

Ai în proprietate un teren spațiu verde? Vezi și ce obligații ai.

[Articole](#), [Drept administrativ](#), [Dreptul mediului](#)

• 11 minute • Adelina Voicu • 14 octombrie 2017

Unii dintre noi avem un teren situat într-o zonă de pădure sau chiar o pepinieră. Chiar dacă poate noi am uitat de ele, legea însă impune o serie de obligații consistente pentru ameliorarea spațiilor verzi. De asemenea, neaducerea la îndeplinire a prescripțiilor legale este sanctionată destul de exigent, motiv pentru care nu am dori să ne supunem unui risc de acest gen. Dar fiind faptul că reglementarea este stufoasă și tehnică am încercat să prezintăm pe scurt care sunt cele mai importante drepturi și obligații pe care le avem în cazul în care deținem un teren ce poate fi considerat spațiu verde, sanctiunile nerespectării lor, precum și situația în care un teren ce se află în proprietatea privată a unei persoane a fost declarat zonă verde în scopul îndeplinirii unor obiective de interes public — ce se întâmplă în aceste condiții și ce putem face în cazul în care suntem nemulțumiți de această declarație de utilitate publică.

(I) În ce legi ne uităm dacă ne aflăm într-o astfel de situație?

- [Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților](#);
- [Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul](#);
- [OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului](#);
- [Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ](#).

(II) Care sunt categoriile de terenuri incluse în spațiile verzi?

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de **terenuri din intravilanul localităților**:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzeu în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement;
- g) pepiniere și sere.

(III) Care sunt obligațiile ce decurg din această încadrare juridică?

- ! a) **să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi**;
- b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbustoșilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- ! d) **să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi**;
- ! e) **să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi**;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propunerile pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- ! h) **să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi**.

De asemenea, proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați:

- în cazul spațiilor verzi cu arbori și arbustoș: să realizeze **măsurile de întreținere** a acestora;
- să asigure **măsurile privind siguranța persoanelor** care pot fi afectate de ruperile și despinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare;
- să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețea de preluare a apelor pluviale.

? Știați că...?

În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, **este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora**, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

!!! ATENȚIE: Ca regulă, legea interzice schimbarea destinației, reducerea suprafețelor sau strămutarea terenurilor spații verzi. Interdicția este prevăzută atât în Legea nr. 24/2007, cât și în OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului. În legătură cu norma cuprinsă în ordonația de urgență s-a spus că aceasta s-ar aplica numai spațiilor verzi înscrise în registrele oficiale ca atare, iar nu tuturor terenurilor care s-ar încadra în categoria spațiilor verzi.

Deși ordonația nu este precisă din acest punct de vedere, statuând că **schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora**, totuși interpretarea potrivit căreia doar terenurile declarate ca atare spații verzi beneficiază de un regim juridic distinct ar face o diferență nejustificată între cele două categorii cărora, în final, ar trebui să le fie aplicabile aceleași prevederi, întrucât se urmărește protecția mediului, în vederea atingerii obiectivelor de dezvoltare durabilă (ocrotirea unui interes public).

SANCTIUNE: Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor enunțate anterior sunt lovite de **nulitate absolută**.

Cu toate acestea, se permit **derogați** de la această regulă în următoarele situații:

1. în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr.

33/1994 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătoarești;

2. se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

(IV) Cine răspunde?

Răspunderea poate fi:

- civilă;

- contravențională;

- penală.

Potrivit art. 18 din Legea nr. 24/2007, răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine **autorităților administrației publice centrale și locale**, precum și **tuturor persoanelor fizice și juridice**. Ar mai trebui să se spună că, în cadrul răspunderii contravenționale există situații în care amenziile se calculează în funcție de fiecare metru pătrat de spațiu verde afectat. Spre exemplu, amendă contravențională de la 1.000 lei la 2.000 lei, pentru fiecare metru pătrat ocupat de construcții provizorii, prin nerespectarea prevederilor art. 5 lit. d) — neocuparea cu construcții provizorii a spațiilor verzi.

(V) Ce ar mai trebui să știi...?

1. Art. 9 din Legea nr. 24/2007 stabilește regimul juridic al acestor spații verzi în mod imperativ, iar construcțiile **neautorizate în spațiile verzi se demolează** și terenul se va aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

2. Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu **păstrarea destinației de spațiu verde**.

3. Schimbarea destinației terenurilor înscrise în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

(VI) Declarația unui teren spațiu verde

Conform textului de lege, terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de exproprierie conform legislației în domeniu.

• Categoria curți-construcții cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debusee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșii de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri.

Observăm astfel că în cazul terenurilor curți-construcții proprietate privată, trebuie să se realizeze procedura **exproprierii**, ceea ce înseamnă că, în completare se va aplica atât [Legea nr. 33/1994 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică](#), cât și legea specială, [Legea nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local](#).

Articolul referitor la procedura exproprierii, drepturile și obligațiile părților implicate în aceasta o puteți consulta [aici](#). De asemenea, vezi și posibilitățile de contestare a deciziilor emise în cadrul acestei proceduri — ce putem contesta și în ce limite dacă ne aflăm într-o asemenea situație în [acest articol](#).

Dat fiind faptul că avem de-a face cu o decizie de exproprierie în cazul acestor terenuri se va stabili și o justă despăguire.

Din nefericire, legea nu tranșează însă problema **terenurilor fără construcții care sunt tot spații verzi**. Pentru identitatea de rațiune, legea urmărind protecția lor eficientă și organizarea folosirii rationale a acestora, trebuie respectate dispozițiile discutate anterior, printre care se numără și interdicția de a construi. Astfel, este suficient ca un anumit teren să poată fi considerat spațiu verde, conform legii, fără a fi, cu necesitate, declarat ca atare.

Cu toate acestea, vedem deschisă posibilitatea ca, în cazul în care un teren fără construcție este declarat ca atare spațiu verde, o astfel de decizie să poată fi atacată în contencios administrativ.

Mai multe aspecte legate de legea contenciosului administrativ pot fi regăsite [aici](#).

Jurisprudență

Curtea de Apel București 353/2012

Deși părțile se află în divergență asupra locației exacte a terenului în fotografii depuse de fiecare dintre acestea, tribunalul reține că niciuna dintre fotografii nu indică data realizării, iar **lipsa vegetației într-o anumită perioadă a anului, cu titlu provizoriu, nu poate transforma natura terenului**.

Curtea de Apel București 3366/2015

În cauză nu există o încălcare a dreptului de proprietate asupra terenului recurrentului — intervențient, în sensul 44 din Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional la CEDO, și nici o "exproprie deghizată" deoarece acesta are posibilitatea exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra terenului, dar în condițiile stabilită de regulamentul general de urbanism, obligație care se impune tuturor proprietarilor de teren din zonă. Astfel, conform prevederilor constituționale — art. 44 alin. 1 din Constituția României — **dreptul de proprietate nu este unul absolut**, conținut și limitele acestor drepturi fiind stabilită de lege. De asemenea, potrivit alin. (7) al aceluiași articol din Constituția României — **dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți**, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Normele legale referitoare la amenajarea teritoriului și urbanismul, reglementate de Legea nr. 350/2001, urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public ce constă în protejarea mediului și asigurarea dreptului la un mediu sănătos, garantat de art. 35 din Constituție. Pentru evitarea abuzurilor în domeniul construcțiilor, cu consecințe extrem de grave asupra dezideratului de armonizare a mediului urban concomitent cu protejarea mediului natural, legea cuprinde anumite reguli privind regimul autorizațiilor de construire, elaborate, evident, în funcție de natura, obiectivul și impactul social al fiecărui tip de construcție. Respectarea acestor reguli nu poate fi convertită într-o pretensiune îngădire a exercitării dreptului de proprietate, aşa cum în mod nejustificat susțin recurenții.

În cazul exercitării folosinței bunurilor în conformitate cu interesul general, nu suntem în prezență unei încălcări a dreptului de proprietate, ci doar în prezența unei limitări a unuiu dintre atributele dreptului de proprietate, folosință, în strânsă legătură cu existența unui interes general care trebuie satisfăcut și cu respectarea măsurii proporționalității. CEDO s-a pronunțat în sensul că este natural ca, într-un domeniu

atât de complex și dificil cum este amenajarea teritoriului, statele contractante să se bucură de o largă marjă de apreciere pentru a-și putea duce politica urbanistică.