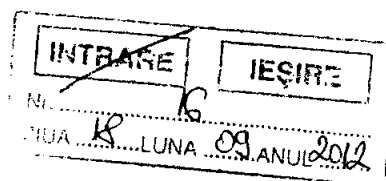


S.C. MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L



Catre: Primarul General al Municipiului Bucuresti

**MEMORIU PRIVIND CEREREA DE INTRARE IN LEGALITATE A CONSTRUCTIEI
situate in Bucuresti, str. General Berthelot nr. 11-15**

Subscrisa, S.C Millenium Building Development S.R.L, cu sediul in strada A.P. Cehov nr. 2, parter, Bucuresti (denumita „Societatea”), reprezentata legal prin avocat Cezar Cozmaciuc, in calitate de proprietar al constructiei situate in Bucuresti, str. General Berthelot nr. 11-15 (denumita in continuare “Imobilul”), va transmitem prezenta solicitare in scopul completarii si clarificarii cererilor initiale adresate de Societatea noastra inregistrata sub nr. 1051041/29.12.2011 - 1051043/29.12.2011 la Primaria Municipiului Bucuresti si cu nr. 11495/30.12.2011 si 11494/30.12.2011 la Directia Generala Dezvoltare Urbana - Directia Autorizare si Directia Urbanism.

Prin prezentul, va solicitam sa procedati la emiterea unei autorizatii de construire in vederea intrarii in legalitate a Imobilului, conform prevederilor art. 59 alin. 3 din Normele Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministrul Dezvoltării Regionale și Locuinței (cu modificările și completările pana in prezent).

1 Cadru legal aplicabil

Conform art. 59 alin. 3 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991: „In situatia in care constructia realizata fara autorizatie de construire intruneste conditiile urbanistice de integrare in cadrul construit preexistent, autoritatea administratiei publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizatii de construire in vederea intrarii in legalitate, in coroborare cu luarea masurilor legale care se impun, numai in baza concluziilor unui referat de expertiza tehnica pentru cerinta esentiala de calitate “rezistenta mecanica si stabilitate” privind starea structurii de rezistena in stadiul fizic in care se afla constructia, precum si pentru cerinta esentiala de calitate “securitatea la incendiu”, numai dupa emiterea Acordului de mediu, in conditiile legii”.

Imobilul in cauza a fost construit si finalizat pe baza unei autorizatii de construire (i.e. autorizatia nr. de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006 emisa de Primarul Sectorului 1 Bucuresti, denumita in continuare „Autorizatia de Construire”) care a fost perfect valabila si in vigoare atat la momentul inceperii constructiei cat si pe toata durata de executare a lucrarilor, inclusiv pana la finalizarea acestora.

Ulterior finalizarii constructiei, Autorizatia de Construire a fost anulata in baza deciziei nr. 1989/3.11.2010 pronuntata de Curtea de Apel Suceava.

Societatea achita constant, conform legii, impozitul pe cladire si teren, ce totalizeaza in prezent suma de 550.000 Euro (care se face venit la bugetul local), dar cu toate acestea investitorul se gaseste (de aproape doi ani) in imposibilitatea de a exploata efectiv Imobilul conform destinatiei prevazute in Autorizatia de Construire.

Avand in vedere acest aspect, si faptul ca Imobilul, asa cum vom prezenta mai jos si cum rezulta din documentele atasate la prezentul, indeplineste toate conditiile impuse de lege pentru intrarea in legalitate, in baza articolului mai sus mentionat, va solicitam emiterea autorizatiei de construire in vederea intrarii in legalitate pentru a permite Societatii sa isi exercite in totalitate prerogativele de proprietar al Imobilului si sa il exploateze in mod corespunzator.

2 **Documentatia care fundamenteaza solicitarea de emitere a autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate**

Conditii necesare a fi indeplinite pentru a permite intrarea in legalitate sunt enumerate *limitativ* in art. 59 alin 3 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, si anume:

- (a) Constructia intruneste conditiile urbanistice de integrare in cadrul construit preexistent

Din perspectiva urbanistica, proiectul a fost realizat cu respectarea zonificarii, parametrilor urbanistici si respectiv a tuturor prevederilor PUZ „Zona Catedralei Sf. Iosif” aprobat prin hotararea CGMB nr. 213/2005 si PUD aprobat prin hotararea Consiliului Local Sector 1 nr. 243/2004.

Conditii urbanistice ale cadrului construit preexistent sunt reglementate, in speta, prin planul urbanistic general al municipiului Bucuresti (PUG), prin PUD aprobat in anul 2004 si prin PUZ „Zona Catedralei Sf. Iosif”.

Mentionam faptul ca aceste documentatii de urbanism nu au constituit nici anterior, nici ulterior emiterii Autorizatiei de Construire, obiect al niciunei dispute sau litigiu in instanta, acesta nefiind atacat sau contestat si ca intreg Imobilul a fost initiat si finalizat in termenul de valabilitate al PUZ.

Astfel, o data aprobat, PUZ „Zona Catedralei Sf. Iosif” a devenit parte integranta a PUG-ului Bucuresti.

Conform art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, valabilitatea prevederilor documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate, pana la finalizarea acestora.

Deoarece in prezent autorizatia de construire a fost anulata, iar Imobilul nu este actualmente intabulat in cartea funciara, din perspectiva prevederilor legale mentionate mai sus, investitia nu este finalizata la aceasta data.

In lumina celor de mai sus, cadrul construit preexistent nu se poate aprecia decat prin raportare la cerintele urbanistice stabilite si aprobate prin PUZ „Zona Catedralei Sf. Iosif”.

Intrucat Imobilul a respectat intrutotul cerintele si prevederile PUZ „Zona Catedralei Sf. Iosif” (fapt nedisputat si necontestat in instanta sau in afara acesteia), se poate concluziona pe cale de consecinta fireasca, faptul ca acesta intruneste in mod legal si tehnic toate conditiile urbanistice de integrare in cadrul construit preexistent.

In sensul celor exprimate mai sus, atasam la prezentul ca Anexa nr. 1, raportul semnat de arhitect Sorin Gabrea si ca respectiv opinia semnata de arhitect Arpad Zachi/Urbanist Dana Milea si Urbanist Mihai Zachi ca Anexa nr. 2.

Conform concluziilor raportului intocmit de arhitect Sorin Gabrea: *„In consecinta, intrucat reglementarile de urbanism si-au produs efect in zona, iar constructia „Cathedral Plaza” a fost realizata cu respectarea acestor reglementari - autorizatie de construire, avize, proces-verbal de receptie, etc - consider ca noua constructie se inscrie in cadrul construit preexistent”.*

- (b) A fost intocmit un referat de expertiza tehnica pentru cerinta esentiala de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate" privind starea structurii de rezistenta in stadiul fizic in care se afla constructia, ale carui concluzii vor fi luate in considerare de autoritatea publica cu ocazia emiterii autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate

Referatul a fost intocmit de expertul tehnic autorizat- ing. Octavian Manoiu (atasat ca Anexa nr. 3 la prezentul).

Conform concluziilor expertizei: *„Constructia indeplineste cerintele calitative de rezistenta si stabilitate asociate categoriei de importanta si amplasamentului, in vederea intrarii in legalitate. In urma verificarii prin calcul, avand in vedere capacitatea portanta disponibila in stadiul actual, structura indeplineste conditiile de rigiditate si stabilitate din reglementarile tehnice. In acest mod este indeplinita cerinta esentiala „rezistenta mecanica si stabilitate” in vederea intrarii in legalitate”.*

Se mai precizeaza faptul ca *„Prin realizarea constructiei nu au fost afectate negativ imobilele invecinate”.*

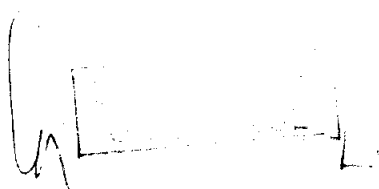
- (c) A fost intocmit un referat de expertiza tehnica pentru cerinta esentiala de calitate "securitatea la incendiu", ale carui concluzii vor fi luate in considerare de autoritatea publica cu ocazia emiterii autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate

Referatul a fost intocmit de expertul tehnic autorizat - ing. Dumitrescu Dan (atasat ca Anexa nr. 4 la prezentul).

Conform concluziilor expertizei: *„Avand in vedere cele prezentate, se apreciaza ca prin modul de alcatuire constructiva si masurile de protectie stabilite si realizate, obiectivul indeplineste conditiile de performanta specifice normelor de securitate la incendiu privind constructiile si instalatiile pentru destinatia de cladire administrativa”.*

- (d) A fost emis un acord de mediu, in conditiile legii

Cerinta prezentarii unui acord de mediu ca parte a documentatiei pentru emiterea autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate se refera, in fapt, la necesitatea



dovedirii faptului ca pentru constructia in cauza a fost parcursa procedura de evaluare a impactului asupra mediului.

In functie de particularitatile fiecarui proiect in parte, aceasta procedura se finalizeaza cu un anumit tip de act de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului, tinand cont si de legislatia aplicabila din punct de vedere temporal (de ex., aviz favorabil pe fisa tehnica in vederea emiterii Acordului Unic, decizia etapei de incadrare a procedurii de evaluare a impactului asupra mediului prin care se confirma ca proiectul nu se supune procedurii detaliate, acordul de mediu, etc.).

In cazul Imobilului, in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire s-a parcurs deja, in mod valabil, procedura legala de evaluare a impactului asupra mediului aplicabila la acel moment (respectiv, Legea privind protectia mediului nr. 137/1995, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, HG nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri si Ordinul MAPM nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emiterie a acordului de mediu, cu modificarile si completarile ulterioare).

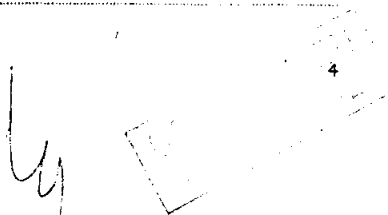
In urma parcurgerii acestei proceduri a fost emis de catre Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti, cu respectarea cerintelor legale, avizul favorabil din data de 19.12.2005 in vederea emiterii acordului unic pentru Imobil (denumit „Avizul Favorabil”) atasat ca Anexa nr. 5.

Pentru scopul emiterii autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate este necesara si suficienta depunerea Avizului Favorabil care face dovada parcurgerii procedurii de evaluare a impactului Imobilului asupra mediului, fapt confirmat si prin adresa nr. 16367 din data de 13.09.2012 emisa de Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Bucuresti atasata ca Anexa nr. 6 la prezentul Memoriu.

In lumina celor de mai sus, si pe baza documentatiei ce insoteste prezentul Memoriu, rezulta faptul ca Imobilul indeplineste toate cerintele si conditiile legale impuse in vederea emiterii de catre autoritatea competenta (i.e. Primarul Municipiului Bucuresti) a autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate.

In plus fata de cele de mai sus, in contextul prezentei solicitari de intrare in legalitate, consideram relevant sa precizam faptul ca investitia efectuata pana in prezent in construirea Imobilului totalizeaza zeci de milioane de Euro, si ca suma platita anual la bugetul local sub forma de impozit pe cladire se ridica pana in prezent la aproximativ 550.000 Euro.

In fine, ca raspuns la solicitarea primita din partea Primariei Municipiului Bucuresti inregistrata cu nr. 1051041/11495/5.01.2012 la Serviciul Autorizare si cu nr. 1051043/11494/5.01.2012 la Serviciul Urbanism, atasam, ca Anexa nr. 7 la prezentul Memoriu decizia nr. 1989/3.11.2010 pronuntata de Curtea de Apel Suceava, fara ca aceasta sa faca in sa parte din documentatia ce fundamenteaza solicitarea noastra.

A handwritten signature in blue ink is visible on the left side of the page. To its right is an official rectangular stamp, partially obscured by the signature. The stamp contains some illegible text and a small number '4' in the bottom right corner.

Astfel, va solicitam respectuos, pe baza documentelor ce insotesc prezentul Memoriu, sa procedati, in termenul prevazut de lege, la emiterea autorizatiei de construire pentru intrarea in legalitate.

Anexe:

Anexa nr. 1 - Raport privind modul in care constructia realizata pe terenul din strada General Berthelot nr. 11-15, Sectorul 1, Bucuresti, se incadreaza in cadrul construit preexistent reglementat, semnat de arhitect Sorin Gabrea

Anexa nr. 2 - Cathedral Plaza - raportare la contextul urban - opinie semnata de arh. Arpad Zachi; Urb. Dana Milea si Urb. Mihai Zachi

Anexa nr. 3 - Expertiza tehnica privind starea structurii de rezistenta, in stadiul fizic in care se afla constructia, la cerinta esentiala „rezistenta mecanica si stabilitate” pentru imobilul de birouri „Cathedral Plaza Building”, cu regim de inaltime 4S+P+18E, in vederea intrarii in legalitate - Raport de evaluare, semnat de expert tehnic ing. O. Manoiu

Anexa nr. 4 - Raport de expertiza tehnica privind cerinta esentiala „Siguranta la foc” - C - Constructii si instalatii, referitor la Cladire de birouri „Cathedral Plaza”, semnat de ing. Expert tehnic Dumitrescu V. Dan;

Anexa nr. 5 - Aviz favorabil in vederea emiterii acordului unic emis in data de 19.12.2005 de Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti;

Anexa nr. 6 - Adresa nr. 16367 din data de 13.09.2012 emisa de Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Bucuresti;

Anexa nr. 7 - Decizia nr. 1989/3.11.2010 pronuntata de Curtea de Apel Suceava.

S.C MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L

Prin: Avocat Cezar Cozmaciuc

