

CC

Către: Primăria Municipiului București – serviciul Urbanism
În atenția: Primar General Gabriela Firea
Referitor: Plan Urbanistic Coordonator al Sectorului 1

JU

17-01-2019

289

SECRETAR GENERAL

Subsemnata, [redacted], calitate de proprietar al imobilului din [redacted] referitor la proiectul „Plan Urbanistic Coordonator al Sectorului 1”, cod proiect 3191, aflat la data prezentei în faza de „elaborare a propunerilor”, solicit încadrarea în subzona M2, a perimetrului delimitat de străzile: Bd. Banu Manta, Bd. Ion Mihalache, Grigore Manolescu, Frosa Sarandy, în care se afla imobilul proprietate pe care îl dețin, din cadrul planului nr. U03, în concordanță cu PUG Municipiul București.

În PUG Municipiul București, perimetrul sus-menționat, care cuprinde imobilul pe care îl dețin în proprietate, se află încadrat integral în subzona M2 (mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte). În planul U03 din proiectul în cauză, acest perimetru a fost încadrat în mod abuziv parțial în subzona M (mixtă) și parțial în subzona L (zona de locuit) cu nerespectarea PUG Municipiul București, încălcând astfel legislația în vigoare.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, respectiv: ord. 27/2008; OUG 7/2011, lege 190/2013; OUG 100/2016, lege 86/2017, OUG 51/2018; a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat prin HCGMB269/2000 prelungit prin HCGMB324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015 și 341/2018 precum și a reglementărilor tehnice: GM-010-2000 și GP038/99, PUG-ul este definit ca “regulament cadru cu caracter director”, iar PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG. Astfel, **Planul Urbanistic Coordonator al Sectorului 1, cu caracter de PUZ, trebuie să urmeze prevederile PUG** (aflat în vigoare la data prezentei). Prin legislația sus-menționată se permit detalieri ale zonei cu rol derogatoriu, respectiv majorarea justificată a indicatorilor urbanistici, dar **nu este legiferată schimbarea încadrărilor zonale ale acestuia.**

Conform întregii literaturi de specialitate, încadrarea făcută în PUG este cea corectă, profilul prin teren trebuie să respecte o racordare în trepte a regimului de înălțime. Având în vedere că parcelele învecinate pe partea din spate a loturilor din cvartalul menționat sunt edificate blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+10E (Bd. Banu Manta), în nici un caz cele adiacente nu pot fi încadrate în zona L, determinând astfel o racordare brutala.

Situația actuală din teren este în concordanță cu prevederile PUG. Parcele aflate în perimetrul sus-menționat se încadrează prin natura lor în subzona M2, având destinații mixte, regim de înălțime, procent de ocupare și coeficient de utilizare în concordanță cu subzona în care au fost încadrate. Acest fapt poate în orice moment fi verificat în teren.

O schimbare a încadrării ar duce la stoparea completa a dezvoltării zonei în cauză. Acest fapt este lesne de prevăzut, deoarece parcele actuale cu imobile vechi, au indicatori urbanistici ai situației existente ce depășesc semnificativ pe cei ai subzonei L. În mod evident, proprietarii vor alege să păstreze imobilele vechi, inestetice și nesigure dar cu indicatorii actuali mai avantajoși, în detrimentul unor imobile noi, armonizate și conforme cu standardele actuale dar cu indicatori urbanistici mult diminuați.

Aspecte referitoare la imobilul pe care îl dețin:

Acest imobil a fost achiziționat integral de curând, motivul deciziei achiziționării terenului a fost edificarea unui imobil nou, cu caracteristici conforme subzonei M2. De asemenea, prețul tranzacției a fost negociat pe baza încadrării actuale a terenului în subzona M2, cu toate implicațiile aferente. Schimbarea încadrării ar face achiziția inutilă, iar prețul acesteia extrem de dezavantajos!

Conform planurilor de achiziție, am solicitat un certificat de urbanism Primăriei Sectorului 1 (aflat la aceasta data în termen de valabilitate), acesta fiind emis în baza încadrării zonale conform PUG (subzona M2). Deoarece prin Certificatul de Urbanism se solicită elaborarea unui PUD, am contractat elaborarea acestuia, la data prezentei documentația fiind depusă la Primăria Sector 1, în curs de aprobare.

În baza aceleiași intenții de edificare a unui imobil, a fost întocmită documentația, obținută autorizația emisă de primărie și pusă în opera desființarea unuia din cele două corpuri ale imobilului existent pe teren. De asemenea am demarat proiectarea în faza de autorizare și detalii de execuție a viitorului imobil, precum și obținerea fondurilor pentru edificarea acestuia. În mod evident toate acestea implică din partea mea răspunderi contractuale.

Imobilul aflat în dreapta proprietății pe care o dețin are regim de înălțime S+P+2E+3Er cu destinație de servicii ocupând un procent de 75% din suprafață. Toate caracteristicile indică încadrarea acestuia în subzona M2. Acesta se află în stare tehnică bună, deci probabilitatea de a fi desființat în viitorul apropiat este foarte mică.

Imobilul din partea stângă este o parcelă comună cu suprafața totală de ~960m², fiind compusă din mai multe parcele deservite de un drum de servitute. Fiecare parcelă componentă are suprafață mică, ocupată preponderent de construcții în stare proastă, ceea ce face probabilă reconstrucția cu imobile de tip colectiv. Acestea vor fi alipite la calcanul construcției mele, fiind singura poziționare care va permite însorirea corectă. De asemenea caracterul acestei parcele indică în mod clar încadrarea în subzona M2.

Prin PUD-ul elaborat s-a urmărit inserția armonizată a imobilului proiectat, relaționat la fondul construit existent și potențial viitor. Acesta completează golul între calcanele aflate pe ambele laturi ale parcelei, efectuând o racordare armonioasă a imobilelor adiacente.

Prin schimbarea încadrării perimetrului și implicit a parcelei pe care o dețin față de cea specificată în PUG, eforturile făcute în vederea edificării imobilului planificat cât și investițiile financiare (inclusiv cea reprezentată de achiziția terenului) se transformă în pierderi. Dacă se va decide menținerea încadrării în subzona L, voi fi nevoit să mă adresez instanței de judecată pentru blocarea acestei forme a Planului Urbanistic Coordonator. În subsidiar voi solicita daune reprezentând suma tuturor prejudiciilor create prin schimbarea încadrării din zona M2 în zona L din partea elaboratorilor și a persoanelor cu competențe în aprobarea acestui plan. Deoarece toate acestea au valori considerabile, dacă se va decide menținerea încadrării în subzona L, voi fi nevoit să mă adresez instanței de judecată pentru blocarea acestei forme a Planului Urbanistic Coordonator, în caz contrar urmând să solicit ca daune, valoarea tuturor prejudiciilor, din partea elaboratorilor și a persoanelor cu competențe în aprobarea acestui plan.

[Redacted signature]

[Handwritten signature]