

PUNCTUL NR. 41

HOTĂRÂRE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Str. Parcului – Poligrafiei, sector 1

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Luând în considerare raportul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând documentele emise de:

- Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism CTATU - DUAT a PMB: aviz de urbanism nr. 3CA25/ 2/ 14.05.2003 - R 09.03.2009 (conform Sentinței Civile nr. 3385/03.12.2008 pronunțată de Tribunalul București - Secția a IX-a - Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 25814/3/CA/2008, definitivă și irevocabilă);
- Ministerul Dezvoltării, Regionale și Turismului: aviz nr. 23/ 2010;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: aviz de mediu nr. 2/ 02.02.2010 (conform Deciziei Civile nr. 2489/30.11.2009 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 15945/ 3/ 2008, irevocabilă);
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română: aviz de principiu nr. 3346/135/ 23.02.2010;
- Comisia de coordonare a PMB: aviz nr. 879706/ 18.12.2009;
- Comisia tehnică de circulație: acord de principiu nr.14089/ 27.10.2009;

În conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) și art. 45 alin. (2) lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal Str. Parcului – Poligrafiei, sector 1, pentru o suprafață studiată de cca. 3,5 ha. din care suprafața terenului care a generat documentația ST=1,327 ha. proprietate privată persoane fizice și juridice.

Încadrare în PUG Municipiul București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000 - amplasamentul se află în subzona V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax=15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale; CUTmax = 0,2; RHmax = P+2.

Condiții de construire aprobate:

Funcțiune: birouri, locuințe.

Indicatori urbanistici aprobați:

POTmax = 40%; CUTmax = 3,5; Hmax cornișă = 45 m; RHmax = S+P+12E.

Art.2 Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art.3 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani .

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

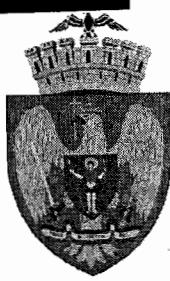
Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MURG CĂLIN

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA

București,
Nr.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind Planul Urbanistic Zonal PUZ – STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI - SECTOR 1

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localitatea, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI, se află în partea de nord a municipiului București în zona pasajului B-dul Poligrafiei - CF Constanța, pe teritoriul administrativ al sectorului 1.

Conform regulamentului PUG amplasamentul se află în subzona **V1a** - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.

Indicatori urbanistici reglementați prin PUG: POTmax = 15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale; CUTmax = 0,2; Rmax.H = P+2.

Conform Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 713 din 22.10.2007:

1. Articolul 71 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 71. (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

Prezenta expunere de motive este redactată în întâmpinarea PLÂNGERII PREALABILE îndreptată împotriva Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului de către beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, FACULTATEA DE DREPT cu sediul în București, Bd. M. Kogălniceanu Nr. 34 - 46, sector 5 și CHERECHEȘ LUCIA, domiciliată în București Str. Uruguay Nr. 21, et. 4, apt. 3, sector 1, în nume propriu și în calitate de mandatar al d. lui ZAPISESCU DAN STEFAN OCTAV. Menționăm faptul că DUAT a comunicat în mod repetat solicitanților faptul că, întrucât PUZ - STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI are ca obiect schimbarea destinației unei suprafețe de teren ce este cuprinsă în PUG în subzona V1A - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, **aprobarea PUZ nu este posibilă în**

contextul legislativ actual întrucât contravine prevederilor legale cuprinse în OUG 114/2007.

Documentația PUZ – Str. Parcului - Poligrafiei a fost depusă la Primăria Municipiului București în 07.05.2003 (înreg. nr. 35715) la cererea SC BAUMARC PROIECT SRL, având ca beneficiari Facultatea de Drept, Bulată Angele Margareta și Stoicescu Helene Yvonne Josephine, în calitate de proprietari ai lotului nr. 30 din str. Parcului nr. 23 - 31.

Urmare a analizării PUZ în cadrul în Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a eliberat Avizul de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003, valabil cinci ani de la data eliberării - respectiv 14.05.2008, prin care s-a solicitat, în vederea aprobării, avizul Comisiei de preordonare rețele, avizul Comisiei de circulație, avizul APANOVA și acordul de mediu.

Menționăm faptul că la data la care a fost emis Avizul de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003 pentru documentația PUZ - Str. Parcului - Poligrafiei, sector 1, competența de aprobare a planurilor urbanistice zonale aparținea Consiliului local al sectorului 1 prin efectul art. 1. și art. 2. ale Ordinului nr. 1107/ 2001 al Ministerului Lucrărilor Publice Transporturilor și Locuinței, publicat în M.O. 527/ 31.08.2001. Competența de aprobare a planurilor urbanistice zonale a revenit parțial Consiliului General al Municipiului București prin efectul art. 1. și art. 2. din HCGMB nr. 169 din 30.09.2004.

Ulterior obținerii Avizului de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003, nici beneficiarii inițiali, nici succesorii lor, nu au întreprins nici un demers, nu au transmis documentația necesară aprobării, respectiv avizele solicitate prin Avizul de urbanism, și nici nu au cerut Consiliului General al Municipiului București aprobarea PUZ. În aceste condiții, este evident că beneficiarii sunt singurii răspunzători de neaprobarea documentației de urbanism prin abandon.

Demersurile actualilor titulari ai dreptului de proprietate legate de schimbarea încadrării urbanistice a terenului au început cinci ani mai târziu. Cu memoriul adresat CGMB în 31.01.2008 au solicitat „radierea” imobilului situat în str. Parcului nr. 23 - 31 de pe lista terenurilor încadrate în subzona **V1a**. La data cererii, orice demers privind schimbarea încadrării urbanistice a terenului respectiv se afla deja sub cenzura art. I al.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, citat anterior.

Menționăm faptul că actualii titulari ai dreptului de proprietate au intrat în posesia imobilului la data de 20.03.2006 prin executarea silită a Sentinței Civile nr. 626/28.06.2004, definitivă (Proces Verbal de predare silită imobil din 20.30.2006 - Dosar executare nr. 1830/2005 - BEJ Ezer & Popescu) și că, în acest context, acuzațiile privind „*tergiversarea repetată a solicitărilor noastre, modul de lucru lent în care se desfășoară procedura administrativă, refuzul de soluționare...*” etc., etc..., pretențiile exagerate de despăgubire în dauna Primăriei Municipiului București, hărțuirea funcționarilor publici implicați prin amenințări cu sancțiuni cuprinse în repetatele memorii și plângeri prealabile sunt nejustificate din punct de vedere faptic și juridic, nemulțumirile lor venind de la Lege (OUG 114/2007) în condițiile în care administrația publică nu poate acorda derogare de la lege în nicio împrejurare.



În această conjunctură, actualii titulari ai dreptului de proprietate au acționat în instanță pentru obligarea Primăriei Municipiului București la prelungirea cu cinci ani a termenului de valabilitate a Avizului de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003. Prin Sentința Civilă nr. 3385 din 03.12.2008, (Dosar nr. 25814/3/CA/2008), definitivă și irevocabilă prin Decizia 539/26.02.2009 a Curții de Apel București, Tribunalul București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal a admis acțiunea obligând PMB "să emită un nou aviz de urbanism favorabil pentru PUZ „Str. Parcului - Poligrafiei, sector 1”

În conformitate cu Sentința Civilă nr. 3385/ 03.12.2008, în data de 09.03.2009, Primăria Municipiului București prin Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Avizul de urbanism nr. 3CA25/2/14.05.2003 - R 09.03.2009 pentru PUZ - Str. Parcului - Poligrafiei, SECTOR 1.

Ulterior, coproprietarii au adresat Secretarului General al Municipiului București și Comisiei de Urbanism și amenajarea teritoriului a CGMB plângeri prealabile prin care solicitau supunerea spre aprobarea CGMB a PUZ - Str. Parcului - Poligrafiei în vederea emiterii Hotărârii CGMB.

În motivarea cererii, autorii arata că au obținut toate avizele, că documentația este completă și că nu există nici un impediment în a fi prezentată CGMB pentru aprobare. De asemenea autorii susțin netemeinic și răuvoitor faptul PUZ-ul nu a fost aprobat în cei 10 ani trecuți de la obținerea Avizului de urbanism nr. 3CA25/2/14.05.2003 din culpa Primăriei Municipiului București care nu a transmis documentația Consiliului General al Municipiului București, și arata că în cazul în care cererea lor nu va fi soluționată favorabil vor sesiza instanța competentă pentru a obține obligarea PMB la plata unor despăgubiri, penalități și amendă.

În aplicarea legii, DUAT a comunicat din nou solicitanților faptul că, întrucât PUZ - STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI are ca obiect schimbarea destinației unei suprafețe de teren ce este cuprinsă în PUG în subzona V1A - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, **aprobarea PUZ nu este posibilă întrucât contravine prevederilor legale în vigoare (OUG 114/ 2007, art. I al.(1) și (2)) și că „Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută”.**

Ulterior petenții au trimis o nouă Plângere prealabilă și, **făcând abstracție de legislația de rang superior ce guvernează activitatea de urbanism** a structurii de specialitate din cadrul PMB, își întemeiază demersul pe „Metodologia de avizare a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate la nivel de plan urbanistic zonal pentru municipiul București”, aprobat cu HCGMB nr. 66/ 24.03.2005. Astfel, se afirmă că răspunsul DUAT „constituie un refuz nejustificat în condițiile în care documentația depusă este completă iar obligația de a supune aprobării CGMB acest act administrativ subzistă din anul 2002, perioadă de timp în care din culpa exclusivă a acestei instituții nu s-a demarat procedura de aprobare a planului urbanistic zonal propus”, ca și cum DUAT ar avea competența numai de a verifica dacă dosarul este complet nu și pe cea de a verifica încadrarea propunerii în cadrul legislativ. Se invocă dispozițiile art. 2 și art. 3 din HCGMB nr. 66/2005. Totodată se afirmă că „DUAT este în eroare cu privire la definirea proprietății noastre ca fiind spațiu verde amenajat”, ignorându-se faptul ca DUAT nu face definiri de proprietăți ci aplică un regulament de urbanism - respectiv Planul Urbanistic General al

Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 - unde terenul se încadrează în subzona **V1a** - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.

În cuprinsul Plângerii prealabile se mai arată ca autorii înțeleg să se prevaleze de existența Sentinței Civile nr. 3385 din 03.12.2008 pronunțată de Tribunalul București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 25814/3/CA/2008 prin care PMB a fost obligată "să emită un nou aviz de urbanism favorabil pentru PUZ „Str. Parcului - Poligrafiei, sector 1” și a Deciziei Civile nr. 2489/30.11.2009 a Curții de Apel București prin care Autoritatea Regională pentru Protecția Mediului a fost obligată "să emită avizul de mediu pentru PUZ - Birouri, locuințe cu privire la imobilul situat în str. Parcului nr. 23-31, sector 1, București." Dispozitivele respectivelor hotărâri nu conțin alte obligații.

Menționăm că până în prezent nu ne-a fost comunicată o altă hotărâre judecătorească care să oblige CGMB să aprobe PUZ-ul Str. Parcului - Poligrafiei sau care să anuleze în parte Planul Urbanistic General cu privire la includerea în subzona V1a a parcelei respective și că ne menținem punctul de vedere că aprobarea PUZ contravine prevederilor art. I al.(1) din OUG nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

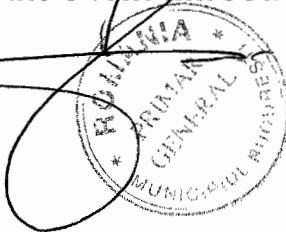
Funcțiunea și regimul de construire avizat: BIROURI, LOCUINȚE
Indicatori urbanistici avizați: POTmax = 40%; CUTmax = 3,5; Hmax cornișă = 45 m; RHmax = S+P+12E.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT -PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT - CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului .

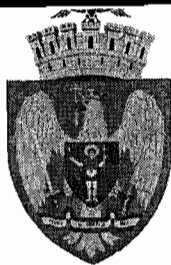
Pentru aceste motive, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre .

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



A large, handwritten signature in black ink, written in a cursive style, extending from the right side of the stamp area towards the bottom right of the page.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și
Planificare Urbană

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal
PUZ – STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI - SECTOR 1

Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI, se află în partea de nord a municipiului București în zona pasajului B-dul Poligrafiei - CF Constanța, pe teritoriul administrativ al sectorului 1.

Conform regulamentului PUG amplasamentul se află în subzona **V1a** - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.

Indicatori urbanistici reglementați prin PUG: POTmax = 15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale; CUTmax = 0,2; Rmax.H = P+2.

Conform Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 713 din 22.10.2007:

1. Articolul 71 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 71. (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

Prezentul raport este redactat în întâmpinarea PLÂNGERII PREALABILE îndreptată împotriva Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului de către beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, FACULTATEA DE DREPT cu sediul în București, Bd. M. Kogălniceanu Nr. 34 - 46, sector 5 și CHERECHEȘ LUCIA, domiciliată în București Str. Uruguay Nr. 21, et. 4, apt. 3, sector 1, în nume propriu și în calitate de mandatar al d.lui ZAPISESCU DAN STEFAN OCTAV. Menționăm faptul că DUAT a comunicat în mod repetat solicitanților faptul că, întrucât PUZ - STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI are ca obiect schimbarea destinației unei suprafețe de teren ce este cuprinsă în PUG în subzona V1A - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, **aprobarea PUZ nu este posibilă în contextul legislativ actual întrucât contravine prevederilor legale cuprinse în OUG 114/ 2007.**



Documentația PUZ – Str. Parcului - Poligrafiei a fost depusă la Primăria Municipiului București în 07.05.2003 (înreg. nr. 35715) la cererea SC BAUMARC PROIECT SRL, având ca beneficiari Facultatea de Drept, Bulată Angele Margareta și Stoicescu Helene Yvonne Josephine, în calitate de proprietari ai lotului nr. 30 din str. Parcului nr. 23 - 31.

Urmare a analizării PUZ în cadrul în Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a eliberat Avizul de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003, valabil cinci ani de la data eliberării - respectiv 14.05.2008), prin care s-a solicitat, în vederea aprobării, avizul Comisiei de preordonare rețele, avizul Comisiei de circulație, avizul APANOVA și acordul de mediu.

Menționăm faptul că la data la care a fost emis Avizul de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003 pentru documentația PUZ - Str. Parcului - Poligrafiei, sector 1, competența de aprobare a planurilor urbanistice zonale aparținea Consiliului local al sectorului 1 prin efectul art. 1. și art. 2. ale Ordinului nr. 1107/ 2001 al Ministerului Lucrărilor Publice Transporturilor și Locuinței, publicat în M.O. 527/ 31.08.2001. Competența de aprobare a planurilor urbanistice zonale a revenit parțial Consiliului General al Municipiului București prin efectul art. 1. și art. 2. din HCGMB nr. 169 din 30.09.2004.

Ulterior obținerii Avizului de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003, nici beneficiarii inițiali, nici succesorii lor, nu au întreprins nici un demers, nu au transmis documentația necesară aprobării, respectiv avizele solicitate prin Avizul de urbanism, și nici nu au cerut Consiliului General al Municipiului București aprobarea PUZ. În aceste condiții, este evident că beneficiarii sunt singurii răspunzători de neaprobarea documentației de urbanism prin abandon.

Demersurile actualilor titulari ai dreptului de proprietate legate de schimbarea încadrării urbanistice a terenului au început cinci ani mai târziu. Cu memoriul adresat CGMB în 31.01.2008 au solicitat „radierea” imobilului situat în str. Parcului nr. 23 - 31 de pe lista terenurilor încadrate în subzona V1a. La data cererii, orice demers privind schimbarea încadrării urbanistice a terenului respectiv se afla deja sub cenzura art. I al.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, citat anterior.

Menționăm faptul că actualii titulari ai dreptului de proprietate au intrat în posesia imobilului la data de 20.03.2006 prin executarea silită a Sentinței Civile nr. 626/28.06.2004, definitivă (Proces Verbal de predare silită imobil din 20.30.2006 - Dosar executare nr. 1830/2005 - BEJ Ezer & Popescu) și că, în acest context, acuzațiile privind „*tergiversarea repetată a solicitărilor noastre, modul de lucru lent în care se desfășoară procedura administrativă, refuzul de soluționare...*” etc., etc..., pretențiile exagerate de despăgubire în dauna Primăriei Municipiului București, hărțuirea funcționarilor publici implicați prin amenințări cu sancțiuni cuprinse în repetatele memorii și plângeri prealabile sunt nejustificate din punct de vedere faptic și juridic, nemulțumirile lor venind de la Lege (OUG 114/2007) în condițiile în care administrația publică nu poate acorda derogare de la lege în nicio împrejurare.

În această conjunctură, actualii titulari ai dreptului de proprietate au acționat în instanță pentru obligarea Primăriei Municipiului București la prelungirea cu cinci ani a termenului de valabilitate a Avizului de urbanism nr. 3CA25/2 din 14.05.2003. Prin Sentința

Civilă nr. 3385 din 03.12.2008, (Dosar nr. 25814/3/CA/2008), definitivă și irevocabilă prin Decizia 539/26.02.2009 a Curții de Apel București, Tribunalul București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal a admis acțiunea obligând PMB "să emită un nou aviz de urbanism favorabil pentru PUZ „Str. Parcului - Poligrafiei, sector 1”

În conformitate cu Sentința Civilă nr. 3385/ 03.12.2008, în data de 09.03.2009, Primăria Municipiului București prin Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Avizul de urbanism nr. 3CA25/2/14.05.2003 - R 09.03.2009 pentru PUZ - Str. Parcului - Poligrafiei, SECTOR 1.

Ulterior, coproprietarii au adresat Secretarului General al Municipiului București și Comisiei de Urbanism și amenajarea teritoriului a CGMB plângeri prealabile prin care solicitau supunerea spre aprobarea CGMB a PUZ - Str. Parcului - Poligrafiei în vederea emiterii Hotărârii CGMB.

În motivarea cererii, autorii arata că au obținut toate avizele, că documentația este completă și că nu există nici un impediment în a fi prezentată CGMB pentru aprobare. De asemenea autorii susțin netemeinic și răuvoitor faptul PUZ-ul nu a fost aprobat în cei 10 ani trecuți de la obținerea Avizului de urbanism nr. 3CA25/2/14.05.2003 din culpa Primăriei Municipiului București care nu a transmis documentația Consiliului General al Municipiului București, și arata că în cazul în care cererea lor nu va fi soluționată favorabil vor sesiza instanța competentă pentru a obține obligarea PMB la plata unor despăgubiri, penalități și amendă.

În aplicarea legii, DUAT a comunicat din nou solicitanților faptul că, întrucât PUZ - STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI are ca obiect schimbarea destinației unei suprafețe de teren ce este cuprinsă în PUG în subzona V1A - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, **aprobarea PUZ nu este posibilă întrucât contravine prevederilor legale în vigoare (OUG 114/ 2007, art. 1 al.(1) și (2)) și că „Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută”.**

Ulterior petenții au trimis o nouă Plângere prealabilă și, **făcând abstracție de legislația de rang superior ce guvernează activitatea de urbanism** a structurii de specialitate din cadrul PMB, își întemeiază demersul pe „Metodologia de avizare a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate la nivel de plan urbanistic zonal pentru municipiul București”, aprobat cu HCGMB nr. 66/ 24.03.2005. Astfel, se afirmă că răspunsul DUAT „constituie un refuz nejustificat în condițiile în care documentația depusă este completă iar obligația de a supune aprobării CGMB acest act administrativ subzistă din anul 2002, perioadă de timp în care din culpa exclusivă a acestei instituții nu s-a demarat procedura de aprobare a planului urbanistic zonal propus”, ca și cum DUAT ar avea competența numai de a verifica dacă dosarul este complet nu și pe cea de a verifica încadrarea propunerii în cadrul legislativ. Se invocă dispozițiile art. 2 și art. 3 din HCGMB nr. 66/2005. Totodată se afirmă că „DUAT este în eroare cu privire la definirea proprietății noastre ca fiind spațiu verde amenajat”, ignorându-se faptul ca DUAT nu face definiri de proprietăți ci aplică un regulament de urbanism - respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 - unde terenul se încadrează în subzona **V1a** - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.

În cuprinsul Plângerii prealabile se mai arată ca autorii înțeleg să se prevaleze de existența Sentinței Civile nr. 3385 din 03.12.2008 pronunțată de Tribunalul București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 25814/3/CA/2008 prin care PMB a fost obligată "să emită un nou aviz de urbanism favorabil pentru PUZ „Str. Parcului - Poligrafiei, sector 1” și a Deciziei Civile nr. 2489/30.11.2009 a Curții de Apel București prin care Autoritatea Regională pentru Protecția Mediului a fost obligată "să emită avizul de mediu pentru PUZ - Birouri, locuințe cu privire la imobilul situat în str. Parcului nr. 23-31, sector 1, București." Dispozitivele respectivelor hotărâri nu conțin alte obligații.

Menționăm că până în prezent nu ne-a fost comunicată o altă hotărâre judecătorească care să oblige CGMB să aprobe PUZ-ul Str. Parcului - Poligrafiei sau care să anuleze în parte Planul Urbanistic General cu privire la includerea în subzona V1a a parcelei respective și că ne menținem punctul de vedere că aprobarea PUZ contravine prevederilor art. I al.(1) din OUG nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Funcțiunea și regimul de construire avizat: BIROURI, LOCUINȚE
Indicatori urbanistici avizați: POTmax = 40%; CUTmax = 3,5; Hmax cornișă = 45 m; RHmax = S+P+12E.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT-PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT-CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

Certificăm că documentația prezentată spre dezbatere conține toate avizele solicitate prin avizul CTUAT nr. 3CA25/ 2/ 14.05.2003 - R 09.03.2009.

Pentru aceste motive, prezentăm spre dezbatere alăturatul proiect de hotărâre .

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**



COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



60

Consiliul General al Municipiului București

AVIZ 221

Privind Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Str. Parcului – Poligrafiei, sector 1

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședința din data 16.11.2010, a analizat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Str. Parcului – Poligrafiei, sector 1

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:

~~Favorabil~~

~~Nefavorabil~~

Amânat, cu următoarele amendamente:

PREȘEDINTE,
CRUCEANU ELENA

SECRETAR,
NEMES CARMEN



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. DUAT 1103 /09.03.2009

AVIZ DE URBANISM nr. 3CA25/ 2/ 14.05.2003 - R 09.03.2009 **PUZ – STR. PARCULUI - POLIGRAFIEI, SECTOR 1**

Prezentul AVIZ s-a emis conform Sentinței Civile nr. 3385/ 03.12.2008
pronunțată de Tribunalul București - Secția a IX-a în Dosarul nr. 25814/3/2008, irevocabilă

BENEFICIAR: S.C. HIDROELECTRICA S.A.

ELABORATOR: S.C. OMNI-PRO-COM S.R.L.

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S = 1,327 ha. proprietate privată.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Amplasamentul analizat și reglementat prin PUZ se află în zona de nord a Municipiului București, într-o zonă constituită din punct de vedere urbanistic.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul se află în subzona V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.

Indicatori urbanistici reglementați: V1a: POT max. 15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;
CUT max. 0,2; RHmax. P+2.

☑ Conform Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 713 din 22.10.2007:

1. Articolul 71 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 71. (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, **CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI** **CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE,** **ANEXA AVIZULUI DE URBANISM nr. 3CA25/ 2/ 14.05.2003**

FUNȚIUNE AVIZATĂ: BIROURI, LOCUINTE

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax = 40%; CUTmax = 3,5; Hmax cornișă = 45 m; RHmax = S+P+12E

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB, alte avize conform legislației în vigoare. În conformitate cu adresa nr. 2/ 15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B: Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declarație Notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B., și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora.

* Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului.

* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,
ing. Ioana Balaurea

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Referent,
arh. Stelian Constantinescu

FPS-21-01/7



România

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII
REGIONALE ȘI TURISMULUI
Direcția Generală Dezvoltare
Teritorială**

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38, sector 1
Telefon/fax : 0372.114.515

Nr. *8599* / 14607/22.03.2010

Către,

ZAPIESCU DAN ȘTEFAN OCTAV
Str. A. Xenopol nr. 13, sc. A, sector 1, București

AVIZ nr. 23/ 2010

*Conform Sentinței Civile nr. 3385/03.12.2008 pronunțată de
Tribunalul București - Secția a IX - a în Dosarul nr. 25814/3/2008 - definitivă și irevocabilă*

Denumire: „P.U.Z. - Birouri, locuințe - str. PARCULUI nr. 23 - 31, sector 1, București”

Elaborator: S.C. OMNI - PRO - COM S.R.L.
Beneficiar: ZAPIESCU DAN ȘTEFAN OCTAV

În baza Art. 18, lit. h) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului

emite următorul

AVIZ

privind documentația

„P.U.Z. - Birouri, locuințe - str. PARCULUI nr. 23 - 31, sector 1, București”
cu condițiile pe verso



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care au fost preluate în documentație condițiile impuse prin avize

CONDIȚII :

1. Indicatori urbanistici:

POT max. = 40 %, CUTmax.= 3,5 mp. ADC/mp teren,

Hmax. = 45 m, RHmax. = S + P + 12E

2. Circulațiile, accesele și parcățile vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006, iar gararea/parcarea se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.

3. Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată pentru avizare.

**DIRECȚIA GENERALĂ
DEZVOLTARE TERITORIALĂ**

CONSILIER SUPERIOR

CASANDRA ROȘU 



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 09, tel. centrală: 305 55 00 int. 1120; fax: 305 55 57
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certicat ISO 9001 - 2000



SMC certicat ISO 14001 - 2004

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 879706/18.12.2009

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

LAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 48/18.12.2009 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3. ARH.CRISTIAN POPESCU -IALOMITA cu sediul/domiciliul în București, str.Dumbrava Roșie nr.5 prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „STR.PARCULUI NR. 23-31, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele scrise ale întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului.

PREȘEDINTE – COMISIE,

ALEXANDRU DUMITRU RADU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DUAT-COMISIE,

ing. ANDREI MIHĂRESCU

FPS-2 3.2.6-02/2

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 2171/148/02.02.2010

AVIZ DE MEDIU
Nr. 2 din 02.02.2010

Ca urmare a notificării adresate de SC OMNI PRO COM SRL, cu sediul în București, Str. Dumbrava Rosie nr. 5, sector 2, înregistrată la A.R.P.M. București cu nr. 2171/148/20.04.2007, completată cu nr. 5327/05.10.2007, nr. 4766/11.09.2007, nr. 12/04.01.2010 și nr. 309/21.01.2010

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în baza Deciziei Civile nr. 2489 pronunțată în ședința publică din data de 30.11.2009 de către Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal,

în baza H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării pentru planuri și programe, în baza HGR nr. 1635/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, a H.G.R. nr. 459/2005 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

- pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL – Str. Parcului – Bd. Poligrafiei, sector 1, București
- promovat de: S.C. OMNI PRO COM S.R.L.
- în scopul adoptării/aprobării: condițiilor tehnice de amplasare a construcțiilor, regimului funcțional al terenurilor, a soluțiilor privind rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, a echipării edilitare a zonei PUZ și a modului de racordare la rețeaua de utilități.
- încadrare în teritoriu: suprafața analizată și reglementată de PUZ este de 13.270.00 mp teren proprietate particulară în indiviziune (conform Certificatului de Urbanism nr. 2805/273/P.24328 din 20.08.2008 emis de Primăria Sectorului 1) și este situată în partea de nord a Municipiului București, fiind delimitată astfel:

- la Nord – zona verde a Bulevardului Poligrafiei;

- la Est - statia de pompare Grivita;
- la Sud – Hotel Parc
- la Vest – zona verde a Bulevardului Poligrafiei

Terenul se incadreaza in Zona VIa – parcuri, gradini si scuaruri publice (aproximativ 90%) si subzona M3 – subzona mixta (aproximativ 10%) .

Zonificarea functionala va genera urmatorul mod de utilizare a terenului:

- functiunile propuse sunt: locuire, birouri, comert;
- indicatori urbanistici: P.O.T. - 40%. C.U.T. – 3,5.

• **PLANUL URBANISTIC ZONAL – Str. Parcului – Bd. Poligrafiei, sector 1, Bucuresti, are ca obiective principale:**

- 1.Schimbaria functiunii terenului studiat prin PUZ in zona CB3 – poli urbani principali;
- 2.Echiparea edilitara - echipamentele edilitare vor consta din:

- retea de alimentare cu apa;
- retea de canalizare;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de distributie a gazelor naturale;
- retele de telefonie, cablu TV, Internet, etc.

3. Protectia mediului si a sanatatii populatiei

Se vor realiza urmatoarele:

- asigurarea alimentarii cu apa potabila din retea municipala;
- colectarea apelor uzate menajere de pe intreg amplasamentul si evacuarea acestora în retea de canalizare municipala;
- colectarea apelor pluviale înainte de evacuarea în retea municipala;
- utilizarea gazelor naturale drept combustibil pentru incalzirea spatiilor si montarea de centrale termice în condensatie;
- realizarea infrastructurii necesare unei gestionari corespunzatoare a deseurilor municipale, inclusiv a celor periculoase de origine casnica, precum si pentru colectarea selectiva a deseurilor reciclabile;
- realizarea de spatii plantate pe 30 % din suprafata amplasamentului;

4. Realizarea unor imobile cu functiunea de locuinte, birouri si comert avand regim de inaltime maxim S+P+12E (Hmax=45 m):

• **cu urmatoarele conditii:**

Se va limita impactul asupra factorilor de mediu prin respectarea urmatoarelor masuri:

1. **Masuri pentru protejarea factorului de mediu „AER”**

Principalele surse de emisii atmosferice rezultate ca urmare a implementarii planului sunt surse stationare de ardere asociate incalzirii spatiilor rezidentiale si comerciale, precum si surse mobile (trafic rutier, spatii parcare).



Pentru limitarea emisiilor de poluanti in aerul atmosferic se vor lua urmatoarele masuri generale:

- realizarea lucrarilor de constructie cu asigurarea tuturor masurilor specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu;
- elaborarea si implementarea proiectelor privind dezvoltarea anumitor activitati în conditii de protectie a mediului;
- implementarea proiectului numai dupa obtinerea acordului de mediu;
- prevederea de instalatii de evacuare mecanica a aerului poluat din spatiile de parcare subterane.

2. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „APA”

- asigurarea alimentarii cu apa potabila se va face din retea publică de alimentare cu apa;
- realizarea retelelor de canalizare pentru colectarea apele uzate menajere in sistem local de canalizare si evacuarea in retea de canalizare;
- colectarea si evacuarea apelor pluviale se va face intr-un bazin de retentie amenajat in cadrul amplasamentului de unde vor fi utilizate la stropitul spatiilor verzi din incinta;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate in canalizarea publica, se vor incadra in limitele impuse prin HG nr. 188/2002, Anexa 2 – NTPA 002/2002, modificata si completata cu HG nr. 352/2005;

3. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „SOL, SUBSOL, APE SUBTERANE”

- asigurarea colectarii si epurarii apelor pluviale de pe suprafetele arterelor de circulatie;
- realizarea retelelor de canalizare pentru apele uzate menajere si pentru apele pluviale;
- realizarea infrastructurii necesare unei gestionari corespunzatoare a deseurilor municipale, inclusiv a celor periculoase de origine casnica, precum si pentru colectarea selectiva a deseurilor reciclabile.

4. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „VEGETATIE SI ASEZARI UMANE”

- asigurarea de plantari de protectie;
- suprafata de spatii verzi in procent de minim 30% (4000 mp din suprafata totala a terenului), va fi amenajata si intretinuta corespunzator;
- plantarea de specii arboricole specifice zonei pentru a se asigura dezvoltarea corespunzatoare a acestora;
- in cazul defrisarilor, se vor planta arbori in compensatie in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- masuri tehnice si constructive privind amplasarea corespunzatoare fata de locuinte a echipamentelor edilitare care includ utilaje generatoare de zgomot si vibratii.



5. Monitorizarea efectelor semnificative ale implementării planului

Programul de monitorizare a efectelor asupra mediului relevant pentru zona PUZ– Str. Parcului – Bd. Poligrafiei, sector 1, Bucuresti, este:

Factor/aspect de mediu	Indicatori monitorizati
Populatia si sanatatea umana	<ol style="list-style-type: none">1.Echipamente edilitare realizate;2. Modul de asigurare a utilitatilor in raport cu cerintele locuitorilor;3.Modul de respectare a prevederilor PUZ cu privire la distribuirea spatiilor plantate si a celor construite din interiorul amplasamentului ;4. Nr. de arbori plantati in compensare, in cazul defrisarilor;
Apa	<ol style="list-style-type: none">1. Modul de asigurare a alimentarii cu apa potabila a a cladirilor (sursa, retele, debite asigurate in raport cu cerintele);2. Volum apa de incendiu asigurata in raport cu necesitatile;3. Indicatori de calitate a apei potabile;4. Modul de asigurare a colectarii apelor uzate (retele, receptor, capacitate retele în raport cu necesarul);6. Modul de asigurare a colectarii si epurarii apelor pluviale;
Solul	<ol style="list-style-type: none">1. Prevederi ale programului de management al deseurilor municipale, inclusiv al celor periculoase de origine casnica;2.Elemente ale infrastructurii pentru colectarea selectiva a deseurilor realizate in cadrul ansamblului;
Aerul	<ol style="list-style-type: none">1.Combustibilii utilizati pentru incalzirea spatiilor;2.Instalatii pentru evacuarea poluantilor care sa asigure dispersia optima acestora în atmosfera (instalatii de evacuare mecanica, înaltimi cosuri);3.Concentratii de poluanti în emisiile de la sursele mai importante în raport cu valorile limita legale;4.Concentratii de poluanti în aerul ambiental în raport cu valorile limita pentru protectia populatiei,



	vegetatiei, ecosistemelor:
Zgomotul	<p>1.Elemente privind amplasarea si amenajarea cailor de circulatie perimetrare si interioare in raport cu necesitatile privind protejarea receptorilor sensibili (populatie, constructii) la zgomot si vibratii;</p> <p>2.Masuri constructive privind diminuarea la receptor a nivelurilor de zgomot;</p> <p>3.Masuri tehnice si constructive privind amplasarea corespunzatoare fata de locuinte a echipamentelor edilitare care includ utilaje generatoare de zgomot si vibratii;</p> <p>4.Niveluri de zgomot în raport cu valorile limita.</p>

Indeplinirea programului de monitorizare a efectelor asupra mediului este responsabilitatea titularului programului. Acesta este obligat sa depuna anual, pana la sfarsitul primului trimestru al anului ulterior realizarii monitorizarii, rezultatele programului de monitorizare la A.R.P.M. Bucuresti si la GNM – Comisariatul Municipiului Bucuresti.

Emiterea Avizului de Mediu s-a facut avandu-se in vedere emiterea Deciziei Civile nr. 2489 pronuntata in sedinta publica din data de 30.11.2009 de catre Curtea de Apel Bucuresti – Sectia a VIII-a Contencios Administrativ si Fiscal.

Documentatia care a stat la baza emiterii avizului de mediu contine:

- Notificare intocmita conform HG 1076/2004 si Prima versiuni a planului ;
- 2-anunturi in mass-media prin care se informeaza publicul interesat asupra depunerii solicitarii de emitere a avizului de mediu pentru plan;
- Raport de mediu pentru PUZ – Str. Parcului – Bd. Poligrafiei, sector 1, Bucuresti, elaborat de S.C. KVB ECONOMIC S.R.L.;
- Informarea publicului asupra disponibilizarii proiectului de plan si a finalizarii proiectului prin 2 anunturi repetate in mass-media;
- Plan de incadrare a amplasamentului PUZ in teritoriul; Plan reglementari urbanistice-echipare edilitara; Plan situatia juridica a terenurilor cuprinse in teritoriul studiat; Plan coordonare retele.

si urmatoarele avize, adrese si puncte de vedere eliberate de alte autoritati:

- punct de vedere nr. A/IV/9259/7191/09.10.2007 emis de Autoritatea de Sanatate Publica a Municipiului Bucuresti;
- Certificat emis de Curtea de Apel Bucuresti – Sectia a VIII –a Contencios Administrativ si Fiscal, dosar nr. 15945/3/2008 – 07.12.2009;
- Certificat de Urbanism nr. 2805/273/P-24328 din 20.08.2008 emis de Primaria Sectorului 1;

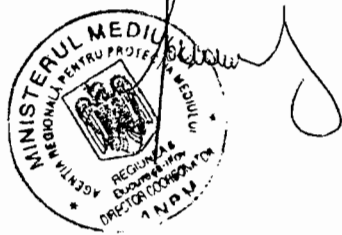


- Decizia Civila nr. 2489 pronuntata in sedinta publica din data de 30.11.2009 de catre Curtea de Apel Bucuresti – Sectia a VIII-a Contencios Administrativ si Fiscal;
- aviz de principiu nr. 26811/26.11.2009 emis de Regia Autonoma de Distributie a Energiei Termice Bucuresti;
- aviz de principiu nr. 40395/14.09.2009 emis de SC Distrigaz Sud Retele SRL;
- punct de vedere nr. 14089/27.10.2009 emis de Primaria Municipiului Bucuresti – Directia Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulatiei;
- aviz de principiu nr. 100/05/02/07/01/92004 din 17.08.2009 emis de Romtelecom SA;
- aviz PUZ nr. 4082/01.09.2009 emis de SC Apa Nova Bucuresti SA;
- aviz de amplasament favorabil nr. 2428053/09.11.2009 emis de ENEL Distributie;
- Titlul de proprietate nr. 21260/1/15.04.2002 emis de Prefectura Municipiului Bucuresti;
- Certificat de Mostenitor suplimentar nr. 87 la Certificatul de Mostenitor nr. 81 din data de 14.04.2003 eliberat de BNP Ilie Laura Marcela la data de 07.05.2003 – incheiere de rectificare nr. 2876/29.03.2004;
- Certificat nr. 26575/6614/1/9.09.2002 emis de Primaria Municipiului Bucuresti-Directia Patrimoniu Evidenta Proprietati – Cadastru, serviciul Nomenclatura Urbana.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toata perioada de valabilitate a **PLANUL URBANISTIC ZONAL – Str. Parcului – Bd. Poligrafiei, sector 1, Bucuresti**, daca nu intervin modificari ale acestuia.

Nerespectarea conditiilor prezentului aviz constituie contravenție si se pedepseste conform prevederilor legale in vigoare.

DIRECTOR COORDONATOR,
Chim. Simona Mihaela Saccanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI
CONTROLUL CONFORMARII,
Ing. Roxana Costache

[Handwritten Signature]
INTOCMIT,
Geog. Gabriela Ionescu

COMPARTIMENT JURIDIC,
Jurist Mihaela Roza Sterie

ROMANIA
CURTEA DE APEL BUCURESTI
SECTIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL
DECIZIA CIVILA NR.2489
SEDINTA PUBLICA DIN DATA DE 30 NOIEMBRIE 2009

CURTEA CONSTITUITA DIN:
PRESEDINTE: SEVERIN DANIEL
JUDECATOR: RADU IONEL
JUDECATOR: GHICA ALINA NICOLETA
GREFIER: CIOBOTARIU MIHAI



Pe rol soluționarea recursului declarat de recurenții - reclamantii CHERECHEȘ LUCIA, FACULTATEA DE DREPT DIN BUCUREȘTI și ZAPISESCU DAN ȘTEFAN OCTAV împotriva sentinței civile nr. 1435 din data de 10.04.2009 pronunțată de Tribunalul București Secția a IX a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr 15945/3/2008, în contradictoriu cu intimata - pârâtă AUTORITATEA REGIONALĂ PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCUREȘTI.

La apelul nominal făcut în ședință publică au răspuns recurenții - reclamantii CHERECHEȘ LUCIA, reprezentată de avocat Mitrea Virginia, cu delegație la dosar și FACULTATEA DE DREPT DIN BUCUREȘTI și ZAPISESCU DAN ȘTEFAN OCTAV reprezentați de avocat Romeo Popescu, cu delegație la dosar și intimata - pârâtă AUTORITATEA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCUREȘTI prin consilier juridic.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează că s-a depus la dosar întâmpinare din partea intimatei.

Se depune din partea recurenților - reclamantii dovada achitării taxei judiciare de timbru și a timbrului judiciar; în copie xerox avizul de urbanism nr. 3CA25/2003.

Se înmânează recurenților - reclamantii un exemplar de pe întâmpinare.

Intimata - parata, prin consilier juridic, invocă excepția tardivității recursului, având în vedere depășirea termenului de 15 zile prevăzut de lege.

Recurenții - reclamantii, prin avocați, solicită respingerea excepției tardivității invocate, recursul fiind depus în termenul legal.

Nemaifiind cereri de formulat, sau, Curtea unește excepția cu recursul și constatând cauza în stare de judecată acordând cuvântul pe recurs.

Recurenții - reclamantii FAÇULTATEA DE DREPT DIN BUCUREȘTI și ZAPISESCU DAN ȘTEFAN, prin avocat, solicită admiterea recursului, modificarea sentinței atacate și pe fond admiterea acțiunii, fără cheltuieli de judecată.

În dezvoltarea motivelor de recurs arată că, în primul rând, instanța în mod greșit a constatat aplicabilitatea în cauză a prevederilor art. 71 din OUG 195/2005 în forma de care s-a prevalat parata și nu în forma anterioară intrării în vigoare a actului normativ.

În acest sens, arată că reclamantii au înregistrat cererea de eliberare a avizului de mediu la data de 20 aprilie 2007 sub imperiul vechii reglementări, cerere ce trebuia soluționată în termen de 30 de zile, potrivit legii. Solicită Curții a lua act că la data expirării acestor 30 de zile s-a născut dreptul subiectiv al reclamantilor de a obține avizul de mediu.

Totodată, arată că sub aspectul competenței de a aprecia asupra incidenței art. 71 din OUG 195/2005, aceasta revenea Consiliului General al Municipiului București și nu paratei intimat. Arată că a existat un litigiu cu Primăria Municipiului București prin care a fost obligată aceasta din urmă de a emite avizul de urbanism aferent aceluiși imobil. În aceste condiții arată că singurul act necesar este avizul de mediu, în lipsa acestuia toate celelalte demersuri în justiție rămânând fără obiect.

Arată apărătorul că prevederile art. 71 din OUG 195/2005 contravin art. 1 din Primul Protocol Adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care prevăd existența unui just echilibru între exigențele dreptului general și dreptul proprietarului căruia nu trebuie să i se creeze o sarcină specială și exorbitantă. Astfel s-a dat terenului o singură finalitate, cea de parc, fără însă a i se asigura proprietarului o despăgubire, o indemnizație în concret individualizată prin câtime, debitor. În același sens arată apărătorul că a solicitat Primăriei Municipiului București de a lua decizia cumpărării terenului sau a exproprierii.

Recurenta - reclamantă CHERECHEȘ LUCIA, prin avocat, se raliază susținerilor anterioare, solicitând admiterea recursului și modificarea sentinței atacate.

Arată în completare că instanța de recurs este chemată să aplica legea raportat prin prisma prevederilor în vigoare la data solicitării avizului de mediu și în perioada în care parata era obligată să răspundă cererii.

Arată că acest moment este luna aprilie 2007, urmând să se constate că pentru formularea cererii s-a pregătit o documentație stufoasă, fiind efectuate cheltuieli importante, aproximativ 25.000 euro.

Arată că, după depășirea termenului legal, în luna octombrie 2007 s-a formulat un răspuns, după ce a intervenit modificarea legislativă.

Cu privire la terenul în litigiu, învederează că acesta a fost destinat construcțiilor, nu reprezintă un spațiu verde, fiind parcelat și delimitat de alei.

Solicita în concluzie admiterea recursului și admiterea pe fond a

acțiunii în sensul obligării paratei la emiterea avizului de mediu, cu cheltuieli de judecată.

Intimata - parată, prin consilier juridic, pune concluzii de respingere a recursului ca nefondat și de menținere a hotărârii atacate.

Arată că în urma apariției OUG 114/2207 s-a instituit imposibilitatea schimbării destinației terenului. Chiar dacă încălcând prevederile legate ar fi fost emis un aviz de mediu, acesta ar fi lovit de nulitate absolută având în vedere dispozițiile art. 71 din OUG 195/2005. Arată că dispozițiile Codului Civil prevăd că dreptul de proprietate se exercită în limitele stabilite de lege, iar Protocolul I adițional la CEDO, prevede dreptul statului de a adopta legi conform interesului general.

În ceea ce privește procedura de obținere a avizului, arată că reclamanții sunt în eroare, invocând termene de soluționare prevăzute de legea contenciosului administrativ, în condițiile în care actul normativ aplicabil este HG 1076/2004, care prevede realizarea unei evaluări privind impactul asupra mediului, dezbateri publice, procedura fiind de competența proprie și nu a primăriei.

Totodată, arată că reclamanții au avut acord de mediu în anul 2003, pe legislația veche, iar la expirarea valabilității nu au solicitat prelungirea acesteia, decât în anul 2007, când în vigoare era altă legislație.

CURTEA,

Prin sentința civilă nr. 1435/10.04.2009 Tribunalul București a respins excepția inadmisibilității și a respins acțiunea formulată de reclamanții Facultatea de Drept București Cherecheș Lucia, Zapisescu Dan Ștefan Octav în contradictoriu cu Agenția Regională pentru Protecția Mediului București.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că reclamanta pretinde emiterea unui aviz de mediu pentru un imobil teren care este considerat spațiu verde în condițiile în care art. 71 alin. 1 din OUG nr. 195/2005 interzice schimbarea destinației terenurilor considerate spații verzi indiferent de proprietar. Art. 71 alin. 1 a fost contestat la Curtea Constituțională, acesta considerând că este conform cu dispozițiile constituționale. Această interdicție instituită prin art. 71 este menită în opinia tribunalului să asigure un mediu sănătos și nu este de natură să ducă la o privare de proprietate, statul fiind în drept să limiteze exercițiul dreptului de proprietate în raport cu interesul public. Oricum în măsura în care această interdicție reduce semnificativ posibilitatea practică de exercitare a dreptului de proprietate, reclamanții nu au deschisă decât calea unei acțiuni în despăgubiri.

Împotriva sentinței au declarat recurs reclamanții.

în susținerea recursului se arată că interdicția instituită prin art. 71 din OUG nr. 195/2005 așa cum a fost modificat prin OUG nr. 114/17.10.2007 nu este aplicabilă în speță întrucât cererea a fost înregistrată la data de 20.04.2007 și trebuia analizată în raport de dispozițiile legale de la data cererii nu în raport de dispozițiile legale ce au intrat în vigoare la mult timp după expirarea termenului de soluționare a cererii.

Oricum incidența disp. art. 71 din OUG nr. 195/2005 trebuia apreciată de Consiliul General al Municipiului București întrucât această interdicție este instituită pentru asigurarea unui spațiu verde minim per locuitor și în măsura în care acest spațiu este asigurat nu se mai justifica menținerea interdicției.

Cel de-al treilea motiv de recurs se referă la încălcarea art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului prin interdicția instituită de art. 71. În opinia recurenților prin interdicția stabilită se instituie o sarcină specială și exorbitantă asupra proprietarului nefiind respectat principiul proporționalității. Cât privește posibilitatea formulării unei acțiuni în despăgubiri pentru repararea prejudiciului nu se arată în sentință cine este debitorul și care este procedura de reparare a prejudiciului.

Intimata a formulat întâmpinare în care arată că nu putea emite avizul solicitat față de disp. art. 71 din OUG nr. 195/2005 întrucât acesta ar fi fost lovit de nulitate. Restricția este conformă cu Constituția și cu drepturile omului întrucât statele au posibilitatea să stabilească limite de exercitare a dreptului de proprietate în raport cu interesul general.

De asemenea, s-a invocat excepția tardivității formulării recursului, excepție pe care instanța urmează să o respingă constatând că recursul nu a fost formulat la data de 02.07.2009 așa cum pretinde intimata ci a fost expediat prin poștă la data de 30.06.2009 așa cum rezultă din ștampila aplicată pe plicul depus la dosar astfel încât, în raport de data de 15.06.2009, data comunicării sentinței recursul apare ca fiind formulat în termen.

Pe fond, Curtea constată că recursul este fondat.

Refuzul pârâtei de a emit actul solicitat este de natură să încalce dreptul de proprietate privată, drept garantat atât de Constituția României cât și de art. 1 Protocolul nr. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În primul rând se observă că bunul, cu privire la care autoritățile au recunoscut că reclamantii au un drept de proprietate privată este inclus în zona *spațiilor publice cu acces nelimitat*. Cele două situații nu pot coexista. Un bun proprietate privată nu poate fi spațiu public *cu acces nelimitat* tot astfel cum asupra unui bun considerat spațiu public cu acces nelimitat nu poate exista un drept de proprietate privată (cu excepția

proprietății statului care își poate limita cum crede de cuviință propriul drept de proprietate). Folosința publică a bunului, accesul nelimitat al publicului la bunul respectiv face imposibilă exercitarea atributelor dreptului de proprietate. Proprietarul nu poate să se bucure de bunul său (altfel de cum se bucură orice cetățean care are acces nelimitat la acel bun) nu poate culege nici un fruct al bunului și nu poate dispune de bunul respectiv (căci înstrăinarea lui nu prezintă nici un interes pentru potențialii cumpărători).

Așadar, chiar prin încadrarea bunului la zona spațiilor verzi *publice* cu acces nelimitat-subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate *publice* se neagă dreptul de proprietate privată al reclamantei.

Mai trebuie spus, din acest punct de vedere, că punctul III.2. din anexa la legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia prevede că sunt bunuri proprietate publică a comunelor, orașelor sau municipiilor „piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și **parcurile publice**, precum și zonele de agrement;”

Obligația de a păstra această destinație a terenului, obligație instituită prin art. 71 alin. 1 și 2 din OUG 114/2007 nu face decât să întărească această atingere adusă dreptului de proprietate privată, atingere care, în opinia Curții de Apel, afectează însăși substanța dreptului.

Este adevărat că art. 71 din OUG 195/2005 așa cum a fost modificat prin OUG nr. 114/2007 a fost criticat pentru neconstituționalitate în prezentul litigiu, excepția fiind respinsă prin decizia 1416/17.12.2008 a Curții Constituționale. Trebuie, însă, observat faptul că Curtea Constituțională este competentă să verifice conformitatea unui text de lege cu Constituția României nu cu Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Conformitatea OUG 114/2007 cu art. 1 protocolul nr. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului se verifică de instanțele ordinare și nu există nici un text de lege care să confere întâietate analizei pe care o face Curtea Constituțională față de analiza pe care o face instanța ordinară, chiar dacă drepturile pretins încălcate își găsesc confirmarea și în convenție și în Constituție.

Cu alt cuvinte, Curtea Constituțională nu poate să impună, prin judecata sa, instanței ordinare, aplicarea unui text de lege pe care instanța ordinară îl consideră contrar Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Argumentele pe care Curtea de Apel își întemeiază opinia că art. 71 din OUG 195/2005 așa cum a fost modificat prin OUG nr. 114/2007, coroborat în speță, cu încadrarea, prin documentațiile de urbanism, a terenului proprietatea privată a reclamantilor în categoria spațiilor verzi publice cu acces nelimitat-subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice este contrar art. 1 protocolul nr. 1 din CEDO sunt următoarele:

Prin aceste acte se ajunge la o expropriere în fapt, proprietate al reclamantilor fiind afectat în substanța sa prin limitările impuse exercițiului lui..

Tratarea terenului proprietatea reclamantei ca un „spațiu public cu acces nelimitat”, fără posibilitatea schimbării destinației face ca proprietarul bunului să nu mai aibă nici un folos de pe urma acestui bun. Curtea constituțională și autoritatea publică pârâtă consideră că prin aceste măsuri nu este afectată substanța dreptului însă nici Curtea Constituțională nici autoritatea publică pârâtă nu arată în ce mod ar mai putea proprietarul să se bucure de bunul său dacă acesta este afectat în totalitate satisfacerii unui interes public.

Bunul în speță este un teren situat în intravilanul localității. Tratarea lui ca parc public îl împiedică pe proprietar să construiască pe terenul respectiv (aceasta fiind modalitatea predilectă de utilizare a terenurilor intravilane) fără a i se oferi proprietarului o alternativă de valorificare a terenului în scop personal.

Proprietatea reclamantei devine, în aceste condiții, mai degrabă un ansamblu de obligații decât un drept, fiind mai avantajoasă opțiunea abandonării bunului decât cea a păstrării lui.

Este adevărat că art. 1 din protocolul nr. 1 din CEDO permite statelor exproprierea unui bun pentru motive de utilitate publică. În speță, necesitatea asigurării unui mediu sănătos ar putea fi pusă în discuție ca motiv de utilitate publică pe baza căruia să se procedeze la exproprierea bunului însă exproprierea ar fi trebuit realizată după procedura impusă de lege și, aspect deosebit de important, cu plata unei juste despăgubiri.

Nu se poate reține motivarea instanței de fond care a considerat că, în situația în care limitările impuse reduc semnificativ posibilitatea practică de exercitarea a dreptului reclamantii au deschisă calea unei acțiuni în despăgubiri.

Plata unor astfel de despăgubiri este posibilă doar în situația exproprierii pentru cauză de utilitate publică, ceea ce presupune declanșarea acestei proceduri în mod explicit. În lipsa unei exproprieri formale posibilitatea reclamantilor de a obține despăgubiri în instanță este mai mult decât incertă, neexistând dispoziții legale exprese în acest sens și nici o practică judiciară care să susțină o astfel de opinie.

Având în vedere aceste considerente Curtea constată că este nerelevant să se analizeze dacă cererea reclamantilor ar fi trebuit tratată în raport de dispozițiile OUG 195/2005 înainte sau după modificarea operată prin OUG 114/2007 cât timp, indiferent de dispozițiile interne, art. 1 protocolul nr. 1 din CEDO nu permit autorităților statale să procedeze la o expropriere în fapt decât după plata unei juste despăgubiri.

Nici aspectele legate de suprafața minimă de spațiu verde pe cap de locuitor nu mai prezintă relevanță întrucât spațiul verde necesar pentru toți cetățenii nu poate fi asigurat pe seama dreptului de proprietate privată prin limitarea totală a exercițiului acestui drept pentru un anumit proprietar fără plata vreunei despăgubiri.

Față de aceste considerente Curtea urmează să constate că refuzul intimitei de a emite avizul solicitat pe motiv că bunul este declarat spațiu verde este nejustificat motiv pentru care va admite recursul și, modificând sentința va admite acțiunea așa cum a fost formulată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge excepția tardivității.

Admite recursurile declarate de **recurenții - reclamânți CHERECHEȘ LUCIA, FACULTATEA DE DREPT DIN BUCUREȘTI și ZAPIESCU DAN ȘTEFAN OCTAV**, împotriva sentinței civile nr. 1435, din data de 10.04.2009, pronunțată de Tribunalul București Secția a IX a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 15945/3/2008, în contradictoriu cu **intimata - pârâtă AUTORITATEA REGIONALĂ PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCUREȘTI**.

Modifică în tot sentința și pe fond admite acțiunea.

Obligă pârâta să emită avizul de mediu pentru PUZ – Birouri, locuințe cu privire la imobilul situat în str. Parcului nr. 23-31, sector 1, București.

Obligă pârâta intimată la 12.000 lei cheltuieli de judecată către reclamanta Cherecheș Lucia.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică azi, 30.11.2009.

PREȘEDINTE
Severin Daniel

JUDECĂTOR
Radu Ionel

JUDECĂTOR
Ghica Alina Nicoleta

GREFIER
Ciobotariu Mihai



Eliberat
03.12.2009

15945/3/2008

Réd.DS
Tehnored. CB/ 2ex.
18.12.2009
Tribunalul București – S.9
Judecător fond: Claudiu Andrei

Alina Ghica
Irevocabilă

Nr. 3346 / 135 din: 23 FEB 2010

**CHEREȘ LUCIA, ZAPISESCU DAN,
FACULTATEA DE DREPT**

București, str. Uruguay nr. 21, sector 1.

Spre știință: 1. COMPANIA NAȚIONALĂ AEROPORTURI BUCUREȘTI S.A. - AEROPORTUL
AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului României nr. 29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) privind construirea unui imobil situat în București, str. Parcului nr. 23-31, sector 1. Amplasamentul terenului este localizat la 1402,62 m sud față de prelungirea axului pistei și la 2482,14 m vest față de pragul 07 al pistei Aeroportului Aurel Vlaicu iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 86,96 m.

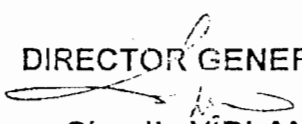
La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Respectarea înălțimii maxime a clădirilor de 45 m, respectiv cota absolută maximă de 131,96 m (86,96 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 45 m înălțimea maximă a construcțiilor);
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R.;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și al reglementărilor aeronautice aplicabile.

În conformitate cu RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servitute aeronautice civile, ediția 02/2003, aprobat prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru construirea obiectivului va fi solicitat avizul definitiv al A.A.C.R.

PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV ȘI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL AACR.

DIRECTOR GENERAL


Claudia VIRLAN

03022010



ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A IX-A - CONȚENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
SENTINȚA CIVILĂ NR.3385

ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 03 decembrie 2008

Tribunalul constituit din:
PREȘEDINTE: AMER JABRE
GREFIER: ALEXANDRESCU SIMONA

Pe rol se află pronunțarea asupra cauzei de față privind pe reclamantii FACULTATEA DE DREPT, ZAPISESCU DAN ȘTEFAN, CHERECHEȘ LUCIA în contradictoriu cu pârâta PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, având ca obiect obligația de a face.

Dezbaterile și susținerile părților au avut loc în ședința publică de la 26.11.2008, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de astăzi, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberand asupra cauzei de fata, instanta constata urmatoarele:

Prin actiunea inregistrata pe rolul Tribunalului Bucuresti – sectia a a IX-a in data de 01.07.2008, sub nr. de dosar 25815/3/CA/2008, reclamantii Facultatea de Drept, Zapisescu Dan Stefan Octav si Chereches Lucia au chemat in judecata pe parata Primaria Municipiului Bucuresti-Directia Generala de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, solicitand instantei, ca prin hotararea pe care o va pronunta, sa dispuna:

1.Obligarea paratei la prelungirea cu 5 ani a termenului de valabilitate a avizului de urbanism nr.3CA25/2/14.05.2003.

2.Obligarea paratei la plata cheltuielilor de judecata.

In fapt, reclamantii au afirmat ca prin avizul de urbanism nr.3CA25/2/14.05.2003 le-a fost avizat prealabil planul urbanistic zonal „str.Parcului-Poligrafiei, sector 1 Bucuresti”, urmand ca planul sa fie aprobat de catre Consiliul General al Municipiului Bucuresti, lucru care nu s-a intamplat din culpa exclusiva a acestuia din urma, astfel incat in prezent avizul de de urbanism a expirat.

Reclamantii au mai afirmat ca prin cererea inregistrata sub nr.729083/24.04.2008, au solicitat paratei prelungirea valabilitatii avizului de mai sus, fara a primi insa raspuns.

Parata nu a depus intampnare, insa in sedinta de judecata din data de 01.10.2008, a invocat exceptia lipsei capacitatii procesuale de folosinta si exceptia inadmisibilitatii actiunii aratand, in privinta celei din urma, ca Legea nr.350/2001 nu reglementeaza posibilitatea prlungirii valabilitatii avizului de urbanism –ci numai dreptul de a cerere omiterea unui nou aviz si ca avizul nu este un act administrativ producator de efecte juridice.

Prin inchierea de sedinta din data de 03.10.2008, instanta a respins exceptia lipsei capacitatii procesuale de folosinta a paratei si a unit cu fondul cauzei exceptia inadmisibilitatii actiunii.

Desi nu a depus intampinare, parata a depus la dosar un punct de vedere al Serviciului de Urbanism (fila 57) in care se mentioneaza ca prelungirea valabilitatii avizului de urbanism nu este posibila deoarece prin planul urbanistic zonal solicitat se propune scimbarea functiunii terenului din spatiu verde in spatiu partialconstruibil incalcandu-se astfel interdictia expresa prevazuta de art.71 din OUG nr.195/2005.

In dovedirea actiunii si in sustinerea apararilor, patile au depus la dosar, in copie xerox, inscrisuri.

Analizand cu prioritate exceptia inadmisibilitatii actiunii, instanta constata urmatoarele:

Este adevarat ca Legea nr.350/2001 nu reglementeaza posibilitatea prelungirii termenului de valabilitate a avizului de urbanism.

In aceste conditii inasa, instanta constata ca atat cererea nr.729083/24.04.2008 adresata de reclamanti paratei, cat si actiunea de fata prin care se solicita prelungirea avizului de urbanism trebuie interpretate ca reprezentand cereri de emitere a unui nou aviz de urbanism.

In interpretarea vointei reale a solicitantului, parata avea obligatia de a califica cererea reclamantilor si de a o solutiona in termenul general de 30 de zile prevazut de art.8, alin.1 din OG nr.27/2002.

In ceea ce priveste caracterul de act administrativ al avizului de urbanism, instanta constata urmatoarele:

Potrivit art.32, alin.1, lit.b, art.37, art.39, alin.1, art.56, art.64, alin.2 si anexa nr.2 din Legea nr.350/2001, avizarea prealabila a planului urbanistic zonal este o operatiune administrativa obligatorie, in lipsa careia, documentatia de urbanism nu poate fi suspendata aprobării Consiliului General al Municipiului Bucuresti, eventuala aprobare in lipsa avizului favorabil atragand nulitatea hotararii.

Rezulta deci, ca avizul de urbanism este un act administrativ care produce efectele juridice prevazute de art.2, lit.c din Legea nr.554/2004, respectiv naste dreptul petentului de a cere forului deliberativ al unitatii administrativ teritoriale, adica Consiliului General al Municipiului Bucuresti, discutarea si aprobarea documentatiei de urbanism.

Fata de aceste motive, instanta va respinge exceptia inadmisibilitatii actiunii ca neintemeiata.

Analizand probele administrate pe fondul cauzei civile de fata, instanta constata urmatoarele:

Din inscrisurile de la filele 5-21, rezulta ca reclamantii sunt coproprietari asupra unei suprafete de teren de 13.270 mp situata in Bucuresti, str.Parcului nr.23-31, sector 1.

Din sustinerile paratei (adresa nr.43546/17.10.2008-fila 57), Planul urbanistic general aprobat prin HCGMB nr.269/2000 incadreaza terenul de mai sus in zona spatiilor verzi amenajate-suzona VI A-parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice.

Pentru a putea deroga de la prevederile Planului urbanistic general, prin schimbarea, fie si numai partial, a folosintei si destinatiei terenului, in vederea edificarii unui imobil, reclamantii au intocmit prin intermediul Sc Omni-Pro-Com SRL, in baza art.32, alin.1, lit.b din Legea nr.350/2001, Planul urbanistic zonal „str.Parcului-Poligrafiei, sector 1 Bucuresti” (fila 39).

Potrivit acestui plan, suprafata actuala a spatiilor verzi, de 13.270 mp, va fi diminuată la 4000 mp, restul terenului urmand a fi ocupat de constructii (5300 mp) si alei, terase si parcaje (3970 mp).

Din inscrisul de la fila 38, rezulta ca in vederea aprobarii ulterioare a P.U.Z.-ului de mai sus, reclamantii au obtinut avizul favorabil de urbanism nr.3CA25/2/14.05.2003 a carui valabilitate a fost stabilita de emitent la 5 ani, pana in data de 14.05.2008, fara inasa ca intre timp planul sa fie aprobat de Consiliul General al Municipiului Bucuresti.

Dupa cum s-a aratat mai sus, in lipsa unei prevederi legale exprese care sa consacre posibilitatea prelungirii valabilitatii avizului, cererea nr.729083/24.04.2008 depusa de reclamanti trebuia interpretata de parata drept o cerere de emitere a unui aviz nou, in baza aceleiasi documentatii.

Din punctul de vedere exprimat de Serviciul de Urbanism din subordinea paratei (fila 57) rezulta ca, desi neemis inca, raspunsul la cererea reclamantilor nu va fi decat unul negativ,

cu motivarea ca prin planul urbanistic zonal solicitat se propune schimbarea functiunii terenului din spatiu verde in spatiu partial construibil incalcandu-se astfel interdictia expresa prevazuta de art.71 din OUG nr.195/2005.

Instanta constata ca temeiul juridic invocat de parata nu este de natura, in aceasta etapa de analiza a PUZ-ului, sa duca prin el insusi la blocarea „de plano” a posibilitatii de aprobare ulterioara a acestuia.

Astfel, potrivit art.71, alin.1 din OUG nr.195/2005, schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Potrivit alineatului 2 al aceluiasi articol, actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absoluta.

Se observa ca art.71, alin.1 din OUG nr.195/2005 nu face referire expresa la o anumita documentatie de urbanism, ci la documentatiile de urbanism in general.

Or, potrivit art.45 din Legea nr.350/2001, documentatiile de urbanism sunt urmatoarele:

- a) Planul urbanistic general si regulamentul local aferent acestuia;
- b) Planul urbanistic zonal si regulamentul local aferent acestuia;
- c) Planul urbanistic de detaliu.

Este adevarat ca potrivit Planului urbanistic general, terenul in cauza este considerat spatiu verde, insa ceea ce reclamantii solicita in cauza nu este simpla schimbare a destinatiei terenului, ci tocmai intocmirea unei alte documentatii de urbanism care ar reprezenta temeiul juridic pentru schimbarea viitoare a destinatiei terenului, in concret.

Instanta constata ca Legea nr.350/2001 nu instituie o scara a fortei juridice a celor trei tipuri de documentatii de urbanism, toate avand aceeasi forta juridica si acelasi caracter obligatoriu pentru destinatarii sai.

Ceea ce diferentiaza cele trei tipuri de documentatii este numai gradul de detaliere a reglementarilor.

Rezulta deci ca documentatia de urbanism intocmita ulterior (PUZ sau PUD), prin care se deroga de la documentatia de urbanism intocmita initial (PUG) va avea aceeasi forta juridica cu documentatia initiala.

Actele administrative a caror emitere este interzisa de art.71, alin.2 din OUG nr.195/2002 nu pot consta in insasi documentatiile originare de urbanism, documentatiile modificatoare de acelasi nivel sau in documentatiile de urbanism derogatorii intocmite ulterior, ci se refera numai la acte administrative de alta natura, cu un alt obiect de reglementare, dar care prin prevederile concrete continute ar modifica folosinta spatiului verde (ex. o autorizatie de construire emisa pe un teren-spatiu verde).

Daca s-ar accepta ideea ca ar fi interzisa emiterea a insasi documentatiilor de urbanism, ar insemna sa se interzica inclusiv modificarea ulterioara a planului urbanistic general ceea ce ar reprezenta lipsirea organului deliberativ al unitatii administrative teritoriale de singurul mijloc de reglementare urbanistica, intentie care nu a fost vizata de legiuitor.

Avand in vedere ca, de principiu, este posibila schimbarea destinatiei unui spatiu verde prin intocmirea unei documentatii noi de urbanism, derogatorii de la cea initiala, si tinand seama de faptul ca singul motiv invocat de parata in respingerea cererii este interdictia de principiu instituita de art.71 din OUG nr.195/2005, instanta constata ca in speta reclamantii trebuie sa aiba deschisa calea discutarii planului urbanistic zonal propus, in cadrul Consiliului General al Municipiului Bucuresti, urmand ca acesta din urma sa aprecieze in ce masura solicitarea este oportuna sau nu.

Fata de aceste motive, instanta, in baza art.18 din Legea nr.554.2004, va obliga parata la emiterea unui nou aviz de urbanism favorabil.

In ceea ce priveste durata de valabilitate a noului aviz, instanta constata ca Legea nr.350/2001 nu stabileste o anumita perioada, precizand in art.56, alin.4 ca perioada de valabilitate a documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se stabileste de catre autoritatea administratiei publice locale abilitata sa probeze documentatia, in conformitate cu gradul de complexitate si cu prevederile acesteia.

Desi textul se refera la valabilitatea documentatiilor de urbanism si nu la cea a avizelor prealabile, instanta constata ca, pentru identitate de ratiune, acelasi principiu trebuie aplicat si in cazul acestora din urma.

Urmeaza deci ca in speta de fata parata sa fie cea care va stabili durata de valabilitate a avizului de urbanism, perioada trebuind insa sa fie una suficient de mare pentru a oferi reclamantilor posibilitatea reala de a supune PUZ-ul in discutia Consiliului General al Municipiciului Bucuresti si de a indrepta eventualele neregularitati ce s-ar putea ivi.

In baza art.274 C.pr.civila, instanta va obliga parata la plata catre reclamanta Chereches Lucia a sumei de 4,3 lei cu titlu de cheltuieli de judecata, constand in taxa de timbru si timbru judiciar.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge exceptia inadmisibilitatii actiunii ca neintemeiata.

Admite in parte actiunea formulata de reclamantii FACULTATEA DE DREPT, cu sediul in Bucuresti, bdul Mihail Kogalniceanu nr. 36-46, sector 5, ZAPISESCU DAN ȘTEFAN OCTAV, cu domiciliul in Bucuresti, str. Uruguay nr. 21, ap. 3, sector 1 și CHERECHEȘ LUCIA, cu domiciliul in Bucuresti, str. Uruguay nr. 21, ap. 3, sector 1 in contradictoriu cu parata PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, cu sediul in Bucuresti, bdul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

Obligă parata să emită un nou aviz de urbanism favorabil pentru P.U.Z. "str. Parcului - Poligrafiei, sector 1".

Obligă parata la plata către reclamanta Chereches Lucia a sumei de 4,3 lei cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronuntată în sedință publică, azi, 03.12.2008.

Președinte,
Jabre Amer

Grefier,
Alexandrescu Simona




TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A-IX-A CONȚENCIOS
ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Prezenta copie fiind conformă cu originalul
aflat în dosarul acestui Tribunal
Nr. 258/4/3/2008
Grefier S. Alexandrescu



SECȚIA A-IX-A CONȚENCIOS
ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DOBREA-MARIANA
Grefier S. Alexandrescu
Definitivă și incontestabilă
min. Dec. 539/26.02.2009
a CAN - Sa - VIII - a
Eliberată, azi 31.03.2009

 CIRCULAMII PIETONALE
 SPATII PLANTATE
 CONSTRUCTII EXISTENTE

 UTR1
 S=7700mp
 Hmax = 12 - 45m
 POT = 40%
 CUT = 3,5

MARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
 SI AMENAJAREA TERITORIULUI
 PLAN ANEXA
 LA AVIZUL C.T.U.
 Nr. 3CA.25/2 din 14.05.2003
 ARHITECT SEP



ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 2635
 Cristian Petru
 POPESCU IALOMITA
 Arhitect cu drept de semnatura

M.A.P.M.
 INSPECTORATUL DE PROTECTIE
 A MEDIULUI BUCURESTI
 PLAN ANEXA ACORDULUI
 DOCUMENTATIE CONF. AUTORIZATIE
 DE MEDIU
 Nr. 81/21.07.2003
 VERIFICAT

OMNI-PRO-COM reg. com. J40. 4948. 1994 Telefon/Fax 2117717		PUZ Str. PARCULUI 23-31 Bucuresti		foza PUZ
director	arh. C. Popescu	Beneficiar: S.C. HIDROELECTRICA S.A REGLEMENTARI scara 1/500		pr.nr. 306
Sef pr.	arh. Mihai Eftenie			pl.nr. A1
desenat	arh. I. Barbantan			data 06.03