

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 atentia Primarului General al Municipiului Bucuresti

Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti
REGISTRATURA GENERALA
14.03.2019
Nr. Inreg. 11399
Termen legal de RASPUNS
30 zile de la data inregistrarii

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

In atentia dlui Arhitect Sef

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

Brua - Urbanism
fust
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] [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 subscrisea 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 V1a, 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 V1a, 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 subscrisa 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 produsesera 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 hotarari adoptate de CGMB si la realitatea factica se ajunge la situatia in care ne aflam, in care toata zona este construita, in Cartea Funciara terenul nostru are functiunea de curti – constructii, dar din pacate prin PUG-ul actual subscrisei nu i se recunoaste dreptul de a beneficia de acelasi regim locativ, precum vecinii sai.

Daca ne raportam la intrega zona care este deja edificata, avand functiunea curti constructii, conform Cartii Funciare, suntem de parere ca in mod gresit terenul subscrisei este cuprins in subzona VIa: zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate public, atata timp cat pentru acelasi teren in 2003 s-a emis o autorizatie de construire cu respectarea aceluasi PUG in 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 destinatarii săi. 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 in mod gresit ca in conformitate cu prevederile **articolului nr. 32 al Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile 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 zona 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...*

Intrucat nu s-a tinut seama de prevederile **Legii nr. 135/2014** (pentru completarea art. 10 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor), conform careia prin exceptie de la prevederile alin. 5 „**terenurile înscrise în cartea funciara 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 legislatiei în domeniu**”, apreciem ca prin nealiniera PUG-ului la propriile hotarari ale CGMB si prin documentatia de urbanism intocmita ulterior prin care se deroga de la documentatia urbanistica intocmita initial, prin conditionarea eliberarii certificatului de urbanism si prin regimul tehnic stabilit, **dreptul de proprietate al subscrisei a fost vatamat intr-un mod grav, iar singurul remediu posibil consta in emiterea unui nou certificat de urbanism care sa respecte H.C.G.M.B. nr. 86/1997 si prelungita prin Hotararea 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 adpost 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 

