

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
D.G.D.U.  
DIRECȚIA URBANISM 11496  
Nr. 20... LUNA 12 ZIUA 30

(SA)

Limu Joke  
Diana Olteanu

Către: PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Spre știință: INSTITUTIEI ARHITECTULUI SEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SA 1073  
+ Discutie L

Subscrisa S.C. Millennium Building Development S.R.L., cu sediul în București, str. Cehov nr. 2, parter, sector 1, reprezentată prin avocat Cezar Cozmaciuc, în temeiul art. 59 alin. 3 din Normele metodologice din 12.10.2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 actualizată, vă solicit:

Emiterea unei autorizatii de construire în vederea intrării în legalitate, urmare a constatării că imobilul construcție „Cathedral Plaza”, situat în București, sector 1, str. G-ral. Berthelot nr. 11-15, întruneste condițiile de încadrare în cadrul construit preexistent.

**A. Scurtă prezentare a condițiilor autorizării și evoluției proiectului**

A.1 La data de 09.10.2000 Primarul Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 151B/30244.

A.2. La data de 06.02.2004 Primăria Sectorului 1 a emis Certificatul de urbanism nr. 221/15B/15064, iar la data de 13.06.2005 Primăria Sectorului 1 a emis Certificatul de urbanism nr. 1973/83B/5701.

A.3. Prin Hotărârea CGMB nr. 213/2005 a fost aprobată documentația PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif".

Așadar, la baza Autorizatiei de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006 au stat:

- o documentație PUZ ce a avut la bază toate avizele, acordurile solicitate de legea in vigoare si enumerate in certificatele de urbanism, incluzand, fara a se limita la, cele vizand indeplinirea cerintelor de rezistenta mecanica si stabilitate, securitate la incendiu si mediu.
- o documentație PUD aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 Bucuresti nr. 243/27.05.2004.

Întrucât documentația de urbanism PUZ a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București, aceasta înseamnă că CGMB a constatat că sunt întrunite toate condițiile privind regimul juridic, economic și tehnic și celelalte cerințe impuse de lege pentru realizarea investiției. Același lucru este valabil și în ceea ce privește Consiliul Local al Sectorului 1 București, care a aprobat documentația de urbanism PUD. 1074

Planurile urbanistice aprobate potrivit legii de către CGMB, respectiv de către Consiliul Local al Sectorului 1 sunt documente obligatorii și opozabile erga omnes (inclusiv în justiție, pentru funcționarii publici sau orice terți).

Conform art. 49 alin. 3 din Legea nr. 350/2001: "După aprobare, Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu, împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile în justiție".

Odată ce planurile urbanistice zonale sunt adoptate prin hotărâri de Consiliu, acestea devin parte integrantă a Planului de urbanism general (PUG).

Hotărârea CGMB nr. 213/2005 de aprobare a PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif" este pe deplin valabilă, nu a fost și nici nu mai poate fi contestată.

Astfel, PUG București aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/2000 și a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv până la 31.12.2011, include PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif".

În concluzie, imobilul construcție „Cathedral Plaza”, situat în București, sector 1, str. G-ral. Berthelot nr. 11-15, întrunește condițiile de încadrare în cadrul construit preexistent.

**A.4 Autorizația de construire pentru ridicarea imobilului de birouri „Cathedral Plaza” în București, str. General Berthelot nr. 11-15, sector 1, a fost eliberată de către Primarul Sectorului 1 București sub nr. 179/18/B/43074/24.02.2006. S-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru regimul de înălțime 4S+P+18E+etaj tehnic, arie construită de 1.059 m.p., arie desfășurată de 23.288 m.p., înălțime maximă de 75 de metri. S-a autorizat și organizarea de șantier corespunzătoare.**

A.5 Lucrarile de construire la „Cathedral Plaza” au fost executate în conformitate cu termenii si condițiile PUZ ”Zona Catedralei Sf. Iosif” (perimetru de construire, structuri si dimensiuni, regim de inaltime etc), si ale celorlalte planuri de urbanism, ale avizelor si autorizatiei de construire. Lucrarile au fost monitorizate de autoritatile competente care au constatat:

- executarea lucrărilor în conformitate cu documentațiile de urbanism legal aprobate și
- că nu au existat situatii de punere in pericol a sigurantei oamenilor sau bunurilor.

A.6 După începerea edificării construcției, **autorizația de construire a fost contestată de Arhiepiscopia Romano Catolică București, care a solicitat anularea sa.**

După ce instanța de fond a admis cererea, prin Decizia nr. 1025/25.06.2009 pronunțată în recurs de Curtea de Apel Ploiești – Secția Comercială și de Contencios Administrativ și Fiscal, în Dosarul nr. 7222/120/2007, cererea privind anularea autorizației a fost respinsă definitiv și irevocabil.

După pronunțarea acestei decizii am reluat lucrările de construire (ce fuseseră suspendate de instanță), cu acordul tuturor instituțiilor publice implicate (Primaria Sectorului 1, Prefectura București, Primăria Municipiului București, Inspectoratul de Stat în Construcții) și am finalizat aceste lucrări.

**Anularea Autorizatiei s-a cerut pe motive de necompetenta a emitentului si nu pentru considerente tehnice. S-a afirmat ca Autorizatia trebuia emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, desi acesta nu a emis niciodata autorizatii de construire si nici nu are in structura personal calificat in acest sens, astfel cum se recunoaste in chiar adresele emise de Consiliu.**

***Cât timp CGMB și PMB au recunoscut prin adrese oficiale că nu au competența de a ne elibera autorizația de construire și au indicat expres o altă autoritate ca fiind competentă, iar această ultimă autoritate a emis actul administrativ solicitat, ne întrebăm retoric cum am fi putut obține autorizație de la CGMB/PMB?***

Nu exista niciun indiciu ca insasi cladirea ar putea prezenta probleme de insecuritate si nici nu s-a afirmat acest lucru ca argument prin cererea de anulare a autorizatiei de construire formulata de Arhiepiscopia Romano Catolica. 107p

**A.7 Lucrările de construcție autorizate s-au finalizat în octombrie 2010.**

La data de 21.10.2010 a fost încheiat Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 42.

Membrii Comisiei au recomandat Admiterea recepției pentru lucrarea Cathedral Plaza considerând că "*observațiile consemnate în Anexa 1 și Anexa 4 (ce detaliază remediile necesare a fi realizate n.n.) nu sunt de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinației sale (conform art. 16 din HG 273/1994)*".

A.8 Decizia irevocabilă a Curții de Apel Ploiești a fost atacată cu cereri de revizuire.

În data de 03.11.2010 Curtea de Apel Suceava a pronunțat Decizia nr. 1989 prin care a admis cererea de revizuire a Arhiepiscopiei Romano Catolice și a schimbat în tot Decizia Curții de Apel Ploiești în sensul că a respins recursurile și a menținut sentința instanței de fond – de anulare a autorizatiei de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006.

Curtea de Apel Suceava a declarat admisibilă cererea de revizuire în temeiul art. 21 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, constatând că Decizia din recurs a Curții de Apel Ploiești "*a fost pronunțată cu încălcarea principiului priorității dreptului comunitar*" (fila 24 decizie citată).

**B. Condițiile cerute de lege pentru emiterea unei autorizatii de construire în vederea intrării în legalitate:**

În mod neechivoc prin art. 59 alin. 3 din normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind intrarea în legalitate, legiuitorul a prevăzut expres și limitativ condițiile ce trebuie îndeplinite:

1. **Constatarea faptului că imobilul construcție deja edificat "Cathedral Plaza" întrunește condițiile de încadrare în cadrul construit preexistent – condiție îndeplinită conform pct. A.3 din**

prezentul memoriu și documentelor ce vor fi depuse în susținerea cererii. Construcția „Cathedral Plaza” se încadrează în parametrii PUG conform documentațiilor care au fost avizate și aprobate în condițiile legii. Finalizarea și recepția clădirii s-au realizat în cadrul termenului de 5 ani de la adoptarea PUZ, iar prezenta solicitare vă este adresată în cadrul termenului de valabilitate a PUG București (ce include, așa cum am demonstrat, modificările aduse prin PUZ „Zona Catedralei Sf. Iosif”)

2. **Acordul de mediu.** Autorizația de construire a avut la bază și acordul autorității de mediu competente. Clădirea îndeplinește condițiile de mediu, fiind realizată în acord cu acesta.
3. **Existența unui referat de expertiză tehnică** din care să rezulte că sunt îndeplinite condițiile legale privind cerința esențială de calitate „rezistența mecanică privind starea structurii de rezistență” în stadiul fizic în care se află construcția. Asigurarea cerinței esențiale de calitate „rezistența la mecanica și stabilitate” s-a făcut prin: însuși proiectarea clădirii de către proiectanți autorizați, verificarea și atestarea proiectului de către verificatori autorizați, monitorizarea derulării lucrărilor de către persoane abilitate și autorități competente, verificarea finală și recepționarea clădirii de către specialiști autorizați; însuși emitentul Autorizației a emis confirmarea că lucrările au fost realizate conform prevederilor acesteia;
4. **Existența unui referat de expertiză tehnică** din care să rezulte că sunt îndeplinite condițiile legale privind cerința esențială de calitate „securitate la incendiu”. Considerentele de la punctul anterior sunt valabile, de asemenea, și în ceea ce privește asigurarea cerinței esențiale de calitate „securitatea la incendiu”; la recepția clădirii s-a făcut și verificarea finală de către reprezentanții ISU, care au și semnat procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

### C. CONCLUZII:

C.1 Hotărârea CGMB nr. 213/29.09.2005, respectiv Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 243/27.05.2004, de aprobare a

documentațiilor PUZ, respectiv PUD, nu au fost nici contestate și nici anulate.

PUG-ul preia prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și ale altor documentații de urbanism aprobate, respectiv PUZ, PUD, așadar PUZ-ul aprobat prin H CGMB nr. 213/2005 face parte integrantă din PUG București în vigoare. 1070

Conform Anexei nr 2 din Legea 50 /1991 – "Definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii" prin aprobare se înțelege: „optiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentatiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se confera documentatiilor **putere de aplicare** constituindu-se astfel ca **temei juridic** în vederea realizării programelor de dezvoltare teritorială și urbanistică, precum și al **autorizării lucrărilor de execuție** a obiectivelor de investiții”.

Având în vedere ca:

- Documentatiile de urbanism nu au fost desființate prin nicio hotărâre judecătorească,
- Actele administrative care au produs efecte juridice nu mai pot fi revocate (în virtutea principiului irevocabilității) și
- PUZ aprobat prin H CGMB 213/2005 și PUD-ul aprobat prin H CLS 1 nr. 243/2004 sunt parte intergantă din PUG-ul actual,

**Rezultă ca imobilul Cathedral Plaza se încadrează în cadrul construit preexistent.**

C.2 Pe tot parcursul efectuării lucrărilor de construcție, inclusiv la data recepției la terminarea lucrărilor, a existat autorizația de construire valabilă.

Autorizația și-a epuizat efectele înainte de pronunțarea hotărârii judecătorești din 3.11.2010.

În fapt, lucrările nu au fost executate nici „fără autorizație” și nici „cu nerespectarea prevederilor autorizației” întrucât, așa cum am arătat la pct. A, subscrierii i-a fost emis certificat de urbanism, documentația de

urbanism i-a fost aprobată prin Hotărâre CGMB, respectiv prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1, București, a fost emisă autorizație de construire, edificarea construcției a fost realizată în concordanță deplină cu documentațiile tehnice legal aprobate așa cum rezultă din monitorizarea permanentă realizată de toate instituțiile abilitate și a fost admisă recepția la terminarea lucrărilor. 1079

C.3 Conform art. 37 alin. 2 din Legea nr. 50/1991: "Lucrările de construcție autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor".

Conform art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001: "Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora."

Recepția la terminarea lucrărilor a fost admisă prin procesul verbal nr. 42 din 21.10.2010.

Așadar, construcția "Cathedral Plaza" se încadrează în cadrul construit preexistent, fiind edificată și recepționată în deplin acord cu documentațiile de urbanism legal aprobate.

Vă rugăm să aveți în vedere că investiția are o valoare de impunere de aproximativ 20.000.000 EUR, iar suma plătită anual la bugetul local (impozitul pe clădire) se ridică la aproximativ 330.000 EUR.

Urmare a constatării că toate aceste condiții sunt întrunite vă solicităm să emiteți o autorizație de construire în vederea intrării în legalitate, pentru construcția "Cathedral Plaza" situată în București, sector 1, str. G-ral. Berthelot nr. 11-15.

**D. Legislație, jurisprudență, practică aplicabile:**

Vă rugăm să detaliați motivarea răspunsului la cererea noastră deoarece motivarea conferă actului transparență, numai în acest mod putând să se verifice dacă actul este corect fundamentat și se permite exercitarea/realizarea unui eventual control judecătoresc.

În acest sens Constituția României prevede la art. 31 alin. 2 obligația autorității publice de a asigura informarea corectă a cetățeanului asupra problemelor de interes personal.

Curtea Europeană de Justiție a decis că o motivare insuficientă sau greșită este considerată a fi echivalentă cu o lipsă a motivării actelor și, mai mult, insuficiența motivării sau nemotivarea atrag nulitatea sau nevalabilitatea actelor. 1070

Din răspunsurile date de către Consiliile locale ale Sectoarelor 3 și 4 din București precum și din cele ale Consiliului General al Municipiului București, rezultă practica unitară în ce privește competența emiterii autorizațiilor de construire între anii 2004 - 2009 în cazul construcțiilor ce urmau a fi edificate în zona de protecție a unor monumente; pentru București, aceste autorizații au fost întotdeauna emise de Primarul Sectorului în care se edifica construcția și nu de CGMB sau de Consiliul Local.

Că atribuțiile reveneau Primarului de sector, este recunoscut indirect și prin faptul că Legea nr. 50/1991 a fost modificată – în sensul că actualmente se prevede expres o nouă competență de emitere a autorizațiilor în astfel de cazuri.

Totodată, conform art. 6 alin. 2 lit. a din Normele de aplicare ale Legi nr. 50/2001: "disciplina autorizării și execuției se asigură prin individualizarea răspunderii personalului cu atribuții tehnice în administrația publică locală, întărirea rolului instituției arhitectului șef, la toate nivelurile unităților administrativ teritoriale".

Urmează să depunem documente în susținerea cererii.

*NOTA: În mod clar, dincolo de orice dubiu, construcția a fost edificată și recepționată în condiții de deplină legalitate.*

*Pentru a evita eventuale impedimente viitoare în buna exploatare a construcției (referitoare la Autorizația de construire și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor), Millennium Building Development SRL a luat în considerare și oportunitatea obținerii și a unui act „de intrare în legalitate” (în sensul avut în vedere de Legea 50/1991 și de normele de aplicare a acesteia), având în vedere și valoarea foarte mare a investiției.*



Millennium Building Development SRL