

Telefon Registratura: 021-3021515

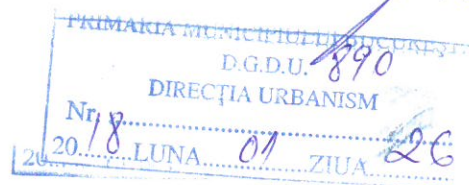
**PMB Registratura**

---

**Nr\_Înreg:** 1593807**NSVD:****Cetățean:** ASOCIATIA DE  
PROPRIETARI  
CARINA REZIDENCE  
-**Adr\_Cetățean:** Drumul Potcoavei Nr.  
120 Bl. Sc. Et. Ap.  
Voluntari/ Ilfov**Tel:** 0752234543**Depus pe:** 25.01.2018 14:43:21**Term:** 24.02.2018**Ghiseu:** 16**Cond.PMB** Directia Generala  
Dezvoltare Urbana**Direcție** Directia Urbanism**Comp:** Serviciul de Urbanism**Probl:** DUAT - Reglementari  
urbanistice - Studii  
aprobate PUG, PUD,  
PUZ**Desc Probl:** REF. PUZ ALEEA  
PRIVIGHETORILOR  
NR. 86, SECTOR 1**Adresa****Doc:** Cerere Original**Inf Supl:**

---

MU.  
S. M. 19.01



## Catre Primaria Municipiului Bucuresti

In atentia Primarului General si al Consiliului General (CGMB)

In atentia Serviciului Urbanism

Observatii si sesizari privind Intentia de Elaborare a Planului Urbanistic Zonal din Aleea Privighetorilor nr.86, sector 1, Bucuresti, in urma afisarii Intentiei de Elaborare a PUZ la adresa mai sus mentinata, initiat de SC Pinnacle Development SRL, care doreste sa elaboreze un proiect imobiliar cu coeficienti POT 60% CUT 3 si inaltime H maxim 45m.

In numele a cca. 1.500 de locuitori din imediata vecinatate a proprietatii respective, semnatari in listele anexe, solicitam Primariei Generale a Municipiului Bucuresti **sa respinga** cererea de elaborare a PUZ-ului respectiv, avand in vedere urmatoarele aspecte:

1. Terenul vizat de acest PUZ, se afla situat conform PUG Mun. Bucuresti, in zona UTR 15, L1c, care permite constructia cladirilor cu o inaltime de maxim P + 2.

La cererea majoritatii covarsitoare a locuitorilor din zona, solicitam Primariei Generale sa nu mai aprobe PUZ-uri care sa depasesc regimul de inaltime de P+2 (L1c). Locuitorii acestei zone doresc stoparea transformarii zonei intr-o colonie de blocuri, cu infrastructura rutiera mult sub necesarul actual, care nu face fata traficului existent in acest moment in zona.

2. Prin aprobarea unui POT 60% (la care se adauga si aleile dintre blocuri) ar fi imposibila respectarea prevederilor legale conform HCGMB 234 privind spatiul verde pe teren natural de minim 30%.
3. In documentatia prezentata de catre dezvoltatorul SC Pinnacle Development SRL imobilul de afla in subzona V5 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, stabileste la art. 71 ca schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi sau prevazuta ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora, actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea acestor prevederi fiind lovite de nulitate absoluta.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca functionalitatea acestei zona nu poate fi modificata, nefiind susceptibila de construire, nici macar in baza unei documentatii PUZ.

4. Art. 32 alin. 7 din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, stabileste ca in cazul in care modificarea unei unitati teritoriale de referinta se face prin PUZ, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

Prin PUZ-ul propus de Pinnacle Development SRL, coeficientul de utilizare a terenului stabilit prin PUG este depasit cu mai mult de 20%, PUZ-ul propus fiind nelegal.

5. In documentatia prezentata de catre dezvoltatorul SC Pinnacle Development SRL - "Intentie de elaborare - Plan Urbanistic Zonal", afisat pentru dezbatere publica, este prezentata o intersectie cu strazi, care au cate 3 benzi pe sens. Este imposibil de realizat largirea acestor strazi, intrucat:
  - a. Pe strada Serban Cantacuzino (fosta Drumul Potcoavei) – Campul Pipera, unde dezvoltatorul a prezentat o strada cu 3 benzi pe sens, se afla practic o strada ingusta, cu o singura banda pe sens.

Daca strada ar fi largita la 3 benzi pe sens, asa cum prezinta SC Pinnacle Development SRL, ar trebui ca statul sa exproprieze practic din terenul SC Pinnacle Development SRL minim 11 metri inspre est (min. 2,25 m x 4 benzi = min. 11 metri), pentru a putea realiza intersectia cu 3 benzi pe sens, prezentata in cererea de aprobare a PUZ a SC Pinnacle Development SRL. Pe latura de vest a strazii, se afla deja case si blocuri construite, acestea fiind in zona administrativa a judetului Ilfov.  
Va solicitam sa ne puneti la dispozitie acordul scris al solicitantului S.C. Pinnacle Development SRL, prin care acesta cedeaza terenul necesar construirii drumului de 3 benzi pe strada Serban Cantacuzino (fosta Drumul Potcoavei) – str. Campul Pipera, prezentat in documentul in discutie.
  - b. Pe strada Aleea Privighetorilor, unde dezvoltatorul a prezentat o strada cu 5 benzi (2 + 3 benzi pe sens) - „Drum expres cf. PUG Bucuresti”, se afla momentan o strada cu 3 benzi, care are un singur sens de mers in directie vest – est, adica spre intersectie. Pentru realizarea celor doua benzi suplimentare pe sensul de mers vest – est, asa cum este prezentat in cerere, este necesara demolarea unei cladiri de birouri P+4, la parterul careia se afla momentan restaurantul „STUDIO 80” sau defrisarea unei parti din Padurea Baneasa.  
Va solicitam sa ne puneti la dispozitie informatii privind solutia aleasa de Primarie precum si documentele semnate, prin care cei vizati direct de acesata actiune si-au dat acceptul, in vederea realizarii supralargirii la 5 benzi: RomSilva – pentru defrisare sau proprietarul cladirii de birouri P+4 in discutie – pentru demolare.
  - c. Mentionam totodata ca strazile ce fac obiectul largirii la 3 benzi precum toata latura de nord a strazii Aleea Privighetorilor, strada Erou Iancu Nicolae si toate strazile adiacente sunt blocate in perioada martie - noiembrie de catre masinile vizitatorilor gradinii zoologice. Brigada Rutiera cat si Politia Locala a Sectorului 1 va pot pune la dispozitie informatii, cu referire la situatia descrisa mai sus.
  - d. Pentru realizarea intersectiei cu 3 benzi pe sens, cu giratie si scuar pe mijloc, asa cum este prezentata in planul inaintat spre aprobare de catre SC Pinnacle Development SRL, este necesara demolarea parcarii actuale din aceasta intersectie. Parcarea deserveste toata zona respectiva, fiind utilizata de catre vizitatorii gradinii zoologice, vizitatorii celor doua restaurante din intersectie (STUDIO 80, Green Garlic), de

angajatii firmelor din zona, de vizitatorii si locatarii ansamblurilor rezidentiale „Natura Residence si „Condominiul Parcul Privighetorilor”, parcarea fiind in permanență complet ocupata zi si noapte.

In zona vizata sunt deja extrem de multe cladiri de blocuri, cu o concentratie foarte mare de populatie, fapt care conduce implicit la sufocarea traficului din zona.

Traficul existent in acest moment este supraaglomerat, construirea unor noi cladiri inalte in zona ar contribui la blocarea completa a traficului in zona la orele de varf, asa cum se întâmpla în perioada în care era deschis circulației drumul forestier Vadul Moldovei, care asigura in trecut legatura între cartierul Greenfield cu intersectia aflata la capatul strazii Aleea Privighetorilor.

Solicitam Primariei Generale a Municipiului Bucuresti sa nu emita, implicit sa nu ia in discutie emiterea unor autorizatii de constructie, pentru un regim de inaltime mai mare de P+2 (zona L1c, conf. PUG actual) in zona, decat **dupa ce este rezolvata fizic problema supraaglomerarii traficului in zona, respectiv dupa ce sunt realizate efectiv / date in folosinta**, lucrarile de infrastructura prevazute in PUG, pentru zona respectiva.

Intrucat aceste lucrari de infrastructura sunt imposibil de realizat in conditiile actuale, mai ales dupa edificarea unei constructii mai mari de P+2 pe lotul SC Pinnacle Development SRL, solicitam Primariei Generale sa nu emita o autorizatie de constructie pentru o cladire mai mare de P+2 in zona intersectiei respective, implicit datorita faptului ca **ar periclita dezvoltarea viitoarelor proiecte de infrastructura rutiera** in zona.

Va attentionam ca ansamblul rezidential ce urmeaza sa se construiasca in Aleea Privighetorilor 86, sector 1, se afla in zona II de servitute Aeronautica Civila si conform Ord.Guv.29/1997 si OMTCT 1185/2006 privind Codul Aerian Civil, ar trebui sa i se ceara proprietarului prin documentatia de urbanism si avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane privind inaltimea constructiilor.

**Va supunem atentiei ca in urma consultarii locatarilor din asociatiile de proprietari, cat si a proprietarilor caselor din zona respectiva, majoritatea covarsitoare a locuitorilor zonei, nu doresc dezvoltarea altor constructii cu regim de inaltime mai mare de P+2 in zona respectiva.**

**Nu am primit nicio singura opinie neutra sau in favoarea edificarii unor astfel de constructii inalte in zona.**

**Mai mult decat atat, locuitorii din zona ne-au solicitat imperativ sa depunem o cerere de limitare stricta a regimului de inaltime, la P + 2 pentru zona Baneasa Nord – Aleea Privighetorilor, lucru pe care il vom initia in cel mai scurt timp.**

In virtutea dreptului legal privind accesul la informatii de interes public, va solicitam prin prezenta, sa ne puneti la dispozitie documentatia depusa de SC Pinnacle Development SRL, care sta la baza solicitarii cu privire la elaborarea PUZ-ului respectiv.

Va multumim si speram sa tineti cont de observatiile si sesizarile noastre.

Semnatori:

Grup de asociatii de locatari si de proprietari de case – cca. 1.500 de persoane, din zona Baneasa – Aleea Privighetorilor si Pipera – zona Erou Iancu Nicolae, conform tabelor cu semnaturi anexate.

Adresa de corespondenta:

Asociatia de Proprietari Carina Residence

Drumul Potcoavei 120

077190 Pipera – Voluntari, jud. Ilfov

Tel.: 0729703560

Anexa – Date de contact semnatori, semnaturi.

Nume, Prenume / denumirea asociatiei de locatari, adresa	CNP / CUI	Nr. de locatari in unitatea locativa	Semnatura, stampila
ASOCIATIA DE PROPRIETARI A CONDOMINIULUI NATURA	26357750	300 LOCATARI	
ASOC. PROPRIETARI IBIZA STR. DRUMUL POTCOAVEI NR. 71A	16267382	60 locatari	
ASOC. PROPRIETARI BANETA 1 STR. ALEXANDRU CEL BUN 22A	33595290	36 APARTAM	
ASOC. PROPRIETARI SUNFLOWER 2 Str. DRAGOS VOPA II	360622312	40 vile	
ASOCIATIA CONDOMINIULUI RESIDENCE NR 53		15 LOCATARI	
ASOCIATIA CARINA RESIDENCE STR DRUMUL POTCOAVEI 120	28306140	100 APARTAM 230 LOCATARI	
SOCIETATEA DE PROPRIETARI VIOREL STR. DR. POTCOAVEI 114	1530611400201	4 locatari	
ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC EUROPA ERDUNICOLTE INVCU 147	22748640	62	

Anexa – Date de contact semnatori, semnaturi.

Nume, Prenume / Denumirea asociatiei de locatari, adresa	CNP / CUI	Nr. de locatari in unitatea locativa	Semnatura, stampila
ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOCA ALEEA PRIVIGHETORILOR 86P	28638638	210 persoane	
ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC B AL. PRIVIGHETORILOR 86P	2713231	270	
ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC D AL. PRIVIGHETORILOR 86P	27112886	180	
GHOSAN RUXANDRA-DANA Str. Serban Cantacuzino nr 130	279061442523	6	
Grosan Rodu Nicolae Str. Serban Cantacuzino 130	171121040020	6	
<del>Pertache</del> EUGEN	14109240332	6	
Pertache Paul Str. Serban Cantacuzino nr 130	2480620400735	6	



Căutați pe Google Maps



Studio 80  
Aleea Privighetorilor

teren gol SC PINNACLE  
DEVELOPMENTS SRL

culoar necesar in vederea realizarii  
legaturii cu Centura Nord -  
supralargire la 3 benzi pe sens.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
JUDEȚUL ILFOV

Alexandru Furulescu

Andreea's Apartment

Aleea Privighetorilor

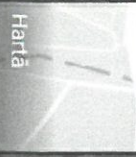
Strada Campul Pipera

Strada Șerban Cantacuzino

Strada Eroilor Nicolae

Strada Eroilor Nicolae

Château -  
Maison de beauté



Hartă

Exclusive  
Cosmopolitan Studio

Pipera  
Google

Imaginii ©2018 Google, Date cartografice ©2018 Google



Pentru largirea la 5 benzi a strazii Aleea Privighetorilor, este necesara in care functioneaza restaurantul STUDIO 80 sau defrisarea Padurii B



Aleea Privighetorilor





conf. PUZ  
Băneasa

EX  
Pădure  
conf. PUG  
București

L1c\_1  
conf. Prezentu  
PUZ

P+4E-5E

P+4E-5E

LITR 15

ANALIZĂ ZOO  
6 BĂNĂȘI

S. BĂNĂȘI  
CLĂDIRE  
P+H

ti  
tare



Strada Campul Pipera / Drumul Potcoavei are in acest moment o banda pe sens.  
Largirea acesteia la 3 benzi pe sens, ar insemna exproprierea in proportie de cca.  
20% a terenului solicitantului SC PINNACLE DEVELOPMENTS SRL, in vederea realizarii  
supralargirii legaturii cu Centura Nord, conf. PUG.

zona administrativa  
Voluntari, cu case si  
vile construite.

minim necesar  
pentru supralargire  
la 3 benzi pe sens

teren gol  
PINNACLE DEV.

