

71 MAR 2019

2843/ AC
12-03-2019

Arhitect Sef

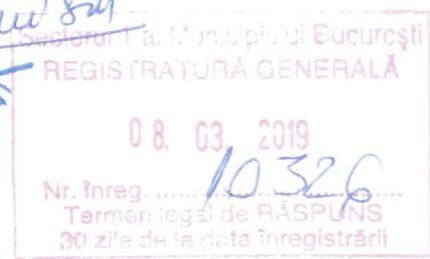
UNIUNEA NATIONALA A BAROURILOR DIN ROMANIA
BAROUL BUCURESTI
DIACONESCU & SOLA
SOCIETATE CIVILA DE AVOCATI

Bucuresti, Bd. Decebal nr. 1, bl. H2, sc. 3, etj. 5, ap. 77, sector 3
Tel/fax : 4021/ 3712127 e-mail : adina.diaconescu@lawyersds.ro ; christian.sola@lawyersds.ro

Data: 04.03.2019

Catre,
Primaria Municipiului Bucuresti
Directia Generala de Urbanism si Amenajare a Teritoriului
D-lui. Stefan Calin Dumitrascu - arh. Sef al Capitalei
spre stiinta :
Primaria Sectorului 1 Bucuresti
Dnei. Olivia Ciobanu Oprescu - Arh. Sef al Sectorului 1

Buna - Urbanism
12 MAR 2019
fuzia



Referitor : Plan Urbabisric Zonal al Sectorului 1

Stimate domnule Arhitect Sef,

Subsemnatii :

- **MARCU OCTAVIA - MARIANA**, domiciliata in Bucuresti, sector 1, bd. Ion Mihalache, nr. 106, bl. 84, sc. B, ap. 12;
- **SPORT ONLINE MANAGEMENT SRL** - cu sediul in Bucuresti, str. Elena Vacarescu nr. 25, bl. 20/4, sc. A, parter, ap. 1, sector 1, inmatriculata la ONRC sub nr.J40/14393/30.07.2007 legal reprezentata prin administrator MARCU DUMITRU;
- **MARCU BOGDAN - ADRIAN**, domiciliat in Bucuresti, sector 1, str. Amiral Horia Macesaru nr. 14 - 16, bl. 18, sc. B, ap. 12;

toti cu sediul procesual ales la **SCPA DIACONESCU & SOLA**, cu sediul profesional in **Bucuresti, Bd. Decebal nr. 1, bl. H2, sc. 3, etj. 5, ap. 77, sector 3**, va supunem spre analiza urmatoarele :

Subsemnatii, suntem proprietari ai urmatoarelor terenuri identificate dupa cum urmeaza :

- **MARCU OCTAVIA - MARIANA** detine in proprietate : - cota indiviza de 1/2 din terenul in suprafata de 2.500 mp. situat in Bucuresti, str. Coralion nr. 51, sector 1, nr. Cadastral 221095; cota indiviza de 1/2 din terenul in suprafata de 2.950 mp. Situat in Bucuresti, str. Drumul Ponoarelor nr. 25, sector 1, nr. Cadastral 221094;
- **SPORT ONLINE MANAGEMENT SRL** detine in proprietate : terenul in suprafata de 2.500 mp. situat in Bucuresti, Drumul Ponoarelor nr. 27 - 29, sector 1, nr. Cadastral 221095 ; terenul in suprafata de 1.100 mp. situat in Bucuresti, Drumul Ponoarelor nr. 31, sector 1, nr. Cadastral 221094 ; terenul in suprafata de 1.100 mp. situat in Bucuresti, Drumul Ponoarelor nr. 41, sector 1, nr. Cadastral 220973 ; terenul in suprafata de 1.100 mp. Situat in Bucuresti, Drumul Ponoarelor nr. 37 - 39, sector 1, nr. Cadastral 226073 ;
- **MARCU BOGDAN - ADRIAN** detine in proprietate : terenul in suprafata de 2.500 mp. situat in Bucuresti, Drumul Ponoarelor nr. 26, sector 1, nr. Cadastral 221095 ; terenul in suprafata de 2.600 mp. Situat in Bucuresti, Drumul Ponoarelor nr. 32, sector 1, nr. Cadastral 226073 ;

Aceste terenuri au fost achizitionate in scopul dezvoltarii unor proiecte imobiliare, respectiv ansambluri de locuinte colective si servicii.

Avand in vedere ca in cadrul procedurilor de consultare a populatiei, pe site-ul oficial al DGUAT-PMB, a fost afisata documentatia de urbanism - plan urbanistic zonal si regulament local de urbanism - sector 1,

formulam, in conformitate cu dispozitiile *Ordinul Ministrului dezvoltării regionale si turismului nr. 2701/2010* pentru aprobarea *Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism* si cu *Hotararea nr. 136 din 30.08.2012 a CGMB* pentru aprobarea *Regulmentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului ce intra in competenta de apobare a CGMB*, urmatoarele **observatii si obiectiuni** fata de **propunerea PUZ Sector 1** :

- terenurile proprietatea noastra, identificate mai sus, **sunt grav afectate de PUZ propus**, deoarece in documentatie **este prevazuta o artera rutiera care traverseaza o parte din aceste terenuri, aducandu-ne prejudicii** prin faptul ca o parte din suprafata ce va fi afectata de drumul propus, va trebui expropriata, iar pe de alta parte, restul de teren ar fi afectat de zona de protectie obligatorie ce trebuie prevazuta pentru ambele sensuri de circulatie. In acest fel indicatorii urbansitici si posibilitatile de construire cat si valoarea terenurilor vor fi mult diminuate. Realizarea unei căi de comunicație cum este strada prevăzută a traversa terenurile proprietatea noastra, reprezintă un atribut al autorităților publice care sunt abilitate să aprecieze oportunitatea edificării unei astfel de căi de comunicație, dar care **trebuie sa tina cont de proprietățile private sau publice care urmează a fi afectate**. În acest sens art. 44 din Constituție ocrotește proprietatea indiferent de titularul și caracterul acesteia și obligă la respectarea dreptului de proprietate, ocrotire care este prevăzută și de art. I din Protocolul adițional CEDO. In elaborarea PUZ Sector 1, trebuie menținut un just echilibru între cerințele de interes general ale comunității și imperativele apărării dreptului de proprietate.
- nu se are in vedere faptul ca **solutia urbanstica reglementata prin documentatia aprobata – Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat in anul 2000**, a produs efecte in timp, atat in circuitul civil, fiind efectuate tranzactii imobiliare pe baza acelor reglemantari, precum si edificate constructii sau proiecte in curs de elaborare, (asa cu este si cazul nostru) . Noua solutie de rezolvare a circulatiei, asa cum a fost propusa prin **PUZ sector 1, cu modificarea radicala a solutiei din PUG se suprapune unei situatii de fapt si juridice care nu a fost**, in opinia noastra **corect identificata** si care va genera probleme in dezvoltarea ulterioara a zonei. Reglementarea urbanistica trebuie sa fie **consecventa si stabila in timp** iar modificarile trebuie facute doar in cazuri exceptionale si cu o temeinica argumentare. ;
- **solutia tehnica a arterei de circulatie propusa este inadecvata**, deoarece se propune o conexiune intre o artera rutiera de categoria I , cu 4 benzi de circulatie, si o strada de categoria III – IV, strada de serviciu, in interiorul unui ansamblu imobiliar in curs de edificare, intr-un teritoriu delimitat de artere rutiere de categoria I si II ;
- artera de circulatie propusa de categoria I, cu 4 benzi de circulatie **va afecta zona rezidentiala adiacenta prin poluarea aerului cat si poluarea sonora ;**
- **va fi afectat peisajul**, mai ales fiind o zona de lacuri care in mod deosebit trebuie protejata ;
- **solutia tehnica inadecvata a podului ce traverseaza lacul in lungul sau si nu pe drumul cel mai scurt ;**

Administratia locala are obligatia de a asigura o dezvoltare durabilă bazată pe o relație echitabilă și armonioasă între necesitățile sociale, activitățile economice și mediu, obligatie ce deriva din reglementarile specifice din legislatia romana si europeana.

In concluzie, va rugam sa luati in considerare argumentele expuse anterior si sa dispuneti modificarea reglementarilor propuse in cadrul PUZ Sector 1, aflat in faza de consultare publica.

Pentru petenti,
cu consideratie

Av. Alexandrina Diaconescu



Nota : depunem atasat planuri in sustinerea observatiilor noastre.