

ADRESĂ  
- Nr. 88 / 09.02.2018 -

Către: Asociația de Proprietari Carina Residence  
Drumul Potcoavei nr. 120, Voluntari, județ Ilfov

Spre știință: PMB, Serviciul Urbansim

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 cu nr.  
**1593807** din **25.01.2018**

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 Carina Residence,

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.

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 1 din 8

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

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 prefezabilitate, 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 suprateran peste CF București-Constanța pe sub pista Aeroportului Aurel Vlaicu.

În continuare vom răspunde punctual adresei dumneavoastră:

#### **Punctul 1 sesizare:**

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

*La cererea majoritatii covarsitoare a locuitorilor din zona, solicitam Primăriei Generale sa nu mai aprobe PUZ-uri care sa depasesc regimul de inaltime de P+2 (L1c).*

*Locuitorii acestei zone doresc stoparea transformării zonei intr-o colonie de blocuri, cu infrastructura rutiera mult sub necesarul actual, care nu face fata traficului existent in acest moment in zona."*

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 8

### Răspuns punctul 1

Regimul 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 a produs efecte, care reglementează o înălțime maximă de 45 m.

### Punctul 2 sesizare:

*"Prin aprobarea unui POT 60% (la care se adauga si aleile dintre blocuri) ar fi imposibila respectarea prevederilor legale conform HCGMB 234 privind spațiul verde pe teren natural de minim 30%."*

### Răspuns punctul 2

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.

### Punctul 3 sesizare:

*"In documentația prezentata de către 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 prevăzută ca atare in documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor 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 funcționalitatea acestei zona nu poate fi modificata, nefiind susceptibila de construire, nici macar in baza unei documentații PUZ."*

### Răspuns punctul 3

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG Mun. București, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit cu 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, terenul se încadrează în:

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

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 8

- 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.

În sensul PUG București, infrastructura tehnică poate fi edilitară sau rutieră.

Pentru determinarea zonei de protecție a infrastructurii rutiere a fost solicitat un Aviz Tehnic de consultanță preliminară de la Serviciul de Proiecte Urbane PMB prin care a fost transmis faptul că "Aleea Privighetorilor este o arteră de circulație are adiacent amplasamentului în discuție un prospect de circa 40,00 m compus din următoarele elemente componente: trotuar cu spațiu verde de circa 4,50 m, carosabil de circa 9,50 m, spațiu verde de circa 7,50 m, carosabil de circa 13,50 m care include și parcări amenajate și spațiu verde de circa 5,00 m adiacent parcelei în discuție."

Conform acestui aviz, profilul Aleii Privighetorilor nu este reglementat, recomandarea fiind aceea de a fi stabilit printr-o documentație PUZ încadrându-l în sistemul secundar de circulație, de categoria a II-a, prin realizarea unui prospect corespunzător funcțiunii de tronson al unui drum expres. Având în vedere profilul actual de 40 m eventualele supralărgiri și zona de protecție a arterei nu poate afecta terenul pe o adâncime variabilă între 39 și 59 m.

Pentru determinarea zonelor de protecție a infrastructurii tehnice edilitare s-a realizat un studiu al rețelelor existente, având la bază avizele obținute de la toți furnizorii de utilități din zonă (Apa Nova, Enel, Distrigaz, Luxten, RATB, RADET). Studiul a fost elaborat de către un inginer specialist cu drept de semnătură atestat de Registrul Urbaniștilor din România, simboluri F4 și G5.

Analizând amplasamentul rețelelor edilitare existente în zonă se observă că acestea sunt pozate în afara suprafeței parcelei cu excepția unei canalizări DN 30 cm, ce traversează parcela în zona de sud-vest a acesteia, în care terenul se încadrează în subzona L1c.

De asemenea, la momentul întocmirii PUZ "Modificare PUZ - Ansamblul Băneasa" aprobat cu HCGMB nr. 358/13.12.2007, zona V5 reglementată prin PUG a fost diminuată în dreptul terenului studiat la o lățime de aproximativ 14 m, afectând terenul studiat pe o fâșie cu adâncime de aproximativ 1,00-2,00, aceasta nefiind justificată nici de profilul reglementat al Aleii Privighetorilor și nici de necesitatea unui culoar de protecție față de infrastructura tehnică edilitară.

De subliniat este imobilul edificat la 9,00 m față de limita vestică de proprietate (Al. Privighetorilor 82-84), retras cu 10 m față de aliniament. Intenția proprietarului și a proiectantului este de a beneficia de aceeași permisivitate, respectiv de alinierea la clădirea vecină existentă.

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 4 din 8

Prin urmare, considerăm că lățimea V5 în dreptul terenului în discuție nu este justificată nici din punct de vedere edilitar, nici rutier.

#### **Punctul 4 sesizare:**

*"Art. 32 alin. 7 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, stabilește ca în cazul în care modificarea unei unități teritoriale de referință se face prin PUZ, 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.*

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

#### **Răspuns punctul 4**

Prin PUZ se propune un ansamblu rezințial 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 fi 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").

CUT-ul se majorează cu 20% față de cel aprobat prin PUG 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".

#### **Punctul 5 sesizare:**

*"In documentația prezentată de către dezvoltatorul SC Pinnacle Development SRL - "Intentie de elaborare - Plan Urbanistic Zonal", afișat pentru dezbatere publică, este prezentată o intersecție cu străzi, care au câte 3 benzi pe sens. Este imposibil de realizat lărgirea acestor străzi, intrucat:*

- a. *Pe strada Serban Cantacuzino (fosta Drumul Potcoavei) - Câmpul Pipera, unde dezvoltatorul a prezentat o strada cu 3 benzi pe sens, se afla practic o strada îngustă, cu o singură bandă pe sens.*

*Dacă strada ar fi lărgită la 3 benzi pe sens, așa cum prezintă SC Pinnacle Development SRL, ar trebui ca statul să exproprieze practic din terenul SC Pinnacle Development SRL minim 11 metri înspre est (min. 2,25 m x 4 benzi = min. 11 metri), pentru a putea realiza intersecția cu 3 benzi pe sens, prezentată în cererea de aprobare a PUZ a SC Pinnacle Development SRL.*

<b>S.C. KXL S.R.L.</b>	<b>Adresă</b>	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 8

Pe latura de vest a străzii, se afla deja case si blocuri construite, acestea fiind in zona administrativa a județului Ilfov.

Va solicitam sa ne puneți la dispoziție 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. Câmpul Pipera, prezentat in documentul in discuție.

- b. Pe strada Aleea Privighetorilor, unde dezvoltatorul a prezentat o strada cu 5 benzi (2 + 3 benzi pe sens) - „Drum expres cf. PUG București”, se afla momentan o strada cu 3 benzi, care are un singur sens de mers in direcție 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 clădiri de birouri P+4, la parterul careia se afla momentan restaurantul „STUDIO 80” sau defrișarea unei parti din Padurea Baneasa.

Va solicitam sa ne puneți la dispoziție informații privind soluția aleasa de Primărie precum si documentele semnate, prin care cei vizați direct de acesata acțiune si-au dat acceptul, in vederea realizarii supralargirii la 5 benzi: RomSilva - pentru defrișare sau proprietarul clădirii de birouri P+4 in discuție - pentru demolare.

- c. Menționam totodata ca străzile ce fac obiectul lărgirii la 3 benzi precum toata latura de nord a străzii Aleea Privighetorilor, strada Erou Iancu Nicolae si toate străzile adiacente sunt blocate in perioada martie - noiembrie de către mașinile vizitatorilor grădinii zoologice. Brigada Rutiera cat si Politia Locala a Sectorului 1 va pot pune la dispoziție informații, cu referire la situatia descrisa mai sus.
- d. Pentru realizarea intersecției cu 3 benzi pe sens, cu girație si scuar pe mijloc, asa cum este prezentata in planul inaintat spre aprobare de către SC Pinnacle Development SRL, este necesara demolarea parcarii actuale din aceasta intersectie. Parcarea deserveste toata zona respectiva, fiind utilizata de către vizitatorii grădinii zoologice, vizitatorii celor doua restaurante din intersectie (STUDIO 80, Green Garlic), de angajații firmelor din zona, de vizitatorii si locatarii ansamblurilor rezidențiale „Natura Residence si „Condominiul Parcul Privighetorilor”, parcarea fiind in permanență complet ocupata zi si noapte.

In zona vizata sunt deja extrem de multe clădiri de blocuri, cu o concentrație foarte mare de populație, fapt care conduce implicit la sufocarea traficului din zona.

Traficul existent in acest moment este supraaglomerat, construirea unor noi clădiri 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 legătură între cartierul Greenfield cu intersecția aflata la capatul străzii Aleea Privighetorilor.

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 8

Solicitam Primăriei Generale a Municipiului București sa nu emită, implicit sa nu ia in discuție emiterea unor autorizații de construcție, pentru un regim de inaltime mai mare de P+2 (zona Llc, conf. PUG actual) in zona, decât **dupa ce este rezolvata fizic problema supraaglomerarii traficului in zona, respectiv dupa ce sunt realizate efectiv / date in folosința**, lucrările de infrastructura prevăzute in PUG, pentru zona respectiva.

Întrucât aceste lucrări de infrastructura sunt imposibil de realizat in condițiile actuale, mai ales dupa edificarea unei construcții mai mari de P+2 pe lotul SC Pinnacle Development SRL, solicitam Primăriei Generale sa nu emită o autorizație de construcție pentru o clădire mai mare de P+2 in zona intersecției respective, implicit datorita faptului ca **ar periclita dezvoltarea viitoarelor proiecte de infrastructura rutiera** in zona.

Va atenționam ca ansamblul rezidențial ce urmeaza sa se construiască 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 documentația de urbanism si avizul Autorității Aeronautice Civile Romane privind inaltimea construcțiilor.

Va supunem atenției ca in urma consultării locatarilor din asociațiile 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 edificării unor astfel de constructii inalte in zona.

Mai mult decât 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 iniția in cel mai scurt timp.

In virtutea dreptului legal privind accesul la informații de interes public, va solicitam prin prezenta, sa ne puneți la dispoziție documentația depusa de SC Pinnacle Development SRL, care sta la baza solicitării cu privire la elaborarea PUZ-ului respectiv.

Va mulțumim si speram sa tineti cont de observațiile si sesizările noastre."

### **Răspuns punctul 5**

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 încadrându-l 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);

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 8

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.

Documentația PUZ 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 de Mediu, Autoritatea Aeronautică, Comisia de Circulații din cadrul Primăriei Municipiului București.

În concluzie, documentația PUZ inițiată, care a Obținut **Avizul de Oportunitate nr. 1/09.01.2018**, respectă legislația în vigoare, iar 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 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 8 din 8