



ASOCIAȚIA “SALVAȚI CARTIERELE DĂMĂROAIA ȘI BUCUREȘTII NOI”

“Participarea civică a cetățenilor la dezvoltarea urbanistică a orașului”

Proiect finanțat prin granturile SEE 2009 – 2014, în cadrul Fondului ONG în România

www.eegrants.org www.fondong.fdsc.ro



Apelul Asociației “Salvați Cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi”

MATERIALUL de mai jos, adresat autorităților publice, a fost realizat prin proiectul “Participarea civică a cetățenilor la dezvoltarea urbanistică a orașului”, finanțat prin granturile SEE 2009 – 2014, în cadrul Fondului ONG în România (www.eegrants.org www.fondong.fdsc.ro).

Conținutul acestui material nu reprezintă în mod necesar poziția oficială a granturilor SEE 2009 – 2014. Întreaga răspundere asupra corectitudinii și coerenței informațiilor prezentate revine inițiatorilor.

➔ Asociația “Salvați Cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi” a fost constituită legal la data de 18.09.2012, prin voința cetățenilor rezidenți ai cartierelor Bucureștii Noi și Dămăroaia, ca urmare a încălcărilor în mod repetat și voit de către Autoritățile administrației publice, respectiv Primăria Municipiului București și Primăria Sectorului 1, a legislației europene, în zona protejată “Parcelarea Bazilescu”.

➔ Execuția în zona “Parcelarea Bazilescu”, nominalizată în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București din anul 2004, reactualizată în 2010 la poziția 91, cod B-II-s-B-17913, a acestor construcții fără respectarea legilor specifice urbanismului, a dus la afectarea în mod ireparabil a mediului de viață a locuitorilor, s-a pierdut identitatea arhitecturală a “Parcelării Bazilescu” și încalcă dreptul constituțio-

nal al cetățenilor la un mediu înconjurător sănătos și echilibrat ecologic.

➔ La doi ani de la înființare, asociația este în măsură să prezinte mecanismul prin care investitori, autorități locale, funcționari publici în aparatul de stat, organizați în adevărate grupuri infracționale, eludează, interpretează sau ignoră legile pentru atingerea obiectivelor proprii ilegale.

➔ În ceea ce privește Inspectoratul de Stat în Construcții, în peste 42 de cazuri, confirmate chiar dacă a dispus oprirea executării lucrărilor de construire și înaintează plângeri, acolo unde este cazul, către organele de urmărire penală, verifică doar legalitatea autorizațiilor sub forma obținerii avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, dar nu verifică și dacă documentele de urbanism respectă din punct de vedere tehnic legislația, și aici ne

referim la planurile tehnice vizate “spre neschimbare”, care în peste 230 de cazuri sunt aprobate cu încălcarea legii, dar și a Planurilor Urbanistice de Detaliu, emise în cea mai mare parte de către Primăria Sectorului 1, ce încalcă flagrant Legea nr. 350/2001, republicată, și Legea nr. 50/1991, republicată, și PUG al Municipiului București.

➔ La doi ani de la înființare, Asociația consideră că a reușit să descrie mecanismul prin care un grup organizat infracțional, format din investitori în domeniul imobiliar, sprijiniți de către autoritățile locale, funcționari publici în aparatul de stat, funcționari din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, notari și cadastriști, eludează, interpretează sau ignoră legile pentru atingerea obiectivelor proprii ilegale.

Iată mecanismul, descris în 9 pași!

PASUL 1. Autorizațiile de construire

➔ Pentru edificarea unei construcții, este necesară emiterea unei autorizații de construire de către Primăria Sectorului 1 (pentru zona Dămăroaia) sau de către Primăria Generală a Mu-

Apelul a fost trimis la:

● Președinția României, ● Guvernul României, ● Primăria Generală a Municipiului București – primar general, viceprimari, arhitectul șef al PMB, Secretarul PMB –, ● Primăria Sectorului 1 București – primarul sectorului 1, viceprimar, secretarul general al Sectorului 1, arhitectul șef Primăria Sector 1 –, ● Instituția Prefectului MB, ● Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Anticorupție București, ● Avocatul Poporului, ● Parlamentul României – Comisia pentru Abuzuri, ● Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ● Inspectoratul de Stat în Construcții, ● Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ● Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Director OCPI Direcția Cadastru și Geodezie și Director Direcția Publicitate Imobiliară (Carte Funciară), ● IGSU – Inspector general, ● Garda de Mediu – Garda Națională de Mediu, ● Parlamentul European (Bruxelles), ● Poliția Locală a Sectorului 1 – Serviciul Disciplina în Construcții și Afășaj Stradal, ● Poliția Locală a Primăriei Municipiului București – Serviciul Disciplina în Construcții.

nicipiului București (pentru Bucureștii Noi – “Zona Protejată Bazilescu”). Condițiile specificate în aceste autorizații trebuie să se încadreze în **HCGMB 269/2000 – Planul de Urbanism General al Municipiului București**.

Cartierul Dămăroaia se încadrează în zona L2a, iar Bucureștii Noi se încadrează în zona L2b – **zone cu regim protejat, pentru care se prevede:**

- regim de înălțime maxim $P + 2E$;
- procent de ocupare a terenului

(suprafață construită/suprafață teren) de maxim 45%;

- coeficient de utilizare a terenului (suprafață desfășurată supraterană/suprafață terenului de maxim 1,3);

- înălțimea maximă a clădirilor: 10 m;

- distanțe față de vecinătatea laterală: jumătate din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 3 m;

- retragere față de aliniamentul străzii: 3 – 4 m

- retrageri față de limita posterioară: egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m;

- lungimea maximă a clădirii: maxim 15 m;

- conform HCGMB 66/2006, fiecare apartament sub 100 mp trebuie să aibă la dispoziție 1 loc de parcare în incintă, iar cele peste 100 mp, 2 locuri de parcare în incinta parcelei;

- pentru zona L2b Secțiunea III Articolul 4, este interzisă “*comasarea parcelelor pentru evitarea caracterului zonei protejate*”.

Această reglementare a fost încălcată în cazul emiterii autorizațiilor de construire pentru Feldioara 17 – 19, Măicănești 49 – 51, Calcarului 14 – 17, Elocinței 29 – 31, Măicănești 13 – 15.

➔ **Ce nu se respectă la Primăria Generală a Municipiului București:**

- sunt date autorizații de $D + P + 2E$, dar nu se adaugă suprafața demisolului la suprafața totală, desfășurată a clădirii, așa cum prevede legea, deoarece aceasta ar duce la depășirea valorii legale a coeficienților construcției;

- au fost date autorizații de construire $S(D) + P + 2E + M$, încălcându-se regimul legal de înălțime;

- la o înălțime de 10 m dată, pentru toate autorizațiile emise, distanța față de limita laterală este dată la 3 m, în loc de minimum 5 m cât este menționată în PUG (“*jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m*”); distanța de nu mai puțin de 3 m

se aplică la construcțiile de parter/parter și etaj, care au o înălțime de maxim 6 m la cornișă. Jumătate din înălțime înseamnă maxim 1,5 m, ceea ce contravine reglementărilor legale și Codului Civil și PUG București.

- retragerea față de aliniamentul străzii este dat, de cele mai multe ori, la 3 m, în timp ce pentru un loc de parcare este nevoie de minim 4.5 m lungime; astfel, o parte din autovehicule sunt parcate pe spațiul public, blocând trotuarele, încălcând PUG-ul (“*staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice*”) și legea circulației pe drumurile publice, care specifică faptul că trotuarele nu trebuie blocate cu autovehicule. Prin amplasarea prea apropiată de clădirile vecine, există cazuri în care se încalcă Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății privind însorirea clădirilor, care prevede că distanță dintre clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;

- nu sunt respectate prevederile PUG-ului privind spațiile verzi, care prevăd câte un arbore plantat la fiecare 100 mp, în realitate blocurile neavând nici măcar un mp pătrat de spațiu verde, ci numai pavaje; în plus, au fost distruse aliniamentele verzi de pe trotuarele aferente și au fost tăiați sute de copaci, bătrâni de zeci de ani, de pe domeniul public, de către proprietarii blocurilor nou construite;

- locurile de parcare nu sunt prevăzute în autorizație în număr suficient sau sunt amplasate în incintă într-un mod nerealist și nefuncțional, știindu-se de la început că nu vor fi puse în operă;

- Primăria Generală a Capitalei încalcă sistematic Legea nr. 544/2001 privind liberul acces al populației la documente de interes public, prin afișarea pe site-ul propriu a unor informații insuficiente și trunchiate legate de autorizațiile de construire. În realitate,

Un răspuns din partea Corpului de control al primului-ministru

CA URMARE a petiției înregistrate la MAI – Direcția generală Anticorupție, Corpul de control al primului ministru – Direcția juridică și administrativă a trimis Asociației un răspuns prin care informează, în data de 16.02.2015, că:

“[...] în ceea ce privește aspectele referitoare la Inspectoratul de Stat în Construcții, acestea vor fi analizate și verificate în cadrul acțiunii de control ce se efectuează în prezent de către Corpul de control al primului-ministru la Inspectoratul regional în Construcții București-Ilfov.”

Referitor la activitatea organelor de cercetare penală, Asociația este informată că “petiția a fost transmisă spre soluționare către Consiliul superior al Magistraturii”.

sunt tipărite numai numărul de autorizație și numele titularului, fără a se da informații despre datele tehnice și indicatorii aprobați. La toate demersurile Asociației privind consultarea documentațiilor aferente autorizațiilor, ni s-a răspuns că nu avem acces la informații pe motiv de protejare a secretului profesional și a intimității proprietarului. Toate aceste obstrucționări sunt făcute pentru a întârzia și a zădărnici orice acțiune de contestare.

➔ Ce nu se respectă la Primăria Sectorului 1:

– sunt date autorizații de construire cu regim de înălțime S+P+2E+M, invocându-se paragraful din PUG: *“se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu pantă de 45 grade, cu maxim 60% din aria construită la sol a clădirii”*. Funcționarii primăriei omit cu bună știință cuvântul “existente”, permițând cel de-al treilea nivel pentru o clădire viitoare, **fără să țină cont că se încalcă cel puțin:**

– H.G. nr. 66/2006, prin nealocarea de locuri de parcare și pentru apartamentele de la mansardă;

– încălcarea PUG-ului, prin depășirea POT 45% și CUT 1,3;

– încălcarea dreptului la sănătate a vecinilor prin nerespectarea **Ordinului nr. 536/1997** al Ministrului Sănătății privind însorirea clădirilor, care prevede că distanța dintre clădiri tre-

buie să fie egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;

– distanța de 3 m până la limita laterală este condiționată de Planul de Urbanism de Detaliu – PUD, care însă este aprobat în Comisia tehnică și în Consiliul Primăriei fără respectarea tuturor etapelor legale de consultare a populației, fără luarea în discuție a obiecțiilor vecinilor afectați direct și, ceea ce este cel mai grav, fără informarea la timp a acestora;

– prin aceste PUD-uri se încalcă **Legea nr. 190/2013** privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care, la punctul 10 prevede:

(5) [În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:]

a) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism;

În realitate, se modifică lungimea clădirii, CUT, se exclude demisolul din calcule;

– Primăria Sectorului 1 încalcă sistematic **Legea nr. 544/2001** privind liberul acces al populației la documente de interes public, prin afișarea pe site-ul propriu a unor informații insuficiente și trunchiate legate de autorizațiile de construire. În realitate, sunt tipărite numai numărul de autorizație și numele titularului, fără a se da informații despre datele tehnice și indicatorii aprobați.

La toate demersurile Asociației privind consultarea documentațiilor aferente autorizațiilor, s-a răspuns că nu avem acces la informații pe motiv de protejare a secretului profesional și a intimității proprietarului;

– toate PUD-urile vizate de către Primăria Sectorului 1 au următoarea formă:

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: terenul este cuprins în PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 232/19.12.2012 – zona 1.2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unei lotizări anterioare cu P – P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, POTmax. = 45%, CUTmax. = 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E, CUTmax. = 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E, Hmax. = 10,00 m. În cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Articolul din HCGMB nr. 269/2000 prevede:

“L2a + L2b – se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT-ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.”

Ceea ce era, inițial, un articol restrictiv, a fost modificat și completat de

către persoane interesate din cadrul primăriei, în mod ilegal și abuziv, într-unul permisiv, rezultând un text de lege care nu se regăsește nicăieri.

PASUL 2.

Neimplicarea autorităților

➔ **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construire prevede că **anularea autorizațiilor** de construire sau de desființare **poate fi cerută, în condițiile legii, și de către prefect**, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții.

La toate sesizările Asociației privind încălcarea legii în elaborarea autorizațiilor de construire, prefectul nu a răspuns.

➔ La solicitarea Asociației către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind exprimarea unui punct de vedere referitor la legalitatea autorizațiilor de construire, aceasta a răspuns că, din cele 14 autorizații emise în perioada 2012 – 2013 în zona Dămăroaia – Bucureștii Noi, “*acestea au fost emise cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism avizate și aprobate și conțin toate avizele/acordurile solicitate cu certificatele de urbanism, conform prevederilor legale*”. Deci, cu alte cuvinte, autorizațiile respectă metodologia și se face, practic, o inventariere a avizelor care însoțesc autorizațiile, dar nu se spune dacă avizele sunt legale. Deci, nu se spune clar că aceste autorizații respectă legea.

PASUL 3.

Încălcarea autorizațiilor de construire

DUPĂ OBTINEREA autorizațiilor de construire, dezvoltatorii procedează sistematic la nerespectarea acesteia:

– măresc suprafața construită, rezultând încălcarea POT-ului 45%;

– transformă garajele în locuințe;
– măresc înălțimea subsolului, transformându-l în demisol;

– dacă au în autorizație mansardă, măresc volumul acesteia transformând-o în etaj curent;

– construiesc mansardă fără autorizație;

– măresc suprafața desfășurată prin zidirea balcoanelor și introducerea suprafeței acestora în volumul clădirii sau construiesc în consolă, nerespectând CUT-ul de 1,3.

PASUL 4.

Sesizările către instituțiile de control

➔ Cei afectați direct de construcțiile edificate sunt îndreptățiți să facă **reclamații** la Inspectoratul de Stat în Construcții și la Poliția Locală – Disciplină în Construcții. În urma controalelor, aceștia constată încălcarea autorizației de construire, ceea ce conduce la măsuri penale și sistarea lucrărilor de construcție. **În realitate**, se declanșează procedura de plângere penală, dar de cele mai multe ori **nu se dispune sistarea lucrărilor**. Această sistare de drept ar putea fi invocată de organele de Poliție ca, la sesizare, să efectueze controale, să sancționeze și să blocheze șantierul.

➔ Plângerile penale sunt trimise cu întârziere către organele de cercetare penală (Procuratura), acestea urmând să le trimită la Poliție pentru instrumentare, după care se întorc la Procuratură care ar trebui să dispună chemarea în judecată, ISC-ul și/sau Disciplină în Construcții trebuind să fie parte în proces. În realitate, pe tot acest traseu lung, orice persoană “influențabilă” **poate determina întârzierea sau chiar oprirea procedurii prin NUP** (neînceperea urmăririi penale). Aceasta este explicația pentru care, după mai bine de un an și 180 de plângeri penale, confirmate de către Disci-

Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Iată ce răspunde ANCPI la sesizarea Asociației cu privire la unele “aspecte ce țin de încălcarea sistematică a prevederilor legislative în materia urbanismului asupra unor imobile situate în cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi, precum și cu privire la modalitatea de înregistrare a acestor imobile în sistemul integrat de cadastru și carte funciară”:

“Verificarea aspectelor sesizate în conținutul petiției dumneavoastră fac obiectul unui control dispus de conducerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Ulterior finalizării activității de control, vă vor fi comunicate măsurile legale dispuse cu privire la aspectele sesizate”.

plina în construcții, **în prezent nu este demarat niciun proces penal**, toate blocurile fiind finalizate, iar apartamentele fiind chiar vândute și intrate în circuitul civil. Conform înștiințării Procuraturii, din cele 18 blocuri acționate în contencios administrativ de Asociația “Salvați Cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi”, 6 sunt în cercetare la Secția 5 Poliție, trei au NUP-uri, iar nouă nu au fost luate în evidență încă. În total, **Asociația monitorizează 42 de imobile cu plângeri penale, despre care nu are nicio veste de la Procuratura de pe lângă Judecătoria Sectorului 1 de peste un an, în ciuda numeroaselor adrese.**

Ce este foarte grav, este faptul că Inspekția de Stat în Construcții, cu toate că a constatat deficiențe grave la construcțiile tip bloc verificate, deficiențe care pun în pericol siguranța populației, nu a luat nici o măsură eficientă care să ducă la stoparea acestora.

➔ Astfel, în răspunsul către Avocatul Poporului, Inspectoratul de Stat în Construcții declară că, în urmă controalelor în zonă, “s-au descoperit următoarele abateri de la prevederile legislative:

- executarea neautorizată a lucrărilor de construcții;
- nerespectarea prevederilor autorizațiilor de construire;
- neasigurarea sistemului calității la execuția lucrărilor;
- efectuarea recepțiilor la finalizarea lucrărilor, cu participarea reprezentanților Primăriilor Municipiului București în calitate de membri ai comisiei de recepție, în condițiile în care lucrările efectuate nu respectau autorizațiile de construire și planșele vizate spre neschimbare anexă la acestea”.

Toate blocurile sunt intrate în circuitul civil, deci sunt locuite, în condițiile în care chiar ISC recunoaște că nu îndeplinesc normele de siguranță.

PASUL 5. Procesul verbal de recepție a construcției

➔ După terminarea construcției, se întrunește o comisie din care fac parte dezvoltatorul, dirigintele de șantier, constructorul, proiectanții și un reprezentant al autorităților locale. Acest reprezentant este, în cazul PMB, un inspector de la Serviciul urbanism, iar pentru Primăria Sectorului 1, un inspector de la Disciplina în Construcții.

➔ În cazul Primăriei Generale a Capitalei

De fiecare dată, Inspectoratul de Stat în Construcții și Disciplina în Construcții au înștiințat Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București despre încălcarea autorizației de construire la blocurile noi din Bucureștii Noi “Zona Protejată Bazilescu”; inspectorul desemnat să participe la întocmirea procesului verbal de recepție, în deplină cunoș-

tință de cauză, a semnat și a certificat că acea clădirea este recepționată “fără obiecțiuni”.

În unele procese-verbale sunt specificate lucrări care nu respectă prevederile din autorizația de construire. În conformitate cu **Legea nr. 50/1991 art. 37 alin. (2) – (5)**, nu se admite recepția lucrărilor care nu respectă prevederile autorizației de construire. De asemenea, sunt specificate anexe în procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, dar nu sunt atașate.

În anume situații, s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor fără obiecțiuni în stadiul de structură de rezistență, contrar reglementărilor în vigoare, după care investitorul are libertatea să construiască în continuare cât dorește și ce dorește.

Menționăm că fără acest proces-verbal de recepție, imobilul nu poate fi întabulat și introdus în circuitul civil.

Toate procesele-verbale de recepție întocmite în perioada 2012-2013 sunt semnate de către un lucrător din cadrul Serviciului Urbanism, mereu același. În anul 2013, în urma activității și semnalărilor noastre repetate, a fost schimbat cu o altă persoană, de asemenea lucrătoare în cadrul Serviciului Urbanism, care a semnat, fără probleme și “fără obiecțiuni” toate procesele-verbale, inclusiv cele pentru care organele de control au descoperit încălcări ale autorizației și legislației. Și astfel, aceste două persoane sunt vinovate de intrarea în circuitul civil a sute de clădiri construite ilegal.

➔ În cazul Primăriei Sectorului 1

Lucrătorii Disciplinei în Construcții fie semnează procesele-verbale “fără obiecțiuni”, omițând să constate nerespectarea autorizațiilor de construire, fie își trec doar numele, fără să semneze, dar și fără să menționeze obiecțiunile la nerespectarea autorizațiilor. Cu acest proces-verbal având o formă ambiguă și neclară, întocmit cu

nerespectarea legislației în vigoare, dezvoltatorul, cu complicitatea lucrătorilor de la Oficiu de Cadastru și Cărțile funciare, întabulează construcția și o introduce în circuitul civil.

PASUL 6. Documentația cadastrală și înscrierea în Cărțile funciare

OCPI – documentația cadastrală

Documentațiile cadastrale întocmite de către cadaștrii autorizați (în permanență apărând cam aceleași nume), nu ar fi trebuit să fie avizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară dacă s-ar fi aplicat propriile regulamente de funcționare:

- Ordinul nr. 634/2006 din 13/10/2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară
- ODG nr. 700/2014 (Ordin al Directorului General al ANCPI) din 09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Ordinul nr. 634/2006, CAPITOLUL 2 Dispoziții cu privire la întocmirea documentațiilor prevede:

Art. 10

(1) *Recepția cadastrală constă în:*

- a) *verificarea conținutului documentației;*
- e) *verificarea modului de calcul al suprafețelor;*
- f) *corespondența între atributele descriptive și elementele grafice;*

Adică, dacă imobilele/suprafețele măsurate nu corespund cu cele din planurile vizate spre neschimbare aferente autorizațiilor de construire, documentația nu poate fi recepționată.

ODG nr. 700/2014 prevede aceleași cerințe:

Art. 46. (1) Recepția documentației cadastrale constă în verificarea din punct de vedere tehnic a următoarelor aspecte:

m) calitatea și corectitudinea operațiunilor, măsurătorilor, calculelor, preciziilor, dacă se consideră necesare;

n) corespondența între atributele descriptive și elementele grafice;

Art. 97. La înscrierea construcțiilor persoana autorizată specifică numărul de niveluri, anul construirii, suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată. Aceste date vor fi menționate în planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Pe lângă nerespectarea suprafețelor prevăzute în autorizațiile de construire, asociația a semnalat către OCPI și neinclusiunea în documentația cadastrală a nivelurilor construite ilegal (în special etajul 3 și/sau mansarda). De fiecare dată s-a răspuns că specialistul cadastral a întocmit documentația cadastrală conform cu autorizația de construire și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, fără să se țină cont de articolele mai sus menționate.

Cărțile Funciare

➔ Pentru înscrierea în cartea funciară, **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, cu modificările și completările ulterioare, prevede că:

“Art. 36. – (1) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor semnat de reprezentantul autorității locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe rază căreia este edificată construcția, precum și a unei documentații cadastrale.”

Admițând că, în lipsa specificării în lege că documentația cadastrală trebuie să fie identică cu autorizația de construire, **rezultă că procesul-verbal “avizat de către reprezentantul autorității administrației locale emitente a autorizației de construire” este defini-**

➔ Cu toate că Asociația a făcut plângeri penale pentru fals în declarații împotriva reprezentantului PMB care a semnat procesul-verbal, **reprezentanții Oficiului de Cadastru nu au vrut să ia în calcul sesizările**, procedura de rezolvare în instanță a plângerii penale fiind mult devansată de întabularea clădirii. În plus, din cauza lipsei de transparență a Primăriei, se ia la cunoștință despre existența procesului-verbal de recepție după întabularea construcției, deci după ce faptul a fost consumat.

➔ **La sesizările Asociației către conducerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**, care are în subordine Oficiul Național de Cadastru și Cărțile Funciare, privind nelegulile privind înscrierea în cartea funciară a imobilelor fără a avea procesul-verbal de recepție semnat de către reprezentantul Primăriei Sector 1, s-a răspuns că nu s-a aplicat articolul 55¹, ci s-a aplicat **articolul 29 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 și art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991.**

Art. 29 din Legea nr. 7/1996, republicată (r.2.), prevede:

“(1) În cazul în care registratorul admite cererea, dispune întabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative:

a) este încheiat cu respectarea formelor prescrise de lege;

b) identifică corect numele sau denumirea părților și menționează codul numeric personal sau, după caz, numărul de identificare fiscală, dacă este atribuit, codul de înregistrare fiscală ori codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora;

c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz;

d) este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română. În cazul actu-

lui autentic notarial, acesta trebuie să fie încheiat de un notar public în funcție în România;

e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului, cu excepția cazului în care se face mențiune despre acestea în cuprinsul actului;

f) este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu excepția scutirilor stabilite prin lege sau a situației în care dovada încasării tarifului se face conform procedurilor stabilite prin protocoale încheiate potrivit art. 9 alin. (4) și (5);

g) îndeplinirea altor prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului.”

Legea nr. 50/1991 privind calitatea lucrărilor în construcții prevede:

“Art 37. – (2) Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.

Art. 37. – (5) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi întabulate în cartea funciară. [...]”

În această situație, se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

➔ Deci, în răspunsul primit **se ignoră** complet că recepția imobilului reclamat s-a făcut cu încălcarea flagrantă a art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 7/1996 și a art. 37 alin. (5) din Legea 50/1991.

➔ Din comunicările Poliției Locale a Primăriei Sectorului 1 – Direcția Control Disciplină în Construcții (care este responsabilă cu semnarea proceselor-verbale de recepție a clădirilor, din partea Primăriei Sector 1 pentru cartierul Dămăroaia), **a reieșit că un număr de 13 imobile nu au procesele-verbale de recepție.** Este vorba despre imobilele amplasate pe străzile: Acumulatorului 15, Coralilor 14, Gloriei 26 – 28, Izbiceni 51, Jiului 93, Limpejoarei 24, Lița 17, Lița 30 – 32, Șinca 20, Târnăveni 22. **Toate imobilele sunt întabulate și intrate în circuitul civil.**

Conform ODG nr. 700/2014 (Ordin al directorului General al ANCPI):

Art. 98. (1) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, semnat și stampilat de reprezentantul autorității locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe raza căreia este edificată construcția și a unei documentații cadastrale.

Niciunul din imobilele menționate mai sus nu au procesul verbal de recepție semnat și stampilat, deci nu se poate justifica de către angajații cărților funciare „omiterea” lipsei ștampilei pe aceste documente.

În Zona Protejată Bazilescu, toate blocurile construite până în anul 2013 au întabulate apartamente la subsol sau mansarde, cu toate că acestea nu există pe autorizațiile de construire. Acest fenomen a continuat și în perioada 2013 – 2015 pentru zeci de cazuri.

Concluzia este că ANCPI, instituție care ar putea să oprească întabularea construcțiilor ilegale, **încalcă flagrant legea.**

➔ În urma demarării proceselor în Contencios administrativ pentru demolare a imobilelor, au fost înscrise litigiile în cărțile funciare ale acestora. **După ce a respins cererile de ștergere a acestor litigii, după un timp, ANCPI a început să admită cererile dezvoltatorilor, iar funcționarii săi au șters notările în cărțile funciare. Astfel, acum avem situația hilară, în care o parte din imobile sunt notate, iar o parte nu sunt notate, cauzele fiind identice.** Concluzia este că nu justetea demersului stă la baza analizei funcționarilor de la Cărțile Funciare, ci, mai degrabă, cine face cererea. Toată această situație a condus la o situație cu grave consecințe sociale și economice, dezvoltatorii vânzând cu fals în contractele de vânzare-cumpărare (omitând să specifice că imobilele sunt în litigiu și că există plângeri penale pe numele lor) apartamentele din imobilele nenotate către cumpărători de bună credință, majoritatea cazurilor prin credite bancare.

➔ În urma acțiunilor Asociației în justiție, de a anula ștergerea litigiilor din cartea funciară, până acum au fost câștigate cinsprezece procese. Deci, **Asociația are confirmarea că ANCPI comite un abuz.**

La sesizarea Asociației către Corpul de Control al Guvernului, autoritate de control asupra ANCPI, s-a răspuns Asociației – prin adresa 1.365/11.10.2013 – că această instituție “*nu are competență să soluționeze aspectele sesizate, acestea fiind de competență exclusivă a instanțelor de judecată*”.

PASUL 7.

Emiterea autorizațiilor de construire ilegale (PASUL 1 bis)

➔ În trei cazuri [...], în ciuda comunicărilor la ISC și/sau Disciplina în Construcții privind nerespectarea autorizației de construire de către dezvoltatori, Primăria Municipiului Bucu-

rești a emis autorizație de mansardare încălcând Legea nr. 50/1991, modificată:

“Art. 7. – (15¹) Pentru obținerea unei noi autorizații de construire, potrivit prevederilor alin. (15), solicitantul va depune o nouă documentație tehnică – D.T., elaborată în condițiile modificărilor de temă survenite, urmând ca autoritatea administrației publice locale competente să decidă, după caz:

a) emiterea noii autorizații de construire, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă se înscriu în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială;

b) reluarea procedurii de autorizare în condițiile prezentei legi, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă depășesc limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială.”

➔ În plus, **noile mansardări nu respectă PUG-ul** (prin depășirea CUT și POT) **și nu respectă HCGMB 66/2006** privind numărul minim necesar de locuri de parcare.

Articolele din PUG depășite sunt:

– **art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.**

L2a + L2b – se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT-ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii;

– **art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

L2a + L2b – CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren.

HCGMB nr. 66/2006 este încălcată prin faptul că se dau autorizații de

mansardare fără să se asigure locurile de parcare necesare noilor locații locuibile.

➔ În plus, toate autorizațiile de mansardare sunt date pe baza **avizelor luate cu cel puțin un an înainte pentru autorizarea construcției P+2E, încălcându-se astfel Legea nr. 50/1991.**

Sunt și **situații absurde** (Jimboalia 56, Palisandrului 50, Măicănești 49 – 51), în care clădirea S+P+2E are proces-verbal de constatare la inspecție pentru nerespectarea autorizației de construire și, implicit, proprietarul are întocmită plângere penală, după care ISC-ul emite avizul de aprobare a mansardării, după care se emite o autorizație de construire pentru mansardarea clădirii ilegale, după care, culmea absurdului, ISC-ul constată că mansarda nu respectă autorizația de construire (Palisandrului 50) și face plângere penală. Trebuie menționat că mansardele erau construite odată cu blocul de P+2E (+3E), bloc care oricum nu respectă dimensiunile, suprafețele și volumele prevăzute în autorizația inițială. Deci, nici mansardele nu respectau înainte de autorizarea mansardei, nici planurile vizate spre neschimbare a primei autorizații și, deci, nu aveau cum să respecte nici planurile viitoarei autorizații de mansardare.

PASUL 8.

Practica neunitară din justiție

ÎN LIPSA demarării acțiunilor Procuraturii privind construirea ilegală în cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi, Asociația “Salvați Cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi” a demarat **18 procese de demolare în Contencios Administrativ**. Până în prezent, **au fost judecate 7 procese:**

- patru au fost respinse pe motiv de lipsă de calitate procesuală; pentru unul Curtea de Apel a admis recursul și a trimis dosarul la Tribunalul București pentru rejudecare;

- două au fost respinse la fond, fără să se ajungă la expertiză tehnică și ig-

norându-se toate datele evidente de încălcare a autorizației de construire; pentru unul Curtea de Apel a respins recursul. Se așteaptă motivarea sentinței;

- unul s-a judecat la Judecătoria Sectorului 1 (Tribunalul București declinandu-și competența), unde s-a pierdut pentru „lipsă de interes“. S-a câștigat apelul și se va repune pe rol la Judecătoria Sectorului 1;

- unul a fost respins la fond, fără să se ajungă la expertiză tehnică și ignorându-se toate datele evidente de încălcare a autorizației de construire; a fost pierdut și la apel;

- patru sunt în curs de judecare la Tribunalul București, pentru două fiind admise expertize tehnice (în unul din cazuri construcția nu are autorizație de construire).

Se observă o practică neunitară în judecarea proceselor începute de către asociație.

PASUL 9.

Neaplicarea sancțiunilor

➔ HCGMB nr. 66/2006 art 12 prevede taxe de 10.000 euro pentru fiecare loc de parcare lipsă. După calculul Asociației, este vorba de o sumă care tinde spre 3.000.000 euro, numai în “Parcelarea Bazilescu”.

➔ Art. 9 prevede: “staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei”, deci în afară circulației publice.

➔ HCGMB nr. 66/2006 privind locurile de parcare stabilește că pentru fiecare apartament cu o suprafață mai mică de 100,0 mp se prevede un loc de parcare, iar pentru suprafață mai mare de 100,0 mp două locuri de parcare. Art. 12 prevede “pentru nerespectarea numărului de locuri prevăzute în norme pentru construcții noi obligă solicitantul la plata unei taxe de 10.000 euro pentru fiecare loc ne-realizat. AC nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norme”.

➔ Toate construcțiile au fost autorizate fără plata taxelor de 10.000 euro pentru fiecare loc de parcare lipsă, conform prevederilor legale. Absolut toate autorizațiile de supraetajare a blocurilor sunt date în mod ilegal, fără prevederea niciunui loc de parcare, cu păgubirea bugetului local, respectiv “economisirea” din partea dezvoltatorilor, a milioane de euro.

➔ Trebuie menționate aici și planurile “vizate spre neschimbare” în care sunt figurate locuri de parcare inutilizabile, înșirate în jurul blocurilor, fără să existe căi de acces, ieșire sau manevrare ale autovehiculelor, sau în subsoluri care sunt inutilizabile pentru gararea autovehiculelor, singurul scop fiind ca numărul de locuri de parcare “să iasă la numărătoare”.

CONCLUZII

➔ Analiza de față reprezintă încălcarea sistematică, în 9 PAȘI, a legilor statului de drept, cu consecințe iremediabile asupra distrugerilor urbanistice asupra cartierelor Dămăroaia și Bucureștii Noi.

➔ În toate sesizările, petițiile și cererile formulate, Asociația nu solicită decât respectarea legii de către autoritățile publice locale, respectiv Primăria Sectorului 1 și Primăria Municipiului București. Nu este posibil ca într-un stat european, legea în domeniul urbanismului să fie încălcată chiar de către cei care au atribuții în urmărirea și respectarea ei. Sesizarea Asociației nu privește un singur document emis prin eludarea legii, ci sute de astfel de documentații. □

În numele Asociației “Salvați Cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi”, Apelul este semnat prin președinte, **ing. Petru TRUȚĂ.**

Redacția Tribuna economică nu își asumă răspunderea pentru conținutul materialului publicat.