

+40213526633

GUVERNUL ROMÂNIEI  
 MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

București, România, 17 Ianuarie 2010

## CORPUL DE CONTROL AL MINISTERULUI

Nr. CC 1427/08.01.2010

APROB.  
 MINISTRU

ELENA GABRIELA UDREA

R A P O R T

11.02.2010

Prin scrisoarea înregistrată la MDRL sub. nr. 66345/2009, d-l **FLORIAN IONIȚĂ** din București, sesizează că, urmarea eliberării de către minister a Avizului nr. 56/2008 ( în favoarea dezvoltatorului *SC Impact Developer & Contractor SA*) i-au fost afectate drepturile civile (de proprietate și de acces la aceasta).

În baza dispoziției conducerii MDRL au fost efectuate verificări în legătură cu circumstanțele în care s-a eliberat Avizul nr. 56/2008 și consecințele acestuia.

Având în vedere multitudinea structurilor implicate în procesul de avizare a investițiilor imobiliare, pentru instrumentarea sesizării au fost întreprinse următoarele demersuri:

- solicitarea de documente și relații scrise de la Direcția Generală Dezvoltare Teritorială (DGDT), structură din MDRL care a emis avizul nr. 56/2008;
- deplasări la Primăria capitalei - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului pentru informații privind dosarul investiției *SC Impact Developer & Contractor SA*, respectiv Ansamblul Rezidențial Greenfield - Băneasa;
- solicitări adresate PBM - Direcția Juridic și Contencios în legătură cu eventualele acțiuni în instanță având ca obiect afectarea dreptului de proprietate al petentului;
- deplasări împreună cu reprezentanții DGDT și cu petentul la imobilul - teren intravilan care face obiectul sesizării.

17, Apolodor St., North Side, Sector 5, Bucharest, ROMANIA, 050741 - RO  
 Tel: 037 211 1502, 037 211 1506, Fax: 037 211 1658

+40213526633

**S-au constatat următoarele:**

În data de 05.03.2008, sub nr.73998, SC Impact Developer&Contractor SA adresează MDRL solicitarea de avizare a proiectului de *construire locuințe, birouri, școli, etc* pe terenul proprietate delimitat de *Șoseaua de Centură/Drum Pădurea Pustnicu / Aleea Teișani* din Sectorul 1- București.

În susținerea acestei solicitări s-au anexat :

- o serie de *avize* emise de Primăria Municipiului București și alte instituții abilitate;
- un *memoriu explicativ* al investiției ;
- *planșe desenate* care prezintă amplasamentul, atât sub forma sa grafică, cât și situația juridică a proprietății și a vecinătăților;
- alte *planșe* cuprinzând dinamica rețelelor de circulație și edilitare supra și subterane.

Sub nr. 73998/08.04.2008, MDRL prin Direcția Generală Dezvoltare Teritorială emite, în favoarea SC Impact Developer & Contractor SA, Avizul nr. 56/2008, aviz semnat de directorul general a direcției și contrasemnat de directorul general adjunct și de consilierul superior Casandra Roșu din cadrul aceleiași direcții.

Facem precizarea că acest aviz, împreună cu alte avize de specialitate emise de organismele autorizate (Protecția Mediului, Gospodărirea Apelor, Autoritatea Aeronautică Civilă, SRI – MAI - MAPN, ș.a.) au stat la baza emiterii *Hotărâri nr. 263/29.05.2008* a Consiliului Municipal București, prin care se aprobă Modificarea PUZ – Aleea Teișani - tarlaua 468 – Pădurea Pustnicu – Pădurea Băneasa, Sector 1, București, document care a *legiferat* atât întreaga documentație cât și demararea lucrărilor de investiții.

S-a constatat că planșele anexă la solicitarea înaintată către MDRL au denaturat situația existentă pe teren astfel:

1. În planșa anexată sub denumirea "*PUZ- Ansamblu Rezidențial Greenfield – Băneasa - Situație disfuncționalități*", sunt prezentate limitele terenului studiat, precum și destinațiile parcelelor din interiorul acestuia (cf. legendei: teren arabil intravilan scos din circuitul agricol, zone căi comunicație și amenajări, pădure, locuință cu regim de înălțime, suprafețe neproductive, etc). În mod eronat zona din planșă prezentată drept *pădure* include și proprietatea d-lui Florian Ioniță, proprietate identificată sub nr. cadastral 23353, înscris în

+40213526633

cartea funciară la nr. 70247 (comunicarea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – București, nr. 30841/09.10.08).

De asemenea, strada Drumul Pădurea Mogoșoaia, care delimitează proprietatea d-lui Florian Ioniță *nu este evidențiată* deloc în această planșă, traseul acesteia fiind prezentat ca *zone neproductive – canal ANIF*.

Precizăm că strada Drumul Pădurea Mogoșoaia a fost înființată prin Dispoziția nr. 269/15.02.1999 a Primarului General al municipiului București, d-lui Florian Ioniță fiindu-i atribuită adresa poștală la nr. 50-52 (comunicarea Direcției de Evidență Imobiliară și Cadastrală a PMB nr. 635730/10144/ 03.07.2007).

Planșa a fost redactată de *Biroul Individual de Arhitectură Constantin Dobre*, în calitate de *proiectant* și *contrasemnată*, în calitate de *coordonator de proiect de art.*, *Mihaela Georgescu*, specialist atestat de *Registrul Urbaniștilor din România* și prezintă situația existentă la data de *ianuarie 2008*.

După cum rezultă din cele prezentate mai sus, d-lui Florian Ioniță i-a fost încălcat, în mod evident, dreptul de proprietate, atât prin includerea imobilului - teren în suprafață de 1.750 mp - în pădurea cu care se învecinează, cât și prin înlocuirea străzii Drumul Pădurea Mogoșoaia cu zona neproductivă - canal ANIF.

Răspunderea pentru prezentarea unor date neconforme cu realitatea de pe teren, revine atât solicitantului SC Impact Developer & Contractor SA, cât și celor care au întocmit și confirmat realitatea înscrisurilor din planșa anexată la solicitare.

2. Aceleași inadvertențe sunt prezentate și în planșa "PUZ - Ansamblu Rezidențial Greenfield – Băneasa – Situație Juridică existentă", documentul fiind însușit și atestat sub semnătură de *aceleași* structuri și persoane ca la planșa reprezentând „Situația existentă – Disfuncționalitate”.

### Alte constatări

Prezentarea de către beneficiar a unor documente care s-au dovedit a fi în contradicție cu realitatea existentă pe teren a fost posibilă în mare parte datorită permisivității cadrului normativ care legitimează această activitate și anume:

+40213526633

- singura precizare care face trimitere la asumarea responsabilității vis-a-vis de documentația care însoțește solicitarea avizelor este cea prevăzută de *art. 63, al. 2, lit. b)* din *Legea nr. 350 / 2007 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

Conform acestei prevederi, supunerea spre avizare sau aprobare a unei documentatii de urbanism incomplete și care conține date eronate, constituie contravenție care se sancționează cu ... *amandă de la 1.000 la 3.000 lei* !

Apreciem că prezentarea unor documentații care nu numai că denaturează situația existentă pe teren, dar are drept consecință și schimbarea regimului juridic al proprietății (din teren intravilan în pădure), ar trebui să atragă după sine, *în mod automat*, nulitatea de drept a avizelor și autorizațiilor pe care le generează.

De asemenea, apreciem că pentru acest gen de documentare se impune avizarea de către organismele acreditate de *cadastru* și *evidența proprietăților*.

***Facem precizarea că, prin ROF aprobat, DGDT a MDRL nu are atribuții și competențe de a verifica realitatea datelor înscrise în documentația înaintată de solicitanții de avize de urbanism.***

**În concluzie**, prin înaintarea de către SC Impact Developer & Contractor SA a unei documentații care conține date eronate (modifică regimul juridic al unei proprietăți și al unei străzi), *au fost prejudiciate* drepturile de proprietate ale d-lui **Florian Ionită**, proprietar al imobilului - teren intravilan situat pe strada Drumul Pădurea Mogoșoaia, nr. 50 - 52, Sector 1 - București, imobil aflat în vecinătatea terenurilor proprietate a SC Impact Developer & Contractor SA.

Având în vedere cele prezentate mai sus, pentru eliminarea inadvertențelor constatate, în conformitate cu atribuțiile stabilite pentru DGDT prin ROF aprobat, vă supunem spre aprobare următorul **program de măsuri** :

**1. Inițierea demersurilor de anulare a Avizului nr. 56/2008 (conform prevederilor art.7. al.1 sau, după caz, art.1, al. 6 din Legea Contenciosului Administrativ nr.554/2004).**

**Răspunde : Director General al DGDT**

**Termen : După aprobare Raport**

+40213526633

2. Înștiințarea Inspectoratului de Stat în Construcții și PMB în legătură cu inadvertențele semnalate la nivelul documentației înaintate de SC Impact Developer & Contractor SA, în vederea îndeplinirii atribuțiilor stabilite de art. 64, al.1 din Legea nr.350/2001.

Răspunde: Corpul de Control al Ministrului

Termen : După aprobare Raport

3. Inițierea demersurilor de actualizare a cadrului legislativ în vigoare care reglementează activitatea de avizare urbanistică în vederea simplificării și eficientizării acestuia.

Răspunde : Director General al DGDT

Termen : 3 (trei) luni după aprobare Raport

*Cu stimă ,*

Consilier Superior

Ec. Gheorghe Preda

**NOTĂ:** Atât constatările cât și programul de măsuri supus aprobării constituie rezultatul colaborării și consultării permanente cu d-na Anca Gînavar, director general al DGDT care, prin contrasemnarea Raportului își însușește conținutul acestuia.

Anca Gînavar

Director general al DGDT