

Sector 3

Toate clădirile ridicate ilegal riscă să fie demolate mai devreme sau mai târziu

Procedura intrării în legalitate, permisă de legislația în vigoare, nu poate salva construcția decât în anumite situații. Toate construcțiile realizate ilegal, fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile din autorizația obținută, riscă să fie demolate mai devreme sau mai târziu.

Demolarea construcțiilor ilegale poate fi realizată destul de rapid în cazul în care ele sunt amplasate pe domeniul public.

Potrivit arhitectului șef al Sectorului 3, Ștefan Dumitrașcu, în cele mai multe cazuri, demolarea construcțiilor de pe domeniul public se referă la chioșcuri, garaje sau alte structuri similare instalate ilegal.

De aceste cazuri se ocupă în prezent Poliția Locală. Procedural, Poliția Locală constată că a fost ridicată ilegal o construcție, întocmește proces verbal de constatare, apoi seizează proprietarul, îl amendează și îi solicită să desființeze construcția într-un anumit interval de timp. În caz contrar, primarul emite o dispoziție pentru desființarea construcției, care este validată ulterior și de prefectură. După efectuarea acestei proceduri se poate trece la executarea intervenției de demolare. Desigur, costurile aferente demolării sunt ulterior recuperate de la proprietarul construcțiilor respective, putându-se ajunge până la popriri pe conturi.

De exemplu, la nivelul Sectorului 3 în perioada 2005 - 2008 a fost dispusă demolarea a circa 11.500 de garaje și 3.500 de chioșcuri și alte construcții amplasate ilegal pe

domeniul public, precizează domnul Dumitrașcu.

Numai instanța poate dispune demolarea construcțiilor ilegale de pe terenuri private

Dacă procedura pentru demolarea construcțiilor ilegale de pe domeniul public este relativ simplă, nu același lucru se întâmplă și în cazul construcțiilor ilegale executate pe terenuri private.

Primarul nu poate emite dispoziție de desființare dacă acele construcții executate ilegal, fără autorizație de construire sau în afara autorizației de construire sunt amplasate pe teren proprietate privată. În aceste cazuri, Primăria, prin Poliția Locală, trebuie să sesizeze instanța de judecată, pentru că numai aceasta poate da o dispoziție de desființare printr-o sentință definitivă, explică domnul Dumitrașcu.

Procedural, dacă o construcție privată depășește parametrii din autorizația de construire sau nu are autorizație, atunci Poliția Locală dispune sistarea lucrărilor și amendarea beneficiarului.

Ulterior, legea îi dă contravenientului posibilitatea să solicite o autorizație de construire pentru a intra în legalitate cu construcția. În acest caz suportă doar amenda și costurile prilejuite de procedura de autorizare.

În caz contrar, instanța sesizată poate dispune demolarea parțială (pentru ceea ce este în plus față de autorizația de construire) sau totală (dacă nu există o autorizație de construire).



arh. Ștefan Dumitrașcu, arhitectul șef al Sectorului 3

Dacă lucrările sunt continuate și după ce organele de control au dispus sistarea lor, acest lucru este încadrat ca infracțiune.

Procedura intrării în legalitate nu poate fi aplicată oricum, în mod abuziv, întrucât există niște limite clare. Concret, pentru a putea intra în legalitate, clădirea în cauză tot trebuie să respecte normativele de siguranță a construcției, precum și prevederile din regulamentul local de urbanism.

De exemplu, dacă încadrarea urbanistică a zonei permite edificarea unei construcții cu regim maxim de înălțime de parter + 14 etaje, dar beneficiarul lucrării obține autorizație pentru parter + 10, iar ulterior construiește parter + 14 etaje, atunci poate solicita intrarea în legalitate, pentru că în continuare se încadrează în limitele urbanistice.

În schimb, dacă ridică 15 etaje peste parter, atunci devine imposibilă intrarea în legalitate a ultimului etaj, iar finalitatea este demolarea acestuia.

Totodată, dacă beneficiarul clădirii a depășit parametrii din regulamentul local de urbanism,

legislația interzice inițierea unor documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru a crește acești parametri și a intra astfel în legalitate, subliniază domnul Dumitrașcu.

Depășirea limitelor nu se referă numai la regimul de înălțime a clădirii, deși poate că acesta este cel mai evident aspect, ci poate viza și toți ceilalți indicatori ai construcției, precum Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), funcțiunile, accesele etc. În practică, pentru că majoritatea beneficiarilor realizează la ce riscuri se supun dacă depășesc limitele impuse de regulamentul local de urbanism, sunt foarte rare cazurile în care decid să facă acest lucru și să se ajungă astfel la demolare, susține domnul Dumitrașcu. ■

■ Primăria Sectorului 3 a lansat, în luna aprilie, o licitație pentru atribuirea contractului-cadru cu o durată de 4 ani pentru desființarea construcțiilor ilegale amplasate pe domeniul public. Valoarea contractului-cadru a fost estimată la aproape 32 milioane de lei plus tva.