

SAU

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 145351

Data inregistrarii: 05.10.2022 11:29:19

Term: 04.11.2022

Nr_inreg_directie:

Cetăţean: ASOCIAȚIA PENTRU
DREPTUL URBANISMULUI
prin

Adr_Cetăţean:

-, Strada

Apartament -

Tel:

Ghişeu: 2

Cond.PMB:

Direcție: Direcția Generală
Administrație și Relația cu
CGMB

Probl: 10 - Problema corespondenta

Desc Probl: Referitor " Proiect de
dispozitie privind
stabilirea modalitatilor de
emitere si de propunere
spre aprobare a unor
documente, in temeiul
unor HCGMB suspendate
sau anulate de catre
instanta de judecata, de
catre P.G. al M.B si
Primarii sec.1-6", solicita
organizare intalnire

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

Doc: Cerere initiala

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

Cristina Gabriela Dolinschi

De la: [REDACTED]
Trimis: marți, 4 octombrie 2022 22:04
Către: Relatii Publice
Subiect: Cerere organizare întâlnire L. 52/2003 și obs. pro. disp.
Așași: Cerere_Observații_proiect_dispoziție_PGMB_ADU_05_10_2022.pdf

Șef Serv. Juridic
06.10.2022
[Signature]

LECBA 5/2

Bună ziua, vă rugăm să regăsiți anexată Cererea subscrisei de organizarea unei întâlniri pentru dezbateră publică proiect dispoziție Primar General și observațiile făcute pe marginea acestui proiect.

Vă rugăm să ne comunicați nr. de înregistrare.

Asociația pentru Dreptul Urbanismului

Președinte



[REDACTED]

RO București Sector 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI RELATII CU CĂUȚĂREȘII	
DIRECȚIA ASISTENȚĂ JURIDICĂ ȘI JURIDICĂ	
06.10.2022	
INTRARE	NR. 145351
IEȘIRE	

Ana Breut/Ana Breut
procedura conf.
L. 52/2003
07.10.2022
[Signature]

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system.

Acest email a fost scanat de Bitdefender (This email was scanned by Bitdefender)



Către PRIMĂRIA GENERALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București
relatiipublice@pmb.ro

Data: 05.10.2022

Referitor la „Proiect de dispoziție privind stabilirea modalităților de emiterie și de propunere spre aprobare a unor documente, în temeiul unor HCGMB suspendate sau anulate de către instanța de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Primarii Sectoarelor 1-6”

Stimate Domnule Primar General,
Stimată Doamnă Director,
Stimate Domnule Arhitect-Şef,

Subscrisa, Asociația pentru Dreptul Urbanismului (ADU), cu sediul în mun. București sector 1, str. cpt. [redacted] prezentată prin [redacted]
Președinte, telefon [redacted] mail [redacted]

Văzând anunțul public referitor la elaborarea unui proiect de act normativ „Proiect de dispoziție privind stabilirea modalităților de emiterie și de propunere spre aprobare a unor documente, în temeiul unor HCGMB suspendate sau anulate de către instanța de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Primarii Sectoarelor 1-6”, al cărui inițiator este Primarul General al Municipiului București,

În temeiul Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

formulăm prezentele

CERERE

Prin care vă solicităm ca în temeiul art. 7 alin. (9) din Legea nr. 52/2003 să dispuneți organizarea unei întâlniri în scopul dezbaterii proiectului de act normativ și să ne comunicați la adresa electronică e-mail [redacted] datele referitoare la data, ora și locul unde va avea loc întâlnirea solicitată,

În continuare expunem:



OBSERVAȚII PRIVIND PROIECTUL DE ACT NORMATIV

- I. **Proiectul de dispoziție încalcă prevederile art. 80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare**

În titlul proiectului de dispoziție se indică modalități de emiteră și de propunere spre aprobare a unor documente atât de Primarul General cât și de Primarii sectoarelor municipiului București.

Iar la art. IV din dispoziție se prevede că Primarii Sectoarelor 1 – 6 vor duce la îndeplinire prevederile dispoziției.

Or, subdiviziunile administrativ-teritoriale, așa cum sunt sectoarele municipiului București, sunt unități administrativ-teritoriale în înțelesul Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile Codului administrativ.

În acest sens, în înțelesul art. 5 lit. j) din Codul administrativ, autonomia locală se definește ca fiind: *dreptul și capacitatea efectivă a autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, treburile publice, în condițiile legii.*

Principiul autonomie locale este pe de o parte consacrat la art. 75 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, cât și de Legea nr. 199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985.

Astfel, Primarii Sectoarelor municipiului București se bucură de autonomie locală și din acest punct de vedere Primarul General nu are competențe să stabilească în numele și pentru aceștia norme privind o anumită conduită în desfășurarea activităților ce le revin conform legii.

De asemenea, activitățile în urbanism și construcții sunt reglementate de legi speciale care stabilesc pe de o parte competențe partajate, iar pe de altă parte competențe exclusive, între Primarul General și Primarii de sectoare.

În acest sens, art. 4 lit. c) și d) din Legea nr. 50/1991 prevăd în mod expres competențele fiecăruia dintre primari, respectiv Primarul General și primarii de sectoare, în mod limitativ și exclusiv.

Așadar, competențele partajate între Primarul General și primarii de sectoare și cele exclusive ale fiecărei autorități se subscriu principiului autonomiei locale și Primarul General nu poate impune ca primarii de sectoare să aibă o anumită conduită, respectiv să facă sau să nu fac un anumit lucru.

Art. 5 din Codul administrativ

- r) competența - ansamblul atribuțiilor stabilite de lege, care conferă autorităților și instituțiilor administrației publice drepturi și obligații de a desfășura, în regim de putere publică și sub propria responsabilitate, o activitate de natură administrativă;



ș) competența exclusivă - atribuțiile stabilite prin lege în mod expres și limitativ în sarcina autorităților administrației publice locale, pentru realizarea cărora acestea au drept de decizie și dispun de resursele și mijloacele necesare;

t) competența partajată - atribuțiile exercitate potrivit legii de autorități ale administrației publice locale, împreună cu alte autorități ale administrației publice, stabilite în mod expres și limitativ, cu stabilirea resurselor financiare și a limitelor dreptului de decizie pentru fiecare autoritate publică în parte;

În ceea ce privește temeiul emiterii actului prevăzut la art. 169 alin. (1) din Codul administrativ și pe bază căruia norma impusă de Primarul General este obligatorie și trebuie dusă la îndeplinire de primarii de sectoare, aceasta nu se poate referi la modul în care primarii de sectoare își desfășoară activitatea, respectiv își exercită prerogativele de putere publică.

Art. 169 alin. (1) din Codul administrativ nu este incident în materia competențelor exclusive și partajate de exercitare a atribuțiilor, ci doar asupra acelor situații specifice prevăzute de lege, cum sunt cele referitoare la amenajarea teritoriului sau la competența teritorială de autorizare.

În consecință, proiectul de dispoziție este nelegal întrucât încalcă prevederile art. 80 din Legea nr. 24/2000 întrucât prin acesta Primarul General își depășește competențele prevăzute de lege, stabilind pentru primarii de sectoare să facă sau să nu facă ceva.

Art. 80: Obiectul de reglementare

Acele normative ale autorităților administrației publice locale se adoptă ori se emit pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin Constituție și prin lege și numai în domeniile în care acestea au atribuții legale.

II. Proiectul de dispoziție încalcă prevederile art. 13 și art. 81 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Deși am arătat mai sus că Primarul General nu poate reglementa activitatea și modul de luare a deciziilor la nivelul sectoarelor, autoritățile celor din urmă bucurându-se de autonomia locală, proiectul de dispoziție, în ceea ce privește activitatea proprie a Primarului General prin aparatul de specialitate al acestuia încalcă dispoziții ale actelor normative de ordin superior.

Conform dispozițiilor art. 13 din Legea nr. 24/2000 proiectele de acte normative trebuie să se integreze organic în sistemul legislației și să se coreleze cu prevederile actelor normative de ordin superior cu care se află în conexiune.

Or, proiectul de dispoziție reglementează în materia urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construire, domenii reglementate de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.



În acest sens, prin proiectul de dispoziție se înlătură acele situații excepționale prevăzute de art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001 coroborat cu art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991.

Astfel, proiectul de dispoziție nu exclude acele situații în care procedura de autorizare, astfel cum este definită la art. 2 alin. (21) din Legea nr. 50/1991, a început înainte ca un eveniment legislative, precum suspendarea sau anularea, să intervină asupra documentației de urbanism în vigoare la data depunerii cererii de emitere a certificatului de urbanism.

Or, o asemenea prevedere ar fi contrară aplicarea dispozițiilor art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001 întrucât cea dintâi o goleşte de conținut pe cea din urmă.

Aplicând prevederile proiectului de dispoziție, astfel cum au fost elaborate, ar însemna că, în situația în care avem de-a face cu o cerere de emitere a unui certificat de urbanism înregistrată la o dată la care una dintre documentațiile de urbanism rubricate în proiectul de dispoziție era în vigoare, autoritatea nu va putea folosi ca temelie pentru emiterea certificatului documentația de urbanism respectivă.

Acest lucru ar contraveni dispozițiilor art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001. Situația este similară și pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru care procedura de autorizare a început când documentația de urbanism era în vigoare, respectiv producea efecte juridice.

În acest context, suntem în situația încălcării dispozițiilor art. 13 și art. 81 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 întrucât proiectul de dispoziție suprascrie la lege, golind de conținut norme legale de ordin superior.

III. **Proiectul de dispoziție încalcă prevederile art. 41 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare**

În formula introductivă a proiectului de dispoziție se menționează ca temelie legală prevederile art. 14 alin. (4) și (7), art. 15 alin. (4) și art. 23 din Legea nr. 554/2004 *contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Or, în conformitate cu prevederile art. 41 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 în formula introductivă a actului normativ trebuie să cuprindă temeiurile juridice pe baza și în executarea cărora actul este emis.

Dispozițiile Legii nr. 554/2004 sunt aplicabile și constituie temelie juridică pentru instanțele de contencios nicidecum pentru autoritățile publice locale.

De asemenea, referirea la art. 155 alin. (5) din Codul administrativ nu poate constitui temelie legală întrucât proiectul de dispoziție nu reprezintă activitatea de elaborare a planurilor de urbanism. Această activitate are o procedură specifică prevăzută de Legea nr. 350/2001 și legislația conexasă în materie.

Invocarea ca temelie legală pentru emiterea unui act a unor dispoziții care nu sunt incidente materiei în care se exercită prerogativele de putere publică contravine normelor de tehnică legislativă prevăzute la art. 41 alin. (4) din Legea nr. 24/2000.



IV. Art. I alin. (2) din Proiectul de dispoziție încalcă prevederile art. 36 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 actul normativ trebuie să excludă orice echivoc, să fie clar și precis. Or, art. I alin. (2) din proiectul de dispoziție stabilește o ipoteză ceea ce înseamnă că se leagă de un moment imprecis dând posibilitatea mai multor scenarii, creând astfel o situație imprecisă și neclară, încălcând art. 36 alin. (1) din Legea nr. 24/2000.

Față de toate acestea, vă solicităm să:

1. Retrageți proiectul de dispoziției ca fiind nelegal;
2. În situația în care nu veți retrage proiectul de dispoziției să modificați prevederile acestuia astfel încât să respecte dispozițiile legale;
3. Organizați o întâlnire astfel cum subscrișa a solicitat în prima parte a prezentei.

Asociația pentru Dreptul Urbanismului

Președinte

Semnat digital de

Data: 2022.10.04 22:02:05
+03'00'

Aina Georgiana Havreliuc

Sofia Jiu - Jiu

05.10.2022

ANA

De la:

Trimis:

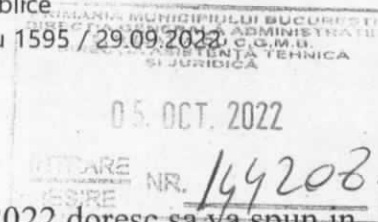
Către:

Subiect:

marți, 4 octombrie 2022 08:19

Proiecte Supuse Dezbaterei Publice; Relatii Publice

raspuns consultare pentru proiect 142043 sau 1595 / 29.09.2022



Buna ziua,

Legat de proiectul 142043 sau 1595 cum arata pe site din 29.09.2022 doresc sa va spun in primul rand ca principiul legal al neretroactivitatii este un principiu global pe care dvs nu il respectati. Pe scurt, asta inseamna nu puteti da orice fel de decizie / act normativ AZI cu efecte IERI, nu exista asa ceva ca posibilitate legala.

Dvs spuneti printre altele ca daca un investitor a obtinut toate avizele si actele necesare in baza unui CU de CONSTRUIRE emis legal INAINTE DE SUSPENDARE PUZ, acum acesta nu beneficiaza de autorizatie? Pai cum adica, daca el a respectat legea, a adus actele necesare respectand toate criteriile? Mai mult decat atat, investitorii au avut costuri masive in baza acelor CU de CONSTRUIRE (arhitect, studii de fezabilitate, studii geo, etc).

V-am trecut aici si cateva principii foarte clare mentionate in cadrul legislativ din Romania, principii pe care va rog sa le respectati :

- (i) PMB nu este autoritate legislativă și nu poate da dispoziții cu caracter obligatoriu altor instituții publice;
- (ii) **opinia PMB se fundamentează pe o greșită interpretare a legii, omițând prevederile relevante în materie de urbanism;**
- (iii) **conduita PMB, prin primar, nu numai că se poziționează în afara prerogativelor legale și este în dezacord cu legislația relevantă, dar îmbracă și forma unui abuz de natură administrativă, putând fi calificată inclusiv ca intrând în sfera ilicitului penal;**
- (iv) **alte 3 (trei) autorități publice - Instituția Prefectului Municipiului București, Inspectoratul de Stat în Construcții și Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației - au argumentat și precizat în mod ferm că și în prezent se eliberează autorizații de construire acelor beneficiari ai unor certificate de urbanism obținute anterior suspendării PUZ Sector 2.**

CONFORM LEGII, ma astept sa primesc nr de inregistrare cu data de astazi la acest mesaj trimis. Doresc de asemenea sa imi adresati raspuns la toate aspectele mentionate mai sus.

Aina Georgiana Borcan

rina Georgiana Havreliuc

Sef Serv. Serviciu
05-10. 2022

AN4

De la: [redacted]
Trimis: marți, 4 octombrie 2022 08:19
Către: Proiecte Supuse Dezbaterei Publice; Relatii Publice
Subiect: raspuns consultare pentru proiect 142043 sau 1595

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRATIE
C.O.M.B.
DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
05. OCT. 2022
INTRARE NR. 14208
IESIRE

Buna ziua,

Legat de proiectul 142043 sau 1595 cum arata pe site din 29.09.2022 doresc sa va spun in primul rand ca principiul legal al neretroactivitatii este un principiu global pe care dvs nu il respectati. Pe scurt, asta inseamna nu puteti da orice fel de decizie / act normativ AZI cu efecte IERI, nu exista asa ceva ca posibilitate legala.

Dvs spuneti printre altele ca daca un investitor a obtinut toate avizele si actele necesare in baza unui CU de CONSTRUIRE emis legal INAINTE DE SUSPENDARE PUZ, acum acesta nu beneficiaza de autorizatie? Pai cum adica, daca el a respectat legea, a adus actele necesare respectand toate criteriile? Mai mult decat atat, investitorii au avut costuri masive in baza acelor CU de CONSTRUIRE (arhitect, studii de fezabilitate, studii geo, etc).

V-am trecut aici si cateva principii foarte clare mentionate in cadrul legislativ din Romania, principii pe care va rog sa le respectati :

- (i) PMB nu este autoritate legislativă și nu poate da dispozitii cu caracter obligatoriu altor institutii publice;
- (ii) opinia PMB se fundamentează pe o greșită intrerpretare a legii, omițând prevederile relevante în materie de urbanism;
- (iii) conduita PMB, prin primar, nu numai că se poziționează în afara prerogativelor legale și este în dezacord cu legislația relevantă, dar îmbracă și forma unui abuz de natură administrativă, putând fi calificată inclusiv ca intrând în sfera ilicitului penal;
- (iv) alte 3 (trei) autorități publice - Instituția Prefectului Municipiului București, Inspectoratul de Stat în Construcții și Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației - au argumentat și precizat în mod ferm că și în prezent se eliberează autorizații de construire acelor beneficiari ai unor certificate de urbanism obținute anterior suspendării PUZ Sector 2.

CONFORM LEGII, ma astept sa primesc nr de inregistrare cu data de astazi la acest mesaj trimis. Doresc de asemenea sa imi adresati raspuns la toate aspectele mentionate mai sus.

Ana Georgiana Borcan

procedura conf. legii
nr. 52 / 2003

Va multumesc,

PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr înreg: 147867

Data 10.10.2022 08:50:49
înregistrării:

Term: 09.11.2022

Nr înreg direcție:

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

Adr_Cetățean:

cale -

Tel:

Ghișeu: 8

Cond.PMB:

Direcție: ~~Cabinet Secretar General,~~
Direcția Generală Urbanism
și Amenajarea Teritoriului,
Direcția Juridic, Cabinet
Primar General, Direcția
Generală Administrație și
Relația cu CGMB

Probl: 4.1 - Problema corespondenta,
9 - Problema corespondenta,
17 - Problema corespondenta,
1 - Problema corespondenta,
10 - Problema corespondenta

Desc Probl: propunerile AREI cu
privire la proiectul de act
normativ Proiect de
dispoziție privind
stabilirea modalității de
emitere și de propunere
spre adoptare a unor
documente, în temeiul
unor H.C.G.M.B.
suspendate sau anulate de
către instanțele de
judecată, de către
Primarul General al
Municipiului București și
Primarii Sectoarelor 1-6

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

Cerere initiala

HATJ

30 ser. Anuic
14.10.2022

Corina Georgiana Havreliuc

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ
ȘI RELAȚIA CU C.G.M.B.
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ
14. OCT. 2022
INTRARE NR. 14786
IEȘIRE NR. 14786

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
11 OCT. 2022
INTRARE NR. 14786
IEȘIRE NR. 14786

AREA

De la: *Georgiana Bascaru*
Trimis: *Georgiana Bascaru*
Către: *Georgiana Bascaru*
Cc:
Subiect: *noy proiectul de act normativ*
cf. Lfii 52/2003
14.10.2022

AREI <[redacted]>
vineri, 7 octombrie 2022 16:44
Relatii Publice

Proiect de dispoziție privind stabilirea modalității de emiter și de propunere spre adoptare a unor documente, în temeiul unor H.C.G.M.B. suspendate sau anulate de către instanțele de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Prima
Atașări: AREI_Recomandari proiect de dispoziție Primar General_reglementari urbanism.pdf

Buna ziua,

În numele membrilor Asociației Investitorilor de Real Estate din România (AREI), vă prezentăm în anexă spre analiză propunerile AREI cu privire la proiectul de act normativ Proiect de dispoziție privind stabilirea modalității de emiter și de propunere spre adoptare a unor documente, în temeiul unor H.C.G.M.B. suspendate sau anulate de către instanțele de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Primarii Sectoarelor 1-6, aflat în procedură de transparență decizională.

Menționăm de asemenea, că în legătură cu acest proiect de dispoziție am solicitat oficial Primăriei Municipiului București organizarea unei dezbateri publice în temeiul art. 7 (9) din Legea nr. 52/2003, conform adresei AREI depuse la PMB având numărul de înregistrare 142969 / 03.10.2022.

Va mulțumim și vă stăm la dispoziție pentru informații suplimentare și alte intervenții ce pot fi necesare din partea noastră:

Cu respect,
Echipa AREI

HATJ
AREA
Secreter juridic
[Signature]



Asociația Investitorilor de Real Estate din România (AREI)
The Mark Tower, [redacted]
Tel: [redacted]
Email: [redacted]

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, distribuirea 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 greșeală, vă rugăm să ne informați de îndată și să ștergeți mesajul din sistemul dvs.



București, 7 octombrie 2022

Domnului Toni GREBLĂ
Prefectul Municipiului București

Domnului Nicușor DAN
Primarul Municipiului București

Doamnei Georgiana ZAMFIR
Secretarul General al Municipiului București

Domnului Arh. Adrian BOLD
Arhitect Șef al Municipiului București

Domnului Adrian IORDACHE
Director Executiv, Direcția Juridică
Primăria Municipiului București

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

Ref: Propunerile Asociației Investitorilor de Real Estate din România (AREI) cu privire la proiectul de act normativ – Proiect de dispoziție privind stabilirea modalității de emitere și de propunere spre adoptare a unor documente, în temeiul unor H.C.G.M.B. suspendate sau anulate de către instanțele de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Primării Sectoarelor 1-6.

ASOCIAȚIA INVESTITORILOR DE REAL ESTATE DIN ROMÂNIA (AREI) este cea mai semnificativă comunitate de real-estate 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: rezidențial, office, retail și logistic.

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.

Venim în atenția dumneavoastră pentru a vă prezenta spre analiză *propunerile AREI cu privire la Proiectul de dispoziție privind stabilirea modalității de emitere și de propunere spre adoptare a unor documente, în temeiul unor H.C.G.M.B. suspendate sau anulate de către instanțele de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Primării Sectoarelor 1-6* ce se află în acest moment în procedură de consultare publică (în continuare „**Proiectul de dispoziție**”), după cum urmează.

Tower, etaj 5B,
Email: [REDACTED]



Considerăm că *Proiectul de dispoziție* contravine cadrului constituțional și legislativ în vigoare pentru următoarele argumente:

1. **Primarul General al Municipiului București nu are competența de a emite dispoziții în ceea ce privește modalitatea de emiteră, la nivelul administrației publice de la nivelul sectoarelor municipiului București, a actelor administrative în temeiul H.C.G.M.B. anulate sau suspendate pe cale judiciară.**

Cu titlu preliminar precizăm că, atribuțiile atât ale Primarului General, cât și cele ale primarilor de sector sunt cele expres prevăzute de lege. Astfel, potrivit art. 155 alin. (5) lit. f) și g) din Codul Administrativ, primarului unei unități-administrativ teritoriale îi revin:

- i. atribuția de a elabora planurile urbanistice prevăzute de lege, de a le supune spre aprobare în consiliul local și de acțiune pentru respectarea prevederilor acestora, respectiv
- ii. atribuția de a emite avizele, acordurile și autorizațiile date în competența sa prin lege și alte acte normative, ulterior verificării și certificării de către compartimentele de specialitate din punctul de vedere al regularității, legalității și de îndeplinire a cerințelor tehnice.

Organizarea administrativă a municipiului București în subdiviziuni administrativ-teritoriale determină o organizare specifică a administrației locale, caracterizată prin coexistența a două paliere ale administrației publice locale – autorități publice la nivelul sectoarelor (i.e., consiliile locale și primarii de sector) și autorități publice la nivelul general al municipiului (i.e., Consiliul General al municipiului București și Primarul General).

Este important de observat faptul că actualul cadru normativ **nu stabilește o relație de subordonare între cele două categorii de autorități**. Astfel, o atare organizare administrativă reclamă respectarea cu atenție a arealului de atribuții ce revin celor două paliere de decizie în vederea preîntâmpinării unor conflicte de competență.

În acest sens, la nivel de principiu, potrivit art. 167 din Codul administrativ, Primarul General și primarii sectoarelor municipiului București au aceleași atribuții precum primarii localităților, cu mențiunea că există două categorii de atribuții¹, indicate expres de textul de lege, care îi revin în mod exclusiv Primarului General, între care nu se regădesc cele privind elaborarea/adoptarea documentațiilor de urbanism sau emiterea avizelor, autorizațiilor sau a altor acte normative. Prin urmare, în absența existenței unei competențe legale atribuite Primarului General cu privire la emiterea a avizelor, autorizațiilor sau a altor acte administrative normative, Primarul General nu are competență nici de a interzice emiterea unor atare acte/documente.

Sub aspectul specific al elaborării documentațiilor de urbanism, stabilirea competenței între Consiliile Locale de sector și Consiliul General al Mun. București este reglementată prin legea specială în domeniu, anume Legea 350/2001. Potrivit anexei 1 la Legea 350/2001, competența de aprobare a documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal aparține, ca regulă, Consiliului General al Municipiului București însă în ceea ce privește competența de aprobare a documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu este partajată între Consiliul General al Mun. București (în măsura în care acestea au ca obiect imobile clasate în Lista monumentelor istorice și/sau care se amplasează în zone protejate) și Consiliile Locale de sector (pentru toate celelalte imobile). Prin urmare, în ceea ce privește procedura de urbanism,

¹ i.e., atribuția de consultare a populației prin referendum și măsurile prevăzute de lege pentru desfășurarea adunărilor publice



există o suită de autorități și entități competente în emiterea avizelor și acordurilor prealabile (în baza certificatului de urbanism relevant) precum și atribuții de aprobare reglementate în sarcina Consiliului General al Mun. București și nu în sarcina Primarului General.

În ceea ce privește procesul de autorizare a executării lucrărilor de construire, potrivit art. 4 din Legea nr. 50/1991, competența de a emite autorizații de construire pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al sectoarelor aparține primarilor de sector, cu excepția celor prevăzute în mod expres² ca fiind de competența exclusivă a Primarului General (inclusiv monumente istorice din categoria ansamblurilor și siturilor), după solicitarea de către Primarul General a avizului primarilor sectoarelor municipiului București. Prin urmare, Primarul General nu are competențe în procedura de autorizare condusă de aparatul administrației aferente Sectoarelor Mun. București.

2. **Relația dintre Primarul General și Primarii de sector și, respectiv, dintre Arhitectul Șef la nivel de PMB și arhitecții Șefi de la nivel Sector este una de colaborare/ îndrumare reciprocă (NU de subordonare).**

Din interpretarea art. 169 din Codul Administrativ și, respectiv, art. 36 (7) din Legea nr. 350/2001, rezultă faptul că între primarii de sector și Primarul General și, respectiv, între Arhitectul Șef la nivel de PMB și arhitecții Șefi de la nivel de Sector se stabilește o relație de colaborare în vederea bunei funcționări a administrației publice locale.

Prerogativa Primarului General de a emite dispoziții cu caracter normativ obligatorii pentru autoritățile publice de la nivelul sectorului trebuie circumscrisă zonei de competență exclusivă a Primarului General. O interpretare contrară ar permite eludarea cu ușurință a normelor de competență instituite de Codul Administrativ. De altfel, în doctrina³ de drept administrativ s-a afirmat principiul exclusivității competenței autorităților publice, excepția de la acesta (i.e., competența partajată) fiind doar o excepție aparentă.

Potrivit art. 5 lit. t) din Codul Administrativ, competența partajată se referă la atribuțiile exercitate potrivit legii de autorități ale administrației publice locale, împreună cu alte autorități ale administrației publice, stabilite în mod expres și limitativ, cu stabilirea resurselor financiare și a limitelor dreptului de

² 1. executarea lucrărilor de construcții pentru investiții ce se realizează pe terenuri care depășesc limita administrativ-teritorială a unui sector și/sau care se realizează în extravilan;

2. lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare; consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care vor fi executate la: clădiri, construcții sau părți din construcții împreună cu instalațiile, componentele artistice, parte integrantă din acestea, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, inclusiv la anexele acestora, precum și alte construcții, identificate în cadrul aceluiași imobil, clasate individual ca monument potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, amplasate în zone construite protejate stabilite potrivit legii, clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, cuprinse în parcelările incluse în Lista monumentelor istorice;

3. lucrări de modernizare, reabilitare, extindere de rețele edilitare municipale, de transport urban subteran sau de suprafață, de transport și distribuție pentru: apă/canal, gaze, electrice, termoficare, comunicații - inclusiv fibră optică, executate pe domeniul public sau privat al municipiului București, precum și lucrări de modernizare și/sau reabilitare de străzi, care sunt în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

³ A se vedea Ovidiu Podaru, Drept administrative vol. 1, editura Hamangiu 2022, pag. 134.



ASSOCIATION OF REAL ESTATE INVESTORS

decizie pentru fiecare autoritate publică în parte. Caracterul de excepție aparentă de la regula exclusivității se explică prin referința la dreptul de decizie al fiecărei autorități în parte, rezultând cu claritate că acest drept de decizie trebuie să fie partajat după reguli clare, astfel încât să nu existe suprapuneri de competență.

Nu în ultimul rând, în ceea ce privește competența arhitectului-șef, art. 36 (4) din Legea nr. 350/2001 prevede expres că acesta nu poate fi subordonat unui alt funcționar public din cadrul aparatului de specialitate al președintelui consiliului județean sau al primarului, indiferent de tipul structurii pe care o conduce, direcție generală, direcție sau serviciu.

3. Prerogativa efectuării controlului de legalitate al eventualelor acte / documente emise la nivel de sector aparține Instituției Prefectului și nu Primarului General.

Din analiza prevederilor art. 3 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 ("Legea 554/2004"), art. 200 și 255 din Codul Administrativ și art. 123 (5) din Constituția României, reiese cu claritate că Primarul General nu are nici prerogative în ceea ce privește efectuarea controlului de legalitate al eventualelor acte/ documente emise de către autoritatea publică locală competentă la nivel de sector, această prerogativă este rezervată Instituției Prefectului. Or, la rândul său, Instituția Prefectului a emis deja un punct de vedere în care a clarificat poziția sa cu privire la efectele produse de suspendarea/ anularea PUZ-urilor coordonatoare asupra certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire emise în baza acestora (*Anexată*).

Totodată, punctăm și faptul că potrivit art. 252 din Codul Administrativ, Instituția Prefectului are și atribuții de îndrumare, la cererea autorităților administrației publice locale, privind aplicarea normelor legale din sfera de competență.

În atare condiții, este evident că Proiectul de dispoziție excede competenței atribuite prin lege Primarului General.

Prin urmare, autoritățile administrației publice/ entitățile competente în procedura de avizare au dreptul să emită și nu pot fi împiedicate să emită actele care cad în competența lor conform legii. În măsura în care actele emise ar fi nelegale, controlul se realizează prin prefect/instanța de judecată, legea nereglementând posibilitatea ca Primarul General să poată exercita un control de legalitate *ex ante* a avizelor, autorizațiilor sau altor acte emise sau care ar putea fi emise de aparatul de specialitate al Primarilor de sector.

4. Chiar și în ipoteza în care dispozițiile propuse s-ar încadra în sfera de competență a Primarului General al municipiului București, în măsura în care se va emite Proiectul de dispoziție în forma actuală, aceasta ar fi caracterizat de un vădit exces de putere din partea autorității emitente, din următoarele considerente:

- a. Reglementarea prin Proiectul de dispoziție a consecințelor situației create prin suspendarea/anularea în instanță a unor H.C.G.M.B. de aprobare a PUZ-urilor coordonatoare denotă un drept de apreciere discreționar din partea Primarului General în decizia de a armoniza practica autorităților locale în domeniul dezvoltării urbanistice.
- b. O atare decizie este, în primul rând, insuficient fundamentată prin raportul de specialitate. Raportul de specialitate nu conține o analiză concretă a situației propriu-zise, ci se limitează la a puncta împrejurări generice precum anularea definitivă/în primă instanță sau suspendarea unor H.C.G.M.B. și indicarea, de o manieră necorelată cu situația de fapt, a unor texte de lege.



ASSOCIATION OF REAL ESTATE INVESTORS

- c. Dincolo de gradul de argumentare a oportunității elaborării Proiectului de dispoziție, rezultă cu suficientă claritate încă de la acest moment faptul că emiterea sa va determina un blocaj în dezvoltarea imobiliară de la nivelul municipiului București. Mai mult decât atât, prin interdicția *de plano* de a emite acte în temeiul H.C.G.M.B. în cauză se creează o ingerință nejustificată în drepturile proprietarilor și deținătorilor legali de terenuri întrucât se împiedică exercitarea legitimă a dreptului de proprietate și a libertății economice, intensificând, pe această cale, insecuritatea astfel creată.

5. Chiar și în ipoteza în care emiterea dispoziției supuse dezbaterii publice nu ar fi interpretată drept un exces de putere din partea emitentului, apreciem că fundamentul acesteia contravine prevederilor legale în vigoare pentru următoarele argumente:

- a. În situația H.C.G.M.B. de aprobare a PUZ-urilor coordonatoare care sunt în prezent suspendate pe cale judiciară, actualmente nu există un temei legal pentru extinderea efectelor suspendării actului administrativ normativ la terțe părți, străine de litigiul în care s-a dispus suspendarea. În sensul susținerii caracterului *inter partes* al suspendării pe cale judiciară, precizăm următoarele argumente:

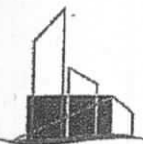
- i. există la acest moment doar o inițiativă de modificare legislativă, fapt ce reiterează absența unei reglementări existente în prezent în ceea ce privește opozabilitatea *erga omnes* a efectelor suspendării pe cale judiciară;
- ii. cadrul legal prezent nu permite o suspendare cu efecte *erga omnes* întrucât, spre exemplu, legea nu reglementează publicarea în Monitorul Oficial a soluției de suspendare (publicarea în Monitorul Oficial fiind o condiție necesară, expres prevăzută de lege, pentru aplicarea cu efecte *erga omnes* a unei soluții de anulare).

Mai mult decât atât, pentru atribuirea de efecte *erga omnes* măsurii suspendării pe cale judiciară, ar fi imperios necesar ca acest aspect să fie consacrat printr-o lege organică și nu printr-o dispoziție a primarului (dat fiind că astfel de efecte țin de domeniul contenciosului administrativ care, potrivit art. 73 din Constituția României, poate fi reglementat doar prin lege organică).

Prin elaborarea Proiectului de dispoziție, se intenționează, în fapt, atribuirea instituției suspendării efectele juridice pe care le produce, de drept, o altă instituție din dreptul administrativ, și anume anularea. În ceea ce privește instituția anulării, se pot desprinde două principii directoare:

- iii. Potrivit Legii 554/2004, numai instanța de contencios administrativ are apanajul de a face aprecieri cu privire la legalitatea sau, după caz, nelegalitatea actului administrativ normativ, dispunând anularea acestuia și hotărând, dacă este cazul, asupra validității actelor subsecvente. Din această perspectivă, Proiectul de dispoziție apare ca o ingerință nepermisă în atribuțiile puterii judecătorești.
- iv. Modalitatea de aplicare și efectele anulării au fost stabilite prin lege și diferă substanțial de cele ale suspendării. De aceea, atribuirea, *de facto*, a unor efecte juridice extinse, nereglementate, reprezintă un demers de neconceput în actualul eșafodaj constituțional al României care consacră principiul separației puterilor în stat.

Suplimentar, în ceea ce privește efectele *inter partes* ale hotărârii de suspendare, merită menționat faptul că nici măcar primarii de sector nu sunt parte în litigiile ce au ca obiect suspendarea H.C.G.M.B. prin care s-au aprobat PUZ-urile coordonatoare. Or, în atare condiții,



ASSOCIATION OF REAL ESTATE INVESTORS

Proiectul de dispoziție nu poate suplini lipsa de opozabilitate a măsurii suspendării dispusă pe cale judiciară.

- b. **În situația H.C.G.M.B. în curs de anulare** (pentru situația PUZ-urilor coordonatoare în legătură cu care nu au fost pronunțate decizii definitive), Proiectul de dispoziție este nelegal întrucât:

Nu se pot aplica, prin intermediul unei dispoziții a Primarului General, efectele anulării definitive consacrate de Legea 554/2004. Astfel, potrivit art. 23 din Legea 554/2003, hotărârea definitivă prin care s-a anulat total sau parțial un act administrativ normativ se aduce la cunoștința publicului prin publicarea în Monitorul Oficial sau, după caz, în monitoarele oficiale ale județelor ori al municipiului București și produce efecte general obligatorii (și anume, față de toate subiectele de drept) doar pentru viitor, de la momentul publicării.

- i. Mai mult, soluția contravine practicii anterioare a autorităților publice de la nivelul municipiului București. Este bine cunoscut faptul că, de-a lungul timpului, au existat numeroase inițiative de atacare pe cale judiciară a PUZ-urilor coordonatoare sau chiar a PUG București, situații în care Consiliul General al Municipiului București și/sau Primarul General, respectiv primării de sector, în concordanță cu prevederile legale în vigoare, au aprobat în continuare documentații de urbanism și/sau au emis acte în vederea executării lucrărilor de construire în pofida respectivelor litigii pendente. Astfel, în contextul de față, nu poate fi identificată rațiunea schimbării de abordare.

- c. **În situația H.C.G.M.B. anulate definitiv**, Proiectul de dispoziție apare ca redundant, fiind prerogativa instanței de judecată să consemneze efectele anulării actului administrativ în cuprinsul hotărârii judecătorești și să analizeze, în concret în fiecare caz în parte efectele pe care le produce o astfel de hotărâre de anulare.

Totodată, având în vedere considerațiile făcute mai sus cu privire la competența de a elabora/adopta documentații de urbanism și de a emite acte în vederea autorizării executării de lucrări de construire, primării de sector, în calitate de autoritate executivă competentă, pot analiza, de la caz la caz, posibilitatea emiterii de autorizații de construire, în temeiul actelor anulate.

De asemenea, Proiectul de dispoziție este inaplicabil și lipsit de fundament juridic și prin prisma faptului că acesta ar putea fi interpretat a include interdicția emiterii unei serii de documente (cum ar fi procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, certificatul de atestare a edificării construcțiilor, etc.) pentru care nu există niciun temei care să permită refuzul emiterii sau semnării acestora ca urmare a suspendării/anulării pe cale judiciară a PUZ-urilor coordonatoare. O atare abordare ar reprezenta în concret o imposibilitate de a da în folosință proiecte imobiliare finalizate, ceea ce ar fi nelegal și, deopotrivă inoportun, ar încălca grav dreptul de proprietate și ar provoca prejudicii semnificative unor dezvoltatori de bună-credință, care au efectuat investiții importante în proiecte autorizate conform prevederilor legale, proiecte care ar fi blocate nejustificat, fără a exista o metodă de deblocare a acestora.

Ca un corolar al măsurilor propuse prin Proiectul de dispoziție, se creează premisele unei inhibări la nivel local și, totodată, creează prejudicii sistemice de a căror reparare integrală vor fi responsabile atât autoritatea emitentă, cât și funcționarii publici implicați în aprobarea sau emiteria documentațiilor de urbanism și/sau actelor/documentelor emise de către funcționarii publici de la nivel de sector.



AREI rămâne un partener de dialog important pentru autoritățile publice care poate contribui cu expertiză relevantă acestui demers.

Va stăm la dispoziție oricând pentru informații suplimentare. Ne puteți contacta în scris pe adresa de email și telefonic la numerele + și +

Comunitatea AREI întrunește cele mai importante companii cu proiecte de dezvoltare semnificative pe piața de real estate din România, însumând investiții în valoare de miliarde de Euro: Afi Europe Romania, Alesonor, Argo Property Capital, Avivim Gonen Group, Bog'Art, CA Immo Real Estate Management, Ceetrus Romania, Cordia Romania, Estoria City, Forte Partners, Globalworth, Granvia Romania, Hecesa Imobiliara, Immofinanz Romania, Lion's Head, Mulberry Development, Mitiska REIM, Nepi Rockcastle, One United Properties, Portico Investments Romania, Portland Trust, Prima Development Group, S Immo Romania, Skanska, Sonae Sierra Romania, Speedwell, Square 7 Properties, Tiriac Imobiliare.

Cu deosebită considerație,

Președintele Consiliului Director AREI

Email: [REDACTED]

JATJ

PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 148772

Data 11.10.2022 08:26:33
inregistrarii:

Term: 10.11.2022

Nr_inreg_directie:

Cetatean: Pislaru Angela

Adr_Cetatean:

bulevard - Camil Ressu, nr. 9, Bloc
58, Scara 3, Etaj -, Apartament 112,
BUCUREȘTI SECTORUL 3

Tel:

Ghișeu: 8

Cond.PMB:

Direcție: Direcția Generală
Administrație și Relația cu
CGMB

Probl: 10 - Problema corespondenta

De Probl: ref comentarii la -
Proiectul de dispoziție
privind stabilirea
modalității de emiteri și
de propunere spre
adoptare a unor
documente, în temeiul
unor HCGMB suspendate
sau anulate de către
instanțele de judecată, de
către Primarul General al
Municipiului București și
Primarii Sectoarelor 1-6

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

Doc: Cerere initiala

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

retan

Guadalupe Bancaru

13.10.2022

Ștefan - Șumic

12.10.2022

DNA

De la:
Trimis:
Către:
Subiect:

luni, 10 octombrie 2022 17:06
Relatii Publice; Proiecte Supuse Dezbaterii Publice
comentarii proiect dispozitie modalitate emitere
H.C.G.M.B. suspendate sau anulate



Bună ziua,

Apreciez efortul PMB de a diminua efectele distructive ale unor prevederi ale PUZ-urilor de sector suspendate sau anulate în prezent.

Totuși, atrag atenția asupra nevoii de a stimula continuarea activității de urbanism în privința proiectelor de bună credință, care sunt afectate în aceeași măsură de nevoia de a ținti „rechini imobiliari” și corupția. Costurile suportate de oamenii de bună credință devin enorme raportate la venituri, ca urmare a neclarității unor reglementări de urbanism în București, astfel de oamenii fiind tocmai cei care din veniturile obținute plătesc, în plus, și taxe și impozite ce susțin întregul aparat administrativ în vederea oferirii de servicii publice de urbanism, iar în final primesc amânări și pretexte pentru noi acte de corupție.

Referitor la proiectul supus dezbaterii publice, respectiv “Proiectul de dispoziție privind stabilirea modalității de emitere și de propunere spre adoptare a unor documente, în temeiul unor HCGMB suspendate sau anulate de către instanțele de judecată, de către Primarul General al Municipiului București și Primarii Sectoarelor 1-6”, care prevede faptul că “de la momentul intrării în vigoare nu se vor emite acte și nu se vor propune spre adoptare documente în temeiul HCGMB 339/13.08.2020 PUZ Sector 2”, vă comunic următoarele observații asupra aspectelor de fond:

1. În forma actuală, proiectul normativ poate intra în contradicție cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 56 alin (5):

„(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare.”

Conform art. 2¹ din Legea 50/1991 republicată, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.

2. În forma actuală, actul normativ generează și mai multă incertitudine în cazul activității de urbanism, respectiv va determina o interpretare neunitară la nivelul primăriilor în privința cazuisticii legislative asociate procedurilor de autorizare începute cu CU emis în baza PUZ-urilor de sector care erau active la acel moment, dar care sunt suspendate sau anulate în prezent. Astfel, sunt alimentate interpretările abuzive în privința urbanismului de sector, ceea ce poate stimula corupția și va afecta și oamenii de bună credință, dacă reglementarea nu este foarte clar detaliată.

Vă voi exemplifica abuzurile și urmele corupției la nivelul funcționarilor “de la firul ierbii” pe un caz punctual real al unei primării de sector, de solicitare autorizare construcție unifamilială cu indicatori urbanistici (înălțime, POT, CUT) prevăzuți, de altfel, în PUG București. A fost obținut un CU în perioada în care PUZ-ul nociv nu era încă suspendat/anulat, dar proiectul nu avea vreo referință la prevederile mai laxe ale acelu PUZ. Conform CU s-a cerut PUD. După aproape un an de la depunerea documentației complete a fost aprobat PUD (în perioada suspendării PUZ nociv, cu apel la prevederile PUG), după o serie de iterații, amânări și cereri nefondate ale funcționarilor care aveau ca pretext amânarea sine die, căci situația PUZ urilor era incertă. De menționat că, având în vedere cerințele legale și depunerea la timp a tuturor elementelor pentru PUD, aprobarea PUD ar fi trebuit să dureze maxim 3 luni. Ulterior, în 2022 s-a depus dosarul pentru AC, iar după alte iterații redundante de solicitare de completare a documentației

(nerealizate de funcționarii primăriei de sector în termene legale), recent s-a opinat verbal de către funcționarii de urbanism responsabil că "și așa nu se semnează autorizații, pentru că activitatea de urbanism este blocată în București". Aceasta este o problemă cu aceste CU emise conform PUZ sector suspendat/anulat și să se facă demersuri pentru cererea unui nou CU pe care să fie trecute toate avizele/PUD de până atunci etc" ...În esență, se mai dădea un pretext pentru amânări și eventual de reluare a întregului proces realizat până la acel moment de-a lungul a circa 2 ani și cu multiple costuri! O astfel de sugestie deznădăjduiește profund!

O primă direcție a fost cea a investigării potențialului de corupție și, printr-un complex de împrejurări s-a identificat și un posibil "mercurial" al funcționarilor de urbanism de sector, „tarifele” variând între 3 și 5 mii euro în funcție de sector, pentru obținerea rapidă a AC la astfel de mici proiecte. Altă deznădejde: cu proiect al unui arhitect tânăr profesionist dar cinstit, cu dosar de AC complet, cu cerințe în limitele reglementărilor în vigoare și fără probleme, de fapt...trebuie plătită o taxă pe corupție!

Astfel, am ales a doua direcție, cea corectă, legală, argumentată temeinic, de a apela la respectarea prevederilor legale reglementate pentru emiterea AC și la a trimite scrisori și apelări explicite la aceste prevederi, până vor fi respectate drepturile cetățenilor!

Așadar, s-a răspuns în continuare solicitărilor redundante ale primăriei de sector de completare a documentației pentru AC. Până acum (după cele 5 zile prevăzute în lege) nu s-a primit încă o nouă solicitare de completări. Este absolut de neacceptat ca la nivelul primăriei de sector să se amâne cu circa 2 ani emiterea unei AC, să se ignore complet piața, evoluția prețurilor materialelor de construcție, costurile creditelor cu impact negativ major pentru beneficiar, timpul și energia beneficiarului, în cazul unui proiect simplu (locuință unifamilială) care nu are nici pe departe aspectele nocive ale PUZ suspendat/anulat, iar funcționarii să dispună de pretexte legislative incoerente pe care le exploatează în scopuri nedecarate direct! Pe lângă o reglementare foarte clară și coerentă, ar trebui să impuneți în evaluările anuale ale funcționarilor de urbanism din primărie, tocmai un criteriu de performanță real în privința rezolvării cât mai rapide și în termen a solicitărilor cetățenilor.

Având în vedere aceste aspecte, am următoarele propuneri de modificare a textului actului normativ:

1. Clarificarea explicită în actul normativ a modului de corelare legislativă: (i) cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 56 alin (5) în privința extinderii valabilității prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism inițiate în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, respectiv (ii) cu alte aspecte juridice relevante, după caz.

2. Ținând cont de nevoia de a clarifica situația cazuistică a demersurilor pentru obținerea AC în baza unor CU emise în perioada în care PUZ-urile Sectoarelor au fost active, în special pentru proiecte inițiate cu bună credință, care nu au vizat prevederile nocive ale acelor PUZ-uri suspendate/anulate actual, dar și pentru a diminua neclaritățile legislative, interpretările abuzive și implicit corupția la nivelul urbanismului de sector, propun completarea actului normativ astfel:

“Art. V - În cazul demersurilor inițiate în perioada de valabilitate (i) a Hotarării Consiliului General al Municipiului București nr. 339/13.08.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Sector 2, București, (ii) a Hotarării Consiliului General al Municipiului București nr. 443/26.07.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zona de Sud a Sectorului 4, București, (iii) a Hotarării Consiliului General al Municipiului București nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ Sector 3, anulată definitiv în dosarul nr. 26705/3/2019, (iv) a Hotarării Consiliului General al Municipiului București nr. 242/18.06.2020, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ Coordonator Sector 5, București - anulată definitiv în dosarul nr. 25473/3/2020, (v) a Hotarării Consiliului General al Municipiului București nr. 68/14.02.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ - Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6, București - anulată definitiv în dosarul nr. 12968/3/2020, finalizarea procedurii de autorizare a construcțiilor se va realiza prin acte emise în baza prevederilor regulamentelor de urbanism în vigoare: Planul Urbanistic General București și, după caz, Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu aprobate ulterior emiterii certificatelor de urbanism.”


actului normativ va fi mai clar în interpretarea cazuisticii, cu atât se va putea aplica unitar și fără
la nivelul primăriilor de sector!!!

Aștept clarificări asupra modului în care au fost preluate și interpretate modificările propuse, conform aspectelor
publicate în scrisoarea PMB legată de transparența decizională nr.
142043/1/29.09.2022 !

Cu stimă,

Adresă corespondență: ~~Str. Camil Ressu, nr. 9, bl. 58, sc. 3, ap. 112, sector 3, București~~

E-mail: ~~angelapistaru@gmail.com~~

 Acest email a fost scanat de Bitdefender (This email was scanned by Bitdefender)