



Către: **Primăria Municipiului Oradea**
Consiliul Local al Municipiului Oradea

Nr. 1 DIN 02/07/2018

Uniunea Salvați România filiala județeană Bihor, cu sediul în Oradea, str. Republicii, nr. 3 – 5, prin președinte Cristian Rusu, vă transmitem prezenta cerere față de proiectul de elaborare a Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime,

Supunem atenției dvs. următoarele:

Inconsecvențe și lipsuri ale propunerii de Regulament

la care solicităm răspunsuri punctuale în cadrul dezbaterii publice organizate pe data de 04 iulie 2018, ora 16:00:

1. Regulamentul nu arată cum vor putea (în cazul clădirilor cu mai mulți proprietari) proprietarii actuali să supraedifice – cum vor deveni proprietari pe etajele superioare, în ce cote și în ce regim – este posibil să ajungă (dacă își păstrează cota parte de proprietate din arealul general) să devină nu doar proprietari exclusivi asupra supradificatelor, ci și coproprietari în cote ideale asupra unei cămăruțe sau dependințe, nedefalcat și imposibil de defalcat între ei;

2. În legătură cu situația de mai sus – se vor naște situații de coproprietate care vor duce la procese între proprietari, la crearea de disensiuni între aceștia; deasemenea se „creează” instituții juridice inexistente în reglementarea civilă, precum „*coproprietari cu tiltu de HCL*” deși situația de proprietate este strict reglementată, atât sub aspectul nașterii ei cât și al sistării ei, de către actualul Cod Civil;

3. Regulamentul nu arată ce fel proprietate vor dobândi proprietarii etajelor superioare – individuală, comună, comună forțată – dincolo de faptul că nu este reglementat un asemenea mod de dobândire a proprietății, nu este reglementat nici cum își vor stabili între ei situația de coproprietate, cum își vor putea întăbula proprietatea în caz de neînțelegeri între ei, etc.;

4. Regulamentul nu arată în ce cotă se vor suporta cheltuielile de supraînălțare – aspect esențial al edificării, în măsura în care fondurile vărsate pentru supraînălțare vor constitui temei de dobândire a unor proprietăți noi;

5. Regulamentul nu indică numărul de etaje care pot fi supraedificate – de la parter la etajul 5, 6 sau 7 doar pentru că există un vecin cu un imobil cu 5, 6 sau 7 etaje - ar trebui să existe o limitare – limitare determinată de structura fundației actuale și posibilitățile de subzidire a acesteia – în mod real o fundație pentru casă cu regim pater nu poate suporta un regim limitat de supraînălțare și, în plus, poate fi subzidită fundația în anumite limitări tehnice, fără legătură cu imobilele înalte din vecinătate;

6. Regulamentul nu indică vârsta clădirilor – reper, adică mâine un vecin poate edifica o casă cu 5 etaje, iar apoi toate casele, unele vechi de peste 100 de ani, trebuiesc supraînălțate la 5 etaje; **primatul ar trebui să îl aibă clădirile vechi față de cele noi, cel puțin în Centrul istoric al orașului;**

7. Regulamentul nu indică vârsta clădirilor „ieșite înafară” – adică frontul stradal de acum 100 de ani poate să fie diferit de cel actual impus de noile clădiri; deasemea în anumite zone tocmai aceste neregularități dau farmecul și caracterul de vechi al zonei urbane istorice; **primatul ar trebui să îl aibă clădirile vechi față de cele noi, cel puțin în Centrul istoric al orașului.** Tot aici ar mai fi de amintit că actualul aliniament stradal este realizat în unele zone prin demolări ale împrejurimilor, practic trotuarul aflându-se pe domeniul privat al imobilelor considerate acum ca nefiind aliniate;

8. În prezent clădirile noi nu pot avea regim mare de înălțime din cauza clădirilor vechi istorice – iar în viitor, clădirile vechi nu vor mai putea avea regim mic de înălțime, trebuind să fie înălțate la fel ca cele noi, **pierzându-și astfel caracterul istoric.**

9. Regulamentul prevede că se apreciază care este imobilul reper – de exemplu: Casa Turcească are 1 etaj, urmează să fie suparînălțată pentru că se apreciază că este prea mică față de alt reper, **ori ea este reperul în zonă** – ar trebui efectuată aprecierea de către un specialist sau o comisie de specialiști în arhitectură și Istoria arhitecturii. Suntem convinși că **„punerea în valoare a fondului construit și îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric” poate fi făcută numai cu largul concurs al unor specialiști în domeniu.**

10. Regulamentul arată că „Neîncadrarea imobilului în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime se comunică proprietarului, prin grija Poliției Locale, concomitent cu măsurile urbanistice ce se impun” – ori „neîncadrarea” trebuie apreciată nu cu ruleta, ci din cu totul alte perspective: tehnice, arhitecturale, urbanistice, istorice și nu poate fi doar subiect de „comunicare”, ci presupune o analiză în detaliu a tuturor acestor elemente **de către specialiști în materie, în cadrul unei analize sistematice și individualizate fiecărui caz în parte.**

Art.12 al.3 din Legea 52/2003 arată că autoritățile locale sunt obligate „să justifice în scris nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris de cetățeni” situație față de care vă solicităm răspuns la toate chestiunile invocate mai sus.

Având în vedere toate aceste neregularități, până la îndreptarea acestora, vă solicităm retragerea proiectului propus.

Cu considerație,
Uniunea Salvati Romania– Filiala Județeană Bihor
prin președinte av. Cristian Rusu

