

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**

Nr. iesire: 151./15.11.2019

Catre: Primaria Municipiului Bucuresti, Serviciul Urbanism

Spre stiinta: Primaria Sector 2

Administratia Lacuri Parcuri si Agrement Bucuresti,

Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti

NOTIFICARE

Asociatia de proprietari **ESTIA RESIDENCE**, cu sediul in Str. Tuzla nr. 39, sector 2, in calitate de rezidenti ai Sectorului 2, **beneficiari ai PUZ Coordonator Sector 2** si in calitate de vecini ai terenului **NC. 201205** situat in partea de Est a ansamblului rezidential **ESTIA RESIDENCE**, **va supunem atentiei urmatoarele nereguli:**

- (A) Prin PUZ Coordonator Sector 2, aflat in curs de aprobare, este modificata utilizarea functionala a terenului din UTR V3- Spatii verzi pentru agrement:V3B- Complexe si baze sportive in UTR M – Zona mixta.**
- (B) In plansa de reglementari aferenta documentatiei PUZ Coordonator Sector 2, zona de protectie nu este raportata fata de malul real al lacului, ci fata de extinderile efectuate pe Lacul Tei. (conf. anexa IMOBIL ETERRA).**

(A) Schimbarea functionala

La momentul actual terenul NC 201205 se incadreaza in documentatia PUG Municipiul Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000 cu valabilitate prelungita si este incadrat in **U.T.R. V3 – Spatii verzi pentru agrement: - V3b Complexe si baze sportive.**

Conform PUZ Coordonator Sector 2, documentatie cu caracter de reglementare aflata in curs de aprobare cu aviz preliminar 59/05.06.2019, incadreaza terenul cu **N.C. 201205** in "**U.T.R. M – Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurant, recreere), activitati productive mici-nepoluante si locuinte.**"

Conform Legii 265/2006 modificata prin OUG 114/2007 , Articolul 71:

- (1) Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora.*
- (2) Actele administrative sau juridice amise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absoluta.*

**Registrul Comerțului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,**



**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Articolul 32:

*7. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta(UTR), stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. **In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.***

PUZ Coordonator Sector 2, propune pe terenul in cauza, schimbarea unitatii teritoriale de referinta din UTR V3b in UTR M , fapt ce marestea coeficientul de utilizare a terenului (CUT) **de 10 ori** , de la 0.35 la 3.5. (*conf. anexa PUG MUNICIPIUL BUCURESTI/PUZ COORDONATOR SECTOR 2*).

(B) Incalcarea Limitei Lacului Tei

Conform PUZ Coordonator Sector 2, terenul se afla in zona de protectie a Lacului Tei, zona de protectie stabilita de Apele Romane la 30m fata de malul lacului.

Pe terenul in cauza s-au derulat lucrari de construire, incalcand limita de proprietate, efectuandu-se extinderi pe Lacul Tei.

In planşa de reglementari aferenta documentatiei PUZ Coordonator Sector 2, zona de protectie nu este raportata fata de malul real al lacului, ci fata de extinderile efectuate pe Lacul Tei. (*conf. anexa IMOBIL ETERRA*).

Mentionam ca lacul se afla in proprietatea Municipiului Bucuresti prin Administrator ALPAB.

De asemenea terenul se afla in zona de protectie a siturilor arheologice.

In urma celor mentionate:

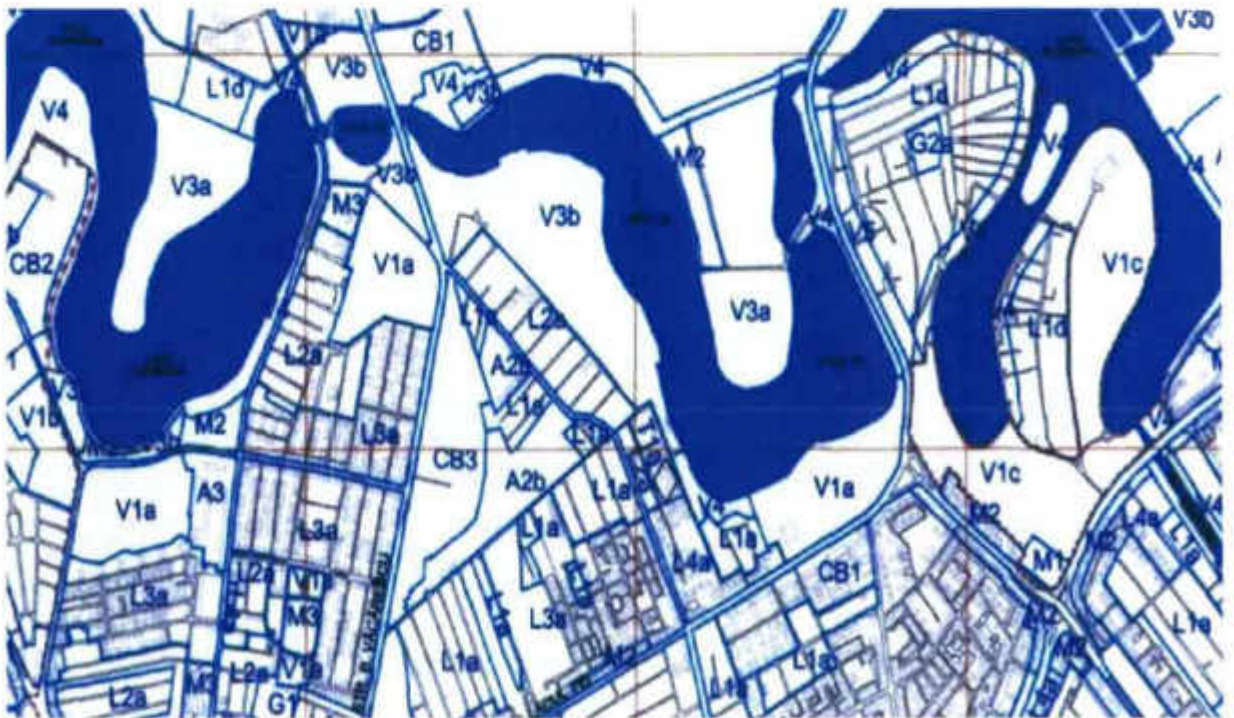
- 1. solicitam respectarea reglementarilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, respective incadrarea in UTR V3b, si preluarea acestui UTR de catre PUZ Coordonator Sector 2, aflat in curs de aprobare.**
- 2. solicitam mentinerea limitei lacului Tei conform cadastrului.**
- 3. solicitam respectarea tuturor normelor in vigoare, pentru reglementarea terenului invecinat.**
- 4. solicitam un punct de vedere asupra acestei situatii Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si ALPAB – Administratiei Lacuri, Parcuri si Agreement Bucuresti.**

Ne rezervam dreptul de a trata aceste nereguli in instant in cazul in care PUZ Coordonator Sector 2 nu va respecta reglementarile in vigoare.

Solicitam eliberarea unui raspuns in termen de 30 de zile.

**Registrul Comerţului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,**

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**



Figură 1: Reglementari PUG 2000 BUCURESTI



Figură 2: Imobil Eterra - a se observa limita cadastrala a lacului

Registrul Comerțului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**



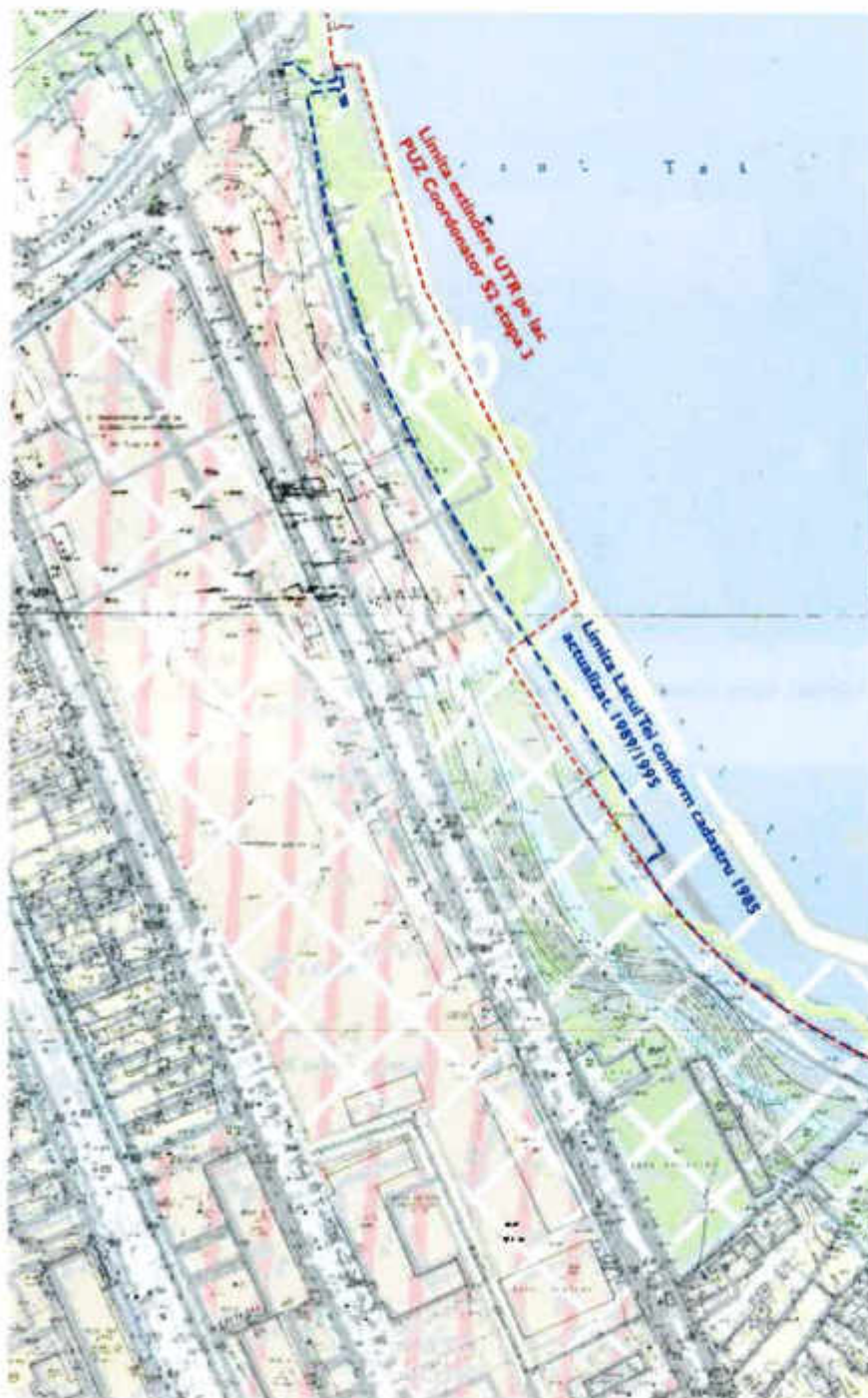
Figură 3: PUZ Coordonator Sector 2 - etapa 3 de informare - a se observa schimbarea functionala din V3b in M, si extinderea UTR V3B pe apa lacului pentru evitarea zonei de protectie Apele Romane 30m



Figură 4: Cadastru Stereo 70 1985 actualizat 1989 si 1995 – A se observa limita reala a lacului

Registru Comertului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**



Figură 5: Suprapunere PUZ S2 Coordonator si Cadastru Stereo 70 - a se observa Limita Lacului real si propusa conform Plan Reglementari

**Registrul Comerțului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,**

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**



Figură 6: Poze Asociatia de locatari Estia Residence - A se observa extinderea cladirilor deasupra apei, pe proprietatea lacului -



Figură 7: Poze - Poze Asociatia de locatari Estia Residence - A se observa extinderea cladirilor deasupra apei, pe proprietatea lacului -

**Registrul Comerțului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,**

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"
Str. Tuzla, nr. 39, Sector 2, Bucuresti**



Figură 8: Poze - Poze Asociatia de locatari Estia Residence - A se observa extinderea cladirilor deasupra apei, pe proprietatea lacului –

Data: 15.11.2019

**ASOCIATIA DE PROPRIETARI
"ESTIA RESIDENCE"**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name, located below the printed name of the association.

**Registrul Comerțului nr.39030/01.04.2009, CIF25399242, IBAN RO13 PIRB 4201 7230 9100 1000,
FIRST BANK, Sucursala CAROL I,**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

CĂTRE:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Arhitect Șef al Municipiului București

ADRESA:

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, Municipiul București

SPRE ȘTIINTA/IN ATENȚIA:

ESTIA RESIDENCE

PRIMĂRIA SECTORULUI 2 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriului

Serviciul Autorizare și Documentații Urbanism

Arhitect Șef al Sectorului 2 Municipiul București

REFERITOR:

"P.U.Z. SECTOR 2, BUCUREȘTI " - FAZA – INFORMAREA POPULATIEI – sesizări cetățeni

Nr. ieșire 151 din 15.11.2019

ADRESĂ

Subscrisa **URBE 2000 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, Sc.1, Et.1, Ap.3, Sector 3, București, în calitate de proiectant al documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2**, formulăm prezenta.

S-a analizat solicitarea **ESTIA RESIDENCE** cu privire la modificarea utilizării funcționale a terenului cu **NC 201205**, dar și a zonei adiacente acestuia, componentă a malului de lac, situată la est de ansamblul rezidențial **ESTIA RESIDANCE**, în zonă mixtă, conform P.U.Z. Sector 2, aflat în etapa de avizare.

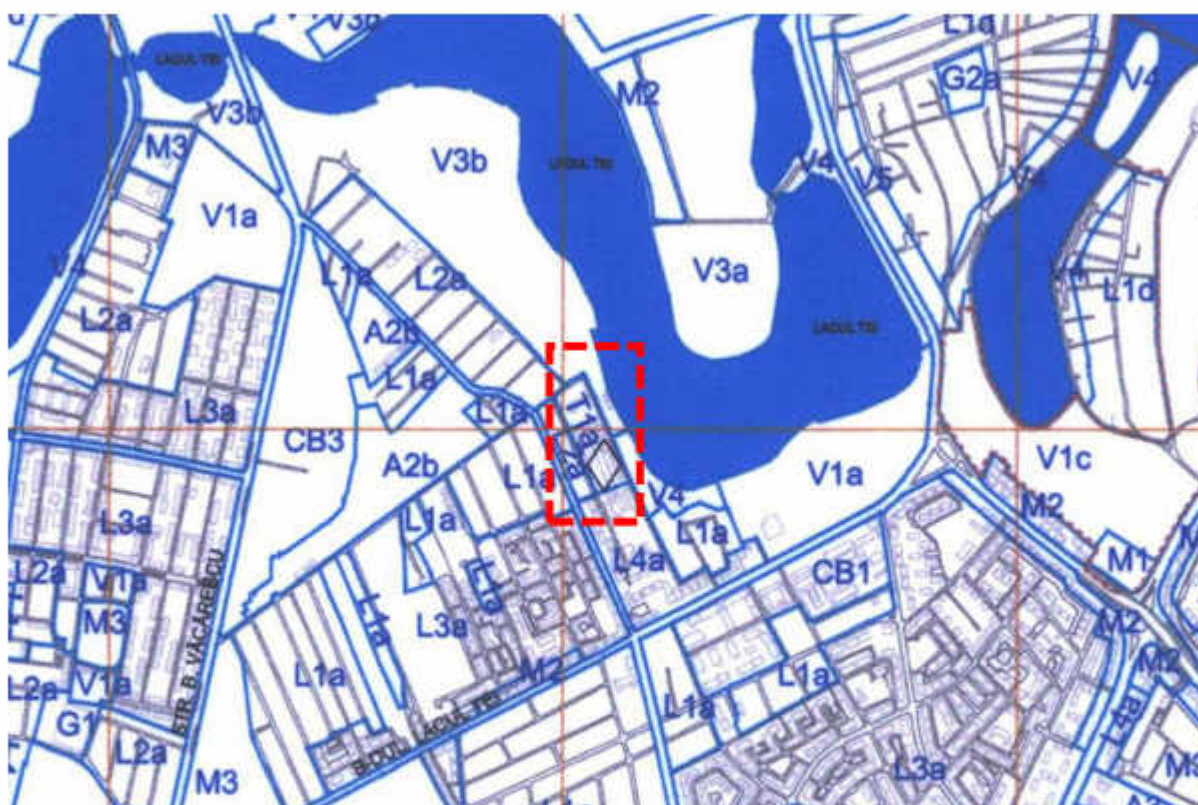
Cu privire la aspectele menționate de către dumneavoastră, vă facem cunoscute următoarele:

Terenul identificat cu nr. cadastral **201205** este încadrat conform portal eterra și în documentațiile de urbanism după cum urmează:



Extras din ANCPPI - Imobile eTerra

Terenul cu nr. cadastral **201205** este încadrat în UTR **V3b - Complexe și baze sportive** conform P.U.G. Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr 269/2000.



Extras din P.U.G. Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr 269/2000

Terenul cu nr cadastral 201205 este încadrat în UTR **M – subzonă mixtă** conform P.U.Z. Sector 2, aflat în etapa de avizare.



Extras din P.U.Z. Sector 2, aflat în faza Informarea Populației, Faza a III-a

Menționăm ca pe terenul indentificat cu **NC 201205** au fost eliberate o serie de acte administrative încă din anul 2003, care au produs efecte juridice în teritoriu și implicit au condus ca în prezent terenul de referință să se prezinte ca un teren constituit pe care sunt edificate construcții cu diferite funcțiuni. Totodată, imobilul teren și construcții reprezintă teren proprietate privată.

Așa cum se poate observa zona din imediata adiacență este propusă a fi reglementată prin trasarea unor zone exclusiv de utilitate publică care vor crea o legătură majoră între două mari artere de circulații Barbu Văcărescu și respectiv Petricani-Fabrica de Glucoză, zonă care se suprapune parțial pe terenul în discuție și pentru care se va analiza posibilitatea aplicării formelor legale privind modificări ale regimului juridic în vederea gestionării dezvoltării urbane coerente a teritoriului, funcție de organizarea morfo-funcțională generală și în acord cu structura spațial-compozițională a întregului sistem urban.

Zona de protecție cu restricție de construire este dată conform Legii Apelor nr. 107 din 25.09.1996 cu completările și modificările ulterioare, rezultând că terenul care excede proprietății private, respectiv în afara nr. cadastral 201205, este păstrat în V3b – Spații verzi de agrement: complexe și baze sportive, conform P.U.Z. Sector 2, aflat în etapa de avizare. Totodată menționăm că unele restricții sunt temporare până la realizarea unor lucrări care exced cota de inundabilitate.

Dorim să aducem la cunoștință că P.U.Z.-ul Sectorului 2, aflat în etapa de avizare a propus o conversie a zonei funcționale conform realităților din teren, a regimului juridic existent coroborat cu cel propus, dar și în concordanță cu propunerile de dezvoltare a infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare.

Cu privire la incidența unui sit arheologic, în prezent legislația în domeniu stabilește prevederile legale care trebuie respectate de către toți beneficiarii investiției și obligativitatea efectuării cercetărilor de descărcare de sarcină arheologică coroborate cu obținerea unui aviz emis de către Direcția de Cultură a Municipiului București.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă aducem la cunoștință că reglementările urbanistice finale se vor stabili în urma avizării proiectului P.U.Z. la instituțiile abilitate în acest sens, și dezbătute în cadrul Comisiei Tehnice de Circulații, Comisiei de Mediu, cât și a Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, acestea fiind obligatorii în cadrul procedurii de avizare a Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al Municipiului București.

Cu deosebita considerație,

Enache Coste

