

CC S.U.
17-01-2019
INT
312
S. K. O. C. S. C.

Către: Primăria Municipiului București – Serviciul Urbanism

Referitor: Plan Urbanistic Coordonator al Sectorului 1

Subsemnata [REDACTED] în calitate de proprietar al imobilului din strada [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 brută.

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:

Va informez prin prezenta ca propunerea de schimbarea a încadrării îmi aduce grave prejudicii, deoarece în acest moment sunt deja demarate lucrările de proiectare ale unui imobil nou pe care doresc să îl edific pe terenul proprietate, care prin caracteristicile sale poate fi încadrat doar în subzona M2. De asemenea, am alocat resurse financiare semnificative realizării acestui proiect.

Acest imobil a fost conceput în concordanță atât cu încadrarea sa în PUG Municipiului București cât și cu parcele adiacente care se încadrează de asemenea prin coeficienții urbanistici ai situației existente în subzona M2. Parcela din partea stângă este ocupată de clădiri semicolective, având un procent de ocupare specific subzonei M2, în stare tehnică bună, clădiri la al căror calcan urmează a fi alipit imobilul nou pe care îl voi edifica. Parcela din partea dreaptă este de asemenea ocupată de clădiri semicolective cu regim de înălțime S+P+2E și caracteristici specifice subzonei M2.

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.

10.01.2019

