

Nr. înreg. 5870/10976/11170/11399/1607/E/ 25.03.2019

Către,

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Splaiul Independenței nr. 291-293, etaj 14, sector 6, București

Referitor la: P.U.Z. Coordonator al Sectorului 1 al Municipiului București

În vederea formulării răspunsului final la observațiile transmise prin adresele înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București, sub nr. 5870/12.02.2019, nr. 10976/13.03.2019, nr. 11170/13.03.2019 și nr. 11399/14.03.2019, vă rugăm să ne comunicați de urgență punctul dumneavoastră de vedere cu privire la cele transmise.

PRIMAR,
Delegare de atribuții conform art.112 din
Legea nr. 215/2001
Administrator public al Sectorului 1 al
Municipiului București,
PETRUȚA ULMEANU



ARHITECT ȘEF, 
Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

ȘEF SERVICIU,
Raluca Mihaela Epifan



ÎNTOCMIT,
Andra Ciucă



(1607)

AC

14-02-2019

Bucur Urbau 84
14. FEB. 2019

Arhitect Sef
13 FEB 2019
Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti
REGISTRATURA GENERALA
12. 02. 2019
Nr. inreg. 5870
Termen legal de RASPUNS
30 zile de la data inregistrării

Domnule Arhitect Sef,

Subsemnatul [redacted], domiciliat in [redacted], in calitate de proprietar al terenurilor situate in Bucuresti, sector 1, str. Drumul Poiana Tarnavei nr.84, respectiv Drumul Poiana Tarnavei nr.90-100, va aduc cunostinta prin prezenta ca, conform reglementarilor urbanistice in vigoare, terenurile mentionate mai sus au fost gresit incadrate, in zonele V5 si V8.

In fapt, in zona respectiva nu au existat niciodata spatii verzi, fasii plantate sau zone de protectie, in apropiere fiind construite multe imobile destinate zonei industriale.

Va solicit respectuos ca imobilele de mai sus sa fie luate in evidenta, in noul PUZ al sectorului 1, bazandu-se pe o reglementare urbanistica adecvata, conform realitatii din teren.

Cu stima,

Telefon contact

[redacted]
Eugen Pandele

[redacted]

Domnului Arhitect Sef al sectorului 1
Al Municipiului Bucuresti

①

13044

S.C. GREENLAKE DEVELOPMENT S.R.L.

CUI: RO 15139997

Nr. Inreg. la Reg. Com.: J40/681/21.01.2003

Tel: +4021.233.01.80, 233.02.05 Fax : +4021.233.00.68

e-mail: luc@secure-management.eu

Str. Petre S. Aurelian, Nr. 54, Bloc 7.5, scara A, apt.1, parter, Sector 1, Bucuresti

Banca: BANCPOST SA - Sucursala Floreasca



Catre,

Primaria **SECTORUL 1** a Municipiului Bucuresti in atentia Departamentului URBANISM

Subscrisa **S.C. GREENLAKE DEVELOPMENT** (cu sediul în București, str. Petre Sergent Aurelian, nr. 54, bloc 7.5., scara A, parter, ap. 1, biroul nr.1, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului al Municipiului Bucuresti sub numarul J40/681/2003, avand cod unic de inregistrare 15139997) in calitate de dezvoltator si investitor al ansamblului de locuinte rezidentiale **Greenlake Residence** situat in str. Petre S. Aurelian, nr. 42-72, sector 1, Bucuresti dorim sa va aducem la cunostiinta urmatoarele.

In urma hotararii 213 din 29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti la nr. 55 s-a aprobat PUZ-ul nr. 467343 din data 19.07.2005, sector 1 Bucuresti pentru obiectivul COMPLEX REZIDENTIAL 100.000mp din str. Petre S. Aurelian (ex Straulesti nr. 13).

In baza acestuia, ulterior au fost emise un numar de 20 (douazeci) de Autorizatii de Constructie si din care s-au receptionat pana in momentul de fata 10(zece), dupa cum urmeaza:

1. Parcela A cu AC nr. 1286/163/P/39844 din 21.12.2007
2. Parcela B cu AC nr. 1284/161/P/39849 din 21.12.2007
3. Parcela C cu AC nr. 1283/160/P/39846 din 21.12.2007
4. Parcela D cu AC nr. 1063/66/P/14296 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2428/14.11.2008
5. Parcela E cu AC nr. 1191/112/P/39847 din 07.12.2007
6. Parcela F cu AC nr. 1282/159/P/39850 din 21.12.2007
7. Parcela G cu AC nr. 1205/115/P/39848 din 13.12.2007
8. Parcela H cu AC nr. 1285/162/P/39851 din 21.12.2007
9. Parcela I cu AC nr. 1162/78/P/14293 din 27.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2429/14.11.2008
10. Parcela J cu AC nr. 1060/63/P/14291 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2430/14.11.2008
11. Parcela K cu AC nr. 732/85/P/27681 din 27.07.2007 si receptionata cu PVRTL nr. 001/04.03.2011
12. Parcela L cu AC nr. 731/84/S/27680 din 27.07.2007 instrainata la momentul de fata
13. Parcela M cu AC nr. 1062/65/P/14294 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2431/14.11.2008
14. Parcela N cu AC nr. 1056/59/P/14295 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2432/14.11.2008
15. Parcela O cu AC nr. 1059/62/P/13811 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2433/14.11.2008
16. Parcela P cu AC nr. 1058/61/P/13813 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2434/14.11.2008
17. Parcela R cu AC nr. 1192/113/P/39852 din 07.12.2007
18. Parcela S cu AC nr. 1057/60/P/14297 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2435/14.11.2008
19. Parcela T cu AC nr. 1061/64/P/14292 din 11.07.2006 si receptionata cu PVRTL nr. 2436/14.11.2008
20. Parcela X cu AC nr. 228/26Te/S/13816 din 25.09.2006 executata partial

S.C. GREENLAKE DEVELOPMENT S.R.L.

CUI: RO 15139997

Nr. Inreg. la Reg. Com.: J40/681/21.01.2003

Tel: +4021.233.01.80, 233.02.05 Fax :+4021.233.00.68

e-mail: luc@secure-management.eu

Str. Petre S. Aurelian, Nr. 54, Bloc 7.5, scara A,
apt.1, parter, Sector 1, Bucuresti

Banca: BANCPOST SA – Sucursala Floreasca

Din cele prezentate mai sus rugam sa observati cum ca PUZ-ul 467343 din data 19.07.2005 **si-a produs déjà efectele pentru zona hasurata**, motiv pentru care va rugam sa luati in considerare detaliile planului de urbanism zonal mai sus mentionat in procesul de realizare a PUZ-ului la nivel de sector 1.

Totodata dorim sa va comunicam prin prezenta interesul, prin vecini nostrii, de a aduce PUZ-ul in forma déjà aprobata de catre consiliul local:

- * SC GREENLAKE DEVELOPMENT SRL pentru parcelele déjà dezvoltate in str. Petre S. Aurelian;
- * SC JENBY INVESTMENTS SRL pentru parcela A, cu nr. cadastral 219520 din str. Petre S. Aurelian, nr. 36;
- * SC ASHOR DEVELOPMENT SRL pentru parcela B, cu nr. cadastral 219522 in str. Petre S. Aurelian, nr. 38;
- * SC ASHOR DEVELOPMENT SRL pentru parcela C, cu nr. cadastral 219524 in str. Petre S. Aurelian, nr. 40;
- * SC ASHOR DEVELOPMENT SRL pentru parcela E, cu nr. cadastral 219528 in str. Petre S. Aurelian, nr. 44;
- * SC ASHOR DEVELOPMENT SRL pentru parcela F, cu nr. cadastral 219530 in str. Petre S. Aurelian, nr. 46;
- * SC ASHOR DEVELOPMENT SRL pentru parcela G, cu nr. cadastral 219532 in str. Petre S. Aurelian, nr. 48;
- * SC EBENEM INVESTMENTS SRL pentru parcela H, cu nr. cadastral 219534 in str. Petre S. Aurelian, nr. 50;
- * SC RIMASOL REAL ESTATE SRL pentru parcela R, cu nr. cadastral 219552 in str. Petre S. Aurelian, nr. 68;
- * SC ASHOR DEVELOPMENT SRL pentru parcela X, cu nr. cadastral 234367 ca si drum in complex;

In varianta disponibila la acest moment pe site-ul Primariei Bucuresti, zona de incadrare este compatibila cu PUZ nr. 467343 din data 19.07.2005

Va multumim anticipat.

Cu stima,

S.C. GREENLAKE DEVELOPMENT S.R.L.

S.C. JENBY INVESTMENTS S.R.L.

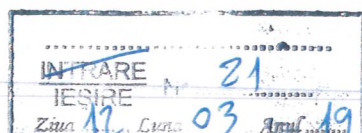
S.C. ASHOR DEVELOPMENT S.R.L.

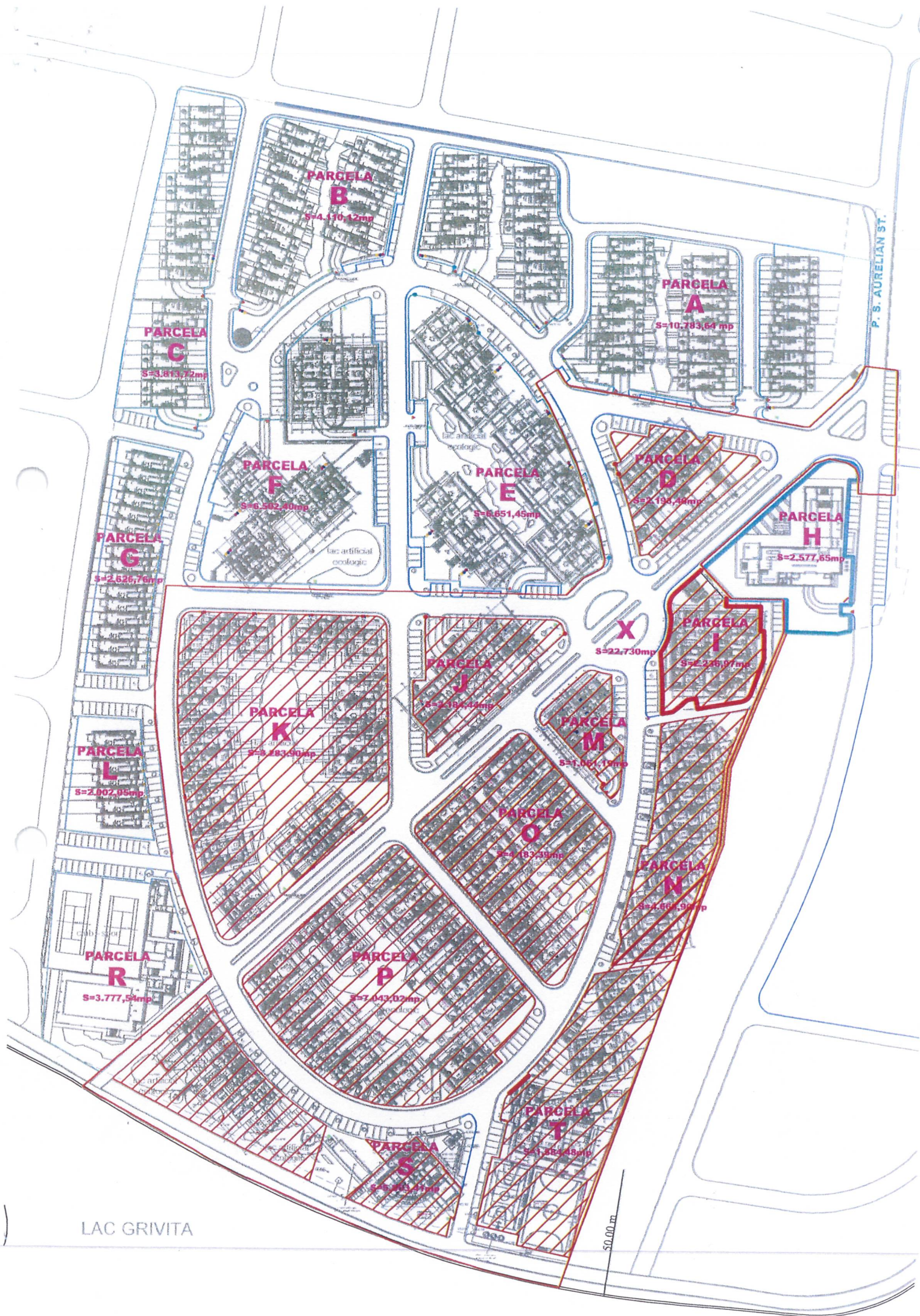
S.C. EBENEM INVESTMENTS S.R.L.

S.C. RIMASOL REAL ESTATE S.R.L.

persoana de contact:

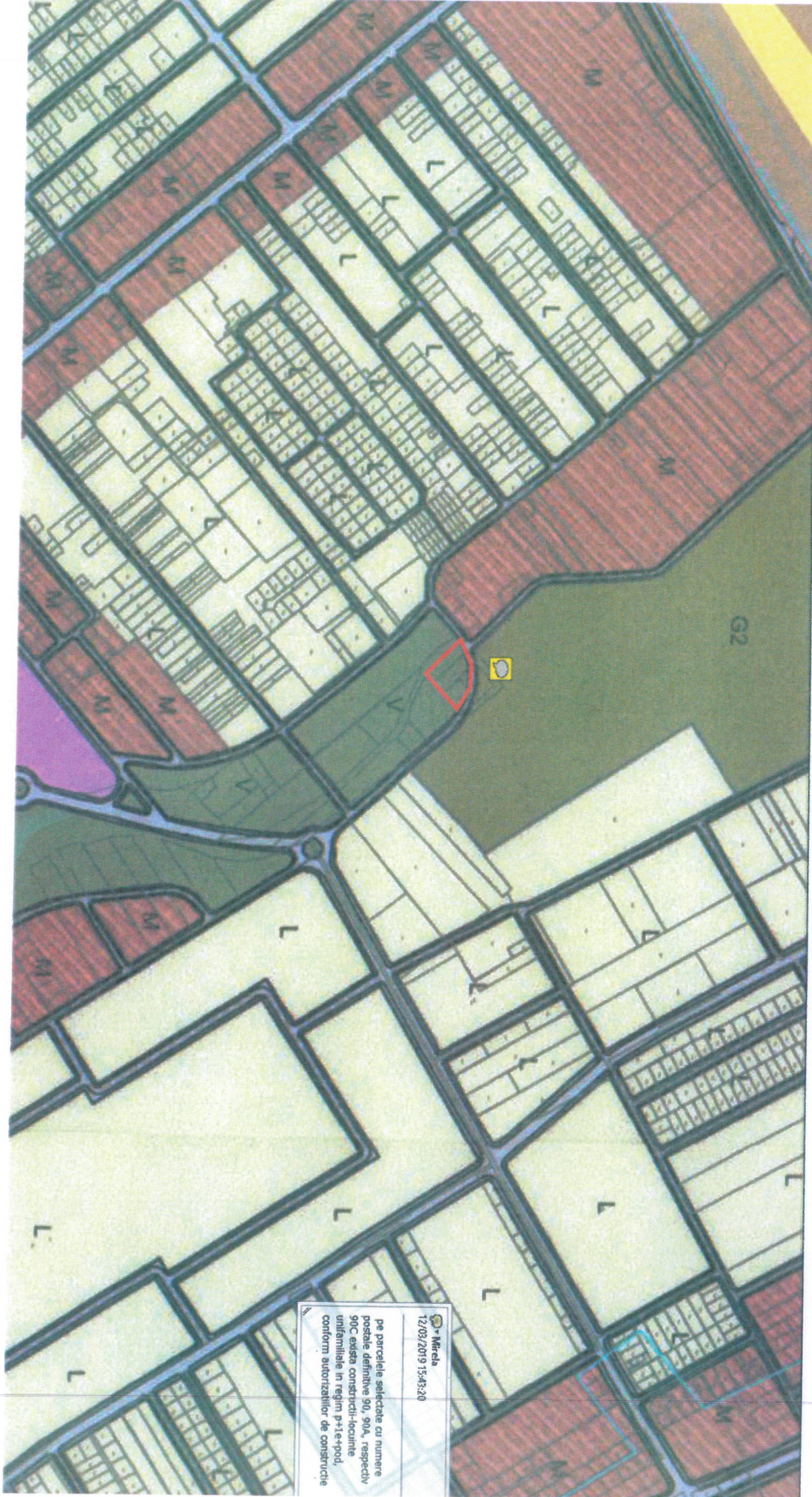
[Redacted signature]







12.03.2019



pe parcelele selectate cu numere
postale definitive 90, 90A, respectiv
90C exista constructii locuinte
unifamiliale in regim p-1e+pod,
conform autorizatiilor de constructie

Mircea
12/03/2019 15:43:20

13142/
CATRE:

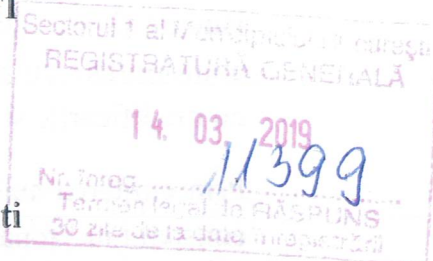
Arhitect Sef

15 MAR 2019
14.03.2019

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Bd. Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5

MUNICIPIULUI BUCURESTI
Bd. Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5

In atentie Primarului General al Municipiului Bucuresti



DIRECTIA GENERALA URBANISM SI AMENAJARE TERITORIULUI
Bd. Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5

In atentie dlui Arhitect Sef

PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI
Bd. Banu Manta nr.9, sector 1

Brua - Urbanism
fuzi
18 MAR 2019

DOMNULE PRIMAR,

Subscrisa, **SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**, persoana juridica romana cu sediul social in Bucuresti, str. Londra nr. 36A, subsol, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/10355/2009, CUI RO26127483, reprezentata prin administrator [redacted] in calitate de proprietara a terenului in suprafata de 510 mp situat in Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225-245, lotul 11, sector 1, formulez prezentul

MEMORIU

prin care va solicit, ca in situatia in care se va adopta o hotarare C.G.M.B. privind adoptarea unui nou Plan Urbanistic Zonal (PUZ) al Sectorului 1 Bucuresti, sa aveti in vedere si incadrarea urbanistica a terenului situat in Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225-245, lotul 11, sector 1, in subzona L1 locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrului de protectie, pentru urmatoarele

MOTIVE:

In fapt, in anul 1997, pentru terenul de 25.000 mp situat in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225-245, sector 1, Bucuresti, este aprobat – prin Hotararea CGMB nr. 86/1997 (prelungita prin HCGMB nr. 213/2005) – PUZ-ul zonei respective, prin care pentru terenul aratat mai sus se stabileste categoria de constructibil.

Ulterior, la data de **05.01.1999**, urmare a cererii adresate de catre **Mara Tours S.R.L.**, in baza PUZ-ului aprobat prin Hotararea CGMB nr. 86/1997, catre Primaria Sectorului 1 Bucuresti s-a eliberat **AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE NR. 2S/05.01.1999** in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin emiterea autorizatiei de construire mai sus aratata, s-a aprobat executarea lucrarilor constand in "zona rezidentiala - locuinte 28 de vile" pe terenul in suprafata de 25.000 m.p. situat in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 225-245, sector 1, Bucuresti (din care facea parte si lotul proprietatea subscrisei).

La data **07.10.2003** urmare a cererii adresate de catre **CONDOMINIUM S.A.** si de **Mara Tours S.R.L.** catre Primaria Sectorului 1 Bucuresti s-a eliberat **AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE NR. 772/53, S/34523** in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin emiterea autorizatiei de construire din anul 2003, in completarea autorizatiei de construire din anul 1999, s-a aprobat executarea lucrarilor de edificare a **28 de locuinte (vile)** pe terenul situat in municipiul Bucuresti sector 1, Sos. Gh. Ionescu Sisesti, nr.225-245 (din care facea parte si lotul proprietatea subscrisei).

La data de **10.11.2004** intre **CONDOMINIUM S.A.** si **ARIUS MANAGEMENT S.R.L.** a intevenit contractul de vanzare-cumparare cu privire la dreptul de proprietate asupra terenului intravilan in suprafata de 509,98 m.p. reprezentand Lotul 11, situat in Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225-245 sector 1, categoria de folosinta-curti, constructii, imobilul fiind identificat cu numarul cadastral 13229/11 si fiind inregistrat in Cartea Funciara nr. 38829 astfel cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. 10947/2004, eliberat de Judecatoria Sectorului 1.

La data de **29.11.2012** societatea **ARIUS MANAGEMENT S.R.L.** a vandut catre subscris **SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.** prin contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 3127 din 29.11.2012, de catre BNP Trofin, terenul intravilan in suprafata de 510 m.p. (conform extraselor de carte funciara si 509,98 conform actelor de proprietate) reprezentand Lotul 11, situat in Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 225-245 sector 1, categoria de folosinta curti-constructii, imobilul fiind identificat cu numarul cadastral 13229/11 si fiind inregistrat in Cartea Funciara nr.259740 (Provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 38829).

Motivul achiziționării acestui teren de catre subscrisa SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. a fost efectuarea unei investiții imobiliare pe acest teren, respectiv a edificării unei construcții.

Regimul juridic al terenului in cauza este acela de teren intravilan categoria **curti constructii** si este proprietate privata al subscrise SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L., conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 3127 din 29.11.2012.

La data **23.12.2014** subscrisa **SAN PROPERTY MANAGEMENT. S.R.L.** am solicitat Primariei Sectorului 1 a Municipiului Bucuresti, eliberarea certificatului de urbanism in scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarilor de construire a unui imobil P+2E+3HR, Hmax=15 m, CUTmax=1, organizare de santier si imprejmuire teren, pentru imobilul teren si/sau constructii, situat in Bucuresti sector 1, strada Sos. Ghe. Ionescu-Sisesti, nr. 225-245 lot 11.

Ni s-a eliberat **certificatul de urbanism nr. 1305/132 S/34.388 din 31.07.2015** si ni s-a comunicat conform noului **regim economic**, faptul ca imobilul **este cuprins in subzona VIa - zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice conform PUG - Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000.**

Asa cum am aratat mai sus, la momentul la care **ARIUS MANAGEMENT S.R.L.** a achizitionat terenul in cauza de la **CONDOMINIUM S.A.**, acesteia din urma, impreuna cu **Mara Tours S.R.L.**, i se eliberase **Autorizatia de construire NR.772/53, S/34523/07.10.2003** in completarea **Autorizatiei de construire nr. 2S/05.01.1999**, prin care **s-a autorizat executarea lucrarilor de construire pentru zona rezidentiala-locuinte-28 de vile, pentru imobilul - teren si constructii situat in municipiul Bucuresti sector 1, Sos.Gh. Ionescu Sisesti, nr.225-245.**

Prin urmare, **terenul** pentru care ni s-a eliberat **certificatul de urbanism nr. 1305/132 S/34.388 din 31.07.2015** in scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire **este acelasi teren pentru care in 1999, respectiv in 2003** conform PUZ aprobat prin HCGMB nr. 86/1997 (prelungita prin HCGMB nr. 213/2005), **s-a eliberat Autorizatia de construire nr. 2S/05.01.1999 si Autorizatia de construire nr. 772/53/S/34532/07.10.2003** prin care se autoriza executarea lucrarilor de construire **pentru Zona rezidentiala - locuinte - 28 de vile.**

In acest context subscrisa avea posibilitatea efectivă să realizeze investiția imobiliară propusa iar acesta a fost si unul dintre motivele achizitionarii terenului.

Am avut totodata in vedere si faptul ca la momentul cumpararii exista aprobata si prelungita o documentatie PUZ care permitea edificarea de constructii si ca in zona erau deja edificate sau in curs de edificare foarte multe imobile.

Prin **certificatul de urbanism nr. 1305/132 S/34.388 din 31.07.2015** a fost schimbat regimul tehnic si economic a terenului din sos. Gh. Ionescu Sisesti nr.225-245 din Categoria de importanta „C” respectiv categoria curti-constructii, in categoria VIa- zona de parcuri, gradini, scuaruri, si fasii plantate publice. Apreciem ca astfel a fost ingradit dreptul de proprietate al petentei, si pe cale de consecinta aceasta nu mai poate sa realizeze investitia imobiliara pentru care a achizitionat terenul.

Apreciem ca se impune cu prioritate adoptarea unui nou PUZ pentru Sectorul 1 Bucuresti in care sa aveti in vedere si incadrarea urbanistica a terenului situat in Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225-245, lotul 11, sector 1, in

subzona L1 locuinte individuale si colective mici, cu maxim P2 niveluri, situate in afara perimetrului de protectie.

Apreciem ca eliberarea certificatului de urbanism nr. 1305/132 S/34.388 din 31.07.2015 a fost data cu aplicarea gresita a unor acte normative neaplicabile situatiei.

Asa cum am aratat, prin certificatul de urbanism mentionat mai sus, ni s-a adus la cunostinta ca valabilitatea PUZ-ului Sos.Gh.Ionescu Sisesti, aprobat prin HCGMB nr. 86/1997 si prelungit prin HCGMB nr.213/29.09.2005, a expirat in 2010, iar terenul proprietatea subscrisei a revenit la vechea incadrare din PUG 2000, desi acum, in anul 2019, zona este radical modificata fata de anul 2000 cand a fost aprobat PUG-ul Municipiului Bucuresti.

PUZ-ul este documentatia urbanistica care modifica PUG-ul. Daca o zona a fost complet modificata prin PUZ si s-a construit in acord cu acesta (ca in situatia terenului nostru, din zona verde a fost modificat in zona rezidentiala, in acest sens eliberandu-se Autorizatia de construire nr. 2S/05.01.1999 si Autorizatia de construire nr. 772/53/S/34532/07.10.2003), intoarcerea la vechea reglementare din PUG, dupa expirarea PUZ-ului, conduce la periclitarea sigurantei circuitului juridic civil si la crearea unei situatii discriminatorii intre acei proprietari care au obtinut autorizatii de constructie inainte de modificarea PUG-ului si cei care solicita o astfel de autorizatie la momentul de fata.

Apreciem ca NU poate figura in PUZ o zona ca fiind zona verde, in conditiile in care acea zona este in totalitate construita, asa cum este de foarte multi ani Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 225-245, sector 1.

Daca initial Sos.Gheorghe Ionescu Sisesti a fost incadrata in zona VIa, dupa modificarea indicilor urbanistici prin PUZ-ul din anul 1997 prelungit si edificarea de constructii-locuinte pe un procent de 90% din totalul terenului (exceptie facand terenul subscrisei si inca un lot invecinat), revenirea la incadrarea in zona VIa, fara a mai permite absolut nici un fel de derogare prin PUZ, ar echivala cu o „expropriere” fara justa cauza si fara plata niciunei despagubiri, atat timp, cat in prezent terenul subscrisei este destinat doar parcurilor, gradinilor, scuarurilor si fasiilor plantate public, functiuni ce in nici un caz nu sunt compatibile cu proprietatea privata, ci, mai cu seama, indeplinesc caracteristicile proprietatii publice.

Subscrisa, am achizitionat terenul in considerarea existentei unui regim urbanistic existent inca de la nivelul anului 1999 si confirmat in anul 2003, cand s-a si emis autorizatia de constructie nr.77/53/S/34532 din 7.10.2003, respectiv de zona construibila, nu de zona verde.

Daca Primaria Sectorului 1 ar fi urmarit realizarea unei zone verzi de parcuri, gradini, scuaruri, si fasii plantate publice ar fi promovat procedura exproprierii si ne-ar fi despagubit in prealabil.

Faptul ca in prezent PUZ-urile emise de-a lungul timpului de CGMB si-au incetat valabilitatea si ca intre timp CGMB nu a cuprins, din culpa sa, in PUG 2000 modificarile aprobate chiar de catre CGMB prin diverse hotarari de aprobare a PUZ-urilor (neanulate, ci valabile si executate) nu schimba situatia de fapt, ci reprezinta in opinia noastra o neindeplinire culpabila a obligatiilor din partea CGMB-ului.

Desi in practica judiciara s-a statuat ca **nici o dispozitie legala nu prevede un termen de valabilitate pentru un plan de urbanism zonal**, un astfel de termen fiind prevazut doar pentru planul de urbanism general, prin interpretarea dispozitiilor art.46 alin.1 din legea 350/2001, „*Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale*”(sentința civilă nr 403/CA/09.04.2009, Tribunalul Brasov - secția comercială și de contencios administrativ), **apreciem ca si planul urbanistic zonal trebuie sa deserveasca acelorasi realitati sociale, motiv pentru care, daca toti vecinii subscrisei au putut construi in temeiul PUZ-ului aprobat prin H.C.G.M.B. nr.86/1997 si prelungit prin Hotararea C.G.M.B. nr 213/2005, ar fi echitabil ca si subscrisea sa beneficieze de acelasi tratament juridic.**

Avand in vedere aprobarea chiar de catre CGMB incepand cu anul 1995 a:

- **Documentatiilor de urbanism** (Aviz nr. 521/1995, PUZ) ale intregii zone din Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, sector 1, in suprafata totala de 34 ha si a
- **PUZ Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 225-245, sector 1**, privind suprafata de 25.000 mp (ce face parte din suprafata de 34 ha obiect al documentatiilor din 1995), aprobat prin Hotararea CGMB nr. 86/1997 prelungita prin Hotararea CGMB nr. 213/2005

precum si executia dupa anul 1995 a numeroase constructii in baza acestor documentatii legal aprobate, care intrasera in circuitul civil si produsesea efecte juridice in mod evident, aprobarea ulterioara, in anul 2000 a PUG prin HCGMB nr. 269 in care este prevazuta functiunea VIa - parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice – pentru aceasta zona pentru care se aprobasera deja, in mod repetat, nenumarate documentatii de urbanism ce prevedeau functiuni complexe: dotari amdministrative, educative, birouri, loisir, locuinte, club, hotel, comert, este lovita de nulitate.

Consideram ca orice Hotarare a CGMB de aprobare a unui PUZ, derogatoriu de la PUG, care nu a fost modificata sau anulata, ci a fost pusa in executare, este imperativ sa fie inclusa in viitorul PUG, astfel incat sa reflecte corect situatia dezvoltarii urbanistice a diferitelor zone.

Astfel, prin nealiniera PUG-ului la propriile hotărâri adoptate de CGMB și la realitatea faptică se ajunge la situația în care ne aflăm, în care toată zona este construită, în Cartea Funciară terenul nostru are funcțiunea de curți – construcții, dar din păcate prin PUG-ul actual subscrișei nu i se recunoaște dreptul de a beneficia de același regim locativ, precum vecinii săi.

Dacă ne raportăm la întreaga zonă care este deja edificată, având funcțiunea curți construcții, conform Cartii Funciare, suntem de părere că în mod greșit terenul subscrișei este cuprins în subzona VIa: zonă de parcuri, grădini, scuaruri și fasii plantate public, atâta timp cât pentru același teren în 2003 s-a emis o autorizație de construire cu respectarea aceluiași PUG în vigoare.

Legea nr. 350/2001 nu instituie o scară a forței juridice a celor trei tipuri de documentații de urbanism, toate având aceeași forță juridică și același caracter obligatoriu pentru destinatarul său. Ceea ce diferențiază cele trei tipuri de documentații este numai gradul de detaliere a reglementărilor. Rezultă, astfel, că documentația de urbanism întocmită ulterior (PUZ sau PUD), prin care se derogă de la documentația de urbanism întocmită inițial (PUG), va avea aceeași forță juridică cu documentația inițială.

S-a apreciat în mod greșit că în conformitate cu prevederile **articolului nr. 32 al Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare (1) *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zonă respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...*

Intrucât nu s-a ținut seama de prevederile **Legii nr. 135/2014** (pentru completarea art. 10 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților), conform căreia prin excepție de la prevederile alin. 5, **„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 expropriere conform legislației în domeniu”**, apreciem că prin nealiniera PUG-ului la propriile hotărâri ale CGMB și prin documentația de urbanism întocmită ulterior prin care se derogă de la documentația urbanistică întocmită inițial, prin condiționarea eliberării certificatului de urbanism și prin regimul tehnic stabilit, **dreptul de proprietate al subscrișei a fost vătămat într-un mod grav, iar singurul remediu posibil constă în emiterea unui nou certificat de urbanism care să respecte H.C.G.M.B. nr. 86/1997 și prelungita prin Hotărârea C.G.M.B. nr 213/2005.**

Principiul *increderei legitime* constituie o componenta a principiului legalitatii actelor administrative si instituite, pe de o parte, iar pe de alta parte, constituie obligatia autoritatilor publice de a proteja cetateanul, printr-un comportament consecvent si necontradictoriu asteptarilor sale legitime.

Pe cale de consecinta cetateanul trebuie sa se bucure de un cadru juridic stabil si previzibil, in care sa aiba incredere si sa fie la adăpost de modificarile brutale ale legislatiei.

In speta de fata credinta subscrisei la data cumpararii terenului a fost aceea ca a achizitionat un teren edificabil conform reglementarilor urbanistice in vigoare la acea data, aplicabile zonei de aproximativ 20 de ani, insa, toata aceasta credinta a fost rasturnata ulterior ca urmare a modificarilor radicale suferite de toti indicii urbanistici a zonei si includerea terenului intr-o categorie net inferioara celei pentru care s-a facut achizitia, aspecte de natura sa incalce principiul *increderei legitime*.

Pentru toate aceste motive va solicitam ca in situatia in care se va adopta o hotarare C.G.M.B. privind adoptarea unui nou Plan Urbanistic Zonal (PUZ) al Sectorului 1 Bucuresti, sa aveti in vedere si incadrarea urbanistica a terenului situat in Bucuresti, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225-245, lotul 11, sector 1, in subzona L1 locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrului de protectie.

Petenta,
SAN PROPERTY MANAGEMENT SRL
prin administrator 

