

Telefon Registratura: 021-3021515

**PMB Registratura**

---

**Nr\_Înreg:** 1593769**NSVD:****Cetățean:** CAB. AV.  
IONESCU ȘI  
SAVA -**Adr\_Cetățean:** Strada Paleologu  
Nr. 24 Bl. Sc. Et.  
parter Ap.**Tel:** 021/3140254**Depus pe:** 25.01.2018  
14:34:05**Term:** 24.02.2018**Ghiseu:** 18**Cond.PMB** Directia Generala  
Dezvoltare Urbana**Direcție** Directia Urbanism**Comp:****Probl:** DU - Planuri  
urbanistice zonale**Desc Probl:** OBSERVAȚII**Adresa** Aleea  
Privighetorilor Nr.  
86 Bl. Sc. Et. Ap.  
Sect. 1**Doc:** Cerere Original**Inf Supl:** ÎMPUTRENICIRE  
AV -ORIG



**Catre: Primaria Mun. Bucuresti**

**In atentia: Serviciul Urbanism**

**Bucuresti, Regina Elisabeta nr. 47, sector 5**

**Ref: Elaborare P.U.Z. "Ansamblul rezidential si functiuni complementare", Aleea Privighetorilor nr. 86, Sector 1, Mun. Bucuresti**

Avand in vedere

- (1) Panoul afisat in Aleea Privighetorilor 86, Bucuresti, Sector 1, prin care ni s-a adus la cunostinta intentia de elaborare a unui P.U.Z. "Ansamblul rezidential si functiuni complementare", in Aleea Privighetorilor nr. 86 pentru edificarea unor imobile S+9E,
- (2) Faptul ca subscrisele si subsemnatii suntem vecinii directi ai imobilul avut in vedere in elaboarea PUZ-ului, fiind direct afectati de adoptarea acestuia,

**Subscrisele:**

- (1) **Asociatia de Proprietari a Condominiului "Natura"**, cu sediul in Aleea Privighetorilor nr. 82 - 84, Sector 1, avand CUI 26357750, reprezentata legal prin Presedinte Dogaru Ionut,
- (2) **MED - UP SRL**, prin reprezentant Nesterov Cristina cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 - 84, bl. E, Ap. 0 - 2, CNP 2891114410080,
- (3) **TBS Energy International SRL**, cu sediul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 -84, sector 1, avand CUI R016812756,
- (4) **Getica Expert Services SRL** cu sediul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 - 84, sector 1, avand CUI R016945620,



**(5) AT Grup Prodimpex SRL**, prin reprezentant Balhis Irina, cu domiciliul in Bucuresti, S4, Al. Tohani nr. 1, bl. 30, ap. 35, CNP 2820515420140,

**Si subsemnatii:**

- (1) Popescu Diana Anca**, cu domiciliul in Bucuresti, Al. Hobita nr. 8, bl. 303 et. 6, ap. 26, sector 2, CNP 2681019424519,
- (2) Ionitescu Sorin**, avand CNP 1851102410034,
- (3) Scutarasu Radu**, cu domiciliul in Bucuresti, Str. Fainari nr. 26, Ap. 49,
- (4) Simion Octavian**, cu domiciliul in Campulung, jud. Arges, CNP 1860211030034,
- (5) Pripas Marius**, cu domiciliul in Com. Nana, Jud. Calarasi, CNP 1801215235811,
- (6) Shriki EHUD**, cu domiciliul in Bucuresti, Alea Privighetorilor nr. 82 - 84, Bloc H34, Sector 1, CNP 7750613400010,
- (7) Mateescu Marian**, cu domiciliul in Bucuresti, Ale. Privighetorilor nr. 82 - 84, Bl. D et 2, ap. 2 - 4, CNP 1670916450015,
- (8) Ionescu Dragos**, cu domiciliul in Bucuresti, Intrarea Armasului nr. 13, ap. 6, CNP 1840720460039,
- (9) Guo Yong Ji**, cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 - 84, Bl. F, Ap. 0-1, Sector 1, CNP 7760117200012,
- (10) Antonescu Gabriela**, cu domiciliul in Bucuresti, Str. Radovanu nr. 11, Bl. 44, Sc. A, Et. 2, Ap. 15, CNP 2751225421517,
- (11) Enache Adrian**, cu domiciliul in Bucuresti, Ale. Izvorul Oltului nr. 3, bl. 27, sc. 3, ap. 31, sector 4, CNP 1771229443043,
- (12) Marasescu Adrian**, cu domiciliul in Bucuresti, Ale. Privighetorilor nr. 82 - 84, bl. F, et. 4, ap. 4 - 3, CNP 1500112400250,
- (13) Marasescu Ruxandra**, cu domiciliul in Bucuresti, Int. Serdarului nr. 7, bl. S1, Sc. 1, Et. 1, Ap. 3, Sect. 1, CNP 2860908410012,
- (14) Antonescu Cristina**, cu domiciliul in Bucuresti, str. Aleea Privighetorilor nr. 82 - 84, CNP 2751225421525,



- (15) **Dogaru Victor Ionut**, cu domiciliul in Bucuresti, Str. Stirbey Voda nr. 125 – 127, ap. 22, CNP 1671208460026,
- (16) **Chivu Irina Luminita**, cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 – 84, bl. G, et. 1, ap. 4, CNP 2720911284377,
- (17) **Porojan Nicusor**, cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 – 84, bl. A, sc. 1, et. 3, ap. 3 – 3, Sector 1, CNP 1811028151948,
- (18) **Ionescu Ioan**, cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 – 84, bl. G, et. 1 ap. 1 – 1, sector 1, CNP 1360821400167,
- (19) **Georgescu Mihnea – Alexandru**, cu domiciliul in Ors. Otopeni, Jud. Ilfov, Str. Mihai Viteazu nr. 10D, CNP 1731213413012,
- (20) **Constantin Alexandru**, cu domiciliul in Aleea Privighetorilor nr. 82 – 84, bl. F, et. 2, ap. 4, nr. 82 – 84, CNP 1550505293111,
- (21) **Cristea Vasile**, cu domiciliul in sat Micsunestii Mari, Com. Nuci, Str. Orhideelor nr. 18, Jud. Ilfov, sector 2, CNP 1590513400518 si
- (22) **Niculcea Ion**, cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Privighetorilor nr. 82 – 84, Bl. A Sc. 1, Et. 2, Ap. 21, sector 1, CNP 1531113400195.

Prin prezenta formulam

### **OBIECTIUNI SI OBSERVATII**

***Cu privire la elaborarea si aprobarea PUZ -ului "Ansamblul rezidential si functiuni complementare" Aleea Privighetorilor nr. 86***

**Prin care va rugam sa aveti in vedere urmatoarele:**

Imobilul teren situat in Aleea Privighetorilor nr. 86, Sector 1 Bucuresti se afla situat, conform PUG Mun. Bucuresti, in zona UTR 15, L1c – *locuinte individuale si colective mici*



cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite si V5 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

**Aceasta zona se caracterizeaza prin constructii mici, de maxim 2 etaje, cu, dar si printr-o zona verde, de protectie urbana, aceasta avand in caracter special, de la care nu se poate deroga.**

- 1. PUZ – ul Aleea Privighetorilor 86 are ca scop schimbarea UTR 15 a zonei din L1c – locuinte individuale mici si colective, intr-o zona cu un ansamblu rezidentiale cu o inaltime S+P+9E, ansamblu ce nu se incadreaza in morfologia zonei.**

Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul arata:

*“Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.”*

Astfel, legea arata expres ca PUZ-ul se stabileste tinand cont de contextul social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural al zonei.

Or, Aleea Privighetorilor este, conform realitatii din teren, o zona cu constructii de inaltime mica si medie, de maxim 5E retras, o cladire de 9E avand o inaltime dubla fata de celelalte imobile si neincadrandu-se in structura si morfologia zonei.

Edificarea in zona a unui complex rezidential cu o inaltime de S+P+9E (cum se intentioneaza prin acest PUZ) nu corespunde in niciun fel “*contextului social, cultural*



*istoric, urbanistic si arhitectural” al acestei zone, incalcandu-se astfel prevederile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 mentionat mai sus.*

Trebuie avut in vedere si faptul ca in ultimii doi ani, in urma autorizarii mai multor constructii, densitatea populatiei a crescut foarte mult, impunandu-se crearea in primul rand a unor constructii cu functiuni educative, culturale si comerciale si abia apoi a altor locuinte.

**2. Mai mult, plansa PUZ afisata cuprinde” erori” cu privire la imobilele din zona.**

Plansa PUZ afisata indica in imediata vecinatate a terenului studiat (mai exact in Complexul Natura, a carui locatari suntem) imobile de P+4E+5R, cand in fapt acestea sunt imobile de P+2E+3R si P+4E+5R.

Aceast fapt probeaza ca studiul realizat pentru acest PUZ este gresit, la realizare acestuia neluandu-se in calcul adevarata morfologie a zonei.

**3. De asemenea, Regulamentul de Urbanism aferent PUG Bucuresti, stabileste ca retragerea fata de aliniament a imobilelor se va realiza prin PUZ aprobat conform legii, dar nu va putea fi mai mica de 5,00 metri.<sup>1</sup>**

Avand in vedere schita afisata, aceasta retragere nu este respectata.

**Tot aici amintim si faptul ca retragerile fata de aliniament trebuie sa fie cel putin jumatate din inaltimea imobilului edificat, nici aceasta prevedere nefiind respectata.**

---

<sup>1</sup> Regulament de Urbanism, Plan Urbanistic General Mun. Bucuresti, L – Zona de Locuit



- 4. Cum am aratat si mai sus si cum se poate observa chiar din schita PUZ afisata, 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.

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

- 6. POT-ul de 60% propus prin PUZ, nu permite respectarea procentului de 30% ocupat de spatiile verzi impus de prevederile HCGMB nr. 234/2010.**
- 7. De asemenea, un ansamblu residential de S+P+9E va duce la aglomerarea zonei din punct de vedere al traficului.**



Un astfel de complex rezidential impune existenta unor locuri de parcare suficiente, atat pentru locatari cat si pentru vizitatori locuri de parcare pe care complexul nu pare sa le poata oferi.

Mai mult, complexul rezidential va duce la aglomerarea excesiva a zonei din punct de vedere al traficului, ingreunand si mai mult o traficului deja foarte aglomerata.

Un PUZ este necesar sa prevada in mod clar solutii de acces fiabile in noul complex, solutii pe care prezentul PUZ nu le ofera.

Mai mult, in ultimii ani in zona au fost aprobate si edificate constructii care au ingreunat si mai mult traficul, fara insa a se prezenta solutii pentru decongestionarea acestuia.

Avand in vedere cele de mai sus, suntem indreptatiti sa ne intrebam daca si in acest caz se va intampla la fel, daca se va aproba construirea unui complex rezidential fara a se tine seama de impactul negativ pe care il va avea acesta asupra zonei si fara a se gasi si aplica solutii pentru reducerea acestui impact.

Avand in vedere toate cele de mai sus, consideram ca nu se poate elabora PUZ - ului "Ansamblul rezidential si functiuni complementare", Aleea Privighetorilor nr. 86, Sector 1, Mun. Bucuresti si pe cale de consecinta solicitam respingerea acestuia in forma prezentata,

De asemenea, pe aceasta cale dorim sa mentionam ca suntem deschisi la discutii pentru aprobarea unui PUZ care sa respecte atat legislatia in constructii cat si realitatea zonei

**Cu stima,**

**SCA IONESCU SI SAVA**







**IMPUTERNICIRE**

Subscrisa SCA IONESCU SI SAVA cu sediul in Bucuresti str. Paleologu nr. 24 sector 3, avand CUI 18116947, reprezentata de Av. Ionescu Albert George, imputernicim prin prezenta pe Dl. Radu Norel-Iulian, posesor al C.I. seria RT. nr. 912495, CNP 1820602297258, sa desfasoare urmatoarele activitati:

*DEPURARE INSCALZURI*

**Cu stima**

**SCA IONESCU SI SAVA prin,  
Av. Ionescu Albert George.**



BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei ..... SCA IONESCU ȘI SAVA

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Seria B 4010036 /2018

Domnul/doamna avocat PASCU A., IONESCU G., NEAGU A., PETROI A., GORUTU C., TACHE A. se împuternicește de către clientul ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI AI CONDOMINIULUI „NATURĂ” ȘI CEKAC 7,1

în baza contractului de asistență juridică nr. 1561865 din 28.10.2016 să exercite următoarele activități: asistență și reprezentare obținut de la familia și depune cereri, obținut de semnatura

și să asiste/să reprezinte clientul în fața Primăria Municipiului București, Consiliul General al Municipiului București

Data 25.01.2018

CLIENT / REPREZENTANT, ref. contr (semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI prin avocat (semnătura și stampila)

\*Semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

\*\*Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.