

## **STUDIU DE CAZ PRIVIND INCALCAREA LEGII**

### **CAZUL Imobil S+P+2E+M str.Jimbolia 56**

Pentru imobilul in cauza au fost emise urmatoarele acte si s-au facut urmatoarele constatari:

**1.** Primaria Municipiului Bucuresti emite autorizatia de construire **669/1096222/24.09.2012** pe numele Stan Maria, cu aprobarea urmatoarelor caracteristici constructive:

- regim de inaltime: S+P+2E
- arie construita AC = 156 mp
- arie desfasurata construita (arie supratekana parter - etaj 2): 469.74 mp
- arie teren: 362 mp
- procent de ocupare al terenului POT = 43%
- coeficient de utilizare al terenului CUT = 1.30.

Prin emiterea autorizatiei 669/24.09.2012 se incalca urmatoarele articole din HGCM 269/2000 privind aprobarea PUG - Planului Urbanistic al Municipiului Bucuresti:

- distanta de cuplare cladirii S+P+2E este de 19 m, in realitate ar fi trebuit sa aiba 15 m, conform HCGMB 269/2000 privin aprobarea Planului de Urbanism General al Municipiului Bucuresti,

***ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR***

*- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;*

- retragerea fata de limita laterala din stanga (strada Jimbolia 58) este de 3.37 m, cand, in realitate, ar fi trebuit sa fie de 4.25 m (jumatate din inaltimea maxima, care este de 8.50 m), conform **ARTICOLULUI 6.**

*- cele doua locuri de parcare amplasate intre bloc si aliniamentul strazii au o lungime de 3 m, ceea ce face imposibil parcare a autovehiculelor in incinta, incalcandu-se **ARTICOLUL 9***

***ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR***

*L2a + L2b -staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.*

---

**"Participarea civica a cetatenilor la dezvoltarea urbanistica a orasului"**

Proiect finanțat prin granturile SEE 2009 – 2014, în cadrul Fondului ONG în România  
www.eegrants.org                                      www.fondong.fdsc.ro

Conform planului de amplasare anexat, cele 4 locuri de parcare de la suprafata sunt nefunctionale; astfel parcarea unui autovehicul pe locul de parcare de la strada nu se poate face decat prin translatarea laterala a autovehiculului (ceea ce este imposibil din punct de vedere tehnic), iar gararea si evacuarea celor trei autovehicule din curte din curtea posterioara a proprietatii este imposibila, in plus, accesul facandu-se pe aleeea de acces in bloc, lata de 3.36 m.

**2.** Inspectoratul de Stat in Constructii incheie **Procesul verbal de control nr.3413/26.10.2012** prin care constata nerespectarea calitatii in constructii, neverificarea lucrarilor cu personal tehnic de specialitate, executarea unui nivel in plus (S+9+3E in loc de S+P+2E); dl.inspector Dana Florea omite sa mentioneze ca blocul nu respecta retragerea de 8 m fata de limita posterioara, in realitate avand 4.75 m (conform documentatiei cadastrale si Adresei 4665.14/C/16.12.2014, transmisa de catre Politia Locala - Serviciul Control Disciplina in Constructii). Se dispune oprirea executarii lucrarilor si desfiintarea lucrarilor cu nerespectarea prevederilor autorizatiei de construire. La data inspectiei, constructia era la stadiu de structura executata integral.

**3.** Comunicare catre Asociatia Salvati Cartierele Damaroia si Bucurestii Noi cu **Adresa nr.1583/27.11.2012**, Inspectoratul de Stat in Constructii constata ca "lucrarile de construire sunt executate cu nerespectarea autorizatiei de construire, fiind incalcate prevederile Legii 50/1991" si ca "s-au facut demersurile legale pentru formularea plangerii penale".

**4.** ISC emite **ACORD 3953/14.12.2012** pentru mansardarea cladirii, cu toate ca aceasta nu respecta dimensiunile si volumul aprobat prin autorizatia de construire 669/24.09.2012. Acordul are la baza Expertiza tehnica elaborata de ing.Manoiu Octavian care declara in cadrul expertizei ca "la data de 15.11.2012 exista structura mansardei conform proiectului", in conditiile in care "omite" sa mentioneze in cadrul expertizei ca blocul expertizat are volumul podului modificat (transformat in mansarda) si nu are aceleasi suprafete cu plansele vizate spre neschimbare, aferente autorizatiei de construire, fapt constata de catre Politia Locala a PMB si comunicata catre ASCDBN prin Adresa 4665.14/C/16.12.2014; din aceste motive, specialistii ISC ar fi trebuit sa considere ca acea expertiza nu are nici o valoare tehnica si ar fi trebuit sa ia masuri impotriva expertului. Se subintelege ca in culpa sunt si cei care au elaborat memoriul de rezistenta, respectiv SC TRAMAR BEST CONSULT SRL, precum si verficatorul de proiect ing.Pomirleanu I Mariana.

**5.** Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Urbanism ne comunica prin **Adresa nr.207/6587/14.02.2013** ca a luat la cunostinta ca ISC a constatat ca imobilul nu respecta autorizatia de construire 669/24.09.2012 si ca "actiunea administrativa din competenta organelor de drept ale Primariei inceteaza odata cu sesizarea organelor de urmarire penala, urmand ca Instanta Competenta sa dispuna prin hotarare definitiva si irevocabila, care este calea de urmat".

**6.** in data de 19.03.2013 reprezentantul PMB - Directia Urbanism, dl.Stefanache Daniel, semneaza **procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1142308/19.03.2013**, la punctul 4.2 mentionand "conform anexei nr.2, reconfigurarea sarpanta", la punctul 7 se mentioneaza ca "finalizarea lucrarilor inscrise in anexa nr.2 - termen 90 zile, iar la punctul 8 mentioneaza ca "prezentul proces verbal contine 2 file, 0 anexe,".



**8.** PMB emite autorizatia de construire 172/08.04.2013 pentru "transformarea podului in mansarda la imobilul de locuit S+P+2E, autorizat anterior cu ac 669/24.09.2013". Autorizarea are la baza procesul verbal de receptie 1142308/19.03.2013 si Acordul ISC 3953/14.12.2012.

- In autorizatia 172/08.04.2013 sunt inscise exact aceleasi suprafete si conditii ca in autorizatia 669/24.09.2012, cu toate ca se stia despre aceasta constructie ca nu le respecta:

Aria construita

- arie construita aprobata pin autorizatia de construire AC = 156 mp

- arie construita AC realizata 195 mp (conform documentatiei cadastrale intabulata].

Concluzie 1: au fost depasite prevederile autorizatiei de construire nr.669/24.06.2012 prin realizarea unei suprafete construite marite cu 39 mp (o crestere cu 25%).

Aria desfasurata supraterana

- arie desfasurata construita (arie supraterana parter, etaj1 si etaj 2) conform autorizatiei de construire : 469.74 mp

- arie desfasurata reala: ACD=627.50 mp

Observatii: suprafetele de calcul: 195.00 mp + 216.25 mp + 216.25 mp = 627.50 mp

Concluzie 2: au fost depasite prevederile autorizatiei de construire nr.669/24.06.2012 prin realizarea unei suprafete construite desfasurate marite cu 157.76 mp (o crestere cu 34%).

POT

- procent de ocupare al terenului POT aprobat conform autorizatie de construire= 43%

- procent de ocupare al terenului POT real: POT = 195mp/362mp; POT = 54%

Concluzie 3: au fost depasite prevederile autorizatiei de construire nr.669/24.06.2012 prin realizarea unei POT marit de 54% fata de 43%

CUT

- coeficient de utilizare al terenului CUT = 1.30

- coeficientul de utilizare al terenului realizat CUT real= 627.50mp/362mp

CUT real = 1.73

Concluzie 4: au fost depasite prevederile autorizatiei de construire nr.669/24.06.2012 prin realizarea unei CUT marit de 1.73 fata de 1.3.

Toate datele prezentate au la baza documentatia cadastrala intabulata in cartea funciara.

- Prin acordarea autorizatiei de construire 172/08.04.2013 s-a incalcat HCGMB 66/2006 privind Aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de parcare pentru noile constructii, Art.5.2.1.: "Se va sigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mica de 100 mp". La mansarda sunt prevazute doua apartamente si niciun loc de parcare suplimentar.

- La acordarea autorizatiei nu au fost solicitate avize noi pentru noul tip de constructie (mansarda), in avizele vechi emise pentru acordarea autorizatiei 669/24.09.2012 specificandu-se ca sunt acodate pentru o constructie S+P+2E:

---

**"Participarea civica a cetatenilor la dezvoltarea urbanistica a orasului"**

Proiect finantat prin granturile SEE 2009 - 2014, în cadrul Fondului ONG în România

www.eeagrants.org

www.fondong.fdsc.ro

- Aviz 13520/18.07.2012 de la Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Bucurest pentru imobil S+P+2E i;
- Aviz 830/20.07.2012 de la Ministerul Culturii si Patrimoniului National pentru imobil S+P+2E;
- Aviz 27.05.2012 emis de Romtelecom;
- Aviz 956/17.07.2012 emis de Distrigaz Sud Retele;
- Aviz 91202676/13.07.2012 emis de Apa Nova pentru imobil S+P+2E.

**9.** Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ne comunica prin **Adresa nr.33455/23.10.2013** (ni se raspunde cu intarziere la Sesizarea nr.21251/23.05.2013) ca s-a intabulat imobilul cu numarul cadastral 223923, in baza autorizatiei de construire 172/08.04.2013 si a procesului verbal de receptie 113423/28.05.2013. In felul acesta este intabulata pentru a doua oara o constructie S+P+2E+(M) care nu respecta niciuna din autorizatiile emise (ac 669/24.09.2012 si ac 172/08.04.2013).

**10.** Au fost receptionate si intabulate cele doua apartamente de la mansarda cu numerele cadastrala 223923-C2-U9 si 223923-C2-U10, incalcandu-se astfel legislatia privind intocmirea proceselor verbale de receptie al cladirilor de catre functionarul de din cadrul Serviciului Urbanism si legislatia privind intabularea si inscrierea in carte funciara de catre functionari din cadrul Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara. A fost introdusa in circuitul civil o constructie edificata prin nerespectarea unei autorizatii de construire (ac 172/08.04.2013), autorizatie de construire care a fost emisa prin incalcarea legilor specifice de urbanism, pentru mansardarea unei cladiri S+P+2E, edificate prin incalcarea unei autorizatii de construire (ac 669/24.09.2012), autorizatie care incalca la randul ei legile specifice de urbanism.

**11.** Actiunile instantelor de urmarire penale in apararea Statului de drept: Ordonanta 24.04.2013 prin care Parchetul de pe langa Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti, respectiv procurorul Iliescu Ionel, dispune:

- neinceperea urmaririi penale fata de numita Stan Maria sub aspectul savarsirii infractiunii prev. de art. 24 alin (1) lit (a) din Legea nr.50/1991.
- aplicarea unei sanctiuni cu caracter administrativ - amenda in quantum de 1000 lei.

Prin Adresa 4665.14/C/16.12.2014, Politia Locala a Municipiului Bucuresti - Serviciul Control Disciplina in Constructii ne-a informat ca Stan Maria a efectuat lucrari de construire prin marirea lungimii constructiei rezultand o retragere de fata de limita posterioara a proprietatii de 5 m fata de 8 m, a realizat S+P+2E+M fata de S+P+2E (n.b. prin modificarea volumului podului), precum si pentru amenajarea unui apartament fara autorizatie de construire la subsol, fiind sesizate organele de urmarire penala prin adresa 4665.12/C/2014.

---

**"Participarea civica a cetatenilor la dezvoltarea urbanistica a orasului"**

Proiect finantat prin granturile SEE 2009 - 2014, în cadrul Fondului ONG în România  
www.eegrants.org www.fondong.fdsc.ro



Continutul acestui material nu reprezinta in mod necesar pozitia oficiala a granturilor SEE 2009-2014. Intreaga raspundere asupra corectitudinii si coerentei informatiilor prezentate revine initiatorilor.

**12.** Actiunile instantelor judecatoresti in apararea Statului de drept prin prisma dosarului nr.3403/3/2013:

- Tribunalul Bucuresti Sectia a II-a Contencios Administrativ judeca procesul prin care Asociatia Salvati Cartierele Damaroiaia si Bucurestii Noi, in calitate de reclamant, in contradictoriu cu paratii Primarul general Sorin Oprescu si Stan Maria, solicita emiterea de act administrativ, pentru aducerea constructiei din strada Jimbolia 56 in limitele autorizatiei de construire.: sentinta civila nr.4356 /24.09.2013, presedinte Cristina Iliina respinge ca inadmisibila actiunea formulata de reclamanta;

- Curtea de Apel BucurestiSectia a VII-a Contencios Administrativ si Fiscal, decizie civila nr.1855/10.03.2014, presedinte Andreea Vasile, judecatori Mirela Monica Perjaru si Mirela Danciu: admite recursul declarat impotriva Sentintei civile nr.4356/24.09.2013, caseaza sentinta civila recurata si trimite cauza spre rejudecare aceleiasi instante;

- Tribunalul Bucuresti Sectia a II-a Contencios Administrati, presedinte Andreea Mihaela Popescu, da sentinta civila nr.6962/28.10.2014, prin care respinge cererea formulata de reclamanta Asociatia Salvati Cartierele Damaroiaia si Bucurestii Noi ca neintemeiata.

The End?