

Catre: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Serviciul Urbanism

Sediu: București B-dul Regina Elisabeta nr. 47 Sector 5 - cod poștal 050013

Ref: Propunere PUZ Aleea Privighetorilor nr. 86, Sector 1  
Initiator: Pinnacle Delopment SRL

### DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatii PERTACHE IOANA si PERTACHE EUGEN, cu domiciliul ales pentru comunicare in Bucuresti, str. Masina de Paie nr. 20C, bl. 4 I.R.T.A., sc. A, et. 7, ap. 31, sector 2.

in calitate de proprietari ai imobilului situat in Voluntari, str. Serban Cantacuzino nr. 130 (fost. Campul Pipera, fost Drumul Poctoavei), in termen legal formulam

### OBIECTUL

privind propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal din Aleea Privighetorilor nr. 86 Sector 1, Bucuresti (vis-a-vis de imobilul proprietatea noastra la o distanta de aprox. 15 m) initiat de Pinnacle Development SRL, prin care se doreste elaborarea unui proiect imobiliar cu coeficienti POT 60%, CUT 1.56 (S+D+P+9E) si inaltime H max. 33 m

1. Indicatorii urbanistici solicitati de initiatorii proiectului sunt foarte mari, avand in vedere indicatorii stabiliti de PUG (mult mai mici decat actualele intentii).

POI-ul de 60% este exagerat de mare si nu va permite asigurarea unui spatiu verde corespunzator, care va trebui sa respecte in orice caz obligatiile prev. HCGMB nr. 234 privind procentul de minim 30% din suprafata terenului, tinandu-se cont si de aleile de circulatie ce urmeaza a fi realizate in interiorul ansamblului, ceea ce ar fi atat mai mult cu cat asa cum rezulta din proiectul depus pe terenul de 7422 mp, mai apar constructii, altele decat cea avand S+D+P+9E, si anume D+P+6E, pentru care nu se da nici un fel de coeficient.

Consideram ca stabilirea unui POI de 40% (asa cum era prevazut de vechiul PUZ, expirat HCGMB 357/07) ar fi suficient, cu mentinerea celorlalti indicatori ai zonei rezidentiale prev. de L.U.

Asadar, se porneste de la o zona I-1e cu o limita de inaltime de P+2 si se ajunge la un regim de inaltime exagerat de mare (P+9 sau poate chiar P+10).

Va rugam sa constatati ca in prezent zona mentionata de acest PUZ este invecinata pe o latura dinspre strada Serban Cantacuzino (fosta Campul Pipera) de case (arondate Orasului Voluntari) cu maxim 2 etaje avand inaltime de aprox. 11 m, in jurul carora predomina spatiul verde, iar pe cealalta latura (Bucuresti, Sector 1), de cladiri cu 5-6 etaje cu inaltime de max. 18 m, edificate in conformitate cu PUZ-ul zonal.

**Va rugam sa retineti ca, daca prin aprobarea acestui PUZ s-ar aproba PUZ-ul propus de Pinaele Development SRL, densitatea de populatie ar creste extrem de mult, raportat la infrastructura existenta, traficul urmand sa se agreuneze considerabil, devenind imposibil.**

2. Se solicita obtinerea unui PUZ care se bazeaza pe niste propuneri de largire a mai multor artere, profilul acestora atingand 3 benzi pe sens plus spatii verzi si trotuare, pornindu-se de pe str. Serban Cantacuzino (fosta Campul Pipera) si prin Padurea Baneasa (str. Vadul Moldovei) peste multe proprietati private.

Aprobarea unui astfel de proiect PUZ la cererea solicitata de dezvoltator, pentru construirea unor imobile de 7-9 in zona mentionata, cu propunerea largirii ulterioare a mai multor artere de circulatie in maniera expusa, **ar conduce in mod inevitabil, la necesitatea expropriarii multor imobile (terenuri si constructii), exproprierea se poate face conform dispozitiilor legale, numai pentru cauza de utilitate publica si cu o plata si prealabila despagubirie.**

Consideram ca aprobarea construirii unor cladiri, in zone rezidentiale, fara sa existe in momentul aprobarii infrastructura necesara suportarii unei mase enorme de populatie (pe considerentul ca intai construim si apoi largim artere), nu poate fi apreciata in mod temeinic ca fiind de utilitate publica, nici in prezent si nici chiar pentru viitor.

Mai mult decat atat, aprobarea PUZ-ului propus, constituie in mod evident un atac la proprietatea privata a cetatenilor romani, aparata si constituita prin Constitutie, legile organice, precum si prin Pactele si Tratatul Internationale care Romania este parte.

In prezent la o distanta de 200m (paralel cu str. Serban Cantacuzino - Campul Pipera) exista deja construit Bulvardul Alexandru Furtunescu (iar cum reiese din plansa atasata) cu 4 benzi (2 benzi pe sens si spatii verzi pe mijloc), care daca s-ar deschide traficului ar putea face legatura intre Alea Privocetilor si strapungerea Avionilor.

**Va rugam sa constatati ca in prezent nu exista in vigoare, nici o documentatie PUZ sau PUG care sa prevada realizarea unei asemenea artere de circulatie, care sa poata prelua traficul suplimentar.**

In opinia noastra, o astfel de artera in calitate in care apare in PUZ-ul propus, nu numai ca nu se justifica intrucat in prezent exista mai putin de 2 km atat in stanga cat si in dreapta acestei zone, exista deja sosele cu 2 benzi pe sens, care fac legatura atat cu Centura Bucurestiului, cu autostrada A3, cat si cu orasul Bucuresti, dar ar conduce in mod categoric la distrugerea Padurii Baneasa si a multor proprietati private arondate Orasului Voluntari.

Aceste proiecte afecteaza categoric calitatea vietii, a mediului si in special a sanatatii noastre a tuturor, aspecte asupra carora la data de 14.06.2017, Uniunea Europeana a atras atentia prin scrisoarea adresata autoritatilor Romane in privinta infringerii pe calitatea aerului.

Asa-zisa artera de circulatie prevazuta in propunerea de PUZ, instituie un drum public printr-o zona forestiera, asupra careia instantele judecatoresti romane s-au pronuntat cu autoritate de lucru judecat prin interzicerea unui astfel de drum, ocazie cu care s-a retinut ca nici PMB si nici CGMB nu au calitatea si nici competenta insutirii unui astfel de drum prin zona forestiera.

3. Consideram ca este ilegala aprobarea modificarii PUZ-ului, de la o parcela la alta si construirea unor cladiri gigant in zone rezidentiale cu inaltime de P+2.

Aprobarea unui astfel de PUZ, are in vedere doar interesele si bunastarea investitorilor, si nicidecum a cetatenilor care au construit conform regulilor urbanistice generale, in vigoare.

4. Va rugam deasemenea sa constatati ca regimul mare de inaltime al cladirilor ce se doare a se construi vor avea un efect negativ asupra intregului oras, obturandu-se ventilarea si improspatarea aerului Capitalei dinspre zona de nord – Padurea Bancasa, ceea ce va conduce si la o crestere a temperaturii atat in zonele limitrofe cat si in centrul Capitalei.

5. Edificarea unei constructii cu regim de inaltime de S+P+9, si cu o suprafata desfasurata foarte mare, cu un coeficient de ocupare al terenului de 60%, nu poate asigura locuri de parcare suficiente, cu atat mai mult cu cat se doreste si desfiintarea singurei parcare publice existente la limita de hotar a terenului in cauza.

Este evident ca un subsol (gandit probabil pentru parcare) este insuficient pentru a acoperi necesarul de locuri de parcare al unui bloc de 9 etaje cu o amprenta la sol atat de mare.

6. In prezent aceasta zona este poate cea mai importanta zona de agrement a Bucurestiului, destinata celor care doresc sa se relaxeze la plimbari in aer liber, atat pe jos cat si cu bicicleta, motiv pentru care zona devine si astazi o zona de aglomerata cel putin in weekend.

7. Va rugam deasemenea sa aveti in vedere ca ansamblul rezidential ce se urmareste a se realiza in Aleea Privighetorilor nr. 86, sector 4, se afla in zona de servitute Aeronautica civila, Conf. OG 29/1997 si ONIET 1185/2006 privind Codul Aerian Civil, proprietarul este obligat sa obtina avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane privind inaltimea constructiilor.

Mentionam ca avizul ce ne-a fost eliberat cu ocazia edificarii constructiei noastre de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romane, impunea obligativitatea respectarii unei inaltime maxime a constructiei de 11,25 m, situatie care poate conduce la concluzia ca aprobarea PUZ-ului propus cu o inaltime a constructiei de 45 m nu poate respecta normele

**impuse in zona de servitute Aeronautica, terenul in discutie aflandu-se la o distanta de 10 m de terenul nostru.**

**8. Deasemenea, se impune, in aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/25 CE, a Directivei 85/337/ CEE si Directiva 96/61/ CE , obtinerea in prealabil de la autoritatea teritoriala de mediu a unui aviz privind impactul investitiei asupra mediului, cu atat mai mult cu cat zona in care se solicita aprobarea PUZ-ului in asemenea maniera este o zona limitrofa zonei forestiere.**

**In opinia noastra, asa cum am aratat mai sus, realizarea investitiei va avea un impact covarsitor asupra mediului.**

In prezent, dupa defrisarea nucilor (in mod ilegal) si a celorlalti arbori de pe teren, populatia de privighetori (de unde provine si numele strazii Aleea Privighetorilor) au fost obligate sa-si mute cuiburile in alta parte.

Pentru toate aceste motive, va rugam sa nu aprobati documentatia privind propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal din Aleea Privighetorilor nr. 86 Sector 1, Bucuresti initiat de Pinnacle Development SRL.

**Pertache Ioana si Pertache Eugen**

*Pertache*  
*A. Eufh.*