistrării: 21.08.2024 08:27:57

Nr. înreg. ulc-e/le:

Cetățean: ASOCIAȚIA
INVESTITORILOR DE REAL
ESTATE DIN ROMANIA
(ARED)

Mă Cetățean:

cale - Griviței, nr. 84-98 Bloc -,
Scara -, Etaj 13, Apartament -,
BUCUREȘTI SECTORUL 1

T: 0730337013

Ghișeu: 1

Cond. PMB:

Direcție: Direcția Asistență Tehnică
și Juridică

Tip. doc.: Probleme diverse

Descriere: Transmisie propunerii cu
privire la Proiectul de
dispoziție privind
modificarea și
completarea D.P.G. nr.
1113/2023

Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara -,
Etaj -, Apartament -, -

Tip petiție: Cerere inițială

Pers. Contact:

Inf Supl: -

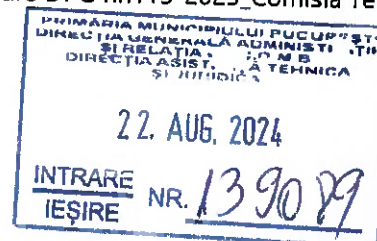
Doc.
extern:

Modalitate F-Mail

indicare
raspuns:

Elena Cretan

De la: AREI <contact@arei.ro>
Trimis: marți, 20 august 2024 16:22
Către: Relații Publice; Proiecte Supuse Dezbaterii Publice
Subiect: AREI - Propuneri pentru Proiectul de dispoziție privind modificarea și completarea DPG nr. 1113/2023 privind Comisia Tehnică de Circulație a Municipiului București
Atașări: AREI_Propuneri_proiect dispoziție_modificare DPG nr.113-2023_Comisia Tehnică de Circulație București .pdf



În atenția doamnei Andreea Voicilă, Primăria Municipiului București

Stimată doamnă Voicilă,

În numele Asociației Investitorilor de Real Estate din România (AREI), cea mai importantă comunitate de investitori imobiliari din România, vă prezentăm respectuos spre analiză **propunerile AREI cu privire la Proiectul de dispoziție privind modificarea și completarea D.P.G. nr. 1113/2023 privind organizarea, funcționarea și componența nominală a Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare** (*document atasat*).

Menționăm și faptul că, prin acest demers am solicitat de asemenea în temeiul art. 7 (9) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, organizarea unei dezbateri publice în legătură cu acest proiect de dispoziție.

Vă asigurăm de toată considerația noastră și vă stăm la dispoziție pentru informații suplimentare.

Cu respect,

Echipa AREI



Asociația Investitorilor de Real Estate din România (AREI)
The Mark Tower, Calea Grivitei nr. 84-98, Etajul 13, Sector 1, București
Tel:
Email: contact@arei.ro
www.arei.ro

Acest mesaj, împreună cu fișierele atașate, conține informații confidențiale, aflate în proprietatea emitentului, uzul său în alt scop decât cel pentru care a fost emis și în afara relației cu expeditorul fiind strict interzis. Este interzisă și purtătoare de sancțiuni, conform legii, dezvăluirea, copierea, distribuția sau orice altă acțiune prin care se reproduce parțial sau integral conținutul mesajului indiferent de scopul pentru care este făcută. Dacă ați primit acest mesaj din greșală, vă rugăm să ne informați de îndată și să ștergeți mesajul din sistemul dvs.



București, 20 august 2024

Domnului Nicușor DAN
Primarul General al Municipiului București

Domnului Constantin HAZARIAN
Președintele Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului
Consiliul General al Municipiului București

Domnului Ion Victor TARTĂCUȚĂ
Președintele Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București
Director Executiv – Direcția Transporturi

Ref: Propunerile Asociației Investitorilor de Real Estate din România (AREI) cu privire la Proiectul de dispoziție privind modificarea și completarea D.P.G. nr. 1113/2023 privind organizarea, funcționarea și componența nominală a Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare.

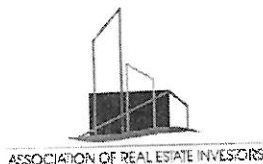
ASOCIAȚIA INVESTITORILOR DE REAL ESTATE DIN ROMÂNIA (AREI) este cea mai semnificativă comunitate a investitorilor imobiliari din România, având ca membri companii de calibrul ce dezvoltă proiecte inovatoare și de impact pe piața de real-estate din România și care acoperă întregul spectru al industriei de real-estate: clădiri rezidențiale, clădiri de birouri, spații comerciale și spații logistice.

Prin acțiunile și implicarea constantă în toate demersurile de politici publice cu impact asupra industriei de real estate, dar și asupra economiei în ansamblu, AREI a reușit să devină o voce relevantă pentru mediul de afaceri din România și un partener de discuție și lucru, cu substanță și mesaj, în dialogul cu autoritățile publice.

AREI este promotorul unui parteneriat de respect reciproc între mediul de afaceri și autoritățile publice, ce se bazează pe principiul fundamental de asigurare a unui proces real și efectiv de transparență, consultare și dezbateră publică a măsurilor de legiferare. Construirea unei relații de încredere între mediul de afaceri și autoritățile publice pornește de la asigurarea predictibilității în actul de legiferare și menținerea unui dialog permanent cu toate părțile interesate.

Scopul prezentei adrese este de a prezenta opinia comună a AREI cu privire la proiectul de dispoziție privind modificarea și completarea D.P.G. nr. 1113/2023 privind organizarea, funcționarea și componența nominală a Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București („**Comisia de Circulație**”), cu modificările și completările ulterioare („**Proiectul**”), prin intermediul căruia au fost propuse o serie de amendamente și completări cu un potențial impact negativ pentru participanții din domeniul construcțiilor, dintre care menționăm:

- i. Transformarea Comisiei de Circulație într-un organ cu caracter consultativ a cărui activitate se rezumă la formularea unor propuneri de avize și acorduri de principiu; respectiv
- ii. Transferul competenței de emitere a unor categorii specifice de avize și acorduri (i.e., cele privind avizarea PUZ, PUD și DTAC) de la Comisia de Circulație către Primarul General.



În acest context, înțelegem să ne exprimăm rezervele față de legalitatea și oportunitatea promovării Proiectului.

FUNDAMENTAREA POZIȚIEI NOASTRE

Considerăm că Proiectul, în forma propusă, nu este fundamentat în mod corespunzător. În acest sens, punctăm următoarele:

1. În forma propusă, Proiectul aduce atingere dispozițiilor legale privind activitatea de avizare a documentațiilor de urbanism, respectiv a proiectelor de autorizare a lucrărilor de construire.

Cu titlu general, menționăm că noțiunea de „avizare” este clar definită de cadrul normativ în vigoare¹ drept o „**procedură de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările**”.

Față de dispozițiile legale redate anterior, se observă faptul că, pentru o categorie largă de proiecte supuse avizării (i.e., PUZ, PUD, DTAC), Proiectul tinde, în fond, la schimbarea factorului de analiză și decizie privind soluțiile propuse, de la Comisia de Circulație la Primarul General, care va avea prerogativa de a semna aceste avize și acorduri.

Coroborată cu definirea Comisei de Circulație drept organ cu caracter consultativ, posibilitatea Primarului General de a-și asuma, din punct de vedere administrativ, o opinie (favorabilă sau nefavorabilă) prin semnarea, respectiv prin refuzul de semnare a avizelor și acordurilor (care, în mod tradițional, fac obiectul analizei Comisei de Circulație) ridică următoarele probleme practice:

- a. potrivit Proiectului, Primarul General nu este obligat să respecte propunerile de avize și acorduri formulate de Comisia de Circulație; și
- b. în lumina celor de la pct. a., analiza efectuată de Comisia Circulație pe baza documentației tehnice puse la dispoziție în acest scop, va fi lipsită de finalitate, întrucât argumentele de ordin tehnic ar putea să nu fie însușite de Primarul General care ar putea decide contrariul;

În acest context, semnalăm pe de o parte, faptul că legislația în vigoare² prevede că, din punct de vedere procedural, activitatea de avizare „**se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate**”. Totodată, caracterul obligatoriu al avizului Comisei de Circulație rezultă și din art. 5 alin. (2) indice 3 din Legea nr. 50/1991 Potrivit textului de lege citat, emiterea avizului Comisei de Circulație nu este necesară pentru locuințele unifamiliale situate pe străzi de categoria II și III și care nu sunt în zona de intersecție cu sens giratoriu. *Per a contrario*, un astfel de aviz are caracter obligatoriu în cazul celorlalte tipuri de construcții sau lucrări și o astfel de prevedere legală nu poate fi lipsită de efecte printr-o dispoziție a Primarului General a cărei consecință evidentă va fi transformarea avizului Comisei de Circulație într-un aviz consultativ, mai exact într-o propunere de aviz care poate fi ignorată de Primarul General.

¹ A se vedea Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, respectiv Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

² A se vedea Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, respectiv Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Pe de altă parte, nu trebuie pierdut din vedere faptul că Primarul General nu deține (și nici nu ar trebui să dețină, în lumina prerogativelor conferite de lege acestei instituții) competențele/abilitățile/cunoștințele tehnice de specialitate pentru a putea evalua, din punct de vedere obiectiv, raportat la documentația tehnică supusă avizării, corectitudinea punctului de vedere formulat de Comisia de Circulație în cadrul propunerilor de avize și acorduri. Prin urmare, este rezonabil să presupunem că o decizie contrară opiniei emise de Comisia de Circulație va avea la bază, în fond, o apreciere subiectivă, pe considerente de oportunitate.

2. În forma propusă, Proiectul încalcă prerogativele conferite de lege Consiliului Local în ceea ce privește aprobarea înființării, organizării și statului de funcții al aparatului de specialitate al primarului.

Potrivit art. 129 alin. (1), (2) lit. a și alin. (3) lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ („Codul Administrativ”), **Consiliul Local** exercită următoarele categorii de atribuții:

- atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local (...);
- la propunerea primarului, înființarea, organizarea și statul de funcții ale aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local (...);

De asemenea, subliniem că, prin raportare la prevederile art. 154 și următoarele din Codul Administrativ, legiuitorul nu i-a conferit Primarului General competențe în ceea ce privește procedura de legiferare a competențelor aparatului propriu de specialitate, aceste atribuții fiind rezervate Consiliului General al Municipiului București, în situația actuală.

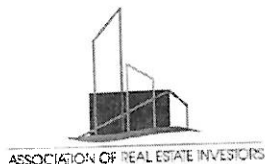
Nu în ultimul rând, în ceea ce privește competențele rezervate prin lege primarului, punctăm următoarele:

- potrivit art. 155 alin. (5) din Codul Administrativ, atribuțiile primarului în emiterea avizelor, acordurile și autorizațiile date în competența sa prin lege și alte acte normative (n.n., nu printr-o dispoziție a primarului cu caracter normativ), sunt **condiționate** de verificarea și certificarea de către compartimentele de specialitate din punctul de vedere al regularității, legalității și de îndeplinire a cerințelor tehnice, astfel că limitarea prerogativelor acestei comisii **contravine** cadrului legislativ aplicabil în prezent;
- nici prin legislația aplicabilă în domeniul urbanismului și construcțiilor primarului nu i-au fost atribuite competențe specifice în ceea ce privește procedura de avizare în domeniului circulației rutiere/pietonale; Or, acolo unde legiuitorul a înțeles să deroge de la cadrul legal general aplicabil, aceste derogări au fost implementate în mod expres (cum este reglementarea specifică a prerogativelor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului).

Rezultă așadar, că, proiectul de dispoziție în discuție **excede** în mod clar atribuțiilor conferite de lege instituției primarului.

3. În forma propusă, Proiectul ignoră faptul că avizul/acordul de principiu trebuie fundamentat tehnic și nu poate face rolul unei cenzuri pe motive de oportunitate.

Astfel cum anticipam, noțiunea de „avizare” reprezintă o procedură de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale



ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările. Atunci când legiuitorul a dorit să ofere autorităților publice locale competențe de decizie pe temeuri de oportunitate, le-a reglementat în mod expres și limitativ, prin reglementarea de regimuri juridice strict definite (a se vedea avizul de oportunitate emis în procedura de aprobare a PUZ-urilor).

Astfel, primarul nu poate deroga de la procedura de avizare și de rolul atribuit obligatoriu și preponderent tehnic conferit acesteia potrivit legii. Propunerea de act normativ, dacă este aprobată, ar adăuga în procedura de PUZ, PUD și DTAC un aviz de oportunitate suplimentar *de facto*. Prin urmare, prezenta propunere adaugă la lege și, în același timp, extinde, în mod nelegitim și nejustificat, competențele conferite Primarului General.

De altfel, lipsa unei fundamentări tehnice și caracterul eminent subiectiv/ de oportunitate al avizelor/acordurilor emise în atare condiții de către Primarului General al Mun. București rezultă fără putere de tăgadă și din:

- absența oricăror competențe tehnice a Primarului General al Municipiului București;
- caracterul/rolul consultativ atribuit Comisiei de Circulație;
- absența implicării arhitectului-șef, care, potrivit art. 10 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții reprezintă autoritatea tehnică din cadrul administrației publice locale care duce la îndeplinire atribuțiile conferite de Lege în domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construcții.

4. În forma propusă, Proiectul va avea un impact negativ asupra comunității:

Adoptarea Proiectului în forma actuală va avea un impact negativ semnificativ asupra comunității întrucât avizarea în aceste condiții:

- va crea premisele îngreunării și/sau prelungirii de o manieră semnificativă și nejustificată a perioadei de autorizare și/sau de aprobare a documentațiilor de urbanism;
- va conferi procedurii de avizare un caracter predominant imprevizibil și subiectiv în absența oricăror competențe tehnice ale Primarului Municipiului București în domeniul circulației rutiere/pietonale și în absența stabilirii unei proceduri clare de avizare; în acest sens, cu titlu exemplificativ, punctăm faptul că proiectul de dispoziție nu stabilește termenul în care avizele sau acordurile de principiu pentru PUZ, PUD și DTAC vor fi semnate de către Primarul General al Municipiului București; de asemenea, proiectul nu reglementează situația în care avizul/acordul de principiu al Primarului General al Municipiului București ar fi unul negativ în pofida unei fundamentări tehnice din partea Comisiei Tehnice de Circulație ce ar concluziona ca proiectul propus ar putea fi avizat favorabil, lipsind astfel de fundamentare tehnică un eventual refuz de emiteră a unui aviz favorabil;
- va fi aptă să dea naștere la litigii sau blocarea proiectelor ce vor conduce la costuri suplimentare ce vor fi suportate în final de către întreaga comunitate, fără însă a îmbunătăți calitatea vieții urbane, ci, dimpotrivă, va contribui în mod suplimentar la blocarea oricăror proiecte imobiliare.



CONCLUZII

În concluzie, considerăm că Proiectul propus nu respectă prevederile legislației în vigoare, astfel cum acestea sunt menționate în cuprinsul prezentei adrese. Pe cale de consecință, ne exprimăm dezacordul față de adoptarea acestuia în forma sa actuală și vă solicităm respectuos să luați în considerare observațiile noastre în cadrul procedurii decizionale.

De asemenea, în temeiul art. 7, alin. (9) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, solicităm respectuos organizarea unei dezbateri publice cu privire la Proiectul de dispoziție pentru a oferi posibilitatea tuturor actorilor interesați din domeniul public, privat și societatea civilă de a participa la o dezbatere amplă pe această temă, ce ar oferi premisele necesare în vederea găsirii unei soluții care să reflecte pe deplin interesele comunității.

Vă stăm la dispoziție oricând pentru detalii suplimentare. Ne puteți contacta în scris pe adresa de email contact@arei.ro și telefonic la numărul

Cu deosebită considerație,

Președintele Consiliului Director AREI