

# Trecerea terenurilor din extravilan în intravilan în scopul construirii

*Alexandru Popa (associate), Andreea Gheorghiu (associate), Filip & Company*

Terenurile situate în extravilan pot părea foarte atractive pentru investitori datorită prețurilor mult mai scăzute față de cele ale terenurilor situate în intravilan. Cu toate acestea, dintre factorii care trebuie avuți în vedere pentru o evaluare adecvată asupra oportunității de achiziționare a unui teren situat în extravilan, unul important este procedura ce trebuie urmată pentru a putea utiliza terenul în scopul propus. În concret, pentru a edifica o construcție pe un teren, este necesară îndeplinirea cumulativă a mai multor condiții astfel încât terenul să fie declarat constructibil. Una dintre aceste condiții, pe care o identificăm în articolul 91 din Legea 18/1991 privind fondul funciar, este ca terenul să se afle în intravilanul teritoriului pe raza căruia se află. Această cerință prezintă însă și unele excepții, în funcție de diferite caracteristici ale terenului – obiectivele de investiție care pot genera efecte poluante factorilor de mediu, care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, care deservesc activităților agricole, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie.

În situația în care terenul se află în extravilan și se dorește edificarea unei construcții care nu se încadrează în situațiile de excepție, va fi astfel necesară mai întâi trecerea terenului în intravilanul localității.

Conform articolului 23 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, intravilanul localităților se



Alexandru Popa, associate Filip & Company

stabilește prin planurile generale de urbanism („PUG”). Dacă terenul nu este situat în intravilan conform PUG, acesta va putea fi totuși introdus în intravilanul localităților în condiții temeinic fundamentate pe baza unui plan urbanistic zonal („PUZ”), aprobat conform legii.

Întrucât inițierea elaborării unui PUG aparține exclusiv autorităților publice, ne vom îndrepta atenția către procedura prin care un teren poate fi trecut din extravilan în intravilanul localităților prin intermediul unui PUZ. Obținerea unui PUZ reprezintă un proces complex ce poate dura în general între 6 luni și un an. Nu excludem însă și posibilitatea ca termenele să varieze considerabil, în funcție de circumstanțele concrete. Pentru realizarea unui PUZ este necesară asistență de specialitate, acesta realizându-se de către un arhitect. Prețul pentru realizarea unui PUZ variază atât în funcție de suprafața terenului (legislația actuală nu mai



Andreea Gheorghiu, associate Filip & Company

prevede o suprafață minimă pentru realizarea unui PUZ), cât și în funcție de dificultatea și amploarea proiectului.

Procedura obținerii PUZ-ului are la bază numeroase etape ce trebuie parcurse. Potrivit legii, demararea acesteia se realizează în temeiul unui certificat de urbanism și a avizului de oportunitate. Pe parcursul procedurii, proiectul de PUZ este supus mai multor consultări ale publicului. Totodată se elaborează și, dacă este cazul, se modifică documentația relevantă, și se obțin avizele cerute de lege, avizul preliminar de urbanism, avizele de la autorități și operatori, precum și avizul tehnic. În final, documentația se depune la consiliul local urmând ca, după o ultimă etapă de consultare a publicului, procesul să se finalizeze printr-o hotărâre a

consiliului local de aprobare a PUZ.

În cazul investițiilor ce urmează a fi realizate pe teritoriul a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale, PUZ-urile reprezintă o documentație de urbanism unitară, dar care se aprobă de fiecare dintre consiliile locale interesate.

Durata de valabilitate a unui PUZ este stabilită prin hotărârea a consiliului local de aprobare a acestuia în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

În situația terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare, acestea vor putea fi introduse în intravilanul localităților tot pe bază de PUG sau PUZ, dar pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (în continuare „MADR”). Acest aviz privind clasa de calitate va fi emis în temeiul unei documentații ce trebuie să cuprindă, printre altele: actul de proprietate al terenului, extrasul de carte funciară însoțit de plan cadastral, certificatul de urbanism, studiul și regulamentul urbanistic aferent PUZ, studiul pedologic și agrochimic atestat de către MADR (pentru încadrarea terenului în clasa de calitate), nota de calcul privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de direcția pentru agricultură



județeană și documente de plată a tarifului, virat în contul MADR. Observăm din documentele enumerate anterior că trebuie avut în vedere și tariful datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan,

precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan. Acest tarif este diferit în funcție de clasa terenului agricol, pornind de la 2 lei/m.p. pentru terenurile agricole situate în clasa 5 și ajungând până la 4 lei/m.p.

pentru terenurile agricole din clasa 1. Plata tarifului se face în baza notei de calcul emise de către direcțiile pentru agricultură județene și a documentației necesare pentru obținerea avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de către MADR.

De la plata acestui tarif există și scutiri în situații precum amplasarea obiectivelor de investiții realizate din fonduri europene sau pentru amplasarea obiectivelor de interes public, finanțate de la bugetul de stat sau local, ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice. O listă exhaustivă a situațiilor pentru care nu se datorează tariful se regăsește în Legea 18/1991 la articolul 921, iar procedura detaliată privind obținerea avizului a fost aprobată prin Ordinul nr. 1056/2018 emis de MADR.

Un alt aspect util de menționat cu

privire la terenurile aflate în circuitul agricol, care au fost introduse în intravilan, este că acestea pot fi scoase definitiv din circuitul agricol direct prin autorizația de construire emisă pentru lucrări ce urmează a fi edificate pe respectivele terenuri. Prin urmare, terenurile situate în extravilan reprezintă un adevărat pariu pentru investitor. Acestea pot aduce un profit ridicat având în vedere prețurile scăzute în comparație cu terenurile situate în intravilan dar, în același timp, pot pune la încercare răbdarea investitorului prin durata și costurile finalizării cu succes a procedurilor cerute de lege.

Un investitor diligent ar trebui să știe exact ce își dorește să construiască înainte de a achiziționa un teren situat în extravilan și să analizeze foarte bine șansele de reușită apelând la asistență de specialitate. ■

## Pe scurt

# Noutăți legislative

## Ce s-a schimbat în PNDL – noi modificări intrate în vigoare

Au intrat în vigoare mai multe modificări pentru Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL). Aceasta ca urmare a publicării noilor prevederi legislative în Monitorul Oficial. Printre modificări se numără și înscrierea a încă două tipuri de lucrări ce vor putea fi finanțate prin Program.

Astfel, lucrările ce pot fi finanțate prin PNDL privesc racordarea la gaze și reabilitarea rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice:

- construirea / modernizarea / reabilitarea / extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice
- construirea / modernizarea / reabilitarea / extinderea sistemelor de distribuție a gazelor naturale și racordului la sistemul de transport al gazelor naturale.

### Alte modificări

După încheierea contractelor de achiziție, dar și a actelor adiționale la acestea dacă este cazul, beneficiarii vor actualiza corespunzător devizul general, îl aprobă prin hotărâre de consiliu local/județean și îl transmit Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației

Publice, însoțit de contractele de achiziții publice și actele adiționale.

După încheierea contractelor de finanțare multianuale, beneficiarii transmit Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice solicitarea privind transferul sumelor necesare pentru decontarea bunurilor achiziționate, serviciilor prestate, lucrărilor executate, corelat cu graficele de execuție ale livrării de bunuri, prestării serviciilor, execuției lucrărilor, în funcție de necesități, în limita contractelor de finanțare multianuale încheiate.

Solicitarea de transfer are în vedere numai bunurile achiziționate, serviciile prestate, lucrările executate, după aprobarea listei prevăzute la art. 10 alin. 3 (din Normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor OUG 28/2013 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare locală).

### Decontarea sumelor

În cursul unui an bugetar, în situația în care beneficiarii decontează sumele aferente contribuției de la bugetul de stat, pentru bunurile / serviciile / lucrările executate, din

sursele proprii sau alte surse, au dreptul să solicite recuperarea acestora la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în baza solicitărilor de transfer.

Acestea trebuie depuse și înregistrate până în ultima zi lucrătoare a lunii noiembrie a fiecărui an, în perioada de derulare a contractelor de finanțare.

Solicitarea va fi însoțită de ordinul de plată, certificat pentru conformitate cu originalul, precum și de anexa nr. 5, prin care se justifică decontarea din bugetul local sau alte surse legale constituite a sumelor aferente contribuției de la bugetul de stat, iar transferul sumelor solicitate urmează a se face de către MDRAP până la sfârșitul anului bugetar în care au fost înregistrate solicitările.

În cursul unui an bugetar, după transferarea sumelor, în situația existenței unor credite bugetare disponibile, sumele aferente solicitărilor de transfer depuse după ultima zi lucrătoare a lunii noiembrie a fiecărui an se transferă beneficiarilor în limita creditelor bugetare aprobate pentru anul în curs, în