

Către,

▪ PRIMARIA SECTORULUI 2 BUCURESTI
Bucuresti, Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2

▪ PRIMAR RADU-NICOLAE MIHAIU

Spre stiinta,

- Arhitect Sef – BRATU ALINA ALISA
- Directia de Urbanism Cadastru si Gestionare Teritoriu – S.A.D.U.

Ref. la Cerere nr. 24810/17.02.2021 - Certificat de urbanism in vederea construirii teren situat in str. Barbu Vacarescu nr. 275 - 291

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul Manochehr Saadati-Sohi domiciliat in _____, in calitate de solicitant al cererii nr. 24810/17.02.2021 ce are ca scop emiterea unui certificat de urbanism in vederea construirii pe terenul proprietatea subsemnatului situat in str. Barbu Vacarescu 275 – 291, Sector 2 si avand in vedere demersurile dvs. in ceea ce priveste suspendarea PUZ Coordonator Sector 2, respectiv Hotararile C.G.M.B. din data de 26.02.2021, demersuri ce corespund cu platforma electorala pe care ati avut-o in timpul campaniei, va aducem la cunostinta faptul ca o suspendare sau si mai rau o anulare a acestuia ar avea consecinte negative majore pentru oricare dezvoltator, intrucat o astfel de masura ar sista toate proiectele imobiliare, ar genera pierderi materiale de amploare si pe cale de consecinta va conferii persoanelor prejudiciate dreptul de a solicita prin intermediul instantelor de judecata, despagubiri echivalente cu pagubele create.

Apreciind bunele intentii ale dvs, in calitate de primar al sectorului 2 precum si cele ale primarului general al Mun. Bucuresti, va informam ca anterior sedintei din 26.02.2021 in cadrul careia s-a dispus suspendarea PUZ-urilor Sector 2, 3, 4, 5 si 6, am deus la registratura Primariei Sector 2 cererea nr. 24810/17.02.2021, cerere ce are ca obiect obtinerea certificatului de urbanism in vederea realizarii unui proiect imobiliar pe terenul situat in str. Barbu Vacarescu 275 – 291, Sector 2, proiect compus din 5 cladiri inalte – tip turn cu o pondere de ocupare a terenului - POT de pana la 20% si o amenajare de spatii verzi in proportie de 80% din suprafata terenului (35.700 m²) spatii verzi ce vor fi dotate cu bancute, fantani artisanale si spatii de joaca, cu acces nelimitat al publicului/locuitorilor sectorului 2 si nu numai.

In aceste conditii, apreciem ca proiectul nostru astfel cum a fost descris mai sus este cu mult peste reglementarile urbanistice anterioare aprobarii PUZ Coordonator Sector 2, respectiv cele aferente zonei V3b, reglementari ce permit un POT de 70% (50% constructii, 20% circulatii – alei, parcuri etc) si numai 30% spatii verzi, un CUT / H nelimitat – conform proiectul beneficiarului, motiv pentru care nu vedem nici o justificare intemeiata pentru un eventual refuz de eliberare a certificatului de urbanism astfel cum a fost solicitat.

Pe de alta parte, respectivul proiect este in oglinda cu sustinerile dvs din timpul campaniei electorale si cu motivele ce au stat la baza sedintei de CGMB din 26.02.2021. Un refuz si/sau o respingere a cererii de emitere a certificatului de urbanism ar veni in contradictie cu principiile pentru care militati (protejarea spatiilor verzi) si totodata ar crea pagube considerabile dezvoltatorului imobiliar/agentul economic constand in profitul nerealizat.

Cu alte cuvinte, proiectul propus satisface atat asteptarile pe care le poate avea investitorul privat cat si cele de ordin public (amenajarea de spatii verzi cu acces public nelimitat) constituind o varianta de tip „win / win„, varianta ce ar aduce beneficii ambelor parti (investitorului privat / autoritatii publice locale).

Contrar situatiei amintite mai sus, un eventual refuz si/sau o respingere a cererii de emitere a certificatului de urbanism, ar conduce la o situatie total opusa, in sensul ca ambele parti ar avea de pierdut „loss / loss„, respectiv subsemnatul nu voi putea realiza proiectul imobiliar propus iar populatia nu va putea beneficia de spatiile verzi ce s-ar fi realizat prin intermediul respectivului proiect imobiliar. Totodata abordarea unei asemenea variante ar genera si sesizarea instantei de judecata pentru recuperarea prejudiciilor aduse ca urmare a profitului nerealizat, desi nu acest demers este urmarit de catre noi, scopul principal fiind realizarea proiectului imobiliar.

Fata de toate aspectele prevezentate mai sus si tinand cont de faptul ca certificatul de urbanism are ca scop amenajarea de spatii verzi cu acces nelimitat al publicului in proportie de 80% din suprafata terenului in cauza, aspect ce ar genera un plus semnificativ zonei respective din punct de vedere al calitatii mediului, va solicitam sa dispuneti in termenul legal, eliberarea acestuia astfel cum a fost solicitat prin intermediul cererii nr. 24810/17.02.2021.

In vederea clarificarii oricarui aspect referitor la proiectul imobiliar propus si cu privire la terenul situat in str. Barbu Vacarescu 275 – 291, Sector 2, va anexam prezentei adrese informatii privind cadrul legislativ, regimul juridic precum si alte informatii esentiale in vederea solutionarii cererii nr. 24810/17.02.2021.

Totodata, in vederea clarificarii oricarui aspect, va inaintam disponibilitatea de a programa o intalnire intr-un cadru oficial, intalnire ce ar putea elimina orice ambiguitati si conceptii ce s-au format pana in prezent in privinta subsemnatului.

Va multumim!

Data: 08.03.2021.

Cu consideratie,
MANOCHEHR SAADATI-SOHI

ANEXA

Cadrul legislativ:

i. Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Prin intermediul respectivului act normativ legiuitorul a conferit spațiilor verzi un cadru legislativ special, fiind reglementate astfel spațiile verzi din intravilanul localităților precum și criteriile în baza cărora terenurile pot fi încadrate în categoria spațiilor verzi sau condițiile de schimbare a încadrării.

ii. Conform OUG nr. 195/2005, este reglementat un cadru general în ceea ce privește protecția mediului, fiind prevăzută o interdicție de schimbare a destinației în cazul terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute în planurile urbanistice.

iii. Legea 24/2007 are caracter de lege specială în raport cu alte acte normative ce reglementează anumite aspecte ce țin de spațiul verde în general, așa cum este OUG 195/2005. Spațiile verzi sunt definite în amănunt prin intermediul Legii 24/2007, aceasta constituind singurul act normativ ce definește spațiile verzi din intravilanul localităților, protejează terenurile amenajate ca spații verzi și instituie derogări în funcție de celelalte drepturi fundamentale (dreptul la proprietate).

iv. Conform art. 18 alin (9) din Legea 24/2007 este reglementat ca „terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

Referitor la proiectul imobiliar propus

v. începând cu anul 1990 am desfășurat activități economice, realizând 5 fabrici de producție (2 dintre ele pe raza Sectorului 2) și creând peste 2000 de locuri de muncă. Ulterior pentru investițiile pe care am decis să le realizez în domeniul imobiliar (achiziționarea de terenuri pentru dezvoltare imobiliară) am înstrăinat 3 dintre fabricile ce le detineam, valoarea de achiziție a terenurilor fiind de peste 25 mil. euro.

vi. din anul 2005 și până în 2009, terenul situat în str. Barbu Vacarescu 275 – 291, Sector 2 a fost blocat din cauza abuzurilor repetate din partea societății RADET ce detinea în folosință terenul la momentul transferului în proprietatea privată și care ulterior a refuzat evacuarea. În anul 2009 evacuarea a fost realizată prin intermediul instanței de judecată iar pentru refuzul nejustificat al societății RADET de a elibera terenul, instanța a acordat despăgubirii în cuantum de 2,5 mil. euro, numai că în realitate pierderile erau mult mai mari ținând cont de faptul că am fost împiedicat să realizez un proiect imobiliar pe respectivul teren.

vii. în perioada 2009 – 2015 proiectul imobiliar nu a putut fi realizat din cauza unui alt impediment, de această dată de ordin economic, respectiv criza imobiliară ce a fost în aceea perioadă.

viii. abia în anul 2015, după ce economia a început să se redreseze, conform Legii 24/2007 m-am adresat Primăriei Municipiului București – PMB în vederea soluționării blocajului asupra dezvoltării imobiliare a terenului, numai că o soluție în acest sens a întârziat să apară, desi proiectul ar fi adus valoare zonei respective din punct de vedere urbanistic dar în același timp ar fi generat taxe și impozite considerabile, atât la bugetul local cât și de stat.

ix. pe baza dispozițiilor normative prevăzute în Legea 24/2007 precum și pe baza celor instituite prin Decizia nr. 1416/2008 a Curții Constituționale a României, puteam să mă adresez instanței de judecată pentru solicitarea despăgubirilor generate de îngradirea dreptului la proprietate, numai că obținerea de despăgubiri de pe urma

mentinerii incadrării în categoria spațiilor verzi, nu a reprezentat un scop principal, aceasta variantă reprezentând doar ultima opțiune de care puteam dispune în raport cu refuzul nejustificat al PMB de a schimba încadrarea.

X. autoritatea publică ar fi avut posibilitatea legală, fie să exproprieze, fie să schimbe încadrarea respectivă, dar ținând cont de faptul că terenul în cauză nu este amenajat ca spațiu verde iar intenția exproprierii nu a existat în niciun moment din partea autorității publice, în mod cert s-ar fi impus schimbarea încadrării.

xi. Nu există nicio rațiune logică ca statul să achite despăgubiri pentru un teren de care publicul nu poate beneficia și mai mult decât atât pentru un teren care nu este amenajat ca spațiu verde.

xii. încadrarea în categoria spațiilor verzi a terenului s-a realizat la nivelul anilor 1999-2000 prin intermediul aprobării PUG, data la care terenul se afla în proprietatea statului. Ulterior ca urmare a procedurii de revendicare, terenul a fost transferat în proprietatea privată a unor persoane fizice în baza unei hotărâri definitive și irevocabilă a instanței de judecată iar autoritatea publică locală, ca urmare a acestui transfer a dreptului de proprietate, era obligată să își exprime opțiunea de expropriere ori în caz contrar să schimbe încadrarea pentru ca noul proprietar să poată dispune de toate atribuțiile dreptului de proprietate prevăzute la art. 555 alin (1) și art. 559 alin (1) și (2) Cod Civil.

xiii. menținerea unei încadrări ca cea realizată prin PUG s-ar fi impus a fi păstrată decât dacă autoritățile publice locale intenționau amenajarea ca spațiu verde dar cu o prealabilă despăgubire prin intermediul exproprierii.

xiv. ca urmare a analizei prevederilor art. 18 alin (9) din Legea 24/2007, prin intermediul adresei nr. 1387856/13.01.2016, adresei nr. 1561389/12038/26.10.2017, a adresei nr. 14539/15.12.2017 și a adresei nr. 1583029/1582983/14817/14816/12.01.2018 emise de PMB – Direcția de Urbanism, s-a concluzionat faptul că schimbarea încadrării se poate realiza prin intermediul unei documentații de urbanism, redirectionând cererea subsemnatului în vederea soluționării, elaboratorului documentației de actualizare PUG, numai ca actualizarea a ramus blocată la etapa II.

xv. conform adresei nr. 1792523/1792048/1792480/13825/13892/29.11.2019 PMB prin Direcția de Urbanism transmite de această dată solicitarea subsemnatului, initiatorului documentației PUZ Sector 2, respectiv Primăriei Sector 2

xvi. prin intermediul PUZ Coordonator Sector 2 și a studiilor de specialitate aferente acestuia, s-a ajuns la concluzia că terenului în cauză i se impune schimbarea încadrării urbanistice, având la baza motive întemeiate cum ar fi:

- prevederile legii 24/2007;
- lipsa amenajării ca spațiu verde;
- regimul juridic al terenului – proprietate privată persoană fizică, existența în proximitatea zonei a unor baze sportive proprietatea statului (5 baze sportive situate la o distanță între 200 – 650 m de terenul în cauză);
- bazele sportive (V3b) nu mai pot fi considerate spații verzi ținând cont că în cazul acestora era prevăzut decât 30% spații verzi, asemanător oricărui teren care nu e încadrat în categoria spațiilor verzi.

xvii. dacă până la momentul aprobării PUZ Coordonator Sector 2 toți cei ai căror drepturi erau încălcate puteau solicita ca despăgubiri decât lipsa de folosință pe cel mult 3 ani anterior, care în practica instanțelor de judecată echivalează cu chiria aferentă terenului, ca urmare a aprobării și ulterior a suspendării acestuia prin intermediul H.C.G.M.B. nr. 65/26.02.2021, ar genera acțiuni în instanța ce vor avea ca obiect solicitarea de despăgubiri echivalente cu profitul nerealizat, despăgubiri care doar în cazul subsemnatului se ridică la peste 200 mil. de euro (a se vedea cazul Constanda – despăgubiri profit nerealizat – apx. 115 mil. euro).

xviii. pe baza PUZ Coordonator Sector 2, am initiat serie de demersurile necesare realizarii proiectului imobiliar pe care l-am avut in plan inca de la momentul achizitionarii terenului (2005). Astfel, am contractat o firma specializata de proiectare (realizare concept, documentatie tehnica samd) si totodata am incheiat un contract de asociere in participatiune cu investitorul interesat.

xix. raportat la obiectul certificatului de urbanism, coroborat cu situatia anterioara a terenului (incadrarea in zona V3b) si cu faptul ca terenul in prezent nu este amenajat ca spatiu verde, realizarea proiectului propus nu ar aduce decat un plus ponderei de spatiu verde cu acces public nelimitat si totodata in acest fel Primaria Sector 2 ar fi scutita de la plata unor eventuale despagubiri echivalente profitului nerealizat iar PMB de plata despabubirilor echivalente lipsei de folosinta solicitate anterior pe ultimii 3 ani pana la aprobarea PUZ Sector 2 (dosar nr. 31222/3/2020 – aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti).

xx. conform art. 2 alin (2) din HCGMB nr. 65/26.02.2021 este prevazut ca „cererile pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru autorizare depuse anterior momentului intrari in vigoare a hotararii si nesolutionate, se vor solutiona conform legislatiei in vigoare.

xxi. prin folosirea termenului „conform legislatiei in vigoare. se intelege actele normative in baza carora certificatul de urbanism si/sau autorizatia de construire sunt emise. Conform cadrului legislativ actual, legislatia ce reglementeaza emiterea actelor administrative de tipul celor de mai sus, este compusa din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul .

xxii. tinand seama de scopul certificatului de urbanism conform cererii nr. 24810/17.02.2021, respectiv „in vederea construirii, indicam faptul ca actul normativ special aplicabil in raport cu scopul urmarit este Legea 50/1991.