

ASOCIATIA PENTRU DREPTUL URBANISMULUI
A . D . U



**CODUL URBANISMULUI
ADMINISTRATIE PROFESIONISTA
CALITATEA IN REAL ESTATE**



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

Cuprins

| | |
|---|---|
| CODUL URBANISMULUI – ADMINISTRAȚIE PROFESIONITĂ – CALITATE ÎN REAL ESTATE.... | 2 |
| Preambul | 2 |
| Justificarea proiectului | 3 |
| Contextul actual | 3 |
| Nevoie prioritară | 4 |
| Abordarea propusă..... | 4 |
| Organizația implementatoare | 4 |
| Obiective strategice..... | 4 |
| Obiective operaționale..... | 5 |
| Funcțiile Asociației..... | 5 |
| Funcția de Legal..... | 5 |
| Funcția de Watchdog..... | 5 |
| Funcția de secretar al Comisiei pentru Etică Imobiliară - CEI..... | 6 |
| Comisia de Etică Imobiliară | 6 |
| Planul de activitate și resursele..... | 7 |
| Proiecte | 7 |
| Grafic de implementare proiecte | 8 |



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

CODUL URBANISMULUI – ADMINISTRAȚIE PROFESIONITĂ – CALITATE ÎN REAL ESTATE

Preambul

Situația reglementării modului de construire și de planificare spațială în România și cu precădere în București se face în principal în baza Legii nr. 350/2001 și a Legii nr. 50/1991. Cele două legi reglementează pe de o parte instrumentele de planificare teritorială, iar pe de altă parte procedurile privind autorizarea executării lucrărilor de construire.

În administrația din București, respectiv cele 7 primării, practica este neunitară și uneori abuzivă. Competențele se mută de la o instituție la alta încălcând prevederile legale.

Din acest motiv modul în care se realizează dezvoltările imobiliare în București se face în mod arbitrar în funcție de interesele atât a celor care realizează investițiile cât și a funcționarilor din primării.

Întrucât în București administrația nu a avut din '90 și până în prezent politici publice și nici strategiile elaborate nu au fost implementate, dezvoltarea s-a realizat în mod haotic și nesustenabil. Motivele sunt multiple dar cele mai des întâlnite au fost incompetența administrației și interesele politice.

Documentațiile de urbanism s-au aprobat în principal în vederea satisfacerii intereselor private, încălcând în mod sistematic principiile care guvernează activitatea de urbanism, motiv pentru care marea majoritate au făcut obiectul litigiilor și au sfârșit prin a fi anulate. Acest lucru a creat o incertitudine în piață făcând nesigure și impredictibile afacerile în dezvoltările imobiliare.

Corectarea acestei situații se poate face acționând pe două fronturi, respectiv, din punct de vedere al corpului legal și din punct de vedere procedural.

Dimensiunea legală trebuie abordată în mod integrat și sistematizat. Realizarea unei legi care să reglementeze activitățile în domeniul urbanismului și cele conexe într-un mod comprehensiv și suplu, adaptat la noile realități, ar asigura atributele predictibilității și siguranței în dezvoltarea imobiliară.

Dimensiunea procedurală comportă asupra modului în care se aplică legea, întrucât o lege bună devine inefficientă dacă aplicarea ei nu se face corect. În acest sens, administrația trebuie îndrumată și sancționată acolo unde practica ei iese în afara limitelor legii. De



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

asemenea, este important ca administrația să aibă prerogative cât mai puțin discreționare, făcând astfel actul, în sensul de manifestare, cât mai obiectiv.

Justificarea proiectului

Contextul actual

La nivelul Primăriei Generale și a celor de sector activitatea de urbanism se realizează cu foarte mare dificultate. Termenele privind rezolvarea cererilor este cu mult depășit față de cel reglementat, deseori fiind invocată lipsa de personal față de volumul mare de lucrări. Dar cel mai des autoritatea apelează la anumite lacune legislative pentru a-și putea justifica întârzierile, un exemplu este acela în care cu puțin timp înainte de împlinirea termenului legal de soluționare autoritatea solicita anumite acte pentru a prelungi termenul pentru formularea răspunsului.

O altă problemă este cea legată de corupție¹ și incompetență² în primăriile din București. Pe lângă aceste aspecte, accesul la informații de interes public este limitat și anevoios. De cele mai multe ori comunicarea informațiilor de interes public nu se face complet sau nu se face deloc³.

În ceea ce privește Planul Urbanistic General, documentația de urbanism de baza pentru București, acesta trenează de mai bine de 10 ani⁴ iar autoritatea folosește diferite tertipuri pentru a evita îndeplinirea obligațiilor legale, de exemplu aprobă Planuri Urbanistice Zonale pentru sectoare, care la rândul lor sunt anulate în instanțele de judecată fiind nelegale⁵.

Un alt document esențial pentru reglarea situației juridice și evident a justificării alocării cheltuielilor publice este Registrul Spațiilor Verzi. Documentație obligatorie prevăzută prin lege ce trebuia aprobată de mai bine de 10 ani⁶.

Legislația în domeniu este incompletă, anacronică și contrară. Activitatea de urbanism și arhitectură se realizează conform prevederilor multor acte normative, de la legi până la STAS-uri și Normative, fiind foarte greu de urmărit și ceea ce face aproape imposibilă

¹<https://www.g4media.ro/surse-perchezitii-ale-politiei-de-la-investigatii-criminale-la-primaria-capitalei-intr-un-dosar-ce-vizeaza-constructii-fara-autorizatii-in-sectorul-1.html>

²Număr foarte mare de anulări ale autorizațiilor de construire sau documentațiilor de urbanism conform portalului Tribunalului București.

³Numeroase cereri în contencios administrativ pentru obligația de a face conform portalului Tribunalului București.

⁴https://www.hotnews.ro/stiri-administratie_locala-23699451-odiseea-noului-plan-urbanistic-general-bucuresti-construieste-dupa-planurile-acum-20-ani.htm

⁵https://www.hotnews.ro/stiri-administratie_locala-24429886-planul-urbanistic-coordonator-sectorului-6-care-permitea-betonarea-mai-multor-spatii-verzi-blocuri-intre-case-anulat-instanta.htm

⁶Art. 10 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

respectarea tuturor. Totodată, multe dintre prevederile legale sunt foarte vechi și nu mai corespund noilor realități, de exemplu activitatea de urbanism, anterior Legii nr. 350/2001, era reglementată de Legea nr. 50/1991, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG în 1995 și unele acte normative aprobate prin Ordin de ministru, în 1998 - 1999, în prezent ele fiind în vigoare și folosite în practică.

Nevoie prioritară

Grupul țintă căruia se adresează cu prioritate proiectul este consumatorul, ca beneficiar final al serviciului public și ofertei din piața imobiliară.

În acest sens, pentru ca cetățeanul să fie protejat este nevoie de concursul mai multor actori care să acționeze unitar și unidirecțional.

În vederea protejării consumatorului trebuie avută o abordare din trei direcții, respectiv: legal, procedural și control.

Abordarea propusă

Elementele care constituie protejarea consumatorului se vor aborda individual dar având aceeași finalitate. Astfel, este important să avem un cadru legal adaptat la realitățile și nevoile societății, aplicarea legii să se facă în mod imparțial și obiectiv, iar reglarea comportamentului social între administrația publică, mediul privat și societatea civilă să se realizeze într-un mod transparent, legal, demn și obiectiv.

Scopul propus de Asociație este acela de a ameliora calitatea cadrului legislativ, a serviciului administrației publice și a dezvoltărilor imobiliare, respectând un set de valori și principii clare.

Organizația implementatoare

În vederea implementării proiectului, Asociația beneficiază de expertiza și experiența necesară pentru a atinge obiectivele într-un mod eficient. Rețeaua profesională largă la care are acces Asociația va înlesni atingerea obiectivelor stabilite.

Obiective strategice

- O.1. Sistematizarea dreptului urbanismului.**
- O.2. Ameliorarea calității activității administrației publice în domeniul urbanismului și construcțiilor.**
- O.3. Creșterea calității dezvoltărilor imobiliare și protejarea consumatorului.**
- O.4. Sustenabilitatea activității Asociației**



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

Obiective operaționale

- O.1.1.** Unitate de expertiză în domeniul urbanismului, mediului, patrimoniului, construcțiilor, economiei, dreptului civil, penal și administrativ, tehnologiei informației pentru elaborarea codului urbanismului.
- O.1.2.** Consultanță în dreptul urbanismului.
- O.1.3.** Implicarea și valorificarea resursei științifice și academice;
- O.2.1.** Îmbunătățirea calității serviciului public;
- O.2.2.** Profesionalizarea și responsabilizarea administrației publice;
- O.2.3.** Sprijinirea relației dintre petenți și administrația publică;
- O.3.1.** Comisia pentru Etică Imobiliară ca organ de certificare a calității în dezvoltările imobiliare.
- O.4.1.** Unitate de scriere proiecte, identificare surse de finanțare și campanii de fundraising.

Funcțiile Asociației

Funcția de Legal

Departamentul de Legal îndeplinește următoarele atribuții:

1. Propuneri și observații pe proiectul privind *sistemizarea legislației din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și consolidarea capacității administrative a structurilor de specialitate din instituțiile publice centrale cu responsabilități în domeniu*, aflat la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
 - a. Protocol de colaborare cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și cu unitatea de elaborare a codului urbanismului;
 - b. Contractare servicii de consultanță de specialitate pentru a formula observații, amendamente și propuneri;
 - c. Organizare de evenimente de dezbateri publice privind proiectul;
 - d. Protocoale de colaborare cu mediul academic și organizațiile profesionale.
2. Întreținerea unei publicații de specialitate în urbanism și dreptul urbanismului
 - a. Doctrină juridică;
 - b. Culegere jurisprudență;
3. Consultanță de specialitate în domeniul dreptului urbanismului:
 - a. Prestarea de servicii de consultanță juridică și de specialitate în domeniul dreptului urbanismului;
 - b. Reprezentare juridică;

Funcția de Watchdog

Departamentul de watchdog îndeplinește următoarele atribuții:

4. Contribuie și oferă asistență în implementarea instrumentelor necesare ameliorării serviciului public în materia urbanismului și construcțiilor. Printre altele, activitatea se concentrează pe următoarele acțiuni:



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

- a. Reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului București în sistem GIS;
 - b. Realizarea și aprobarea Registrului Spațiilor Verzi în municipiul București în sistem GIS;
 - c. Certificat de urbanism online;
 - d. Minimizarea interacțiunii dintre funcționar și petenți prin instrumente tehnologice moderne folosind în soluționarea petițiilor inteligența artificială în scopul reducerii corupției și birocrației;
 - e. Ameliorarea și supravegherea implementării și respectării SCIM în instituțiile din București;
5. Asigură un call center pentru petenții cărora instituțiile publice nu le soluționează cererile/sesizările (termene legale depășite, răspunsuri evazive sau lipsa răspunsului);
 6. Transparentizarea activității instituțiilor din București prin înlesnirea atât din punct de vedere al termenelor cât și a procedurilor a accesului la informații de interes public. Acces prin mijloace tehnologice moderne;
 7. Îndrumă funcționarii publici în activitatea lor și contribuie în mod activ la profesionalizarea acestora;

Funcția de secretar al Comisiei pentru Etică Imobiliară - CEI

În vederea asigurării funcționării CEI Asociația îndeplinește următoarele atribuții:

1. Încheie protocoale de colaborare cu organizațiile profesionale OAR, RUR și Barou, cu Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu – Facultățile de Arhitectură și Urbanism, Universitatea București – Facultatea de Drept, ONG-uri în domeniul urbanismului, mediului, patrimoniului, construcțiilor și habitatului;
2. Încheie protocoale de colaborare cu ONG-uri având activitate în domeniul protecției consumatorului și cu Autoritatea pentru Protecția Consumatorilor;
3. Asigură logistica pentru desfășurarea CEI;
4. Îngrijește *Jurnalul Deciziilor CEI*;

Comisia de Etică Imobiliară

Comisia de Etică Imobiliară este un organ ce funcționează pe lângă Asociație având scop de coordonare și sprijin al activității Asociației în domeniul urbanismului, construcțiilor, patrimoniului și mediului și veghează asupra aplicării *Regulamentului de procedură al CEI* și al *Codului de Conduită în Imobiliare*.

Comisia activează în calitate de colegiu și este formată din principalii actori care formează contextual dezvoltările imobiliare de orice tip, respectiv:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Organismele profesionale și științifice
- Societatea civilă

Activitatea Comisiei se realizează pe baza *Codului de Conduită în Imobiliare*. Membrii Comisiei sunt persoane de bună reputație, cu rol activ în creșterea calității vieții în România.

Scopul Comisiei și a *Codului de Conduită* sunt de a stabili și a asigura standarde de calitate în domeniul dezvoltărilor imobiliare.



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

Prin standarde de calitate se înțelege suma factorilor care contribuie la creșterea calității vieții, a ameliorării calității mediului natural, a informării publice și a respectării principiilor dezvoltării durabile.

În acest sens, Comisia are un rol activ în respectarea standardelor prin certificarea proiectelor de dezvoltare imobiliară conform *Codului de Conduită în Imobiliare*.

Planul de activitate și resursele

Proiecte

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Obiectiv strategic</i> | O.1. Sistematizarea dreptului urbanismului |
| <i>Obiectiv operațional</i> | O.1.1. Unitate de expertiză în domeniul urbanismului, mediului, patrimoniului, construcțiilor, economiei, dreptului civil, penal și administrativ, tehnologiei informației pentru elaborarea codului urbanismului. |
| <i>Proiect</i> | P.1.O.1.1. Înființare Unitate de Expertiză pentru coordonare activitate Asociație |
| <i>Descriere</i> | Unitatea de Expertiză (UE) este o structură constituită din experți în urbanism, drept (administrativ, civil, penal), construcții, mediu și IT, care vor coordona Asociația în redactarea observațiilor și propunerilor în procesul de consultare publică privind Codul Urbanismului organizată de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. Colaborarea se va realiza prin încheierea de contracte de consultanță și asistență, cu tarife orare. |
| <i>Perioadă implementare</i> | 8 luni |
| <i>Obiectiv strategic</i> | O.2. Ameliorarea calității activității administrației publice în domeniul urbanismului și construcțiilor |
| <i>Obiectiv operațional</i> | O.2.1. Îmbunătățirea calității serviciului public |
| <i>Proiect</i> | P.1.O.2.1. Implementarea instrumentelor tehnologice în primăriile de sector și generală |
| <i>Descriere</i> | <ul style="list-style-type: none">• Implementarea în GIS a datelor urbanistice și cadastrale ale municipiului București.• Realizarea PUG București în format GIS și transpunerea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate și în vigoare în GIS.• Realizarea Registrului Spațiilor Verzi în GIS.• Realizarea unei platforme integrate pentru toate primăriile din București pentru corelarea datelor urbanistice și cadastrale.• Implementarea unei aplicații bazată pe Inteligență Artificială și pe suport GIS pentru emiterea Certificatelor de Urbanism electronic și rapid.• Diminuarea birocrăției și reducerea riscului corupției prin minimizarea interacțiunii directe dintre petent și funcționarii publici folosind aplicații pentru realizarea comunicării și transmiterii de informații.• Întărirea controlului asupra documentațiilor de urbanism și autorizării executării lucrărilor de construire prin protocoale de colaborare cu instituții abilitate să efectueze controlul oferind acces la bazele de date pentru verificare. |
| <i>Perioadă implementare</i> | 12 luni |



RO București Sectorul 1
A. Șerbănescu 58B
014295
+40 737 781 400
contact@planright.org
www.planright.org

| | |
|------------------------------|--|
| <i>Obiectiv strategic</i> | O.2. Ameliorarea calității activității administrației publice în domeniul urbanismului și construcțiilor |
| <i>Obiectiv operațional</i> | O.2.2. Profesionalizarea și responsabilizarea administrației publice |
| <i>Proiect</i> | P.1.O.2.2. |
| | WATCHDOG |
| <i>Descriere</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Solicitări informații de interes public pe L. 544/2001 • Observații și propuneri pe L. 52/2003 • Sesizări instituții de control cu privire la activitatea instituțiilor • Urmărire cereri, sesizări, petiții cu privire la activitatea și actele instituțiilor publice • Anchete publice asupra propunerilor de proiecte ale autorităților publice |
| <i>Perioadă implementare</i> | 24 |

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Obiectiv strategic</i> | O.2. Ameliorarea calității activității administrației publice în domeniul urbanismului și construcțiilor |
| <i>Obiectiv operațional</i> | O.2.3. Sprijinirea relației dintre petenți și administrația publică |
| <i>Proiect</i> | P.1.O.2.3. |
| | Call Center |
| <i>Descriere</i> | Centralizarea sesizărilor petenților cu privire la depășirea termenelor legale de soluționare a petițiilor, răspunsuri evazive sau lipsa răspunsului. Implementarea unei platforme de colectare, centralizare și urmărire a solicitărilor petenților pentru soluționarea petițiilor adresate instituțiilor. |
| <i>Perioadă implementare</i> | 6 luni |

Grafic de implementare proiecte

| Proiect | Activitate | 2021 - 2022 | | | | | |
|------------|--|-------------|----|----|----|----|----|
| | | B1 | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 |
| P.1.O.1.1. | Identificarea experților | x | | | | | |
| | Încheierea contractelor de consultanță | x | | | | | |
| | Audit situație existentă instituții | x | x | | | | |
| | Campanie media pentru realizare PUG și RV | x | x | x | | | |
| P.1.O.2.1. | Suport tehnic și logistic pentru transpunere documentații de urbanism în GIS | | x | x | x | x | x |
| | Suport tehnic și logistic pentru realizare platformă integrată primăriei | | | x | x | | |
| | Implementare certificat de urbanism online și aplicație relația cu cetățenii | | | x | x | x | x |
| P.1.O.2.2. | Watchdog | x | x | x | x | x | x |
| P.1.O.2.3. | Platformă aplicație | | | | x | | |
| | Gestionare | | | x | x | x | x |