

DOSAR nr. 24113/3/CA/2009*

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA a IX- a – contencios administrativ și fiscal
SENTINȚA CIVILĂ NR 3672
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 03.10.2012
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:
PREȘEDINTE: Mihai Drăguțescu
GREFIER: Simona Alexandrescu

TRIBUNALUL,

Pe rol se află soluționarea acțiunii de contencios administrativ formulata de
reclamantul in contradictoriu cu pârâtii
și

CONFORM CU
ORIGINALUL



intervenienta ASOCIAȚIA SALVAȚI BUCUREȘTIUL, având ca obiect anulare act administrativ.

Dezbaterea în fond și susținerile părților au avut loc în ședință publică de la 19.09.2012, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta, când instanța, la cererea pârâtului pentru a depune la dosarul cauzei concluzii scrise, a amânat pronunțarea la data de 26.09.2012 și la data de astăzi, hotărând următoarele:

TRIBUNALUL,

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la Tribunalul București sub nr.24113/3/CA/2009, a chemat în judecată pe pârâtul , solicitând ca, prin hotărârea judecătorească ce se va pronunța, să fie anulată poziția 10 din anexa hotărârii nr.136/27.11.2008 prin care s-a aprobat PUD „str. ,nr. colt cu str ”.

În motivarea acțiunii se arată că, în urma exercitării controlului de legalitate, s-a constatat că poziția 10 din anexa HCL Sector nr.136/27.11.2008, contravine următoarelor normelor legale aplicabile: art.56 și anexa 1 pct.12 din legea 350/2001 deoarece competența de aprobare a documentației de urbanism aparține CGMB pentru imobilele care se amplasează în zonele protejate.

În avizul de urbanism CTUAT nr.384 CA 17/70 din 8.10.2008 nu se menționează că amplasamentul în cauză este situat în zona de protecție a 2 monumente de arhitectură aflate pe Lista monumentelor istorice actualizată aprobată prin Ordinul nr.2314/2004 al MCC la poziția 1207 B II m A 18925- Biserica Adormirea Maicii - str. nr. și poziția 1206-B-II-m-A-18924-Scoala Centrala de Fete -str. nr. , nu sunt stabilite cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, respectiv cerințe din PUZ „zone construite protejate”.

Prin avizul de urbanism s-a avizat indicatorii urbanistici propuși, cu depășirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici aprobați precum și a înălțimii maxime admise prin PUZ „zone construite protejate” respectiv regim maxim de înălțime: aprobat 18 m față de cel legal 10+3 m retras, POT aprobat 75% față de cel legal-50% și CUT aprobat-3,5 față de cel legal de 1,8.

De asemenea, s-au încălcat și prevederile art.32 din Legea 350/2001 și art.VIII din PUZ aprobat prin HCGMB nr.279/2000 referitor la obligativitatea elaborării unui PUZ în cazul unor propuneri diferite față de prevederile PUZ „Zone Construite Protejate” și dispozițiile capitolului II din același PUZ, referitor la utilizări admise cu condiționări care precizează „suprafața destinată comerțului, serviciilor, birourilor să fie un sfert din cea destinată locuințelor”.

În opinia reclamantului, au fost, de asemenea, încălcate dispozițiile art.29 din Ordinul MTCT nr.563/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), iar prin avizul favorabil emis de

nr.3/Z/07.01.2009, pentru documentația PAC, avizată în baza PUD în loc de PUZ, în zona de protecție a două monumente istorice clasate în grupa A și B, se încălcă reglementările, normele și metodologiile cu aplicabilitate pentru domeniul monumentelor istorice, sens în care se solicită admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată.

S-au atașat acțiunii înscrisuri privind aspectele menționate de către reclamanta în cererea de chemare în judecată: Hotărârea nr.136/27.11.2008 privind aprobarea unor documentații de urbanism pe terenuri situate în : al , tabel cu planuri urbanistice de detaliu, nota de constatare ISC nr.29/17.02.2009.

Pârâtul a formulat întâmpinare solicitând respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Arată că nu s-au încălcat prev.art.56 și anexa 1 pct.12 din Legea 350/2001 deoarece nu se prevede expres ca PUD și PUZ-zone protejate să se aprobe doar de CGMB.

CONFORM CU
ORIGINALUL

În avizul de urbanism nr.384 CA 17/70 din 8.10.2008 se arată corect că încadrarea în zonă, conform PUZ sector în speță subzona M1a1 și se arată și că terenul apare în zonă protejată.

Nu se menționează în avizul de urbanism că amplasamentul în cauză se află în zona de protecție a 2 monumente de arhitectură aflate pe Lista monumentelor actualizată, deoarece datele referitoare la regimul juridic, tehnic și economic se detaliază exclusiv prin certificatul de urbanism, dar se arată că, prin avizul de urbanism, se stabilesc cerințele urbanistice și indicatorii urbanistici în corelare cu avizul

Arată că terenul este situat în intravilanul municipiului și este încadrat la subzona L1b - zona protejată nr.40-str. - țesut tradițional difuz - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu POT max. -50%, CUT maxim-1,8, H -max.10 m și minim 7 m peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la min.1,5 m față de planul vertical al fațadei, se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea verticală, desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei; CUT poate fi majorat prin cumulare fără a depăși 3,5 prin PUD aprobat conf. legii 50/1991 însoțit obligatoriu de ilustrare de arhitectură conform PUZ Zone construite Protejate aprobat prin HCGMB nr.279/2000 corelat cu PUZ sector aprobat prin HCL sector nr.99/2003 și 13/2007. Oportunitatea creșterii CUT de la 1,8 la 3,5 a rezultat din faptul că parcela ce face obiectul prezentei avea toate particularitățile necesare pentru o valorificare superioară a fondului construit. Primind aviz favorabil nr.1235/Z/22.10.2008 a MCCPN - Direcția de CCPCN al mun. București, PUD -ul a fost aprobat cu hotărârea de consiliu local.

Cu privire la regimul de înălțime arată că în subzona L1b, H max. a clădirilor este de P+2E(10m) peste care se admite realizarea unui nivel mansardat, peste aceasta înălțime se accepta realizarea unui nivel retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Pentru parcelele de colț se acceptă realizarea unui nivel suplimentar. Imobilul cu care se cuplează la dreapta are regim de înălțime P+3E.

La termenul de judecată din 28.10.2009 s-a formulat cerere de intervenție accesorie în favoarea pârâtului de către beneficiarul actului, solicitând respingerea acțiunii.

Acesta a arătat că este, împreună cu soția sa, proprietarul imobilului situat în București, Sector , str. , nr. , imobil ce se afla în zona protejată 40, subzona L 1b

În 2008 a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism pentru construirea unui hotel cu regim de înălțime S+P+3E+4 retras. Se arată că, în baza pct.13 din anexa 1 din legea 50/1991, PUD pentru zone protejate sunt aprobate de . Nu există nici o normă legală care să reglementeze obligativitatea menționării în avizul de urbanism a faptului că imobilul se afla în zona de protecție a două monumente de arhitectură. La dosarul documentației de urbanism există avizul nr.1235/Z/22.10.2008 emis de , favorabil amplasării imobilului - faza PUD.

Ulterior a fost emis avizul nr.3/Z/7.01.2009 favorabil amplasării imobilului faza PAC. Se mai arată că, din Avizul de Urbanism nr.384/CA/17/70/8.10.2008, rezultă cerințele urbanistice care urmează a fi avute în vedere la emiterea autorizației de construire. Se arată că PUZ aprobat prin HCL nr.99/2003, PUZ Zona protejată nr.40 se completează la nivelul reglementărilor cu PUZ sector fiind respectat art.5 din Regulamentul aferent PUZ sector .

Referitor la înălțimea clădirii, se arată că PUZ -Zonă protejată nr.40 cap.V admite înălțimi de max.10, minim 7 m și nu se poate depăși cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate iar imobilul cu care se alipește la calcan are regim de înălțime P+3 E.

Se mai invocă art.10 din Regulamentul aferent PUZ sector și se arată că, potrivit PUZ Zone Construite Protejate, se urmărește păstrarea diversității tipografice și funcționale: înălțime variabilă între anumite limite, cu accente locale care nu afectează scara zonei și care să preia diferența de înălțime prin formule de legătură.

Cu privire la POT, conform PUZ Zonă protejată nr.40 este de 50% iar pentru zona L1b POT nu este limitat putând ajunge până la 100%. Prin documentația aprobată PUD, s-a avizat un POT de 75% cu respectarea art.32 alin.4 lit.b din legea 350/2001. Referitor la CUT , PUZ

CONFORM CU
REGULAMENTUL

MAK

Zonă protejată nr.40 stabilește un CUT max.de 1,8 dar potrivit RLU aferent PUZ,acesta se poate majora prin cumulare, in baza unor sporuri. Se mai arata ca nu trebuia sa se emită un alt PUZ fiind îndeplinite in speța prev.cap.VIII din PUZ Zone Construite Protejate, reclamantul nu a atacat niciodată acest PUZ.

La termenul de judecată din data de 28.10.2009, instanța a admis în principiu cererea de intervenție accesorie formulată de către numitul

S-a invocat de către intervenientul excepția inadmisibilității acțiunii, motivată pe aspectul că reclamantul, nu a înțeles să cheme în judecată și beneficiarul actului administrativ atacat.

Prin Sentința civilă nr.3783/16.12.2009, Tribunalul București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal a respins excepția inadmisibilității acțiunii, a admis acțiunea reclamantului în contradictoriu cu pârâtul și intervenientul anulând poziția 10 din anexa 1

a Hotărârii

Prin Decizia civilă nr.2010/01.10.2010 a Curții de Apel București – Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal a fost admisă în principiu cererea de intervenție formulată de Asociația „Salvați Bucureștiul” în interesul reclamantului și au fost admise ambele recursuri, formulate de recurentul-intervenient și fiind casată sentința recurată și trimisă cauza spre rejudecare la aceeași instanță.

La rejudecarea cauzei după casarea cu trimitere, Intervenienta Asociația Salvați Bucureștiul a formulat completare a motivelor de nulitate a planului urbanistic de detaliu în cauza de față, solicitând anularea poziției 10 din anexa 1 la Hotărârea

nr. 136/27.11.2008, relativa la Planul Urbanistic de Detaliu „P.U.D. - str. colt cu str. - Hotel - 2S+P+3E+4Er”.

S-au invocat, ca motive suplimentare:

1. Planul Urbanistic de Detaliu „P.U.D. - str. colt cu str. -Hotel - 2S+P+3E+4Er” a fost emis cu încălcarea regulamentului de urbanism aferent PUZ Zone Construite Protejate

Regulamentul de urbanism aferent PUZ Zone Construite Protejate, Zona 40 prevede în secțiunea VIII. *Condiții de avizare In cazul unei propuneri diferite de prezentul regulament, se eliberează Certificat de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizele* și

Prin urmare era obligatorie emiterea unui PUZ, nu a unui PUD si era obligatoriu un aviz de la , astfel că PUD in cauza a fost emis cu încălcarea unui act administrativ cu putere normativa mai mare, Hotărârea

nr.279/2000 prin care s-a emis Planul Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate.

Chiar daca ar fi fost suficienta emiterea unui PUD, autoritatea emitenta ar fi trebuit sa fie , nu

Competenta de emitere este specificata explicit in punctul 13 al anexei 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in forma in vigoare la momentul emiterii PUD in cauza.

Pentru aprobarea indicatorilor urbanistici propuși pentru realizarea imobilului din str. , era necesara o documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal si nu una de tip Plan Urbanistic de Detaliu.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost emis cu încălcarea Legii 422/2001, întrucât nu are un aviz valabil emis de

Potrivit art. 9 alin. 1 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice: *Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, in funcție de trama stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea in valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.*

Aceasta zonă de protecție se întinde, potrivit Legii nr.422/2001, pe o raza de 100 m, măsurată de la limita exterioră, de jur-împrejurul monumentului istoric.: Art. 59. Până la

CONFIRM CU

instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Imobilul pentru care a fost elaborată și aprobată documentația PUD se afla la mai puțin de 100 de metri, deci este situat în zona de protecție a monumentului istoric clasa A Școală Centrala de Fete, situata pe str. nr. 3-5, având codul B-II-m-A-18924 în Lista Monumentelor Istorice 2004.

Articolul 5 din nr. 5878/03.11.2004 privind exercitarea competențelor de avizare și autorizarea executării intervențiilor la monumentele, ansamblurile și siturile istorice din municipiul București, care precizează condițiile de avizare în zona de protecție a monumentelor Istorice din București: "Autorizarea lucrărilor care urmează a fi efectuate la construcțiile monument istoric sau în ansamblurile și siturile monument istoric se va realiza, de al municipiului București sau municipiului București, după caz, cu: a) avizul în cazul intervențiilor la construcțiile monument istoric din grupa valorică A sau din zona de protecție a acestora; b) avizul

in cazul intervențiilor la construcțiile monument istoric din grupa valorică B, respectiv din zonele de protecție a acestora, precum și în cazul intervențiilor la construcțiile monument istoric din grupa A sau din zonele de protecție a acestora, dacă acestea reprezintă lucrări de întreținere sau reparații curente sau dacă pentru aceste intervenții există reglementări aprobate de

Prin urmare era obligatoriu avizul , avizul fiind insuficient.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost întocmit în baza unui aviz de urbanism care conține date incomplete

În conținutul avizului de urbanism nr.384 CA 17/70 din 08.10.2008 se menționează ca imobilul din str. nr. se situează în Zona Construita Protejata nr. 40, dar nu există nici o mențiune privind situarea imobilului din str. nr. în zona de protecție a monumentului istoric clasa A Școală Centrala de Fete, deși aceasta situație de fapt reclama condiții suplimentare și limitări pentru orice propunere de modificare a documentațiilor urbanistice, cum am arătat în secțiunea precedentă.

Avizul de urbanism nr.384 CA 17/70 a stat la baza emiterii Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin Hotărârea nr. 136/2008, prin urmare, Planul Urbanistic de Detaliu se bazează pe un act ilegal, deci este și el ilegal, astfel că P.U.D. - str. nr. colt cu str. - Hotel - 2S+P+3E+4Er" a fost emis cu încălcarea legii, și se impune anularea acestuia.

La data de 12.01.2012, prin declarație autenticată sub nr.45 din 12.01.2012, la BNP intervenientul accesoriu a declarat că renunță la judecată, iar la data de 19.01.2012, pârâțul a depus la dosarul cauzei note scrise prin intermediul cărora a solicitat admiterea excepției inadmisibilității cererii de chemare în judecată astfel cum aceasta a fost formulată și introdusă pe rolul tribunalului de către , pentru că această cerere de chemare în judecată formulată încă din anul 2009 de

a fost îndreptată doar împotriva emitentului actului administrativ () atacat iar nu și împotriva beneficiarului acestui act administrativ ().

S-a arătat de către intervenient că, din interpretarea prevederilor art. 1 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 rezultă în mod evident că în situația în care acțiunea în anulare a unui act administrativ adresat unui alt subiect de drept, la judecata unei asemenea cereri beneficiarul actului trebuie să aibă calitate de pârât în acea cauză.

De asemenea, s-a arătat că, deși s-au scurs aproape 3 ani de la înregistrarea cererii de chemare în judecată, reclamantul nu a înțeles să cheme în judecată și beneficiarul actului administrativ contestat și coroborând acest aspect cu faptul că intervenientul accesoriu în cauză a

CONFORM CU ORIGINALUL

renunțat la judecata acestei cereri, părăsind practic cadrul procesual, rezultă că în speță singura soluție juridică corectă este aceea a respingerii acțiunii ca inadmisibilă.

Prin încheierea de ședință din data de 18.01.2012, instanța a respins excepția inadmisibilității acțiunii, ca neîntemeiată.

La data de 02.02.2011, pârâtul _____ n a formulat întâmpinare, act de procedură prin intermediul căruia a invocat excepția prescrierii dreptului reclamantului de a introduce acțiunea, raportat la prevederile art. 11 alin. 1, 4 și 5 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

S-a arătat de către intervenient că, în cauza de față, _____ a cunoscut existența HCLS nr. 136/2008, a cărei anulare se solicită în prezenta cauză, la data de 05.12.2008, astfel cum rezultă din viza de primire a adresei prin care _____ înainta _____ pentru controlul de legalitate, mai multe hotărâri ale _____ prin care și cea atacată în prezentul dosar.

Din verificarea site-ului portal.just.ro, rezultă că acțiunea formulată de _____ în contradictoriu exclusiv cu _____, a fost depusă la instanță la data de 04.06.2009, adică în ultima zi a termenului de 6 luni de când îi fusese comunicată hotărârea.

Cum cererea de chemare în judecată ce face obiectul prezentei cauze este aceeași cu care a fost inițial investită instanța la data de 04.06.2009, introducerea sa în cauză în calitate de pârât, adică cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu sine se concretizează la momentul 20.01.2012, la mai bine de 2 ani și jumătate de la înregistrarea dosarului pe rolul Tribunalului București.

În aceste condiții, termenul de 6 luni de introducere a acțiunii în contradictoriu cu subsemnatul este cu mult depășit, astfel că dreptul de a formula acțiunea este prescris.

Pe fond, a arătat că, împreună cu soția sa _____, sunt proprietarii imobilului situat în București, sector _____, nr. _____, conform contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 798/1999 de BNP _____ nr. 91/2005 și nr. 382/2008 de BNP _____

imobil care se află din punct de vedere urbanistic în Zona Protejată nr. 40 - Țesutul tradițional difuz, Zona _____ subzona L1b.

În cursul anului 2008, a solicitat _____ eliberarea unui certificat de urbanism în vederea construirii la adresa sus-menționată a unui hotel, având regim de înălțime S+P+3E+4E retras.

Conform acestui certificat de urbanism, la rubrica „Regimul tehnic” se stabilește faptul că „pe terenurile unificate se poate proiecta o clădire de hotel, la aliniamentul str. _____ și respectiv la aliniamentul str. _____ grupată la calcanul clădirii din str. _____ nr. _____ retrasă față de limita de fund a terenului cu ½ din înălțimea proiectată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m, cu respectarea prevederilor certificatului de urbanism și ale codului civil.”

POT-ul maxim admis (procentul de ocupare a terenului) este de 50%, iar CUT (coeficientul de utilizare a terenului) maxim 1,8 putând fi majorat în anumite situații prevăzute expres în Regulamentul local de Urbanism, situații în care s-a încadrat terenul proprietatea sa.

În mod eronat, _____ indică drept fundament al aprobării documentației de urbanism Pct. 12 al Anexei I la Legea nr.350/2001, când de fapt fundamentul legal al aprobării sale îl constituie pct. 13 al Anexei I la lege.

Astfel, potrivit textului de lege sus-menționat, astfel cum era în vigoare la data adoptării hotărârii de consiliu – art. 56 din Lege și Anexa I, se prevedea: „avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege”

În ceea ce privește Avizul de Urbanism nr. 384/CA/17/70/08.10.2008, susținerile reclamantului referitor la faptul că în acest aviz de urbanism nu se menționează faptul că amplasamentul în cauză este situat în zona de protecție a două monumente de arhitectură aflate pe lista monumentelor istorice, nu are relevanță.

Nu există prevedere legală care să reglementeze obligativitatea menționării în avizul de urbanism a faptului că imobilul din zona avizată se află sau nu se află în apropierea unui monument istoric.

CONFORM CU
ORIGINALUL

De altfel reclamantul se mărginește în cererea de chemare în judecată doar să menționeze faptul că imobilul pârâtului se află în apropierea/zona de protecție a două monumente de arhitectură: Biserica Adormirea Maicii și Școala Centrală de Fete, fără a enunța ce text legal este încălcat prin așa-numita omisiune.

Nu se menționează nici măcar distanțele existente între imobilul nostru și cele două monumente de arhitectură, astfel că nu ne putem pronunța cu privire la valoarea juridică a celor susținute de reclamant.

La data de 09.04.2012, reclamantul a depus la dosarul cauzei note scrise privind întâmpinarea formulată de dl.

Față de excepția invocată - excepția prescrierii dreptului reclamantului de a introduce acțiunea în contradictoriu cu acesta, a solicitat respingerea excepției ca neîntemeiată, având în vedere faptul că a fost îndreptată împotriva

, raportat la aspectele de nelegalitate constatate ca urmare a exercitării dreptului de control al legalității actelor autorităților administrației publice locale, atribuție conferită de prevederile art 19 alin. 1 lit. e) din Legea nr. 340/2004 privind și , republicată.

Hotărârea nr.136/27.11.2008 a fost transmisă prin adresa înregistrată la sub nr. 37981/05.12.2008 (poziția 10 din anexă).

Intrucât hotărârea adoptată de are drept obiect aprobarea unor documentații de urbanism, în analizarea motivelor care au determinat declanșarea acțiunii este necesar ca dispozițiile Legii nr. 554/2004 să fie coroborate atât cu cele ale Legii nr. 340/2004 privind și , cât și cu cele ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În conformitate cu prevederile art. 19 alin. 1 din Legea nr. 340/2004 privind și , "în calitate de reprezentant al Guvernului, îndeplinește următoarele atribuții principale: (...) e) verifică legalitatea actelor administrative ale consiliului județean sau ale primarului".

În temeiul acestor prevederi legale, a efectuat asupra hotărârii în speță un control de legalitate prin care s-a urmărit respectarea condițiilor generale de legalitate și nu a condițiilor specifice de legalitate. În ceea ce privește respectarea aplicării normativelor și prescripțiilor tehnice cerute de lege în cazul documentațiilor de urbanism, acestea nu fac obiectul controlului de legalitate al , care nu are aparat tehnic de specialitate.

Pentru acest motiv, în situația actelor administrative cu acest obiect - aprobare documentații de urbanism - de cele mai multe ori solicită punctul de vedere al organelor de specialitate.

Precizăm totodată faptul că la termenul din data de 28.10.2009 acordat în dosarul nr. 24113/3/2009 dl. a formulat cerere de intervenție accesorie, prin care a solicitat respingerea acțiunii.

Principiul contradictorialității se întâlnește în raporturile dintre părți și în raporturile dintre părți și instanță manifestându-se în toate fazele și etapele procesului civil, excepție făcând etapele deliberării și pronunțării hotărârii.

Contradictorialitatea în procesul civil îngăduie părților să participe activ la prezentarea, argumentarea și dovedirea dreptului lor, în cursul desfășurării judecătii, având dreptul de a discuta și combate susținerile făcute de fiecare din ele, precum și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței în scopul stabilirii adevărului și al pronunțării unei hotărâri legale și temeinice.

Instanța de fond a reținut de altfel, faptul că, deși reclamantul nu a înțeles să cheme în judecată și beneficiarul actului atacat în calitate de pârât, acesta a participat la soluționarea cauzei, prin formularea cererii de intervenție accesorie, fiind astfel respectat principiul contradictorialității și a dreptului la apărare al beneficiarului actului.

2.Cu privire la cererea de intervenție în interes propriu formulată de , vă solicităm, Onorată Instanță, admiterea acesteia, inclusiv în ceea ce privește anularea autorizației de construire nr. 165/61/2.03.2009.

CONFORM CU ORIGINALUL

Astfel, în considerarea celor expuse mai sus și a motivelor pe care la vom dezvolta în cele ce urmează, opinăm că se impune în același timp și anularea acestei autorizații, în principal pentru motivul emiterii acesteia de către o instituție necompetentă - competența de emiteră a autorizațiilor de construire aparține

(prin raportare la art. 4 alin. (1) punctul 2, din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările ulterioare), și de asemenea, pentru faptul că a fost emisă în baza unui PUD nelegal, suspendat de drept prin introducerea prezentei acțiuni pe rolul Tribunalului București.

3. în fapt, la data de 04.06.2009, a solicitat instanței anularea parțială a Hotărârii nr. 136/27.11.2008 adoptată de , cu privire la PUD "str. nr. , colț cu , imobil cu destinația de hotel, respectiv poziția nr. 10 din Anexa 1.

Cu privire la nerespectarea prevederilor legale în ceea ce privește poziția 10 din Anexa 1 la Hotărârea nr. 136/2008, se solicită instanței să observe că au fost sesizați și de către - organ de specialitate cu atribuții de control asupra amenajării teritoriului, urbanism și autorizarea lucrărilor de construcții. prin adresa. 5778/26.02.2009.

Normele prin care se consacără competența materială a autorităților publice ocrotesc interesul general, deci un interes public, fapt pentru care acestea sunt de strictă interpretare și aplicare, având caracter expres, iar încălcarea lor duce la nulitatea absolută a actului administrativ emis cu nesocotirea acestora, iar pe de altă parte, chiar autoritatea administrației publice locale care a emis actul atacat, recunoaște faptul că imobilul se află într-o zonă de protecție a monumentelor istorice, respectiv într-o zonă protejată, situație care intră, astfel, sub incidența normelor derogatorii și imperative conform cărora, doar

este abilitat să emită documentații de urbanism în cazul imobilelor aflate în aceste zone.

În consecință, în cazul imobilelor aflate în zone de protecție a unor monumente istorice respectiv în zone protejate, însuși legiuitorul a dorit să instituie norme derogatorii, cu caracter special tocmai datorită importanței deosebite a obiectivelor situate în aceste zone - monumente istorice - consacrand *expressis verbis* că autorizarea executării lucrărilor de construire extindere etc. intră în competența exclusivă a pentru imobilele aflate pe raza Municipiului București.

Legea specială prin care se instituie norme cu caracter obligatoriu în ceea ce privește regimul juridic general al monumentelor istorice, cu modificările intervenite până la data emiterii certificatului de urbanism și a autorizației de construire atacate, respectiv Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, prevede la art. 59 că "Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9, se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric".

Imobilul din str. nr. este situat în zona de protecție a mai multor monumente istorice clasa A - Școala Centrală de Fete de pe str. nr. și Biserica Adormirea Maicii din str. nr.

Terenul în cauză face parte din Zona Construită Protejată nr. 40 . Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ - Zone construite protejate, aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 279/2000, coeficientul de utilizare a terenului maxim pentru cazul de față este 1,8 iar înălțimea maximă este de 10 m.

Într-adevăr, porțiunea de teren este reglementată și prin PUZ Sector (aprobat prin Hotărârea nr. 99/2003), însă acesta prevede în mod clar în art. 5 'Prezentul regulament precia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJA TE pentru zonele si unitățile teritoriale de referința protejate. Toate construcțiile vor respecta cea mai restrictiva regula dintre cele stabilite de prezentu regulament sau Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "ZONE CONSTRUITE PROTEJA TE"

CONFORM CU ORIGINALUL

Prin Hotărârea nr. 136/27.11.2008 s-a aprobat Pe
pentru terenul situat în București, str. nr. , sector , imobil ce se află în zona
protejată 40, subzona L1b în 2008 pentru construirea unui hotel cu regim de înălțime
S+P+3E+4 retras în baza avizului de urbanism C/TUAT nr. 384 CA 17/70/8.10.2008.

Conform acestui aviz, beneficiarul a solicitat derogări de la prevederile PUG-ului atât
în privința retragerilor edificabilului maxim rezultat față de limitele de proprietate, cât și în
privința indicatorilor urbanistici POT, CUT și Hmax.

Potrivit art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001- în vigoare la data emiterii avizului de
urbanism - în cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile
documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se
poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se
demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii
documentații de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate
întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Modificările aduse reglementarilor din Planul urbanistic general sunt: "a) prin Planul
urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea
zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de
ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de
limitele laterale si posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari noi numai cu privire la
distanțele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Prin hotărârea atacată s-a aprobat coeficientul de utilizare a terenului CUT de 3,5, deși
acest coeficient putea fi modificat doar prin aprobarea unui PUZ, în speța de față nefăcându-
se dovada emiterii unui alt PUZ pentru acea zonă cu CUT 3,5 la data formulării acțiunii, astfel
încât, apreciem că actul atacat a fost emis cu încălcarea art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001.

La data de 24.02.2012,

in contradictoriu cu:

și Asociația
Salvați Bucureștiul, a formulat cerere de intervenție în interes propriu, solicitând admiterea în
principiu a acestei cereri, anularea poziției 10 din anexa 1 la Hotărârea

nr. 136/27.11.2008, relativa la Planul Urbanistic de Detaliu „P.U.D. - str
nr. colt cu str. - Hotel - 2S+P+3E+4Er”, anularea autorizației de construire
nr. 165/61/2.03.2009 pentru imobilul din str. nr. , București sector și
desființarea de către parați a construcției din str. nr. , București sector
realizate în baza autorizației de construire nr. 165/61/2.03.2009.
pentru următoarele motive:

A. Asupra admiterii în principiu a prezentei cereri de intervenție s-a arătat că asociația
justifica vătămarea unui interes public, fiind un organism social care invoca vătămarea unui
interes public, pe domenii de interes prevăzute în statutul Asociației

Conform art. 2 (1) a) din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, *sunt asimilate
persoanei vătămăte si organismele sociale care invoca vătămarea unui interes public.*

Prin urmare, obiectul cauzei este vătămarea unui interes public, pe domenii de interes
prevăzute de statutul Asociației, se înscrie în scopul, obiectivele și activitățile prevăzute de
statutul Asociației: A.I. Protecția patrimoniului constituie o activitate de interes public
prevăzută de statutul Asociației, iar conform art.7 alin.(4) al Statutului sau, Asociația are ca
obiectiv *protejarea patrimoniului arhitectural-urbanistic si istoric din România*

Prin cele doua acte administrative atacate s-a construit un imobil care nu se încadrează în
parametrii zonei construite protejate nr. 40 , aducandu-se astfel atingere patrimoniului
arhitectural-urbanistic si istoric al Bucureștiului.

Respectarea legii în emiterea actelor administrative de către autoritățile publice este unul
din obiectivele prevăzute de statutul Asociației. Astfel, articolul 7 alin. (14) din statutul
Asociației prevede ca obiectiv al Asociației *respectarea legalității în domeniile urbanismului,
arhitecturii, construcțiilor, calității locuirii, protejării patrimoniului, protecției mediului,
proprietății publice, cheltuirii banului public, transparenței decizionale, accesului la*

CONFORM CU
11/11/2011

informațiile de interes public, activității de minerit iar articolul 8 alin. (16) din statut prevede ca activitate atacarea în instanța a deciziilor ilegale ale autorităților locale și centrale în probleme ce țin de domeniile urbanismului, arhitecturii, construcțiilor, calității locuirii, protejării patrimoniului, protecției mediului, proprietății publice, cheltuirii banului public, transparenței decizionale, accesului la informațiile de interes public, activității de minerit.

Asociația dorește să dovedească ilegalitatea unor acte administrative emise de autorități publice locale, circumscrise domeniului arhitecturii și al protejării patrimoniului.

A2. Asociația are drept la acțiune în temeiul Constituției și al Legii 554/2004 - articolul 1 alin. (1) și articolul 8 alin. (1) din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ

A3. Codul Civil prevede dreptul persoanei juridice de a acționa în realizarea scopului prevăzut de statutul său - Articolul 206 alin. (2) din Codul Civil prevede:

(2) Persoanele juridice fără scop lucrativ pot avea doar acele drepturi și obligații civile care sînt necesare pentru realizarea scopului stabilit prin lege, actul de constituire sau statut. prevedere care precizează conținutul articolului 34 al Decretului 31/1954 privind persoanele fizice și persoanele juridice abrogat odată cu intrarea în vigoare a noului Cod Civil. Art. 34. Persoana juridică nu poate avea decât acele drepturi care corespund scopului ei, stabilit prin lege, actul de înființare sau statut. Orice act juridic care nu este făcut în vederea realizării acestui scop este nul.

Obiectul cauzei este unul de protecție a patrimoniului, iar statutul asociației prevede protecția patrimoniului.

B. Asupra cererii de anulare a Planului Urbanistic de Detaliu

B1. Planul Urbanistic de Detaliu a fost emis cu încălcarea prevederilor PUZ Zone Construite Protejate

Parcela în cauză face parte din Zona Construită Protejată nr. 40. Conform Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate, aprobat prin Hotărârea nr. 279/2000, Coeficientul de Utilizare al Terenului - CUT maxim pentru parcela în cauză este 1,8, iar înălțimea maximă este de 10 metri.

Parcela în cauză este reglementată și prin PUZ Sector , aprobat prin Hotărârea nr.99/2003. Acesta prevede în mod explicit în art.5 relația între el și PUZ Zone Construite Protejate: „Prezentul regulament precizează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE pentru zonele și unitățile teritoriale de referință protejate. Toate construcțiile vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "ZONE CONSTRUITE PROTEJATE" ”.

În consecință, pentru parcela în cauză documentația de urbanism în vigoare prevede un CUT maxim de 1,8 și o înălțime maximă de 10 metri.

Planul Urbanistic de Detaliu „P.U.D. - str. nr. colț cu str. - Hotel - 2S+P+3E+4Er” prevede un CUT de 3,5 și o înălțime de 18 metri, modificând astfel prevederile ultimei documentații de urbanism în vigoare.

Conform art. 32 (3) din Legea 350/2001, valabila în momentul emiterii Planului Urbanistic de Detaliu: *“(3) Modificările aduse reglementărilor din Planul urbanistic general asupra procentului de ocupare al terenului (POT) și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT) și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin Planurile Urbanistice Zonale.”*

Cu alte cuvinte, modificarea CUT-ului și a înălțimii maxime prevăzute de Planul Urbanistic General sau de ultima documentație de urbanism în vigoare care îi corectează pe acesta se poate face exclusiv prin Planuri Urbanistice Zonale, nu și prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Modificând CUT-ul maxim și înălțimea maximă prevăzute de ultima documentație de urbanism în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu „P.U.D. - str. nr. colț cu str.

CONFORM CU
ORIGINALUL

- Hotel - 2S1P+3E14E" a fost emis cu încălcarea unui act administrativ putere normativă mai mare, Legea urbanismului 350/2001.

B2.Planul Urbanistic de Detaliu a fost emis în absența avizului legal al

Imobilul din str. nr. este situat în zona de protecție a mai multor monumente istorice, dintre care monumentul istoric clasa A, Școala Centrală de Fete, situat în str. nr. și înscris pe lista monumentelor istorice la poziția 1206-B-II-m-A-18924.

De aceea, avizul nr.3/Z/07.01.2009, dat de

este ilegal, el fiind emis de o autoritate necompetentă să avizeze construcții situate în zona de protecție a unui monument istoric clasa A.

În acest sens, articolul 7 din nr. 5878/03.11.2004 privind exercitarea competențelor de avizare și autorizarea executării intervențiilor la monumentele, ansamblurile și siturile istorice din municipiul București, care distinge explicit competențele de avizare în zona de protecție a monumentelor istorice din București, arată: „Avizarea, în vederea aprobării, a documentațiilor de urbanism care propun reglementarea intervențiilor în ansamblurile și siturile monument istoric, respectiv în zonele de protecție ale monumentelor, ansamblurilor și siturilor monument istoric sau în zonele construite protejate instituite prin Hotărârea

nr. 279/200 se va realiza după cum urmează: a) cu avizul comun al

și al emis

potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 723/2002 [în prezent abrogat - n.n.j [...], în situația în care se propune reglementarea unor intervenții în zonele de protecție ale monumentelor istorice din grupa valorică A, nominalizate în anexa nr. III la Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național"; b) cu avizul

în situația în care se propune reglementarea unor intervenții în zonele de protecție ale monumentelor istorice din grupa valorică A, altele decât cele nominalizate în anexa la Legea nr. 5/2000" c) cu avizul

în situația în care se propune reglementarea unor intervenții în: - zonele de protecție ale monumentelor istorice din grupa valorică B; - zonele construite protejate instituite prin Hotărârea nr. 279/2000, perimetrul ansamblurilor și siturilor monument istoric delimitate conform specificațiilor din Lista monumentelor istorice, actualizată".

C. Asupra cererii de anulare a autorizației de construire

CI. Autorizația a fost emisă de o autoritate necompetentă

La data emiterii autorizației de construire erau în vigoare prevederile articolului 48 lit. d) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice conform căruia

și au următoarele atribuții: [...] d) eliberează autorizații de construire sau de desființare pentru monumente istorice și pentru imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zonele construite protejate, numai pe baza și în condițiile avizului sau ale serviciilor publice deconcentrate ale după caz.

Această prevedere era în contradicție cu prevederile articolului 4 lit. b) din Legea 50/1991: Art. 4. Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primării municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează: a) de președinții consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru lucrările care se execută: 1. pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale; 2. în extravilanul comunelor, cu excepția celor de la Ut. f) pct. 3; b) de primării municipiilor, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția celor prevăzute la Ut. a) pct. 1;

Întrucât locația în cauză se află într-o zonă construită protejată, Legea 422/2001 are caracter de lege specială și prevalcă în fața Legii 50/1991. Prin urmare competența de emiterie a autorizației revine

, nu /

CONFORM CU
ORIGINALUL

C2. Autorizația de Construire nr. 165/61/02.03.2009 a fost emisă în absența avizului legal al

Imobilul din str. nr. este situat în zona de protecție a mai multor monumente istorice, dintre care monumentul istoric clasa A, Școala Centrală de Fete, situat în str. nr. și înscris pe lista monumentelor istorice la poziția I206-B-II-m-A-18924.

De aceea, avizul nr. 3/Z/07.01.2009, dat de

este ilegal, el fiind emis de o autoritate necompetentă să avizeze construcții situate în zona de protecție a unui monument istoric clasa A.

În sprijinul afirmațiilor noastre, cităm articolul 5 din

nr. 5878/03.11.2004 privind exercitarea competențelor de avizare și autorizarea executării intervențiilor la monumentele, ansamblurile și siturile istorice din municipiul București, care distinge explicit competențele de avizare în zona de protecție a monumentelor istorice din București.

Lista monumentelor istorice, actualizată, este aprobată prin Ordinul nr. 2314/2004 al

Prin urmare, autorizația de construire în cauză trebuia să aibă avizul avizul și nu avizul structurii sale deconcentrate,

C3. Autorizația de Construire este emisă în baza unui PUD ilegal

D. Asupra cererii de desființare a imobilului construit în baza autorizației

D1. Prevederi constituționale și legislative cu privire la repararea pagubei

Fundamentul constituțional al Legii 554/2004 a contenciosului administrativ este articolul 52 al Constituției României, care prevede:

Aliniatul (2) al articolului 52 din Constituția României impune dreptul persoanei vătămate la recuperarea pagubei în sfera de jurisdicție a Legii 554/2004 a contenciosului administrativ, la care articolul 52 din Constituție se referă.

Prevederile constituționale cu privire la repararea pagubei sunt prevăzute în articolul 1 alin. (1) și articolul 8 alin. (1) din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ

D2. Legiuitorul permite personalului de inspecție al să dispună revenirea la situația inițială, deci cu atât mai mult instanța este îndreptățită să dispună revenirea la situația inițială prin reconstruirea imobilelor - articolul 24 alin.(3) din Legea 422/2001. În cazul de față, acest fapt se poate realiza doar prin desființarea imobilului construit ilegal.

Imobilul în cauză încalcă prevederile Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate și prin aceasta agresează coerența arhitecturală a zonei construite protejate nr. 40

Pentru toate considerentele expuse, se solicită admiterea în principiu a prezentei cereri de intervenție, anularea poziției 10 din anexa 1 la Hotărârea nr. 136/27.11.2008, relativă la Planul Urbanistic de Detaliu „P.U.D. - str. nr. colț cu str. - Hotel - 2S+P+3E+4Er”, anularea autorizației de construire nr. 165/61/2.03.2009 pentru imobilul din str. nr., București sector și desființarea de către parați a construcției din str. nr., București sector realizate în baza autorizației de construire nr. 165/61/2.03.2009.

La termenul de judecată din 11.04.2012, instanța a respins, ca nefondatească, excepția prescrierii dreptului reclamantului la acțiune, iar la termenul de judecată din data de 20.06.2012 a respins cererea de intervenție în interes propriu formulată de către intervenienta

ca inadmisibilă.

S-a încuviințat părților administrarea probei cu înscrisuri și s-au depus la dosar toate actele ce au statat la baza emiterii HCL al Sectorului nr.136/27.11.2008.

Analizând probele administrate în cauză, instanța reține următoarele:

Prin Hotărârea nr.136/27.11.2008 au fost aprobate documentații de urbanism pe terenuri situate în respectiv Planuri Urbanistice de Detaliu și avizele Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului prevăzute în anexele nr.1 și 2 ale acestei hotărâri.

CONFORM CU
ORIGINALUL

La poziția nr.10 din Tabelul cu Planurile Urbanistice de Detaliu – fila 7 primul dosar era prevăzut PUD „str. nr. colț cu „, suprafață studiată 663 (628) mp, imobil cu destinația Hotel 2S+P+3E+4Fr, beneficiarul acestui plan urbanistic fiind pârâtul

Planul Urbanistic de Detaliu a fost aprobat având ca bază Avizul CTUAT nr.384 CA 17/70 din 08.10.2008 – fila 52 din primul dosar.

HCL nr.136/27.11.2008 este contestată, în prezenta cauză, în ceea ce privește aprobarea PUD „str. nr. colț cu „, acțiune pe care prezenta instanță, pentru motivele ce vor fi menționate, o apreciază ca fiind întemeiată.

Aspectele de nelegalitate ce rezultă din analiza comparată a emiterii actului administrativ și dispozițiile legale cu incidență asupra acestei situații, relevă două categorii mari ale inadvertențelor în emiterea HCL nr.136/27.11.2008: 1) faptul că, pentru edificarea imobilului menționat era absolut necesară emiterea unui Plan Urbanistic Zonal, nu direct a unui Plan Urbanistic de Detaliu, cu respectarea și a competențelor de avizare a unor asemenea documentații de urbanism și 2) încălcarea regimului zonei prin emiterea unor acte din procedura avizării cu ocultarea aspectelor referitoare la regimul special al zonei și absența unor avize emise de către autorități cu atribuții specifice, în raport de acest regim special.

Toate aceste aspecte sunt în strânsă relație cu faptul că terenul pe care imobilul – hotel ce s-a dorit a fi edificat se află situat, așa cum se menționează și în denumirea planului urbanistic de detaliu, la intersecția străzii cu strada cu adresa poștală str. nr. fiind amplasat în zona de protecție a două monumente istorice, aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2314/2004.

Primul monument este situat la poziția 1206 în listă și are clasa A, „Școala Centrală de Fete” - B-II-m-A-18924, amplasată în str. nr. , Sector , cel de-al doilea este un monument istoric din clasa B și este situat la poziția 1207 - Biserica „Adormirea Maicii Domnului - , cod B-II-m-B-18925, cu adresa Str. (vis-a-vis de terenul pentru care s-a obținut aprobarea PUD).

Zona de protecție a monumentelor istorice este definită de art.9 și art.59 din Lg. nr.422/2001, privind protejerea monumentelor istorice: art.9(1) – „Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.” art.59 – „Până la instituirea zonei de a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.”

De asemenea, terenul în cauză face parte din Zona Construită Protejată nr.40 încadrat conform PUG aprobat prin HCGMB nr.269/2000, în subzona L1b ale cărei caracteristici sunt: țesut tradițional difuz – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici admiși pentru această zonă sunt: POT max.=50%, CUT max. admis =1,8; H max.=10m și minimum 7 m – peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la min.1,5m față de planul vertical al fațadei, conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ - Zone construite protejate, aprobat prin Hotărârea CGMB nr.279/2000.

Cu aceste caracteristici, respectiv amplasarea în zona de protecție a unor monumente istorice sau indicatori urbanistici ai zonei sunt de acord toate părțile, iar înscrisurile aflate la dosarul cauzei le confirmă, astfel că de la această bază se va pleca în analiza legalității emiterii HCL Sector nr.136/27.11.2008, în ceea ce privește aprobarea PUD „str. nr. colț cu

Prin reglementarea dată de dispozițiile art.32 din Legea 350/2001, în forma în vigoare la momentul avizării și emiterii HCL Sector nr.136/27.11.2008, este evidențiat raportul între cele două documentații de reglementare urbanistică – Plan urbanistic zonal (PUZ) și Plan urbanistic de detaliu (PUD):

CONFORM CU
ORIGINALUL

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), și retragerea clădirilor față de aliniament.

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și a Procentului de Ocupare al Terenului POT.

Legea nr. 350/2001 prevede la capitolul IV, secțiunea 3 - documentații de urbanism - ca „stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale (PUZ) obligatorii se face de regula în planul urbanistic general”.

Situația imobilului pârâtului se încadrează în ipoteza derogării definite de Regulamentul Local de Urbanism în punctul nr.4, din Titlul I - Prescripții generale, ce conține „Derogări de la prevederile Regulamentului” și se menționează că “Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU-DGUAT și CULPAT precum și, în cazul zonelor protejate, al

4.3. Modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT 2 și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii.

Beneficiarul PUD, confirmă, de asemenea, că POT-ul maxim admis (procentul de ocupare a terenului) este de 50%, iar CUT (coeficientul de utilizare a terenului) maxim 1,8, susținând însă că acestea pot fi majorate „în anumite situații prevăzute expres în Regulamentul local de Urbanism, situații în care s-ar încadra terenul proprietatea noastră.”, confirmând că a solicitat derogări de la acești indicatori.

Potrivit Avizului de Urbanism nr.384 CA 17/70 din 08.10.2008, act emis în procedura de avizare a documentației de urbanism reprezentată exact de PUD „str. nr. colț cu aceste derogări înseamnă: în loc de POT=max.50%, POT=max.75%, în loc de CUT= max.1,8, CUT= max.3.5 (aproape dublu -n.n), în loc de H=max.10m. (+3, adică 13m în situația admisă de regulament), H=max.18m.

Cu alte cuvinte, prin PUD-ul menționat s-au admis derogări de la indicatori urbanistici ai zonei, iar acest aspect este confirmat de însuși acest act și de Avizul de Urbanism nr.384 CA 17/70 din 08.10.2008 emis de CTUAT Sector București.

În opinia prezentei instanțe, acest demers este nelegal, pentru că actul prin care se puteau obține aceste derogări, în raport de specificul zonei, menționat anterior și de derogările solicitate trebuia să fie un Plan Urbanistic Zonal, nu un Plan Urbanistic de Detaliu.

Un aspect care trebuie lămurit privește pe cel legat de Anexa 1 pozițiile 12 și 13, cu privire la care reclamantul și pârâtul au avut opinii divergente.

Reclamantul a susținut încadrarea la poziția 12, care solicită emiterea unui PUZ, în schimb, pârâtul susține în încadrarea imobilului în anexa 1 a Lg. nr.350/2001 la poziția 13, care necesită doar emiterea unui PUD.

În opinia prezentei instanțe, încadrarea corectă este la poziția 13 din această anexă cu emiterea unui PUD, care putea fi emis și de către consiliul local, ca posibilitate conferită de Lg. nr.350/2001.

Astfel, la poziția 12 din anexă sunt trecute „Zone protejate ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricție, precum și cele care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale”, iar la poziția 13, „Imobile clasate în lista monumentelor istorice și cele care se amplasează în zone protejate”

Imobilul din prezenta cauză este amplasat în zona protejată - Zona Construită Protejată nr.40 - astfel că ar corespunde ipotezei din poziția 13, în care este suficient un plan urbanistic de detaliu.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Însă, un aspect esențial privește faptul că reglementarea din anexa 1 poziția 13 se conține în prevederile art.32 alin 4 lit.a și b din Legea nr. 350/2001- în forma în vigoare la data emiterii avizului de urbanism și a PUD care arată: **4) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c)** (în situația în care, prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun - n.n.), *se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:*

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Cu alte cuvinte, pentru imobile amplasate în zone protejate, acestea se încadrează la poziția 13 din Anexa 1 a Lg. nr.350/2001 și se poate emite PUD de către consiliul local, dar, dacă se solicită derogări de la indicatorii urbanistici aprobați, derogări ce nu privesc doar „reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”, **este necesară emiterea unui Plan Urbanistic Zonal.**

În esență, pentru derogările solicitate de către pârâtul _____, în legătură cu edificabilul propus, derogări ce priveau indicatorii urbanistici aprobați - înălțimea maximă admisă, CUT și POT -, era necesară emiterea unui Plan Urbanistic Zonal, potrivit dispozițiilor art.32 alin. 4 lit.a și b din Legea nr. 350/2001, iar un asemenea plan nu a fost emis.

De asemenea, obligativitatea elaborării unui plan urbanistic zonal pentru un imobil amplasat într-o zonă protejată, așa cum este imobilul de față, este susținută și de prevederile art.47 alin.3 lit.b din Lg. nr.350/2001, care arată: „**3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:.... b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;**”.

Prin emiterea directă a PUD fără emiterea anterioară a unui PUZ, deși acesta, așa cum s-a arătat, era necesar, a fost încălcat și principiul ierarhiei tipurilor de documente de urbanism stabilită potrivit art.48 alin(3) din Lg. nr.350/2001, „Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.”

S-a susținut, de către pârâți că, în cazul Sectorului _____, acesta are propriul său PUZ, aprobat prin HCL nr.99/2003, în consecință, PUZ Zona Protejată nr.40 se completează la nivelul reglementărilor cu PUZ Sector _____.

Această argumentare ne aduce însă din nou la problema inițială, referitoare la inexistența unui PUZ anume emis pentru zona în care se urmărea edificarea imobilului cu funcțiunea hotel.

Aceasta pentru că PUZ Sector _____, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector nr. 99/2003 trimite la cea mai restrictivă „regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - Zone Construite Protejate”, ori cea mai restrictivă regulă este cea cu POT de maximum 50% și CUT de 1,8.

Se face trimitere direct la faptul că, dacă se utilizează aceste PUZ-uri, cu alte cuvinte nu se mai solicită emiterea unui alt PUZ - adică situația din cauza de față - se aplică „cea mai restrictivă regulă”.

Ori, pârâții invocă cea mai permisivă regulă, existentă și ea în PUZ Sector _____, care permite derogarea de la indicatorii urbanistici, ceea ce vine în contradicție cu reglementarea pe care tot ei o invocă.

Pe de altă parte, pentru a se afla în situația în care poate beneficia de derogarea oferită prin PUZ Sector _____, ar fi trebuit să se încadreze ipotezei ce permite modificarea indicatorilor urbanistici, ori imobilul ce se dorea a se edifica nu se încadrează deloc condițiilor de a beneficia de cota maximă a indicatorilor urbanistici.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Conform PUZ Zona Protejată nr.40, POT-ul este de maximum 50%. Conform PUZ Sector , pentru imobilele amplasate în zona L1b, „în mod excepțional în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate loturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase, sau refac o construcție valoroasă dispărută POT nu este limitat putând ajunge până la 100%.”

Este absolut evident că situația în care se poate deroga este una „excepțională”, după cum rezultă chiar din reglementare, ce trebuie interpretată strict, ori, în cazul de față, nu rezultă, și nici pârâții nu au susținut, cu atât mai puțin nu au probat, că această nouă construcție este delimitată „de calcane ale unor construcții existente valoroase” sau reface „o construcție valoroasă dispărută”.

Chiar admitând că sunt îndeplinite celelalte condiții – are „funcție diferită de locuire” (este hotel, deși nu este clar la ce aspect se referă reglementarea), și este delimitat pe toate loturile de domeniul public – în concret, trotuarul și trama stradală mărginesc pe două laturi terenul -, nu s-a dovedit că această nouă construcție este delimitată „de calcane ale unor construcții existente valoroase”, cu atât mai puțin că ar reface „o construcție valoroasă dispărută”.

Este, deci, real, că în situație de excepție, POT poate ajunge la 100%, dar s-a susținut ipoteza doar în ce privește faptul că este reglementată această situație de excepție, fără a rezulta că și imobilul pentru care s-a solicitat aprobarea PUD se încadrează în ipoteza reglementată, adică se află în această situație de excepție, iar pârâții doar invocă, fără a intra în argumentația acestui aspect, faptul că POT-ul poate ajunge la 100%.

De asemenea, în cazul CUT-ului, în opinia prezentei instanțe, pârâții, îndeosebi nu au justificat în mod corespunzător de ce s-a ajuns la un CUT de 3,5.

S-a spus că, „potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ Sector , coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare fără a depăși 3,5 în zonele L1b+L1a în următoarele situații: ... cu 0,6 pentru etajul retras; cu 0,5 pentru terenuri amplasate la o distanță mai mică de 500 m de un spațiu public plantata cu o suprafață de min.1,0 ha; cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi, respectiv parcele de colț – CUT cumulat = max.3,4.”

Ori, din formularea reglementării rezultă că formula 3,5 este o formulă generică pentru toată zona L1b+L1a, în sensul că nu se poate depăși, niciunde în această zonă, CUT de max.3,5, dar nu înseamnă automat că orice edificabil din zonă se poate „duce” până la acest coeficient maxim.

Cu atât mai mult terenul în cauză, nr. , care este, așa cum arată și pârâțul CL Sector , la o distanță mai mică de 500 m de parcul , care are peste 1ha (are 10.234 mp), adică o situație expres reglementată. În acest caz, CUT =max.1,8 din PUZ Sector , se poate majora cu 0,5, adică max.2,3, nicidecum 3,5. Nici chiar în cazul în care ar fi vorba de situația parcelei situate la intersecția a două străzi, parcele de colț, așa cum este cea de la nr. , colț cu , CUT nu poate ajunge, în nici un caz la max.3,5 - se menționează clar în reglementare că se majorează cu 0,5, cu extrema CUT cumulat =max.3,4 cu alte cuvinte mai mic decât 3,5 cât s-a aprobat prin Avizului de Urbanism nr.384 CA 17/70 din 08.10.2008.

Concluzionând, se constată, în legătură cu acest punct, că, deși Anexa 1 pct.13 din Lg. nr.350/2001 prevede, în sens generic, că pentru imobile amplasate în zone protejate este posibilă emiterea unui PUD aprobat de consiliul local, față de faptul că, dispozițiile imperative ale aceleiași legi solicită, în cazul unor derogări de la indicatorii urbanistici aprobați, elaborarea și emiterea unui PUZ, iar pe de altă parte, că PUZ Sector și PUZ – Zone Construite Protejate nu pot ține locul unui asemenea PUZ special pentru zona în discuție, așa cum s-a arătat - pe de o parte, pentru că indicatorii solicitați depășeau „cea mai restrictivă regulă” dintre cele aprobate de PUZ sector sau PUZ Zone Construite Protejate, iar pe de altă parte, nu îi erau aplicabile situațiile de excepție în care indicatorii urbanistici – POT și CUT- ar fi putut depăși 50%, respectiv, 1,8 - , emiterea PUD „str. nr. colț cu s-a făcut cu încălcarea legii.

CONFORM CU
ORIGINALUL

dosar.

Analizând acest aviz, se observa că, deși face mențiunea că terenul de pe str. nr. se încadrează în subzona „I.1b” zona protejată nr.40 – str. nu face nici o mențiune cu privire la vecinătatea sau amplasarea în zona de protecție a unor monumente istorice clasa A sau B – „Școala Centrală de Fete” din str. nr. și Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, din Str. , cu regimul special al acestei zone, instituit de art.9 și art.59 din Lg. nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice.

Omisinea este vădită, atât în ceea ce privește indicarea celor două monumente istorice, a regimului acestora și influența acestui regim față de terenul proprietatea pârâtului și regimul constructiv pe acest teren.

Nu este același lucru și nu a fost suplinită această omisiune prin menționarea sintagmei „zona protejată nr.40 – str. ”, pentru că această mențiune indică doar încadrarea într-o anumită zonă, cu un regim în care se merge la reglementarea din Lg. nr.350/2001, așa cum s-a arătat anterior, cu discuții asupra poziției din anexă, în schimb, mențiunile privind vecinătățile cu imobile monumente istorice fac trimitere la regimul instituit de Lg. nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice și la condițiile de edificare a unui imobil în zona de protecție a unor monumente istorice, altele, prin specificitate tehnică și juridică, decât cele generale, de edificare într-o zonă protejată.

Potrivit dispozițiilor art.37 din Lg. nr.350/2001, „(4) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism avizează din punct de vedere tehnic documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și studiile de fundamentare sau cercetările prealabile. (5) Avizele date de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism se supun deliberării și aprobării-consiliului județean, consiliului local, respectiv Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

Se poate aprecia, din formularea alin.1 din art.37, că avizul de urbanism ar avea un caracter consultativ: „Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță”, însă acest aspect are relevanță asupra forței juridice a avizului în raport cu organul care deliberază – avize pentru care legea prevede obligativitatea obținerii lor și facultatea, pentru organul emitent al actului final, în cazul de față PUD, de a le respecta sau nu – însă, în nici un caz aceste acte nu pot fi emise, chiar consultative de sunt, cu nerespectarea legii.

Cu atât mai mult, în cazul de față, în care Avizul de urbanism nr.384 CA 17/70 din 08.10.2008 a instituit derogările de la indicatorii urbanistici ai zonei, ce au fost preluate de planul urbanistic de detaliu în discuție.

Conform art.65 alin.(2) din Lg. nr.350/2001, „Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule”, ori, în cazul de față, prin omisiune, nu au fost respectate prevederile legale de emiteră a avizului de urbanism, fiind aplicabilă astfel sancțiunea anulării planului urbanistic emis pe baza unui asemenea act.

Cel de-al treilea aspect de nelegalitate în legătură cu emiteră PUD, str. nr. colț cu ” privește faptul că acest act a fost emis cu încălcarea Legii nr.422/2001 în condițiile în care nu s-a emis un aviz valabil, de către ci de către organ care nu avea competența, în cazul de față, emiteră unui asemenea aviz.

Desigur că problema se pune în legătură cu avizul nr.1235/Z/22.10.2008, nu cu avizul nr.3/Z/07.01.2009, acesta din urmă este emis ulterior emiteră HCL nr.136/27.11.2008 și nu s-ar putea analiza pe baza lui legalitatea unui act emis anterior.

Așa cum s-a arătat anterior, prevederile art.9 alin.1 și 59 din Lg. nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice instituie zona de protecție a monumentelor istorice, iar în cazul de față, terenul proprietatea pârâtului era în zona de protecție a celor două monumente istorice

CONFORM CU
ORIGINALUL

JK

menționate - clasa A - „Școala Centrală de Fete” din str. nr. și clasa B Biserica „Adormirea Maicii Domnului”,

Avizul nr.1235/Z/22.10.2008 emis de DCCPCNMB este favorabil aprobării documentației PUD, cu indicatorii urbanistici modificați.

Nu avea, însă, competența de a emite un asemenea aviz

, care este un serviciu public deconcentrat, din teritoriu, cu personalitate juridică. al , ci ca structură centrală, care avea atribuții specifice de avizare, în cazul zonelor protejate ale imobilelor din grupa A, zonă în care se afla și terenul proprietatea pârâtului

Instrucțiunile nr.5878/03.11.2004, în vigoare și la momentul emiterii documentației de urbanism, au departajat foarte clar, între

, în ceea ce privește atribuțiile de avizare în legătură cu imobile situate în zona de protecție a unui imobil istoric din categoria A.: „Art.5 - (l) Avizarea, în vederea aprobării, a documentațiilor de urbanism care propun reglementarea intervențiilor în ansamblurile și siturile monument istoric, respectiv în zonele de protecție ale monumentelor, ansamblurilor și siturilor monument istoric sau în zonele construite protejate instituite prin Hotărârea nr.279/2000 se va realiza după cum urmează:

a) cu avizul comun al și al , emis potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului nr.723/2002 în situația în care se propune reglementarea unor intervenții în zonele de protecție ale monumentelor istorice din grupa valorică A, nominalizate în anexa nr.III la Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național”;

b)cu avizul , în situația în care se propune reglementarea unor intervenții în zonele de protecție ale monumentelor istorice din grupa valorică A, altele decât cele nominalizate în anexa la Legea nr. 5/2000”

c)cu avizul în situația în care se propune reglementarea unor intervenții în:zonele de protecție ale monumentelor istorice din grupa valorică B; zonele construite protejate instituite prin Hotărârea nr. 279/2000; perimetrul ansamblurilor și siturilor monument istoric delimitate conform specificațiilor din Lista monumentelor istorice, actualizată”.

Se constată, pe baza acestor elemente, că, deși era necesară obținerea unui aviz comun al (cu atât mai mult când e vorba de un aviz comun cu MTCT), avizul nr. 1235/Z/22.10.2008 pe baza căruia a fost emisă documentația de urbanism PUD „str. nr. colț cu ” a fost emis de o autoritate ce nu avea atribuții în acest sens.

Și în acest caz sunt aplicabile dispozițiile art.65 alin.(2) din Lg. nr.350/2001, (Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule) fiind vorba de nelegalitatea unui aviz ce a fost emis în procedura de aprobare a unei documentații de urbanism.

Constatând, deci, că față de situația juridică și tehnică a terenului din str. nr. colț cu se impunea emiteria unui plan urbanistic zonal, că avizul de urbanism și avizul emis de DCCPCN nu au respectat prevederile actelor normative în vigoare la momentul emiterii lor, prezenta instanță apreciază că Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat la poziția nr.10 din HCL sector nr.136/27.11.2008, a fost emis cu încălcarea legilor specifice din domeniu, astfel că va fi admisă acțiunea principală și intervenția accesorie formulată în favoarea reclamantului și se va dispune anularea acestei documentații de urbanism.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII

CONFORM CU
ORIGINALUL

HOTĂRĂȘTE:

Admite acțiunea privind pe reclamantul _____, cu sediul în București, Bdul _____ nr. _____, sectorul _____, în contradictoriu cu pârâții _____, cu domiciliul ales în București, str. _____ nr. _____, et. _____, sectorul _____, cu sediul în București, str. _____ nr. _____, sectorul _____ și intervenienta ASOCIAȚIA SALVAȚI BUCUREȘTIUL., cu sediul în București, str. Vișana nr. 3, bl. 3, sc. A, et. 6, sectorul 4.

Admite intervenția în interesul reclamantului formulată de intervenienta Asociația „Salvați Bucureștiul”.

Anulează în parte Hotărârea nr. 136/2008 respectiv poziția nr. 10 privitoare la PUD „Str. _____ nr. _____ colț cu strada _____” imobil cu destinația hotel.

la act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi, 03.10.2012.

Președinte
Mihai Drăgulescu

Grefier
Simona Alexandrescu

CONFORM CU
ORIGINALUL

