



Nr. 2616/ 11.03.2019

Către: SC URBE 2000 SRL
Bd. Unirii nr. 66, bl. K3, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 3

Spre știință: SC IVIMPEX SRL
Șos. Nordului nr.102H, demisol, Ap. 2, camera 4, sector 1, București
e-mail:ivimpex_srl@yahoo.com

Având în vedere prevederile art. 11 al Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al municipiului București, și calitatea instituțiilor dumneavoastră de elaborare/inițiere a documentației de urbanism "PUZ SECTOR 2", vă transmitem alăturat adresa nr. 06/18.02.2019, înregistrată la Direcția Juridic cu nr.4491/27.02.2019 și la Direcția Urbanism cu nr.2616/04.03.2019, spre competență analiză și răspuns privind comentariile, observațiile și propunerile transmise de către petenții sus-menționați, referitoare la documentația de urbanism.

Punctul Dvs. de vedere va fi transmis și în format electronic, pentru a fi postat pe site-ul Primăriei Municipiului București – www.pmb.ro – URBONLINE, în conformitate cu prevederile actului normativ sus-menționat.

Vă mulțumim pentru colaborare,

DIRECTOR EXECUTIV,
Arh. DIANA OLTEANU



Întocmit: arh. M.R./ arh. Ana Maria Xantopol/ 3 ex
07.03.2019

Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPIRCEANU



Nr. 4491/28.02. 2019

80-AX 2/16

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
DIRECȚIA URBANISM

04-03-2019

INTRARE NR. 2616
IESIRE

**CĂTRE,
DIRECȚIA URBANISM**

Vă transmitem alăturat, spre competență soluționare, adresa nr. 06/18.02.2019, transmisă de IVIMPEX SRL(prin BEJ Goț, Panait și Asociații), înregistrată la Direcția Juridic cu nr.4491/27.02.2019, referitor teren de 2182mp din Aleea Moșilor nr. 5A(fost nr.5), sector 2.

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE



SC. IVIMPEX SRL

Soseaua Nordului nr.102H, demisol, ap.2, camera 4 sector 1 Bucuresti
Reg. Com. J40/6829 /1992 - CUI 464302 - Tel.0788226092 - Email ivimpex_srl@yahoo.com

Nr. 06/18.02.2019

Către **Primăria Generală a Municipiului București** - B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sect. 5
București - în atenția D-nei Primar General Gabriela Firea

Primăria Sector 2

Primar Sector 2 – Dl. Toader Mugur Mihai
Viceprimar sector 2 – Dl. Dan Cristian Popescu

Arhitect Sef D-na Bratu Alina Alisa

SC URBE 2000 - B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, Sc.1, Et.1, Ap.3, Sector 3, Bucuresti

Adresă corespondență - Str.Nerva Traian Nr.3 Et.10

Șef Proiect – conf. arh. Urb. Constantin

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA JURIDIC
27. FEB. 2019
INTRARE NR. 6691
IESIRE

OFICIUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI
CONF. PANAIT ȘI ASOCIAȚII
B-dul Unirii nr. 13, Bl. 2C, cod 040102
Sector 4, București
S-a îndeplinit prin intermediul nostru
comunicarea notificării / somatăiei Nr. 138/27.02.2019

Ref. Etapă "Anunț de Intenție" PUZ Sect. 2 București

Înviatarea de participare la ședința publică din 19.02.2019

Subscrisa, **IVIMPEX S.R.L.**, cu sediul în România, Șos. Nordului, nr. 102 H, demisol, ap. 2, camera 4, sector 1, București, prin reprezentant legal Roșcan Maria Roxana, în calitate de proprietar al **imobilului teren construit în suprafața de 2.182 mp.**, situat în București, sector 2, Aleea Câmpul Moșilor nr. 5A (fost nr. 5), număr cadastral 228445 (nr. vechi 4354/1/1), înscris în CF nr. 228445 (nr. vechi 37446) (denumit în cele ce urmează „**Imobilul**”),

Având în vedere:

1. Întocmirea Planșelor de reglementări PUZ sector 2 propuse a fi supuse dezbaterii publice la data de 19.02.2019 (Anexa 1 - Înviatarea de participare la ședința publică) cu **încălcarea „Reglementărilor Tehnice – GHID privind metodologia de elaborare și conținutul cadru a planului urbanistic zonal”** aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
2. Existența **Avizelor NEGATIVE** emise de Oficiul de Cadastru Geodezie și Cartografie al Municipiului București și Oficiul de Cadastru Agricol al Municipiului București, instanții ce **au refuzat să avizeze favorabil** documentația urbanistică PUG 2000 a Mun. București aprobată prin HCGMB 269/21.12.2000 (Anexa 2);
3. Introducerea nelegală a Imobilului proprietate privată al subscrisei în subzona V1A - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, în situația în care **Imobilul nu a avut niciodată regim juridic de proprietate publică, cu funcțiune de parc, grădină, scuar și/sau fâșie plantată publică, cu acces nelimitat** (Anexa 3);

prin prezenta vă

NOTIFICĂM

să dispuneți/procedați la:

Dr. Măruș
Dr. Urban

1. Rectificarea Planșelor de Reglementări PUZ sect. 2 supuse dezbaterii publice astfel încât acestea să respecte situația reală existentă pe teren la data prezentă cu înglobarea tuturor documentațiilor PUZ aprobate, respectiv în ceea ce ne privește a documentației PUZ Strada Câmpul Moșilor nr. 5;
2. Refacerea Planșelor de Reglementări PUZ sect. 2 **pe suport cadastral vizat și actualizat** de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară conf. „Reglementărilor Tehnice – GHID privind metodologia de elaborare și conținutul cadru a planului urbanistic zonal” aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
3. Corelarea Planșelor de Reglementări PUZ sect. 2 cu Registrul Spațiilor Verzi București;
4. Repunerea în discuție, la o dată ulterioară, a propunerilor de reglementare PUZ sect 2 **după ce au fost revizuite** conform pct. 1-3 de mai sus în scopul respectării prevederilor legale.
5. Obținerea Avizelor de cadastru favorabile OCPI și Registrul Agricol premergător aprobării PUZ, având în vedere existența avizelor **negative** aferente PUG 2000 emise de aceste instituții;

Motive:

Aspecte de nelegalitate

Propunerea PUZ Coordonator Sector 2 supusă dezbaterii publice la data de 22.10.2018 (data panoului afișat public "Etapa Pregătitoare de Inițiere) și apoi publicată pe site-ul www.pmb.ro la data de 01.11.2018 nu are un caracter de noutate, în fapt reprezentând o copie colorată a planșelor de reglementare PUG 2000, **fără însă ca aceste planșe să fie actualizate și/sau corelate** cu situația reală din teren aferentă anului 2019, existând discrepanțe majore între documentația urbanistică propusă și datele înregistrate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară precum și la Registrul Spațiilor Verzi al Municipiului București.

Deasemeni, documentația PUZ propusă pentru dezbateri în ședința publică din data de 19.02.2019 (conf. invitație - Anexa 1) și afișată public la data prezentei, nu ia în considerare celelalte documentații PUZ/PUD aprobate pe perioada 2000 – 2019 și nici nu ține cont de imobilele edificate în baza acestor documentații.

Să înțelegem că se intenționează preluarea ad-literam în noul PUZ Sector 2 a reglementărilor PUG 2000, așa cum reiese din documentațiile urbanistice prezentate public?

Cu titlu de exemplu, conform propunerii PUZ supusă dezbaterii, terenul aferent imobilul în care își desfășoară activitatea Primaria Sectorului 2 este propus ca spațiu verde V1A iar Parcul Păsărari înregistrat în Registrul spațiilor verzi din București este propus a fi amplasat în zona CB3 cu încălcarea flagrantă a dispozițiilor art. 18 alin. 5 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților¹, prevederi legale ce **interzic în mod express schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.**

¹ Legea 24/2007 - Art. 18

Să înțelegem că se intenționează demolarea primăriei sectorului 2 iar pe terenul aferent parcului Păsărari se intenționează edificarea de noi construcții?

Atragem atenția asupra faptului că PUG 2000 al Municipiului București a fost aprobat în considerare existenței tuturor avizelor ca fiind favorabile documentației PUG în pofida faptului că doua **Avize de cadastru erau în realitate de respingere** așa cum vom arăta în continuare.

Având în vedere caracterul **obligatoriu al avizării favorabile din punct de vedere cadastral** a documentației PUG 2000, rezultă fără echivoc că respectiva documentație, aprobată prin fraudă la lege², este nulă absolut și nu poate constitui o bază legală în vederea promovării unui **nou plan de urbanism zonal al sectorului 2.**

Din motivarea **Avizului NEGATIV nr. 203.169/17.08.2000** emis de Oficiul de Cadastru Geodezie și Cartografie al Municipiului București (Anexa 2) în respingerea documentației PUG 2000 rezultă că:

*„... Lucrarea prezentată nu respectă dispozițiile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare întrucât **nu a fost executată de o persoană autorizată în domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei...***

*... Suprafața Municipiului București menționată în PUG – **22.800 ha diferă de suprafața din SST – 23.787 ha...***

*... Documentația ce ne-a fost comunicată **nu conține elemente topografice** în baza cărora să poată fi verificată și avizată lucrarea...*

*Planul reprezentat **nu are specificată scara** la care a fost întocmit..*

*Față de cele de mai sus, ne vedem în **imposibilitate de a vă acorda aviz favorabil** pentru documentația înregistrată la O.C.G.C. București sub nr. 203.028/24.07.2000.”*

Din motivarea **AVIZULUI NEGATIV nr. 412/03.08.2000** emis de Oficiul de Cadastru Agricol al Municipiului București (Anexa 2) în respingerea documentației PUG 2000 rezultă că:

„...“

*- suprafața Municipiului bucurești **diferă** de cea înscrisă în cadastru...*

*- planurile cadastrale necesare elaborării lucrării **nu sunt prezentate și avizate;***

*- **nu se prezintă elemente topo-cadastrale** ce au stat la baza elaborării PGU-ului;*

- planurile prezentate nu au scară de reprezentare...etc...

*Având în vedere cele de mai sus suntem în **imposibilitate** de a elibera AVIZUL privind PUG al Municipiului București...”*

În vederea doptării PUG 2000 existența Avizelor de cadastru FAVORABILE **avea caracter obligatoriu** așa cum rezultă din Reglementarea tehnică GP038/99 – GHID privind metodologia de

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

² conf. HCGMB 269/21.12.2000

elaborare și conținutul cadru PUG aprobat de MLPAT prin Ordinul 13N/10.03.1999 (Anexa 4) care la art. 2.1 pag. 7 stipulează:

„... Cap. 2 - Metodologie de elaborare a PUG

Cap 2.1 – Etape în elaborare

Pag 7 ... Acordurile și avizele asupra PUG se emit de către organele abilitate prin Lege și **sunt obligatorii** pentru definitivarea și aprobarea PUG (cap. 3 – Tabel sintetic)....”

Din TABELUL sintetic aferent Cap. 3 pag. 16 din GHID (Anexa 4) rezultă că **Avizele favorabile de cadastru aveau caracter obligatoriu**, în lipsa acestor avize documentația PUG 2000 fiind viciată atât prin conținut cât și din punct de vedere legal.

Urmare a adoptării PUG 2000 cu ignorarea deficiențelor majore expuse pe larg prin motivarea refuzului de avizare favorabilă de către OCPI și Registrul Agricol și având în vedere erorile grave topo-cadastrale cuprinse prin documentația ilegal adoptată PUG 2000, o serie de clădiri și terenurile aferente, inclusiv fabrici edificate de mai multe de zeci de ani, au fost incluse eronat în categoria de spații verzi publice V1A, situație ce a condus la o serie interminabilă de litigii în instanțele judecătorești.

Observând că toate aceste erori sunt preluate adliteram din PUG 2000 printr-o procedură copy-paste pe un suport cadastral neavizat de OCPI, vă punem în vedere să luați măsurile legale ce se impun în vederea avizării noii documentații PUZ sector 2 de către instituțiile competente respectiv OCPI și Registrul Agricol precum și corelarea documentației cu Registrul Spațiilor verzi al Municipiului București.

Astfel, fiind o simplă copie colorată a documentației nelegale PUG 2000 transpusă la nivelul sectorului 2, documentația PUZ sector 2 propusă dezbaterii **nu respectă reglementările tehnice legale**, OCPI pronunțându-se deja prin avizele nefavorabile emise încă din anul 2000 asupra inexistenței unui suport cadastral legal **întocmit de persoane autorizate**.

Fiind întocmită pe suport cadastral **nevizat de OCPI – care nu reflectă realitatea din teren aferentă anului 2019**, documentația urbanistică PUZ sector 2 propusă pentru dezbateri publice, a fost elaborată cu încălcarea *Reglementărilor Tehnice – GHID privind metodologia de elaborare și conținutul cadru a planului urbanistic zonal*³ (Anexa 5) care la pag. 11 precizează:

„... Se interzice redactare PUZ pe suport topografic vechi – care nu reflectă situația reală din teren, sau redactarea PUZ pe suport la scară aproximativă, ...”

Și în situația elaborării PUZ de sector 2, **în scopul autentificării planului topografic** este necesară obținerea Avizului OCPI, obligație expresă prevăzută prin GHID – pagina 33 anexată.

³ aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000

Cu toate că prevederile legale obligă în mod expres la existența unui aviz cadastral favorabil anterior aprobării documentațiilor de urbanism PUG/PUZ sector, până la data prezentă nu există o avizare favorabilă a OCPI atât cu privire la PUG 2000 și nici cu privire la orice alte documentații cadastrale la nivelul sectoarelor elaborate ulterior în baza PUG 2000.

În aceste condiții de vădită nelegalitate expuse mai sus, **Imobilul** teren construit - proprietate privată aparținând subscrisei încă din anul 2004, în mod eronat este propus a fi încadrat urbanistic în categoria de folosință spațiu verde / parc public cu acces nelimitat – **V1A prin preluarea adlitteram a erorilor din PUG 2000**, în condițiile în care acest imobilul **nu a avut niciodată regim juridic de proprietate publică, funcțiune de parc, grădină, scuar și/sau fâșie plantată publică, cu acces nelimitat;**

Mai mult decât atât, de peste 15 ani, în acest imobilul (pe care subscrisea l-a închiriat societății SC Comindal GM Impex SRL) își desfășoară activitatea economică un număr de peste 100 de societăți comerciale în cadrul Complexului Comercial – Bazar Obor, construcție edificată legal în baza PUD – Complex Comercial aprobat prin HCL Sect. 2 nr. 36/07.04.2004 poz. 25 (Anexa 6) și Autorizația de Construire nr. 315/36C/15.04.2004 (Anexa 7).

Distinct de cele de mai sus, prin Certificatul de Urbanism nr. 530/1455723/16.05.2017 (Anexa 8) în legătură cu imobilul introdus nelegal în spațiu verde – V1A, se certifică:

Regimul economic:

- *existent: **teren intravilan construit.***
- *propus: realizarea unei construcții în regim de înălțime 3S+P+5E cu funcțiuni comerț și birouri, refacerea împrejurii terenului și organizare de șantier.*

Regimul tehnic:

“Conform PUZ aprobat cu HCGMB nr. 256/15.12.2015 s-au avizat, prin Avizul de Urbanism nr. 5/2/03.03.2010, funcțiuni comerț și birouri, POT max.=50%, CUT max.=2,8, RmaxH=3S+P+5E (24m) și parter parțial liber, cu edificabilul și retragerile de la limitele proprietății conform planului de reglementari urbanistice Anexa t.”

În cadrul litigiului ce a făcut obiectul Dosarului nr. 53001/13/2011 ce a avut ca obiect obligarea CGMB de a aproba sau de a respinge motivat **Proiectul PUZ Strada câmpul Moșilor nr. 5**, în scopul lămuririi situației juridice și urbanistice a Imobilului – teren în suprafață de 2182mp ce face obiectul prezentei notificări, instanța a solicitat Municipiului București – prin Primar General să comunice în scris dacă respectivul teren figurează în „Registrul Spațiilor Verzi” al Municipiului București (Anexa 9).

Prin adresa 3362/1336022/11.06.2015 (Anexa 9) Direcția de Mediu din cadrul PMB a înștiințat instanța de judecată în legătură cu imobilele situate pe alea Câmpul Moșilor nr. 5,

incluzând și Imobilul proprietate al subscrisei, precum că „**acestea nu sunt înregistrate ca spații verzi în registrul Spațiilor Verzi al Municipiului București.**”

Rezultă astfel cu puterea evidenței că introducerea în spațiu verde cu destinație publică V1A a a Imobilului teren construit în suprafața de 2.182 mp⁴, fie reprezintă o **gravă eroare** ce urmează a fi îndreptată, fie este un act premeditat de **concurență neloială** în scopul distorsionării concurenței comerciale din zona OBOR, situație ce face incident art. 8 din Legea Concurenței nr. 21/10.04.1996 care prevede:

„Legea concurenței nr. 21 din 10 aprilie 1996

Art. 8 (1) *Sunt interzise orice acțiuni sau inacțiuni ale autorităților și instituțiilor administrației publice centrale sau locale, care restrâng, împiedică sau denaturează concurența, precum:*

a) limitarea libertății comerțului sau autonomiei întreprinderilor, exercitate cu respectarea reglementărilor legale;

b) stabilirea de condiții discriminatorii pentru activitatea întreprinderilor.”

Sub un alt aspect, prin introducerea nelegală a **Imobilului** în categoria de folosință spațiu verde cu **destinație publică V1A**, este încălcat dreptul subscrisei de a edifica pe viitor o nouă construcție, producându-ne astfel prejudicii prin lipsirea de folosință a imobilului **la cea mai buna utilizare economică**, scop în care am efectuat deja cheltuieli importante ce s-au concretizat prin adoptarea documentației **PUZ Strada Campul Moșilor nr. 5 conf. HCGMB 256/15.12.2015**.

Dreptul proprietarului de a construi în limitele legii și de a se bucura de foloasele pe care construcția le-ar putea produce sunt atribuite ale dreptului de proprietate privată recunoscute de lege conform art. 559 alin. (2) Codul Civil:

Art. 559 alin. (2) Cod Civil

*„Proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate **construcțiile** plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile prevăzute prin lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar putea produce.”*

În considerarea cererilor și motivelor enunțate mai sus vă rugăm să procedați în cel mai scurt timp posibil la îndeplinirea cu bună credință a obligațiilor legale ce vă revin, preîntâmpinând astfel eventuale litigii nedorite de nici o parte implicată.

⁴ situat în București, sector 2, Aleea Câmpul Moșilor nr. 5 (actualmente 5A), lotul A, număr cadastral 228445 (nr. vechi 4354/1/1), înscris în CF nr. 228445 (nr. vechi 37446)

Totodată vă rugăm să dispuneți/procedați la rectificarea Proiectului PUZ propus dezbaterii publice în ceea ce privește **încadrarea nelegală în subzona "V1A"** a Imobilului proprietate privată al subscrisei, Imobil ce urmează a fi încadrat urbanistic în conformitate cu situația existentă pe teren, cu specificul comercial al zonei Bucur Obor și a documentației PUZ aprobate prin HCGMB 256/15.12.2015.

Deasemeni, în situația existenței unor prejudicii rezultate ca urmare a perturbării activității economice a subscrisei prin adoptarea unor soluții urbanistice nelegale vătămătoare, cu părere de rău ne vedem obligați să ne îndreptăm împotriva instituțiilor/ persoanelor ce se fac vinovate în scopul recuperării daunelor produse.

Vă solicităm ca orice răspuns și orice comunicări privind prezenta Adresă să fie adresate la coordonatele indicate în preambulul prezentei.

Cu deosebită considerație

IVIMPEX S.R.L.

prin Roșcan Maria Roxana

