

Referitor la propunerea preliminară de P.U.D. pentru "construire 2 imobile s+P+5+6-7R, parcare și spații comerciale la parter, și apartamente de locuit la etaje" mun. Constanta, bulevardul Tomis, zona bloc A2, lot 1 și lot 2"

Locuitorii blocului A2 se opun proiectului de construire a 2 blocuri de 7 etaje pe spațiul verde din fața blocului lor. Opoziția acestora se întemeiază în principal pe următoarele argumente: blocurile noi sunt amplasate la o distanță prea mică de blocul lor, aceste blocuri le afectează însorirea naturală, cele 2 blocuri noi sunt amplasate pe spațiul verde, edificarea într-un perimetru atât de restrâns a încă 2 blocuri înalte, de 7 etaje, aglomerează excesiv zona.

Ca argumente tehnice pentru respingerea acestui proiect am mai invocat: 1. vicierea procedurii informării și consultării publice ca urmare a inexistenței unui regulament local adoptat prin hotărâre de consiliu local, astfel cum impun actele normative în vigoare, 2. faptul că prin proiect nu se asigură numărul minim de locuri de parcare pe propriul amplasament al investitorilor, ocupându-se în acest scop domeniul public, 3. că nu se asigură minimul de spațiu verde care trebuie păstrat pe fiecare parcelă construită, 4. existența unor console care afectează domeniul public.

În linii mari, locuitorii blocului A2 reclamă faptul că acest proiect le va afecta condițiile normale de igienă și sănătate, dreptul la o viață civilizată, dreptul la intimitate, la un mediu sănătos, calitatea vieții în general.

Din punct de vedere juridic există două probleme principale: 1. cea legată de împrăștierea unor particulari pe spațiul verde, odinioară domeniu public și 2. cea legată de tendințele investitorilor de a împinge dincolo de maxim parametrii urbanistici admiși de legislația actuală.

Cu privire la primul aspect constatăm că în prezent cele 2 loturi de 394 mp, respectiv 367 mp, aparțin unor particulari: terenul de 394 mp aparține unei societăți comerciale, iar terenul de 367 mp aparține unei doamne pe nume Apostol Elena. Fiecare dintre aceștia doresc să edifice pe aceste loturi câte un bloc de 7 etaje.

Dacă ne-am raporta la susținerile procurorilor DNA, am putea afirma că aceste proprietăți private **au fost dobândite inițial prin săvârșirea unor infracțiuni**.

Prin Dispoziția de nr. 1344/31.05.2004 primarul i-a împrăștiat în baza Legii nr. 10/2001 pe numiții Borcea Cristian, Giurgucanu Georgică, Mariuta Maria, SC Habitat și Ambient SA și Camboianu Mihai cu suprafața de 82.554 mp în Constanța (Portul Tomis, teren zona Lac Tăbăcărie, bd. Mamaia, bd. Tomis etc) și în stațiunea Mamaia. **Cele 2 loturi pe care se dorește construirea blocurilor noi au fost cuprinse la punctele 41 și 41 din această dispoziție de primar**. Potrivit rechizitoriului din celebrul „dosar al retrocedărilor” nr. 6536/2/2008 al Curții de Apel București, aceste terenuri au fost dobândite prin comiterea unor infracțiuni de fals, inclusiv cu complicitatea unor notari publici. Acest aspect de natură penală nu comportă prea multe comentarii: dosarul se află pe rolul instanței de judecată de cca 7 ani și, probabil, vom afla un verdict în următorii 10-20 de ani ... Un alt aspect ar fi de natură pur civilă: presupunând că toate actele erau corecte și nu false cum susțin

procurorii, se putea atribui teren pe spațiile verzi, în parcuri, în temeiul Legii nr. 10/2001? Răspunsul ar fi trebuit să fie unul negativ: art. 10.1. din Normele metodologice de aplicare a Legii 10/2001 prevedea că „*teren disponibil*” este numai acel teren care nu este prevăzut în documentațiile de urbanism legal aprobate ca fiind destinat construirii unor *obiective de utilitate publică*. Dacă însă terenul avea deja o funcțiune publică, acesta nu era „disponibil” și nu putea fi atribuit nici în natură, nici dat în compensare. Primarul, dar și unele instanțe de judecată, au considerat că spațiile verzi din jurul blocurilor de locuit nu sunt amenajări de utilitate publică, ci terenuri libere și le-a atribuit... Abia Normele metodologice din 2007 au prevăzut expres la art. 10. 3 că „amenajările de spații verzi din jurul blocurilor de locuit” sunt „amenajări de utilitate publică”. Dar clarificare a venit mult prea târziu, când răul se produsese deja, iar primarii și multe instanțe din țară, nu doar din Constanța, „apreciaseră” că spațiile verzi nu erau amenajări de utilitate publică, putând fi deci atribuite în baza Legii nr. 10/2001. Situația din Constanța este asemănătoare celei din București, unde s-au „retrocedat” chiar și parcuri întregi, pe baza unei „interpretări” greșite, considerăm noi, a legii.

După această „retrocedare”, în 2004, noii proprietari au înstrăinat ambele 2 loturi de teren numitei Apostol Elena, contra unui preț de 49.465 USD.

În 2015 d-na Apostol Elena vinde unul din cele 2 terenuri (de 394 mp) firmei sus menționate contra sumei de 260.000 de euro, rămânând cu terenul de 267 mp pe care actualmente vrea să construiască un bloc de 7 etaje.

În cazul în care ilegalitățile sesizate de procurorii DNA se confirmă, pe latură civilă instanța ar trebui să anuleze Dispoziția de primar nr. 1344/31.05.2004. Ca o consecință firească, prin alte procese, ar trebui anulate și actele ulterioare de înstrăinare. Bineînțeles că noii dobânditori vor invoca buna-credință pentru a-și apăra titlul de proprietate, dar ne întrebăm câtă bună-credință poate avea o persoană care dorește să își însușească spațiul verde care deservește un ansamblu de locuințe. Din punctul nostru de vedere reaua-credință este evidentă, iar persoanele care au cumpărat aceste terenuri ar fi trebuit să anticipeze că pe viitor vor exista probleme juridice legate de dobândirea proprietății acestor terenuri.

A doua chestiune în discuție, lăsând la o parte modul de împroprietărire pe spațiile verzi, îl reprezintă respectarea reglementărilor urbanistice.

Pe lângă faptul că împroprietărirea în sine este discutabilă din punct de vedere juridic, investitorii care au dobândit proprietatea acestor terenuri au tendința de a forța reglementările urbanistice în vigoare, în scopul de a-și maximiza profitul. Maximizarea profitului este de esența oricărei activități comerciale de succes, dar nicio activitate comercială nu ar trebui să iasă din sfera licitului și moralității.

Și dacă, într-o oarecare măsură, putem înțelege tendința investitorilor de a-și mări profitul prin încercarea de eludare a unor reglementări urbanistice, nu putem accepta deloc ușurința cu care autoritatea publică locală prin primar, arhitectul șef, urbaniștii din primărie etc. rezonază cu cererile exagerate ale investitorilor.

Obiecțiunile noastre, pe care vi le-am enumerat succint, nu au avut rezultatul scontat. Elaboratorul proiectului și-a însușit doar în mică parte criticile noastre, modificând proiectul doar sub aspectul asigurării necesarului minim de locuri de parcare pe loturile investitorilor și al retragerii unor console dinspre domeniul public de la 2 m la 0,9 m.

În privința distanței mici dintre noile blocuri și blocul A2, a regimului de înălțime al acestora, a menținerii unui procent de minim 30% de spațiu verde pe cele 2 loturi, răspunsul elaboratorului a fost negativ.

Ni s-a prezentat un studiu de însorire potrivit căruia umbra lăsată de noile blocuri nu ar afecta deloc blocul A2. Avem mari rezerve față de această concluzie pe care o considerăm neverosimilă și pe care o vom contesta.

Pentru respectarea necesarului minim de 30% de spațiu verde fiecare dintre cele 2 loturi s-a propus amenajarea unei parcări cu *dale înierbate*. Soluția propusă de elaborator pentru a împăca necesitatea de spațiu verde cu cea de locuri de parcare prin montarea de *dale înierbate* ni se pare improvizată și nerealistă. Nu putem concepe în mod realist un spațiu verde crescut printre aceste dale, sub roțile autoturismelor. În oraș există câteva astfel de exemple, care arată jalnic și numai „spații verzi” nu pot fi considerate. Pe de altă parte, a lua în considerare ca *spațiu verde* întreaga parcare amenajată cu dale înierbate este absurd, cu excepția cazului în care nu s-a găsit cumva vreo metodă de cultivare a ierbii în materialul din care sunt confecționate acele dale. Cele mult se puteau lua în calcul doar suprafețele libere dintre dale, nu și suprafețele dalelor. E doar un mic exemplu de artificiu pe care investitorii (prin arhitecții care le elaborează proiectele) îl folosesc pentru a eluda legea.

Un singur lucru este sigur: locuitorii blocului A2 sunt total nemulțumiți de acest proiect și consideră că responsabilitatea pentru această situație aparține în primul rând Primăriei Constanța care a atribuit în proprietate unor particulari teren din spațiul verde aferent blocului A2 și care, acum, e pe cale să aprobe niște proiecte urbanistice aberante, care îi înghesuie, le ia aerul, lumina, spațiul verde, intimitatea, bucuria și plăcerea de a mai locui pe viitor acolo unde au locuit zeci de ani, netulburați. Acestor oameni li se ia în definitiv demnitatea, doar pentru a satisface lăcomia câtorva indivizi care pun pe primul plan profitul și care își clădesc averea și confortul pe necazul și disconfortul altora. Aceste proiecte imobiliare sunt lipsite de etică, de bun-gust și bun-simț deoarece nesocotesc drepturile unei întregi comunități pentru prosperitatea câtorva indivizi. Evident că locuitorii blocului A2 se simt furați, trădați și desconsiderați de cei care ar fi trebuit să le reprezinte și să le apere interesele, dar sunt hotărâți să lupte în instanță pentru a-și apăra drepturile.

Av. Cristian Ion

reprezentant convențional al Asociației de proprietari bl. A2