



Istoric al edificării clădirii „Cathedral Plaza”

S.C. Millennium Building Development S.R.L., înțelege să ia atitudine publică pentru a clarifica situația juridică a clădirii Cathedral Plaza, având în vedere virulența mesajelor publice legate de posibilitatea demolării construcției ai cărei proprietari suntem.

Prezentul demers are menirea de a înlocui în spațiul public, distorsionările legate de modalitatea în care dezvoltatorul imobiliar a inițiat și condus cu totală bună credință, întreaga procedură de edificare a clădirii de birouri situată pe strada General Berthelor nr. 11-15, sect.1.

Dorim să aducem în prim plan, adevărul faptic necontestat / ceea ce s-a întâmplat din anul 1999 și până în prezent și cu reprezentarea corectă a situației noastre juridice, pe baza căruia autoritățile administrative competente trebuie să decidă în prezent, intrarea clădirii noastre în legalitate, în procedurile legale deja demarate în acest sens..

Ne exprimăm încrederea deplină că odată cunoscute faptele în cronologia lor, și etapele administrative parcurse până în prezent, toți cei interesați vor înțelege că, în realitate, dintre toți actorii implicați în această situație, societatea Millennium este în realitate victima unui conflict de vecinătate ce a degenerat datorită lipsei de dialog, dar și a mai multor factori externi legați fie de hățişului legislativ din România, fie de ezitățile autorităților administrative în a tranșa problema competențelor lor.

În ordine cronologică, situația juridică și faptică a clădirii noastre a evoluat după cum urmează.

În cursul anului 1998, în vederea demarării unui proiect imobiliar, a fost cumpărată suprafața de 1.822,59 mp de la persoanele fizice cărora le fusese reconstituit dreptul de proprietate, pentru ca în cursul anului 1999, foștii proprietari ai MBD să prezinte reprezentanților vecinului ARCB, proiectul viitoarei clădiri „Cathedral Plaza” și al pieței ce urma să fie creată purtând numele catedralei, în paralel cu demersurile făcute față de autoritățile administrative, pentru obținerea unui certificat de urbanism în care să fie trasați pașii de urmat în vederea edificării viitoarei clădiri.

În noiembrie 1999, Excelenta sa, Arhiepiscopul Ioan Robu, în numele ARCB, a trimis la Ministrul Culturii, Ministrul Lucrărilor Publice și la Primarul General al Municipiului București, Adresa nr. C-890, prin care își exprima mulțumirea față de proiectul arhitectural ce i-a fost prezentat

BUCUREȘTI

Bucharest Business Park
Șos. București-Ploiești, Nr. 1A
Intrarea A, Etaj 4
Sector 1, București 013681
România

T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA

T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 364 229 000
F +40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRAȘOV

T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@nndkp.ro

CRAIOVA

T +40 351 228 000
F +40 351 228 005
E office.craiova@nndkp.ro

subliniind că: „... din punct de vedere structural, clădirea nu va pune probleme deosebite și nu va periclita stabilitatea catedralei”, dar și că „... proiectul vizionat de noi va contribui la transformarea pozitivă a acestei zone a orașului. Piața nou creată va constitui un spațiu public de valoare în evidențierea catedralei în oraș și în susținerea spațiilor publice din vecinătatea Căii Victoriei”, pentru ca la final, să sublinieze „în acest sens Arhiepiscopia Romano – Catholică își dă acordul pentru realizarea proiectului clădirii „Cathedral Plaza”.

În anul 2000, au fost aprobate planul urbanistic zonal și cel de detaliu de către Consiliul General al Municipiului București, pentru o înălțime maximă de 74 m.

La data de 09.10.2000, a fost emis de către Primarul General, Certificatul de urbanism nr. 151B/30244, prin care s-a stabilit că Documentația tehnică va fi însoțită și de mai multe avize și studii, printre care era indicat și avizul Ministerului Culturii.

Avizul Ministerului Culturii a fost dat în anul 2001, sub nr. 346/Z/2001 cu impunerea obligației de a expertiza Catedrala „Sf. Iosif” și cea de a aduce anumite modificări la fațadă.

La intrarea în vigoare a OUG nr. 228/2000 privind protejarea monumentelor istorice, la data de 25 ianuarie 2001, raporturile de competențe dintre Primarul General al Municipiului București, Ministerul Culturii și Primarii de Sectoare erau neclare, pentru că actul normativ nu tranșa care dintre primarii din capitală (cel general sau cei de sector) aduceau la îndeplinire atribuțiile specifice privind protejarea monumentelor istorice, emiterea de autorizații de construire pentru clădiri din zona de protecție a monumentelor istorice nefiind nici măcar luată în calcul.

Art. 51 din OUG nr. 228/2000 nu cuprindea în mod expres, între atribuțiile Consiliilor Județene și Consiliului General al Municipiului București și monumentele din grupa A de valoare națională și universală, atribuțiile lor rezumându-se la cele din grupa B, reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Singurele dispoziții referitoare la posibilitatea de a se emite autorizații de construire rămăneau cele din Legea generală din materia urbanismului, nr. 50/1991. Or nici această lege nu tranșa care dintre primari, poate emite în cazul capitalei, autorizațiile de construire pentru clădirile din zonele de protecție, fără nici măcar a mai discuta de distincția în funcție de grupa monumentului respectiv.

Ordonanța nr. 228/2000 punea în mișcare mecanisme legale prin care să fie actualizată Lista Națională a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice din 1991 – 1992, în termen de 3 ani.

În această listă, în vigoare începând cu anul 1992, Catedrala „Sf. Iosif” figura la poziția 41B0194, alături de alte monumente de valoare locală. Drept consecință, competența de emiteră a unei autorizații de construire aparținea Primarului Sectorului 1.

În luna iulie 2001, a fost publicată în Monitorul Oficial, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care prelua ideea perioadei de 3 ani pentru actualizarea listei la nivelul țării, și care, în Capitolul II, stabilea atribuțiile autorizațiilor administrației publice locale.

În acest act normativ apare pentru prima dată în cadrul legislativ, atribuția Consiliului General al Municipiului București de a elibera autorizații de construire pentru imobile aflate

în zona de protecție a monumentelor istorice, cu aviz de la Comisia Națională a Monumentelor Istorice. Nici în acest text normativ nu se distinge între monumentele din grupa A și cele din grupa B.

Or, în paralel cu determinarea legii în ceea ce privește competențele autorităților administrative, a fost schimbată încadrarea clădirii Catedralei Sf. Iosif, din grupa B, în grupa A, a monumentelor de valoare națională și universală.

Prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2682/13.06.2003 au fost aprobate normele metodologice de clasare și evidență, iar prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, Lista din 1992 a fost modificată cu privire la încadrarea Catedralei, care a primit codul LMI: 402 B II m-A-18132, aferent grupei A, în timp ce Palatul Mitropolitan Romano – Catolic a primit o clasare proprie având codul LMI: 404 B II m-B-18134, aferent grupei B.

În tot acest răstimp, inclusiv până la data emiterii autorizației de construire din 24.02.2006, din perspectiva competențelor primarilor de sector și primarului general al Municipiului București, operau dispozițiile legii organice nr. 215/2001 (art. 68 lit. t coroborat cu art. 97 alin. 1), toate competențele fiind unele de atribuire expresă. Cu alte cuvinte, **Primarul General al Municipiului București putea emite o autorizație (cum este cea de construire) doar dacă legea prevedea în mod expres acest lucru.**

Or, în aceeași perioadă referită mai sus, Legea nr. 422/2001 nu prevedea emiterea de autorizații de construire între atribuțiile „primarului”, indiferent care ar fi fost el, în cazul particular al Municipiului București. Doar în cazul Consiliului General al Municipiului București era prevăzut la art. 48 lit. d) că eliberează autorizațiile de construire pentru imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zonele construite protejate.

Numai că în baza art. 7 alin. 13 din Legea nr. 50/1991 (așa cum era în vigoare la data de 24.02.2006) autorizațiile de construire se semnau de către președintele Consiliului Județean sau de primar, ceea ce însemna la nivelul capitalei, că ele ar fi putut fi emise și de un primar, din nou, fără a ști care.

Din corespondența instituțională purtată cu reprezentanții Primăriei Generale a reieșit că Primarul General nu își poate asuma, finalmente, emiterea autorizației de construire pentru că nu există o dispoziție expresă care să îi confere această competență.

Singura autoritate publică care rămânea cu competență expresă în sensul emiterii unei autorizații de construire rămânea, așadar, primarul de sector.

Coroborând aceste elemente cu faptul lipsei dialogului și colaborării reale dintre Primăria Generală / Primăria Sectorului 1 și Ministerul Culturii și Cultelor cu privire la încadrarea dată de Minister, Catedralei „Sf. Iosif”, în acea perioadă de 3 ani stabilită prin OUG nr. 228/2000, Primarul General al Municipiului București a declinat solicitarea de emitere a autorizației de construire.

La data de 24.04.2001, ARCB a revenit către foștii proprietari ai Clădirii Cathedral Plaza prin Adresa nr. C486 semnată de Excelenta sa, Arhiepiscopul Ioan Robu, prin care erau concretizate cerințele arhiepiscopiei pentru a continua să sprijine realizarea proiectului.

În paralel cu demersurile administrative făcute pe lângă Primăria Generală pentru obținerea autorizației de construire, au fost încheiate 2 contracte de concesiune cu Municipiul București prin Primarul General, primul, la data de 24.09.2002, pentru 70 mp de teren, iar al doilea, la data de 08.12.2005, pentru 116 mp de teren.

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 că practica unitară în ceea 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, era că aceste autorizații au fost întotdeauna emise de Primarul Sectorului în care se edifica construcția, și nu de CGMB sau de Consiliul Local.

Data fiind inacțiunea Primarului General al Municipiului București de a ne emite autorizația de construire și fiind informați oficial cu privire la practica emiterii autorizațiilor de construire în ipoteze identice cu cea în care ne aflăm, am început procedura și pe lângă primarul de sector.

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.

Prin Hotărârea CGMB nr. 213/2005 a fost aprobată documentația PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif, în timp ce documentația PUD fusese aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 București nr. 243/27.05.2004.

PUG-ul București aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/2000 a avut valabilitatea prelungită succesiv până la 31.12.2011, și acesta include PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif".

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.

Lucrările de construire la „Cathedral Piaza” au fost executate în conformitate cu termenii și condițiile PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif" (perimetru de construire, structuri și dimensiuni, regim de înălțime etc), și ale celorlalte planuri de urbanism, ale avizelor și autorizației de construire. Lucrările au fost monitorizate de autoritățile competente care au constatat:

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

După începerea edificării construcției, autorizația de construire a fost contestată de Arhiepiscopia Romano Catholică București, care a solicitat anularea sa. Curtea de Apel Ploiești - Secția Comercială și de Contencios Administrativ și Fiscal, în Dosarul nr.

7222/120/2007, a respins în mod irevocabil cererea de anulare a autorizației, consfințindu-i astfel deplina valabilitate în mod definitiv și irevocabil.

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

Trebuie reținut așadar că, anularea Autorizației s-a cerut pe motive de necompetența a emitentului și nu pentru considerente tehnice. S-a afirmat ca Autorizația trebuia emisă de Consiliul General al Municipiului București, deși acesta nu a emis niciodată autorizații de construire și nici nu are în structura personal calificat în acest sens, astfel cum se recunoaște în 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, Millennium a fost în imposibilitate obiectivă de a obține autorizație de la aceste instituții.

Nu exista și nu au fost prezentate niciodată indicii/probe ca însăși Clădirea Cathedral Plaza ar putea prezenta probleme de securitate pentru imobilele vecine.

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 Piaza 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)*".

Decizia irevocabilă a Curții de Apel Ploiești a fost atacată cu cereri de revizuire. În data de 03.11.2010, la 2 săptămâni de la finalizarea lucrărilor de construire, Curtea de Apel Suceava, instanța egală în grad cu cea anterioară, pronunțând o decizie total contradictorie cu cea dintâi, respectiv Decizia nr. 1989/03.11.2010, prin care s-a apreciat greșit că Autorizația de construire ar fi nulă absolut.

Concluzii :

- 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 ne-a fost emis un certificat de urbanism, documentația de urbanism ne-a fost aprobată prin Hotărâre CGMB, respectiv, prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1, București,

-
- A fost emisă autorizație de construire de către singura autoritate publică locală pentru care exista o normă expresă de atribuire a acestei competențe.
 - 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, FĂRĂ a se fi manifestat vreo afectare a clădirii catedralei ori a palatului mitropolitan.

În prezent proprietarul Millennium Building Development SRL așteaptă și solicită public soluționarea cererii sale de intrare în legalitate, prin emiterea unei noi autorizații de construire de către entitatea indicată astăzi în mod neechivoc de textele de lege ca având competența generală în acest domeniu, Primarul Municipiului București.

În paralel Millennium Building Development SRL încearcă soluționarea amiabilă a conflictului de vecinătate cu Arhiepiscopia Romano-Catolică București, oferindu-și întregul suport pentru clarificarea situației și găsirea unor soluții amiabile, favorabile ambelor părți.