

## ADRESĂ

- Nr. 102 / 09.02.2018 -

Către: Asociația de Proprietari Parcul Privighetorilor  
Strada Aleea Privighetorilor nr. 85, Sector 1, București

Spre știință PMB, Serviciul Urbanism

Referitor la: Plan Urbanistic Zonal - Ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare  
Aleea Privighetorilor nr. 86, Sectorul 1, Municipiul București  
Etapa: Informarea și consultarea publicului: Etapa pregătitoare - de inițiere

Răspuns la adresa înregistrată la Primăria Municipiului București, Primar  
General, cu nr. 474 din 26.01.2018

Beneficiar: S.C. Pinnacle Development S.R.L.  
Str. Matei Basarab nr. 20A, Sectorul 3, București

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.  
Strada Maior Aviator Nicolae Capșa Nr. 6, Sectorul 1, Mun. București  
Persoană de contact: Urb. Diana Constandache  
Tel. / Fax: 021.224.52.82, Mob: 0756.093.031  
E-mail: diana.constandache@kxl.ro

Către Asociația de Proprietari Parcul Privighetorilor,

Începem prin a vă mulțumi pentru scrisoarea dvs. trimisă la sediul proprietarului, prin care vă manifestați interesul față de viitoarea investiție din str. Aleea Privighetorilor nr. 86, Sectorul 1, Municipiul București.

Dorim mai întâi să menționăm că terenul este încadrat din punct de vedere urbanistic astfel:

**Conform PUZ "Modificare PUZ - Ansamblul Băneasa"**, aprobat cu HCGMB nr. 358/13.12.2007, cu următoarele prevederi:

UTR 15 - locuințe individuale amplasate pe lot - L1c, locuințe colective - L3a, grădiniță și creșă, mici unități comerciale, fâșie plantată de protecție - V5.

H max = 45 m

POT max = 60%

CUT max = 3

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism a fost de cinci ani, aceasta producând numeroase efecte prin construcțiile autorizate și edificate.

**Conform PUG Mun. București**, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit cu 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, cu următoarele prevederi:

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 1 din 7

L1c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite

POT maxim = 45%

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

**Conform PUZ "Străpungere și supralărgire între Șos. Pipera și Centura Nord București" avizat prin Aviz de Urbanism nr. 6/1/1/20.02.2008.**

PUZ-ul a avut la bază un Studiu de Fezabilitate aprobat cu HCGMB nr. 56/2008. Prin acest PUZ, printre altele, a fost detaliat UTR-ul V5 reglementat prin PUG (spații verzi de protecție a infrastructurii tehnice).

Deși PUZ-ul nu a fost aprobat până în prezent, investiția a fost trecută în "Lista obiectivelor de investiții cu finanțare integrală sau parțială de la buget pe anul 2017" a mun. București:

cap. B - Obiective și investiții noi

- poz. 41: Străpungere și supralărgire Str. Avionului HCGMB 56/2008

cap. C - Alte cheltuieli de investiții, din care:

- pct. c. Cheltuieli pentru elaborarea studiilor de fezabilitate, fezabilitate și altor studii aferente obiectivelor de investiții:

- poz. 64: Străpungere și supralărgire Str. Avionului între Șos. Pipera și Linia de Centură prin Dr. Nicipoasa, Câmpul Pipera și Vadul Moldovei, cu pasaj denivelat suprateeran peste CF București-Constanța pe sub pista Aeroportului Aurel Vlaicu.

În continuare vom răspunde punctual adresei dumneavoastră:

**Sesizări:**

*"Având în vedere proiectul propus spre dezbatere locuitorilor zonei de nord Padurea Baneasa - Str.Aleea Privighetorilor privind INTENTIE DE ELABORARE PUZ Aleea Privighetorilor nr.86, Sector 1, București, inițiat de PINNACLE DEVELOPMENT SRL pentru constructia unor blocuri si propus spre consulatarea publicului de SERVICIUL URBANISM PMB, subscrisa Asociația de proprietari „Parcul Privighetorilor” cu sediul in str.Aleea Privighetorilor, nr.85, va aducem la cunostinta ca aceasta INTENTIE nu poate fi agreata, indiferent sub ce forma este prezentata, fiind inadmisibila si inacceptabila deoarece reprezintă o incalcare a legislației in toate domeniile privind PROTEJAREA CALITATII VIEȚII , PROTECTIA MEDIULUI, DREPTUL DE PROPIETATE PRIVATA , intr-un cuvânt fiind vorba de atingerea interesului cetateanului prin incalcari ale drepturilor locuitorilor si proprietarilor din zona si din vecinatatea proiectului propus , incalcari care ne obliga sa ne opunem vehement si la DISTRUGEREA PĂDURII BANEASA aflata in administrarea Romsilva ce va fi afectata prin modificările de PUG, PUZ propuse de Consiliul PMB.*

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 7



*In acest sens, trebuie sa precizam ca in jurul acestui proiect aflat in dezbaterea publica exista locuințe individuale si ansambluri rezidențiale construite incepand cu anul 2007, regimul de inaltime fiind limitat la un regim specific zonei in conformitate cu legislația .*

*Prin PUZ-ul propus intelegem ca se dorește de către dezvoltatorii imobiliari la o derogare de la reglementările aflate deja in vigoare .*

*In acest sens, va solicitam ca autoritatea publica locala pe care o conduceți sa nu avizeze acest PUZ privind edificarea unor locuințe colective pe un teren ce in prezent functioneaza o parcare aflata in administrarea domeniului public, parcare ce are ca destinatie principala posibilitatea de parcare auto pentru vizitatorii imobilelor, a vizitatorilor Gradinei Zoo si a iubitorilor de pădure ce vin pentru plimbări in Padurea Baneasa , parcare pe care noi o dorim nu numai pastrata, dar si modernizata.*

*Asa cum stabileste legea urbanismului , se interzice promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de a promova un anumit proiect de investitii.*

**OBSERVAȚIILE** noastre împotriva acestui PUZ constau in urmatoarele :

- *Indicatorii urbanistici solicitati sunt foarte mari, avand in vedere indicatorii stabiliti deja de PUG-ul existent in prezent, dar si in momentul construirii ansamblului Parcul Privighetorilor;*
- *POT-ul de 60% este foarte mare si nu va permite atingerea unui spațiu verde corespunzător si care trebuie sa respecte prevederile HCGMB nr.234 privind procentul minim de 30% din suprafața terenului, tinand cont si de caile de acces ce trebuiesc dezvoltate in interiorul si exteriorul ansamblului , dar si de faptul ca zona se va aglomera in mod dramatic in timp ce calitatea vieții ar scade chiar si cu un POT de maxim 30% ;*
- *In prezent, circulația in zona este deja sufocanta iar poluarea foarte mare datorita densitatii de locuințe construite in zonele rezidențiale din Voluntari+Ilfov+Greenfield , traficul fiind deja foarte ingreunat si datorita zonei comerciale Baneasa, astfel ca orice constructie in zona care sa nu afecteze Padurea Baneasa si implicit mediul si calitatea vieții locuitorilor, devine imposibila ;*
- *Pe terenul propus spre constructie, se afla o livada de nuci ce a fost defrișata ilegal prin incalcarea legislației de mediu .*

*Asa cum se cunoaște, nucul este protejat de lege in mod expres prin acte normative, indiferent ca este vorba de persoana fizica sau juridica iar taierea nucilor fiind reglementata de Lg.348/2003 si ca atare solicitam sancționarea si obligarea celui in cauza la plantarea altor copaci sau arbori fructiferi compatibili cu vegetatia din zona.*

*Mai mult decât atat, livada de nuci ce a fost defrișata , constituia adapost al multor pasari , in special al privighetorilor care au nevoie de un mediu special pentru supraviețuire si perpetuare a speciei.*

*Noi cei care suntem beneficiari ai prezentei acestor pasari in proximitatea noastra, dorim sa subliniem faptul ca acest areal geografic denumit Parcul Privighetorilor si Aleea Privighetorilor si-a luat numele de la aceste pasari delicate care au nevoie in continuare de o protectie speciala .*

<b>S.C. KXL S.R.L.</b>	<b>Adresă</b>	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 7



*Prin distrugerea spațiului lor vital se distruge o emblema a Bucureștiului , iar prin demersul prefigurat al PMB se produce o trauma iremediabilă a mediului pe care nici regimul comunist nu și-a permis să o facă în epoca anterioară.*

- *Proiectul prevede lărgirea mai multor artere, profilul acestora atingând 3 benzi pe sens , imposibil de realizat pentru că ar afecta multe proprietăți, inclusiv Padurea Baneasa - rezervație naturală, arie protejată prin lege;*
- *Nu înțelegem cum este posibil ca zonele rezidențiale să fie amestecate în acest mod și nici cum este posibil ca indicatorii urbanistici să fie modificați după bunul plac al unor investitori în condițiile în care , pe lângă „ sufocarea” zonei , regimul mare de înălțime al acestor clădiri va afecta zborul păsărilor din perimetrul Pădurii Baneasa , înălțimea clădirilor depășind , cu mult, înălțimea arborilor din pădure.*
- *Acest PUZ nu numai că nu are în vedere faptul că atrage după sine distrugerea zonei ce va afecta în mod dramatic și ireversibil calitatea vieții, a mediului, a Pădurii Baneasa , a sănătății noastre , dar nu ține cont nici de atenționarea Uniunii Europene în scrisoarea adresată autorităților române în privința încălcării pe calitatea aerului .*
- *Un alt efect negativ asupra orașului îl reprezintă obturarea fenomenului de ventilație și îmbunătățirea aerului capitalei, precum și o creștere a temperaturii din cartierele limitrofe și oraș deoarece astfel de clădiri se vor comporta exact ca un perete în calea circulației aerului ce ar trebui îmbunătățit de Padurea Baneasa ;*
- *Nu înțelegem cum se poate institui un drum public pe o zonă forestieră în condițiile în care nici PMB, nici investitorul , nu au nici o calitate de a institui drumuri publice prin fond forestier, existând în acest sens și Hotărârea definitivă și irevocabilă pronunțată de ICCJ prin care drumul din pădurea Baneasa s-a închis, fiind declarat drum forestier.*

*Având în vedere obiecțiile expuse, considerăm că aceste proiecte nu pot fi avizate de autorități decât dacă se urmărește numai bunăstarea investitorilor nicidecum a cetățenilor.*

*Ca atare, nu vom permite ca proprietățile și calitatea vieții noastre să fie afectate de astfel de proiecte, astfel încât să solicităm să nu promovăm documentația ce atrage după sine o modificare urbanistică ce se bazează pe nerespectarea reglementărilor din multe domenii legislative.*

*Va mulțumim și vă solicităm să țineți cont de observațiile și sesizările noastre."*

#### **Răspuns:**

Prin PUZ se propune pe terenul aflat în proprietate privată un ansamblu rezidențial cu POT maxim de 60%, CUT maxim de 1,56, regim maxim de înălțime de P+9E, spații verzi de minim 30% (conform anexei 1 la Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 113/2016 - "Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp ca fiind condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectă proiectului din care cel puțin 2/3 va fi pe sol iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau a pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.").

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Editia 1 / Revizia 0
		Pagina 4 din 7

Regimul maxim de înălțime nu va fi atins la toate construcțiile propuse ale viitorului ansamblu rezidențial. Acesta este justificat prin vecinătățile existente (imobile de locuințe colective de P+7E), prin suprafața mare a terenului care permite retrageri considerabile ale viitoarelor accente de înălțime, prin profilul stradal existent al Aleii Privighetorilor de aproximativ 40.00m și prin PUZ-ul "Modificare PUZ - Ansamblul Băneasa", aprobat cu HCGMB nr. 358/13.12.2007, expirat dar care a produs efecte, care reglementează o înălțime maximă de 45 m.

Indicatorii propuși prin PUZ sunt maximali, aceștia nefiind neapărat atinși concomitent la faza DTAC însă vor fi toți respectați. În urma studiilor de soluție care vor fi prezentate la fazele ulterioare ale PUZ se va stabili conformarea volumetrică.

POT-ul maxim de 60% permite respectarea Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 113/2016. Se vor amenaja minim 20 % spații verzi pe sol și minim 10% pe terase și platforme care vor avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau a pomilor mici.

CUT-ul se majorează cu 20% față de cel aprobat prin PUG, derogarea fiind posibilă conform articolului 32, alineatul 7 al legii 350/2011, versiune actualizată la data de 05.05.2017 - *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată"*.

Referitor la parcare adiacentă terenului în discuție, limita cadastrală nu se suprapune cu cea a domeniului public din care face parte parcare, iar construirea ansamblului se propune **exclusiv pe un teren proprietate privată**.

Scopul parcării aflate pe domeniul public **nu este acela de a asigura locuri de parcare pentru vizitatorii cartierelor rezidențiale din zonă**.

Conform **RGU, PUG București** și conform **HCGMB 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulații**, locurile de parcare pentru vizitatori trebuie să fie asigurate în interiorul terenului, **în afara domeniului public, pentru fiecare investiție în parte**.

Referitor la infrastructura din zona studiată prin documentația PUZ în discuție nu se intenționează reglementarea domeniului public, **ci coordonarea tuturor documentațiilor aprobate sau în curs de aprobare** pe parte de sistem rutier.

În acest scop a fost solicitat un **Aviz Tehnic de Consultanță Preliminară** de la Serviciul de Proiecte Urbane PMB. Conform acestui aviz profilul Aleii Privighetorilor nu este reglementat, recomandarea fiind aceea de a fi stabilit printr-o documentație PUZ încadrând-

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 7



ul în sistemul secundar de circulație, de categoria a II-a prin realizarea unui prospect corespunzător funcțiunii de tronson al unui drum expres.

În planșa de Reglementări a PUZ-ului a fost prezentată situația reglementată din trei documentații:

1. PUG București, prin care e reglementat Drumul Expres pe traseul Str. Jandarmeriei - Al. Privighetorilor la 4 benzi (2 pe sens);
2. PUZ "Străpungere și supralărgire între Șos. Pipera și Centura Nord București", prin care Drumul Potcoavei - Câmpul Pipera este reglementat la 6 benzi (3 pe sens).
3. PUZ "Modificare PUZ - Ansamblul Băneasa", aprobat cu HCGMB nr. 358/13.12.2007, expirat dar care a produs efecte.

În timpul procedurii PUZ se va stabili, de comun acord cu Primăria Municipiului București prin Serviciul de Proiecte Urbane, atât profilul Aleii Privighetorilor cât și pe cel al Străzii Câmpul Pipera și tipul de intersecție dintre acestea.

Referitor la **categoria de folosință** a terenului, acesta **nu este livadă** ci **curți-construcții**.

Documentația PUZ nu are ca obiect defrișarea sau salubritatea terenului dar aceasta va fi supusă analizării tuturor autorităților competente care vor emite avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2198/225/P/47814 din 14.12.2017, inclusiv Agenția pentru Protecția Mediului.

Orice fel de salubritate/defrișare a terenului se va realiza cu acordul Direcției de Mediu din Cadrul Primăriei Municipiului București, probabil la fel ca în cazul terenului pe care a fost construit ansamblul rezidențial Parcul Privighetorilor.

Legea 350/2001 a Amenajării teritoriului și Urbanismului, versiunea actualizată în 2017 nu interzice promovarea planurilor urbanistice zonale pentru investiții private.

În concluzie, documentația PUZ inițiată, care a obținut **Avizul de Oportunitate nr. 1/09.01.2018**, respectă legislația în vigoare fiind în concordanță cu situația actuală a zonei din care face parte terenul - zonă în care sunt preponderente ansamblurile rezidențiale de locuințe colective

Propunerea de construire a unui ansamblu rezidențial pe terenul din Aleea Privighetorilor nr. 86 reprezintă intenția beneficiarului de **a-și exercita dreptul a construi pe terenul aflat în proprietate privată**.

În timpul procedurii PUZ, în urma recomandărilor Comisiei Tehnice de Urbanism a Capitalei și în urma restricțiilor semnalate de autoritățile avizatoare se va stabili conformarea

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 7



volumetrică finală a viitorului ansamblu în urma căruia se vor realiza reglementările urbanistice atât grafic cât și sub forma unui regulament local de urbanism.

În speranța că răspunsul nostru răspunde exigențelor dvs, vă mulțumim anticipat.

Proiectant,  
S.C. KXL S.R.L.  
Urb. Diana Constandache

Beneficiar,  
S.C. Pinnacle Development S.R.L.



S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 7