

PMB Registrată

Fișă de Registrare nr. 001-10.1515



PMB Registrată

Nr_inreg: 91034

Nr_inreg_direcție:

Cetățean: ASOCIAȚIA PENTRU
DREPTUL URBANISMULUI

Adr_Cetățean:

Tel:

Depus pe: 04.07.2022 08:54:41

Term: 03.08.2022

Ghișeu: 8

Cond.PMB:

Direcție: Cabinet Primar General,
Cabinet Secretar General,
Direcția Generală Urbanism
și Amenajarea Teritoriului,
Direcția Generală
Administrativă și Relații cu
CGMB

Probl: 1 - Problema corespondența,
41 - Problema corespondența,
9 - Problema corespondența,
10 - Problema corespondența

Desc Probl: ref observatii cu privire la
proiectul de act normativ
aflat în dezbateri publice
pe site-ul pmh. Având nr
87938/124.06.2022

Adresa: strada -, nr. -, Blou -, Stara
Etaj -, Apartament -

Doc. Cerere Initala

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

Elena Cretan

De la: ADU <
Trimis: vineri, 1 iulie 2022 16:02
Către: Relatii Publice
Subiect: Recomandare la proiect de act normativ
Atașări: Observatii_Recomantare_la_proiect_de_act_normativ.pdf

Bună ziua, vă rugăm să regăsiți anexate observațiile noastre cu privire la proiectul de act normativ aflat în dezbatere publică pe site-ul pmb. Având nr. 85938/1/24.06.2022.

Vă rugăm să ne comunicați nr. de înregistrare.

Asociația pentru Dreptul Urbanismului

Președinte



01 JUL 2022
1039

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system.



Către PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SECRETARUL UAT MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ARHITECT-ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București
relatiipublice@pmb.ro

Data 01.07.2022

Referitor la Proiect act normativ privind modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General al Municipiului București (RLU aferent PUG) aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare

Stimate Domnule Primar General,
Stimată Doamnă Secretar,
Stimate Domnule Arhitect-Șef,
Stimați Consilieri Generali,

Subscrisa, Asociația pentru Dreptul Urbanismului – ADU, cu sediul în municipiul B
mail: reprezentată prin Domnu Președinte,

În temeiul dispozițiilor art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

formulăm prezentele

OBSERVAȚII

Față de propunerea de act normativ pusă în dezbateră publică având ca obiect modificarea RLU aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și prin care vă învederăm următoarele:

1. Proiectul de act normativ încalcă dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare:

Proiectul propus încalcă dispozițiile art. 13 lit. a) și b) din Legea nr. 24/2000

- a. Proiectul de act normativ suprascrie la dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:



Ministerul Dezvoltării
Regionale și Infrastructurii
Străduim să îmbunătățim
viața cetățenilor și să
creștem competitivitatea
naștrilor pe piața europeană.

Art. I din proiectul de act normativ prin care se abrogă pct. 4.3. din RLU aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 încalcă dispozițiile art. 32 alin. (1) lit. b) și c) coroborat cu alin. (5) lit. a) al aceluiași articol și art. 47 alin. (1) și alin. (2) precum și cu încălcarea art. 47 alin. (3) din Lege nr. 350/2001.

Mai mult, se încalcă dispozițiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 întrucât instituirea interdicției de derogare de la prevederile PUG se face prin identificarea zonelor, respectiv în partea desenată în Planșa de Reglementări și se formulează cu claritate în Regulamentul Local de Urbanism.

Astfel că dispozițiile Legii nr. 350/2001 prevăd ca prin PUG, și doar pentru anumite zone, se poate institui interdicția de derogare prin PUZ, însă acestea trebuie să fie identificate ca zone în planșa de reglementări și formulate ca reglementări cu claritate în RLU aferent PUG.

Or, prin textul art. I din proiectul de act normativ se instituie o interdicție cu caracter general, neidentificată în Planșa de Reglementări a PUG și neformulată cu claritate în cadrul RLU aferent PUG, ceea ce face ca textul să suprascrie la dispozițiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, încălcând astfel art. 13 lit. b) din Legea nr. 24/2000, respectiv norma încalcă prevederile legale.

Pe cale de consecință, textul art. I este nelegal pentru motivele sus-menționate.

b. Proiectul de act normativ suprascrie la dispozițiile Ordinului nr. 839/2009 privind aprobarea Normelor de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare:

Conform art. III din proiectul de act normativ se interzice posibilitatea prelungirii termenului de valabilitate al Certificatelor de urbanism prevăzute la Art. II din proiect.

Or, în conformitate cu dispozițiile art. 40 din Normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, certificatul de urbanism se poate prelungi la cerere cu respectarea procedurilor prevăzute de lege.

Ordinul nr. 839/2009 este un act administrativ normativ de ordin superior hotărârilor consiliului general, fiind emis de autoritatea centrală, respectiv Ministrul Dezvoltării Regionale și Locuinței, fiind astfel incidente dispozițiile art. 13 lit. b) din Legea nr. 24/2000.

Pe cale de consecință, ca și art. I, art. III este nelegal încălcând norme legale de ordin superior.

c. Proiectul de act normativ încalcă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 24/2000

Prin formularea dispozitivului art. II din proiectul de act normativ, se încalcă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 24/2000, în sensul în care așa cum acesta a fost redactat exclude acele certificate de urbanism neemise încă dar pentru care cererea de emitere a fost depusă înainte de adoptarea hotărârii.

O asemenea chestiune ar contraveni dispozițiilor art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991 care stabilește că procedura de autorizare începe o dată cu data depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul construirii și în coroborare cu dispozițiile art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001 reglementările urbanistice se prelungesc de drept pentru acele investiții pentru care s-a început procedura de autorizare.



De asemenea, norma trebuie să fie clară, cuprinzătoare, fermă și fără să lase loc interpretărilor urmând principiul de drept public, care este unul absolut și în care ne aflăm, conform căruia *autorității îi este interzis tot ce nu este permis de lege*, fiind un principiu opus față de cel din dreptul civil unde *este permis tot ce nu este interzis*.

Astfel, prin textul de lege trebuie stabilit în mod clar, fără echivoc și limitativ care acte și care nu, precum și care proceduri și care nu, se supun normei, iar prin textul art. II sunt excluse acele certificate de urbanism care se supun regimului prevăzut de art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991 coroborat cu art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001, fiind astfel o suprascriere la norma de drept superioară hotărârii consiliului general.

În consecință, art. II este nelegal întrucât încalcă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 24/2000, raportat la prevederile legislației specifice din materie.

2. Proiectul de act normativ încalcă dispozițiile Legii nr. 350/2001 și ale normelor specifice în materia inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentațiilor de urbanism

Prin proiectul de act normativ se intervine în materia urbanismului, respectiv se modifică reglementări urbanistice din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000.

În fond, art. I din proiectul de act normativ constituie o actualizare a PUG în înțelesul dispozițiilor art. 46 alin. (1⁶) din Legea nr. 350/2001. În acest sens, procedura de actualizare trebuie să urmeze dispozițiile legale în materie, respectiv justificarea propunerii în baza unei analize a informațiilor statistice, privind dinamica economică, socială și teritorială, studii de specialitate existente precum și în raport cu strategiile și programele de dezvoltare de la nivelul municipiului București conform art. 46 alin. (1⁸) din același act normativ.

Or, toate cele de mai sus nu se regăsesc la baza proiectului de act normativ, iar cu titlu prealabil, în condițiile prevăzute de art. 46 alin. (1⁷) din Legea nr. 350/2001, nu există o hotărâre a Consiliului General al Municipiului București de aprobare a inițierii demersurilor de actualizare.

În lipsa acestora, proiectul de act normativ încalcă dispozițiile Legii nr. 350/2001.

Totodată, proiectul de act normativ încalcă dispozițiile art. 61 din Legea nr. 350/2001 coroborat cu art. 1 din Ordinul nr. 2701/2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism*.

După cum am precizat, art. I din proiectul de act normativ constituie o revizuire a PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, nu sunt îndeplinite etapele prevăzute de la art. 4 din metodologie, iar în considerentele dispozițiilor art. 18 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, proiectul de act normativ trebuie să fie supus avizului Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor precum și celelalte avize prevăzute în Anexa nr. 1 din Legea nr. 350/2001.



Asociația pentru
Dreptul Urbanismului
Strada
Spartaco
nr. 10
Sector 4
București

În consecință, atât prin elementele de fond cât și prin formă, proiectul de act normativ încalcă dispozițiile legale de ordin superior și este nelegal.

Aprobarea acestuia în forma propusă va conduce la o perturbare a activității administrației publice locale precum și la generarea unor litigii în fața instanțelor de contencios competente învestite cu efectuarea controlului de legalitate.

Având în vedere toate aceste aspecte, **vă solicităm să retrageți proiectul de act normativ și în conformitate cu dispozițiile art. 7 alin. (9) din Legea nr. 52/2003 să organizați o întâlnire la solicitarea în scris a subscrisei prin prezenta pentru dezbateră publică a proiectului de act normativ.**

Totodată, prin prezenta vă solicităm să ne înscrieți în ședința în care se va dezbate proiectul de act normativ din cadrul Consiliului General al Municipiului București, pentru luarea cuvântului și să fim informați în mod direct la adresa de e-mail contact@planright.org sau telefon +40 737 781 400, persoană de contact Pânișoară Alexandru, Președinte, cu privire la deciziile care se iau în raport cu prezentul proiect de act normativ, cu data la care se introduce pe ordinea de zi, ora ședinței precum și poziția pe ordinea de zi și posibilitatea luării cuvântului în cadrul ședinței.

În situația în care nu veți da curs solicitării noastre, ne considerăm vătămați într-un drept al nostru și înțelegem să ne adresăm instanței de contencios administrativ competentă pentru repararea prejudiciului și atragerea la răspundere administrativ patrimonială a persoanelor care se fac vinovate conform dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 554/2004.

Asociația pentru Dreptul Urbanismului

Președinte

Semnat digital din

Elena Cretan

De la:

Trimis: vineri, 1 iulie 2022 16:02

Catre: Relatii Publice

Subiect: Recomandare la proiect de act normativ

Atasari: Observatii_Recomantare_la_proiect_de_act_normativ.pdf

Bună ziua, vă rugăm să regăsiți anexate observațiile noastre cu privire la proiectul de act normativ aflat în dezbatere publică pe site-ul pmb. Având nr. 85938/1/24.06.2022.

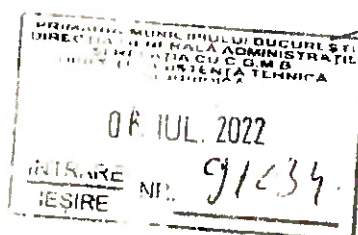
Vă rugăm să ne comunicați nr. de înregistrare.

Asociația de Dezvoltare Urbană

91034

Președinte

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual named above. If you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute or take any action in reliance on the contents of this information. If you are not the intended recipient, you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system.



91034

Către PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SECRETARUL LAI MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ARHITECT-SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București
relatiipublice@pmb.ro

Data 01.07.2022

Referitor la Proiect act normativ privind modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General al Municipiului București (RLU aferent PUG) aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare

Stimate Domnule Primar General,
Stimate Doamnă Secretar,
Stimate Domnule Arhitect-Sef,
Stimate Consiliu General,

Subscrisa, _____, cu sediul în municipiul _____
ma _____, rg, reprezentata prin domnul _____, Președinte,

În temeiul dispozițiilor art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

formulăm prezentele

Fată de propunerea de act normativ pusă în dezbatere publică având ca obiect modificarea RLU aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și prin care vă învederăm următoarele.

1. Proiectul de act normativ încalcă dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare:

Proiectul propus încalcă dispozițiile art. 13 lit. a) și b) din Legea nr. 24/2000

- a. Proiectul de act normativ suprascrie la dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:



Art. I din proiectul de act normativ prin care se abrogă pct. 4.3. din RLU aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 încalcă dispozițiile art. 32 alin. (1) lit. b) și c) coroborat cu alin. (5) lit. a) al aceluiași articol și art. 47 alin. (1) și alin. (2) precum și cu încălcarea art. 47 alin. (3) din Lege nr. 350/2001.

Mai mult, se încalcă dispozițiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 întrucât instituirea interdicției de derogare de la prevederile PUG se face prin identificarea zonelor, respectiv în partea desenată în Planșa de Reglementări și se formulează cu claritate în Regulamentul Local de Urbanism.

Astfel că dispozițiile Legii nr. 350/2001 prevăd ca prin PUG, și doar pentru anumite zone, se poate institui interdicția de derogare prin PUZ, însă acestea trebuie să fie identificate ca zone în planșa de reglementări și formulate ca reglementări cu claritate în RLU aferent PUG.

Or, prin textul art. I din proiectul de act normativ se instituie o interdicție cu caracter general, neidentificată în Planșa de Reglementări a PUG și neformată cu claritate în cadrul RLU aferent PUG, ceea ce face ca textul să suprascrie la dispozițiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, încălcând astfel art. 13 lit. b) din Legea nr. 24/2000, respectiv norma încalcă prevederile legale.

Pe cale de consecință, textul art. I este nelegal pentru motivele sus-menționate.

- b. Proiectul de act normativ suprascrie la dispozițiile Ordinului nr. 839/2009 privind aprobarea Normelor de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare:

Conform art. III din proiectul de act normativ se interzice posibilitatea prelungirii termenului de valabilitate al Certificatelor de urbanism prevăzute la Art. II din proiect.

Or, în conformitate cu dispozițiile art. 40 din Normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, certificatul de urbanism se poate prelungi la cerere cu respectarea procedurilor prevăzute de lege.

Ordinul nr. 839/2009 este un act administrativ normativ de ordin superior hotărârilor consiliului general, fiind emis de autoritatea centrală, respectiv Ministrul Dezvoltării Regionale și Locuinței, fiind astfel incidente dispozițiile art. 13 lit. b) din Legea nr. 24/2000.

Pe cale de consecință, ca și art. I, art. III este nelegal încălcând norme legale de ordin superior.

- c. Proiectul de act normativ încalcă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 24/2000

Prin formularea dispozitivului art. II din proiectul de act normativ, se încalcă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 24/2000, în sensul în care așa cum acesta a fost redactat exclude acele certificate de urbanism neemise încă dar pentru care cererea de emiteră a fost depusă înainte de adoptarea hotărârii.

O asemenea chestiune ar contraveni dispozițiilor art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991 care stabilește că procedura de autorizare începe o dată cu data depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul construirii și în coroborare cu dispozițiile art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001 reglementările urbanistice se prelungesc de drept pentru acele investiții pentru care s-a început procedura de autorizare.

De asemenea, norma trebuie să fie clară, cuprinzătoare, fermă și fără să lase loc interpretărilor urmând principiul de drept public, care este unul absolut și în care ne aflăm, conform căruia *autorității îi este interzis tot ce nu este permis de lege*, fiind un principiu opus față de cel din dreptul civil unde *este permis tot ce nu este interzis*.

Astfel, prin textul de lege trebuie stabilit în mod clar, fără echivoc și limitativ care acte și care nu, precum și care proceduri și care nu, se supun normei, iar prin textul art. II sunt excluse acele certificate de urbanism care se supun regimului prevăzut de art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991 coroborat cu art. 56 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001, fiind astfel o suprascriere la norma de drept superioară hotărârii consiliului general.

În consecință, art. II este nelegal întrucât încalcă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 24/2000, raportat la prevederile legislației specifice din materie.

2. Proiectul de act normativ încalcă dispozițiile Legii nr. 350/2001 și ale normelor specifice în materia inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentațiilor de urbanism

Prin proiectul de act normativ se intervine în materia urbanismului, respectiv se modifică reglementări urbanistice din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000.

În fond, art. I din proiectul de act normativ constituie o actualizare a PUG în înțelesul dispozițiilor art. 46 alin. (1⁶) din Legea nr. 350/2001. În acest sens, procedura de actualizare trebuie să urmeze dispozițiile legale în materie, respectiv justificarea propunerii în baza unei analize a informațiilor statistice, privind dinamica economică, socială și teritorială, studii de specialitate existente precum și în raport cu strategiile și programele de dezvoltare de la nivelul municipiului București conform art. 46 alin. (1⁶) din același act normativ.

Or, toate cele de mai sus nu se regăsesc la baza proiectului de act normativ, iar cu titlu prealabil, în condițiile prevăzute de art. 46 alin. (1⁷) din Legea nr. 350/2001, nu există o hotărâre a Consiliului General al Municipiului București de aprobare a inițierii demersurilor de actualizare.

În lipsa acestora, proiectul de act normativ încalcă dispozițiile Legii nr. 350/2001.

Totodată, proiectul de act normativ încalcă dispozițiile art. 61 din Legea nr. 350/2001 coroborat cu art. 1 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism.

După cum am precizat, art. I din proiectul de act normativ constituie o revizuire a PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, nu sunt îndeplinite etapele prevăzute de la art. 4 din metodologie, iar în considerentele dispozițiilor art. 18 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, proiectul de act normativ trebuie să fie supus avizului Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor precum și celorlalte avize prevăzute în Anexa nr. 1 din Legea nr. 350/2001.



În consecință, atât prin elementele de fond cât și prin formă, proiectul de act normativ încalcă dispozițiile legale de ordin superior și este nelegal.

Aprobarea acestuia în forma propusă va conduce la o perturbare a activității administrației publice locale precum și la generarea unor litigii în fața instanțelor de contencios competente investite cu efectuarea controlului de legalitate.

Având în vedere toate aceste aspecte, vă solicităm să retrageți proiectul de act normativ și în conformitate cu dispozițiile art. 7 alin. (9) din Legea nr. 52/2003 să organizați o întâlnire la solicitarea în scris a subscrisei prin prezenta pentru dezbateră publică a proiectului de act normativ.

Totodată, prin prezenta vă solicităm să ne înscrieți în ședința în care se va dezbate proiectul de act normativ din cadrul Consiliului General al Municipiului București, pentru luarea cuvântului și să fim informați în mod direct la adresa de e-mail contact@planright.org sau telefon +40 737 781 400, persoană de contact Pănișoară Alexandru, Președinte, cu privire la deciziile care se iau în raport cu prezentul proiect de act normativ, cu data la care se introduce pe ordinea de zi, ora ședinței precum și poziția pe ordinea de zi și posibilitatea luării cuvântului în cadrul ședinței.

În situația în care nu veți da curs solicitării noastre, ne considerăm vătămați într-un drept al nostru și înțelegem să ne adresăm instanței de contencios administrativ competentă pentru repararea prejudiciului și atragerea la răspundere administrativ patrimonială a persoanelor care se fac vinovate conform dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 554/2004.

Asociația pentru Dreptul Urbanismului

Semnat digital de

Elena Cretan

De la:
Trimis:
Către:
Subiect:
Atașări:

Bună ziua, vă rugăm să regăsiți actul publicat pe site-ul pmb. Având nr.

Vă rugăm să ne comunicați nr. d

PMB Registratura
Nr. 91034



ativ.pdf

de act normativ aflat în dezbateri

Asociația pentru Dreptul la

Nr_intreg: 91034

Nr_intreg_direcție:

Președinte

Celatean: ASOCIATIA PENTRU
DREPTUL URBANISMULUI

91034

Adr_Celatean:

stradă - Alexandru Șerbănescu,
căpitan aviator, nr. 54B, Bloc -
Scara 5, Etaj 8, Apartament 3, c.c.m
1801 BUCUREȘTI SECTORUL 1

Telefon:

Deposited: 04.07.2022 03:54:44

Termen: 04.08.2022

This email and any files transmitted with it are not the intended recipient you are notified this prohibited. Please refer to the sender in case of

Obiect: d

to whom they are addressed. If you are the contents of this information is strictly this email from your system

Cont.PMB

Direcție: Valoarea: General;
Cabinet Secretar General,
Direcția Generală Urbanism
și Amenajarea Teritoriului,
Direcția Generală
Administrativă ȘI ÎNĂLĂȚĂRI
C.G.M.B.

Probleme: 1 - Problema corespondență
41 - Problema corespondență
9 - Problema corespondență
10 - Problema corespondență

Descriere: Problema corespondență privind
promisiunile de act normativ
aflat în dezbateri publică
pe site-ul pmb. Având nr.
35948 / 24.06.2022

Adresa: Strada - nr. 54B - Scara
Etaj 8, Apartament 3 -

De la: Celatean Elena

Prin: Contact:

Faș. Supl.:

Fiș.

DATJ

PMB Registratura
Telefon Registratură: 021-5021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 112437

Data: 08.08.2022 16:28:44
Inregistrarii.

Term:

Nr_inreg_directie:

Cetățean: ASOCIAȚIA
INVESTITORII OR DE REAM
LESTATE DIN ROMANIA

Adr Cetățean:

BUCUREȘTI SEV

Tel:

Chișinău

Cond.PMB:

Directie: Direcția Generală
Administrație și Relația cu
C&MB

Probl: 10 - Problema corespondența
Dose Probl: transferare recomandari
la proiectul de act
normativ pt modificarea
P.U.G și sol participare
la dezbaterea publica din
10.08.2022

Adresa: Strada , nr. , Bloc , Scara ,
Etaj , Apartament , -

Doc: Cerere initiala

Pers. Contact:

Inf Supl. -

Doc.
extern.

Loredana Pintilei

De la: AREI
Trimis: luni, 8 august 2022 10:00
Către: Relatii Publice; Liliana Miu
Cc:
Subiect: Recomandarea proiect de act normativ - Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, aprobat prin HCGMB nr. 269/21/12.2000
Atașări: AREI_Adresa_Comentarii proiect modificare HCGMB RLU.pdf

23 AUG 2022

INTRARE
IESIRE NR. 112437

Buna ziua,

În numele membrilor Asociației Investitorilor de Real Estate din România (AREI), vă prezentăm în anexă spre analiză *propunerile AREI cu privire la Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21/12.2000, cu modificările și completările ulterioare.*, aflat în momentul de față în dezbateră publică.

Ne exprimăm pe această cale dorința și disponibilitatea de a participa la întâlnirea de dezbateră publică cu privire la prezentul Proiect de Hotărâre, ce va avea loc miercuri, 10.08.2022, ora 10:00, și vă transmitem mai jos lista persoanelor ce vor participa la intalnire din partea membrilor AREI:

- AFI Europe Romania;
- Forte Partners
- Cordia Romania
- Cordia Romania
- Expert juridic, Reff si Asociatii
- Policy & Advocacy Strategist, Echipa AREI

Va mulțumim și vă stăm la dispoziție pentru informații suplimentare sau alte intervenții ce pot fi necesare din partea noastră.

Cu stimă,

Echipa AREI



Asociația Investitorilor de Real Estate din România (AREI)

Acest mesaj, împreună cu fișierele atașate, conține informații confidențiale, aflate în proprietatea emitentului, uzul său în alt scop decât cel pentru care a fost emis și în afara relației cu expeditorul fiind strict interzis. Este interzisă și purtătoare de sancțiuni, conform legii, dezvăluirea, copierea, distribuirea sau orice altă acțiune prin care se reproduce parțial sau integral conținutul mesajului indiferent de scopul pentru care este făcută. Dacă ați primit acest mesaj din greșală, vă rugăm să ne informați de îndată și să ștergeți mesajul din sistemul dvs.



ASOCIAȚIA ÎN DE REAL ESTATE INVESTORS

București, 8 august 2022

Domnului Nicușor DAN
Primarul General al Municipiului București

Domnului Constantin HAZARIAN
Președintele Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului
Consiliul General al Municipiului București

Ref: Recomandare la proiect de act normativ – Propunerile AREI cu privire la Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21/12.2000, cu modificările și completările ulterioare.

ASOCIAȚIA INVESTITORILOR DE REAL ESTATE DIN ROMÂNIA (AREI) este cea mai semnificativă comunitate de real-estate din România, având ca membri companii de calibrul ce dezvoltă proiecte inovatoare și de impact pe piața de real-estate din România și care acoperă întregul spectru al industriei de real-estate: rezidențial, office, retail și logistic.

Prin acțiunile și implicarea constantă în toate demersurile de politici publice cu impact asupra industriei de real estate, dar și asupra economiei în ansamblu, AREI a reușit să devină o voce relevantă pentru mediul de afaceri din România și un partener de discuție și lucru, cu substanță și mesaj, în dialogul cu autoritățile publice.

AREI este promotorul unui parteneriat de respect reciproc între mediul de afaceri și autoritățile publice, ce se bazează pe principiul fundamental de asigurare a unui proces real și efectiv de transparență, consultare și dezbateră publică a măsurilor de legiferare. Construirea unei relații de încredere între mediul de afaceri și autoritățile publice pornește de la asigurarea predictibilității în actul de legiferare și menținerea unui dialog permanent cu toate părțile interesate.

Venim în atenția dumneavoastră pentru a vă prezenta spre analiză *propunerile AREI cu privire la Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21/12.2000, cu modificările și completările ulterioare*, aflat în momentul de față în dezbatere publică. De asemenea membrii AREI își exprimă cu aceasta ocazie dorința și disponibilitatea de a participa la evenimentele de consultare și dezbaterile publice care pot avea loc pe acest subiect în perioada următoare.

Va stăm la dispoziție oricând pentru detalii suplimentare. Ne puteți contacta în scris pe adresa de email și telefonic la numerele +



ASSOCIATION OF REAL ESTATE INVESTORS

Comunitatea AREI întrunește cele mai importante companii cu proiecte de dezvoltare semnificative pe piața de real estate din România, însumând investiții în valoare de miliarde de Euro: Afi Europe Romania, Alesonor, Argo Property Capital, Avivim Gonen Group, Bog'Art, CA Immo Real Estate Management, Ceetrus Romania, Cordia Romania, Estoria City, Forte Partners, Globalworth, Granvia Romania, Hercesa Imobiliara, Immofinanz Romania, Lion's Head, Mulberry Development, Mitiska REIM, Nepi Rockcastle, One United Properties, Portico Investments Romania, Portland Trust, Prima Development Group, S Immo Romania, Skanska, Sonae Sierra Romania, Speedwell, Square 7 Properties, Tiriac Imobiliare.

Anexă: Propunerile AREI cu privire la Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21/12.2000, cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație.

Președintele Consiliului Director AREI

Propunerile AREI cu privire la Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21/12.2000, cu modificările și completările ulterioare.

Observații generale referitor la proiectul de Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București (denumit în continuare „Proiect de Hotărâre”):

- În înțelegerea noastră, odată cu adoptarea acestui Proiect de Hotărâre, va înceta valabilitatea tuturor documentațiilor PUZ – Plan Urbanistic Zonal preluate în documentația PUG – Plan Urbanistic General prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București adoptată în anul 2019, indiferent de valabilitatea prevăzută de hotărârea de aprobare a respectivelor documentații PUZ;
- De asemenea, un alt efect al Proiectului de Hotărâre este că ar înceta valabilitatea acelor documentații PUZ a căror valabilitate este prevăzută, conform deciziei de aprobare, până la adoptarea unor reglementări diferite de același nivel.

Soluții ce trebuie implementate pentru a asigura o reglementare coerentă:

- Astfel, se impune clarificarea faptului că Proiectul de Hotărâre nu trebuie să afecteze acele documentații PUZ, a căror valabilitate prevăzută de propria decizie de aprobare nu a expirat la data aprobării Proiectului de Hotărâre (de exemplu: o documentație PUZ aprobată în 2019 și valabilă pe o perioadă de 5 ani ar înceta mai devreme de 5 ani, dacă Proiectul de Hotărâre va produce efecte și asupra unei astfel de documentații PUZ);
- Considerăm necesar ca Proiectul de Hotărâre să fie modificat prin adăugarea unei prevederi care să prevadă expres că aceste două categorii de documentații PUZ vor continua să fie valabile, conform celor stabilite prin deciziile lor de aprobare;
- Apreciem astfel că încetarea valabilității documentațiilor PUZ prin adoptarea Proiectului de Hotărâre încalcă și reglementările stabilite în **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care prevăd că valabilitatea prevederilor PUZ se extinde, de drept, la acele investiții care au început în perioada de valabilitate, până la finalizarea acestora, dacă în perioada de valabilitate a fost începută procedura de autorizare pentru executarea lucrărilor de construcții/demolare;**
- În considerarea prevederilor din Legea nr. 350/2001 invocate mai sus, prevederea din Proiectul de Hotărâre care stabilește că certificatele de urbanism emise în baza documentației PUZ anterior aprobării Proiectului de Hotărâre nu pot fi prelungite, este nelegală, întrucât odată cu începerea investiției documentația PUZ își menține valabilitatea și în baza acesteia autoritatea este obligată să elibereze/prelungască certificatul de urbanism;
- Conform motivării prezentate în raportul Arhitectului-Şef pentru care se solicită aprobarea acestui Proiect de Hotărâre, este invocat faptul că Hotărârea CGMB din anul 2019, prin care au fost preluate documentații PUZ în PUG, este ambiguă, lipsită de precizie și claritate și este în contradicție cu alte norme legale. Cu toate acestea, simpla abrogare a Hotărârii CGMB din 2019, duce la și mai multă

ambiguitate, în lipsa clarificărilor la care ne-am referit mai sus: în fapt, o situație ambiguă și neclară rezultată din Hotărârea CGMB aprobată în 2019 este înlocuită cu o situație și mai neclară și ambiguă, care va rezulta din Proiectul de Hotărâre propus spre aprobare.

- Având în vedere că modificarea propusă la Art. I din Proiectul de Hotărâre prin care se abrogă art. 4.3 din Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 poate conduce la interpretări în sensul ca, prin abrogarea acestui articol 4.3, nu va mai exista temei pentru a fi admise derogări de la PUG prin PUZ, confuzia fiind cauzată de faptul că prin HCGMB din 2019 se precizează că se introduce art. 4.3., fara a se clarifica ce se întâmplă cu articolul 4.3. din reglementarea anterioara si anume:

“4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- *modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU-DGUAT și CULPAT precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;*
- *modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii.”*

În atare condiții, credem că se impune clarificarea faptului că art. 4.3. din RLU anterior modificării din 2019 (citat mai sus) a fost și va fi în continuare în vigoare.

- De asemenea, prin HCGMB nr. 566/2019 a fost nu doar modificat PUG, ci pentru zonele care au fost reglementate prin PUZ, au fost abrogate prevederile anterioare ale PUG. Or, prin abrogarea unui act normativ de abrogare parțială a PUG, nu se pot repune în vigoare prevederile anterioare ale PUG. Conform art. 64 al. 1 și 3 din Legea nr.24/2000 privind tehnica legislativă, abrogarea este definitivă. Prin urmare, abrogarea HCGMB nr. 566/2019 nu poate avea ca efect repunerea în vigoare a PUG pentru zonele reglementate prin PUZ, deoarece legea se aplică doar pentru viitor.

Scopul proiectului HCGMB este doar de a lipsi de eficiență documentațiile PUZ care au fost integrate în PUG prin HCGMB nr.566/2019, retroactivând și încercând să repună în vigoare prevederi abrogate ale PUG.