

Instrumente pentru accesul la justiție al ONG-urilor

- Seminarul ONG-urilor implicate -
- Raport al seminarului –

I. Bilanț al activității desfășurate pe site-ul www.juristurban.ro

Call center-ul deschis prin intermediul siteului Jurist Urban a început să funcționeze începând cu jumătatea lunii decembrie 2014. Sesizările primite de la cetățeni au ajuns la juriștii proiectului *Instrumente pentru accesul la justiție al ONG-urilor* prin intermediul a trei canale de comunicare:

1. e-mailul asociației Salvați Bucureștiul contact@salvatibucurestiul.ro
2. telefonul dedicat call centerului
3. secțiunea Înregistrează un caz nou din pagina siteului www.juristurban.ro

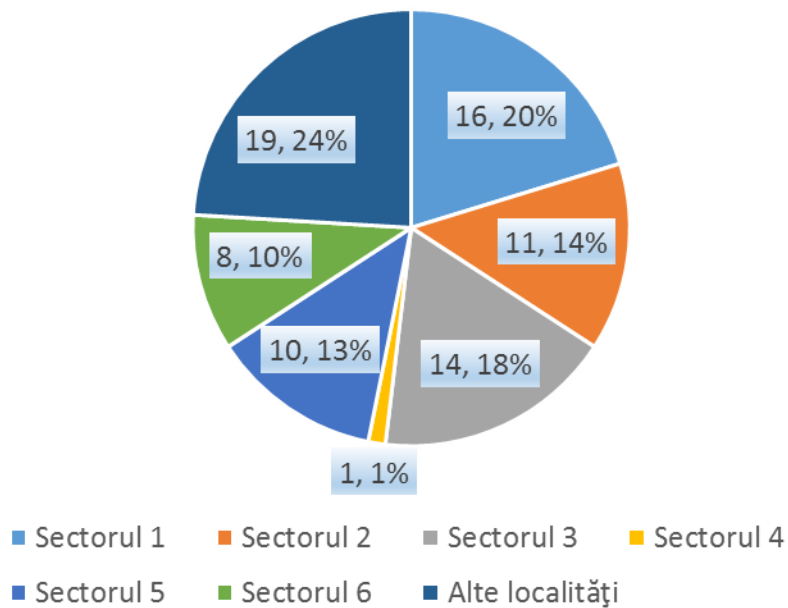
Până la data organizării seminarului ONG-urilor implicate, am primit pe cele 3 canale de sesizare aproximativ 100 de sesizări, dintre care un număr de aproximativ 80 au fost prelucrate de juriștii proiectului.

Redăm mai jos câteva statistici referitoare la activitatea de call center, așa cum s-a desfășurat ea până acum.

Prima statistică redă procentul de sesizări primite în funcție de sectorul din București în care se desfășura problema sesizată.¹

¹ Secțiunea alte localități înregistrează numărul de sesizări primite referitoare la probleme de urbanism, mediu și protecția patrimoniului din alte orașe ale țării, precum: Iași - 3, Cluj - 3, Argeș -1, Zalău -1, Ilfov – 2, Târgoviște -1, Constanța -1 etc.

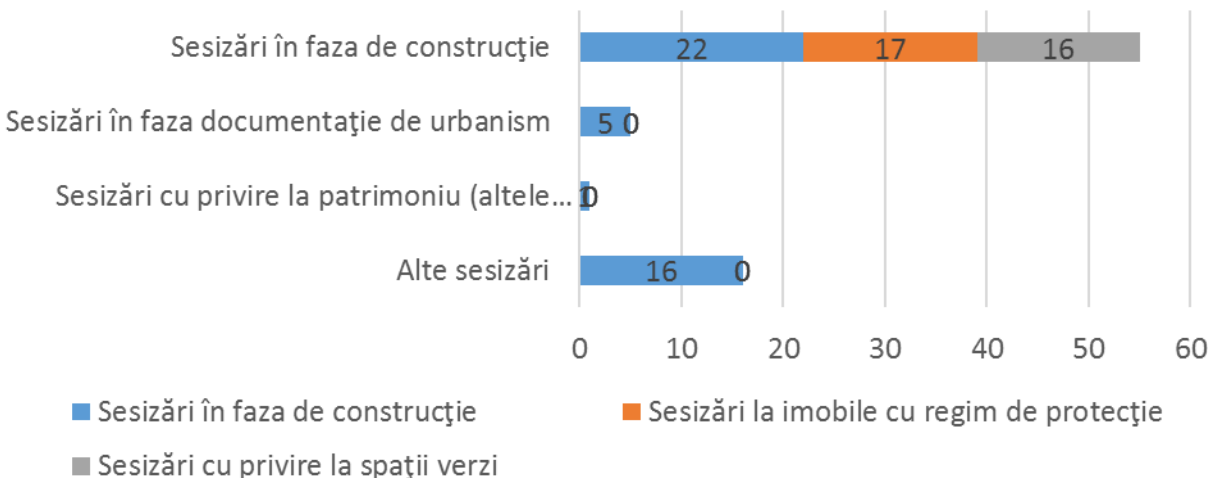
Împărțirea sesizărilor în funcție de adresa cazului



Cea de-a doua statistică generată ilustrează numărul de sesizări pe tipul de problemă semnalată. Cele 4 tipuri de probleme sunt următoarele:

1. Sesizări în faza de construcție (dintre care am numărat separat sesizările care privesc construcții care au impact față de patrimoniu, respective care privesc spațiul verde)
2. Sesizări privitoare la documentații de urbanism în curs de aprobare sau aprobate
3. Sesizări referitoare la probleme de patrimoniu, altele decât cele privitoare la construcții sau demolări
4. Alte sesizări

Sesizări pe teme



II. Listă a problemelor de ordin legislativ și administrativ

În prima parte a seminarului au fost notate într-o listă seria de probleme legislative și administrative identificate de juriștii proiectului în urma activității call centerului Jurist Urban. Vom reda mai jos lista exhaustivă a acestor probleme, notând în dreptul lor și un număr/o cifră care redă numărul sesizărilor primite cu respectiva problemă.

Ulterior, participanții la training au enunțat la rândul lor alte probleme întâlnite în practica desfășurată de aceștia. Le vom enumera în secțiunea II.2 și pe acestea.

II.1 Problemele reclamate pe jurist urban

- 1) construcțiile încep subit și fără panou de identificare a investiției **2**
- 2) se construiește/demolează fără panou de indentificare a investiției **3**
- 3) se demolează în baza unor autorizații emise pentru consolidare, remodelare, extindere, supraetajare
- 4) construcțiile noi nu respectă distanța legală față de vecini și le afectează acestora însoțirea **7**
- 5) Se emit mai multe autorizații de construire pentru același obiectiv, la intervale scurte de timp una față de alta, cea din urmă măbind regimul de înălțime al celei anterioare, deși lucrările autorizate în baza primei autorizații nu fuseseră finalizate **2**
- 6) Se emite o primă autorizație care nu se finalizează, după care se emite o a doua autorizație de supraetajare a aceluiași imobil autorizat de prima autorizație
- 7) Se emit autorizații de supraetajare cu mai mult de 1 etaj
- 8) Autorizația de construire se emite fără acordul vecinilor **2**
- 9) Se depășesc lucrările prevăzute în autorizația de construire **4**
- 10) Se emit autorizații de intrare în legalitate când limitele urbanistice nu o permit

- 11) Se construiesc niveluri declarate ca subsoluri în acte peste cota 0 a terenului, devenind astfel demisoluri și depășind POT-ul autorizat
- 12) Se dă aviz de oportunitate pentru PUZ-uri derogatoare ca regulă, nu ca excepție
- 13) PUZ prevede indicatori urbanistici mai mari decât cei din avizul de oportunitate
- 14) Autorizația de Construire depășeste reglementările zonei - înălțimea (PUG, PUZ, PUZ ZCP) **9**
- 15) Târgoviște: PUZ aprobat fără toate avizele, fără consultarea publicului
- 16) Se interpretează greșit prevederi din regulamente de urbanism precum este situația enclavelor de lotizări în jurul cărora sunt clădiri înalte de blocuri
- 17) Imobilele din zonele protejate care nu sunt monumente istorice nu sunt protejate și pot fi demolate ușor
- 18) Se permit intervenții în zone care au funcțiune de spațiu verde **3**
- 19) Autorizația de Construire nu respectă specificul unei zone protejate
- 20) Se permite comasarea parcelelor în zone protejate
- 21) Se defrișează arbori dacă se obține deja Autorizație de construire, fără a se cere și aviz de defrișare
- 22) Direcția de control amendează doar pentru chestiuni derizorii cum este lipsa brevetului verde
- 23) Se aprobă PUD în loc de PUZ
- 24) Monumentele istorice nu sunt întreținute
- 25) Registrul Spațiilor Verzi nu este disponibil
- 26) Spațiile dintre blocuri sau din spatele blocurilor au fost retrocedate proprietarilor privați
- 27) Se construiește neautorizat **2**
- 28) Direcția de control amendează și dispune intrarea în legalitate
- 29) Nu se respectă legislația privind executarea construcțiilor
- 30) Intrarea în legalitate nu este bine reglementată
- 31) Raspunsul la petiții este despre redirecționarea către altă instituție
- 32) Autoritățile refuză să pună la dispoziția solicitanților Autorizațiile de Construire pe motiv că nu sunt publice
- 33) Controlul Gărzii de Mediu la o societate care emană noxe în atmosfera este pur formal întrucât în momentele în care ei sunt în control contravenția este stopată
- 34) Primăria dă răspunsuri formale la sesizări în care citează articole din lege fără să arate relevanța lor în cazul anume sesizat
- 35) Primăriile nu răspund solicitărilor cetățenilor când se află în cursul emiterii unui act sau în cel al aprobării unei documentații de urbanism
- 36) Se demolează nelegal (fără panou, fără autorizație de construire) cu poliția de față

II.2. Probleme enunțate de participanții la seminar

- 37) Funcționarul de la ANCPI intabulează deși documentațiile primite sunt vizibil neconcordante sau nelegale
- 38) Revocare autorizație de construire după ce a intrat în circuitul civil?
- 39) Prevederi laxte ale normativelor privitoare la dispozițiile de șantier și ce anume pot modifica ele și ce nu

- 40) Inspectoratul de Stat în Construcții nu execută controlul de legalitate ci, în cel mai bun caz controlul conformării lucrărilor de pe șantier cu ceea ce prevede autorizația de construire împreună cu documentația ei.
- 41) Ce se întâmplă cu clădirile nefinalizate și care nu mai pot fi finalizate
- 42) Definiția spațiului verde nu e clară în legislație
- 43) Inspectoratul de Stat în Construcții trimite la poliția locală sesizările, iar aceasta este subordonată primăriei care este emitentul actului supus verificării
- 44) Raport PUG/PUZ
- 45) Procedurile de consultare a publicului sunt neclare și foarte stufoase
- 46) Consultarea publicului e doar formală iar observațiile acestuia nu sunt efectiv luate în seamă
- 47) Există situații în care se dă un răspuns nesemnificativ/neasumat de Primărie
- 48) Nu se respectă numărul minim de locuri de parcare pe care orice construcție nouă trebuie să îl asigure conform HCGMB nr. 66/2006 și nici nu există un control față de plata sumelor compensatorii pentru locurile de parcare nerealizate

III. Propuneri de rezolvare a problemelor din domeniile urbanism și construcții

Problema enunțată	Soluția propusă
<p>Construcțiile încep subit și fără panou de identificare a investiției</p> <p>Se construiesc/demolează fără panou</p>	<p>Ordinul 63/N/1008 care stabilește ca sancțiune oprirea lucrărilor atunci când nu este afișat panoul să clarifice cine aplică această sancțiune</p> <p>Pentru a preveni situația în care persoanele află despre realizarea construcției doar când aceasta începe pe șantier, o măsură legislativă ar fi ca legea să prevadă realizarea de consultări publice la AC/AD în mod obligatoriu, după emiterea acestor acte, dar înaintea începerii lucrărilor, așa cum este în prezent prevăzută această obligație la documentațiile de urbanism.</p> <p>Să se instituie o procedură de informare a vecinilor despre orice viitoare intervenție la un imobil, prin afișarea pe o rază de minim 300 de m în jurul șantierului a unui afiș sau/și prin trimiterea de scrisori de confirmare către vecini</p>

	<p>Obligația de a pune panoul investiției să cadă în sarcina ISC-ului în schimbul unei taxe plătite de beneficiarul autorizației</p> <p>Să fie reglementată situația inspectorului de serviciu care să acționeze în situații de urgență (ex: desființări fără panou, realizate în zile nelucrătoare)</p> <p>Să se realizeze un registru al autorizațiilor emise pornind eventual de la Registrul electoral care are un nomenclator al străzilor. În acest registru ar urma să apară informații minimale despre autorizația emisă pentru un imobil, iar valabilitatea autorizației ar începe să curgă de la publicarea în acest registru.</p>
<p>Se realizează demolări în baza unor autorizații emise pentru consolidare, remodelare, extindere, supraetajare</p>	<p>Legea 50 trebuie să reglementeze reconstruirea spunând ce presupune ea.</p> <p>Legea sa definească ce înseamnă consolidare etc; să se coreleze cu legea finanțelor publice care stabilește impozitele;</p> <p>Să se impoziteze conform legii și recepția parțială</p> <p>Înainte de emiterea unei astfel de autorizații să se ceară o expertiză care să arate dacă o clădire poate fi remodelată, extinsă, supraetajată; Această expertiză să fie în mod obligatoriu verificată de ISC.</p>
<p>Construcțiile noi nu respectă distanța legală față de vecini și le afectează acestora însorirea</p>	<p>Să fie instituit un organism de mediere în urbanism ales aleatoriu prin decizie de instanță; Mediatorul să dea o soluție care să fie obligatorie inclusiv până se pronunță instanța (în Franța există mediatori la nivel de documentație de urbanism, mediatorii fiind implicați în faza de consultare a publicului). Să fie augmentat rolul preventiv în urbanism, iar mediatorii să aibă preponderent</p>

	un rol preventiv
Autorizația de construire se emite fără acordul vecinilor	Normele metodologice la legea 50 să lămurească mai clar în ce situații se cere acordul vecinilor.
Se dă aviz de oportunitate pentru PUZ-uri derogatoare ca regulă, nu ca excepție	Să fie scoasă din lege instituția PUZ/PUD derogator; Să fie scos din lege PUZ la inițiativă privată Să se interzică prin lege eliberarea PUZ-urilor doar pentru o singură parcelă
Intrarea în legalitate nu este bine reglementată	Legea să detalieze mai bine soluțiile de intrare în legalitate; Să fie obligatorii fazele determinante de arhitectură la ISC SAU Să se scoată instituția intrării în legalitate din lege
Ce se întâmplă cu clădirile nefinalizate și care nu mai pot fi finalizate	Articolul care prevede intrarea în legalitate să vorbească și despre situația clădirilor nefinalizate și care nu mai pot fi finalizate și să le excludă de la intrare în legalitate.
Autoritățile refuză să pună la dispoziția solicitanților Autorizațiile de Construire pe motiv că nu sunt publice	Să se stabilească prin lege ce informații din AC-uri și AD-uri sunt publice.
Nu se respectă numărul minim de locuri de parcare pe care orice construcție nouă trebuie să îl asigure conform HCGMB nr. 66/2006 și nici nu există un control față de plata sumelor compensatorii pentru locurile de parcare nerealizate	În registrul autorizațiilor să existe în mod obligatoriu rubrică cu numărul de locuri de parcare minime și să se indice chitanța prin care s-au plătit sumele compensatorii pentru locurile de parcare nerealizate
	Beneficiarii unei autorizații de construire/desființare dați în judecată pentru anularea actului lor să fie obligați să înscrie

	litigiul în cartea funciară
--	-----------------------------

IV. Propuneri de rezolvare a problemelor din domeniul protecției patrimoniului

Problema enunțată	Soluția propusă
Se permite comasarea parcelelor in zone protejate	<p>Regulamentele de urbanism trebuie să stabilească unde există parcelar valoros și trebuie să prevadă interdicție EXPRESĂ de comasare. PUG sau în PUZ să prevadă o definiție a ceea ce înseamnă ”parcelar valoros”. Să se stabilească un maxim + o formă a parcelei pentru comasare</p> <p>Regulamentele de urbanism trebuie să stabilească și un maxim pentru suprafața unei parcele peste care să nu se poată construi. Planul Urbanistic General trebuie să stabilească alinieri noi, precum și culoare de utilitate publică.</p>
	Primăria trebuie să aibă un departament specializat pe patrimoniu, nefiind suficientă doar reglementarea situației patrimoniului prin avizul obținut de la Ministerul Culturii.

V. Propuneri de rezolvare a problemelor din domeniul protecției mediului

Problema enunțată	Soluția propusă
Se permit intervenții în zone care au funcțiune de spațiu verde.	HG 445/2009 privind evaluarea impactului asupra mediului împreună cu metodologia de aplicare trebuie să detalieze situațiile în care Agenția Pentru Protecția Mediului trebuie să respingă solicitarea de emitere a acordului de mediu. Una dintre aceste situații trebuie să fie construcțiile care presupun diminuarea spațiilor verzi din orașe, fie că ele sunt amenajate ca spațiu verde sau nu și indiferent

	<p>de regimul de proprietate asupra acestora.</p> <p>Legea ar trebui să oblige la replantare în caz de defrișări înainte de a se face tăierile/defrișările.</p> <p>Regulamentele de toaletare trebuie să prevadă și sancțiuni pentru toaletări greșite precum și instituțiile care le aplică.</p> <p>Trebuie să existe o aplicație asemănătoare cu ”Radarul pădurilor” care să monitorizeze activitățile de toaletare/defrișare din orașe și să primească sesizări în regim de call center la orice oră și zi.</p>
Registrul Spațiilor Verzi nu este disponibil	Ordinul MDRT 1466/2010 privind Registrul Spațiilor verzi să fie accesibil în format electronic și să fie pus în aplicare
Definiția spațiului verde nu e clară	<p>Prin PUG să se reglementeze spațiul verde. Să existe regulamente pentru cartierele în care s-au realizat retrocedări de spații verzi</p> <p>Regulamentul de Urbanism al Planului Urbanistic General să reglementeze și situația juridică a spațiilor verzi de condominiu (dintre blocuri)</p> <p>Să se pună în acord definiția spațiului verde din legislația de urbanism cu aceea din legea mediului;</p> <p>Să se prevadă expres posibilitatea autorității de a iniția PUZ-uri de parcela prin care sa le declare parcelele cu spațiu verde drept neconstruibile; Să fie reglementate clar situațiile când aceste PUZ-uri trebuie inițiate.</p>

Raport realizat de [Asociația Salvați Bucureștiul](#) în cadrul proiectului *Instrumente pentru accesul la justiție al ONG-urilor*. Proiect finanțat prin granturile SEE, 2009-2014, în cadrul Programului Fondului ONG în România. Conținutul acestui material nu reprezintă în mod necesar poziția oficială a granturilor SEE, 2009-2014. Întreaga răspundere asupra corectitudinii și coerenței informațiilor prezentate revine Asociației Salvați Bucureștiul. Pentru informații oficiale despre granturile SEE și norvegiene, accesați www.eegrants.org. Pentru informații despre Fondul ONG, accesați www.fondong.fdsc.ro.