

ADRESĂ  
- Nr. 98 / 09.02.2018 -

Către: Daniela Ștefănescu - Președinte Asociație Proprietari Privighetorilor 86C

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 cu nr. **1592077** din **18.01.2018** și la e-mailul înregistrat cu nr. **1591661** din **18.01.2018**

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

Stimată Doamnă Daniela Ștefănescu,

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 4

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

În continuare vom răspunde adresei dumneavoastră:

#### Sesizare:

*"Observații și sesizări privind Intenția de Elaborare a Planului Urbanistic Zonal din Aleea Privighetorilor nr.86, sector 1, București, în urma afisării Intenției de Elaborare a PUZ la adresa mai sus menționată, inițiat de SC Pinnacle Development SRL, care dorește să elaboreze un proiect imobiliar cu coeficienti POT 60% CUT 3 și înălțimi H maxim 45m.*

*Zona vizată de acest PUZ este înconjurată pe o latură de clădiri de 4-5 etaje cu înălțimi maxime de 18 m și în rest de vile de maxim 1-2 etaje în jurul cărora predomină spațiul verde.*

*În PUZ-ul vechi expirat (HCGMB 35/2007) coeficienții urbanistici erau POT 40% CUT 3.*

*Prin aprobarea unui POT 60% (la care se adaugă și aleile dintre blocuri) ar fi imposibilă respectarea prevederilor legale privind spațiul verde pe teren natural de minim 30%.*

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 4

*Terenul respectiv care face obiectul PUZ-ului nu are ieșire la Aleea Privighetorilor fiind mărginit pe aceea latura de o parcare publică. Ieșirea din acest ansamblu ar urma să se facă pe str. Cimpul Pipera care are o lățime de 6 m și aparține administrativ orașului Voluntari.*

*Sperăm ca Primăria Generală să nu desființeze această parcare publică deoarece este foarte necesară locuitorilor din zonă cât și celor care vizitează Grădina Zoologică.*

*Vă atenționăm că ansamblul rezidențial ce urmează să se construiască în Aleea Privighetorilor 86, sector 1, se află în zona II de servitute Aeronautică Civilă și conform Ord. Gov. 29/1997 și OMTCT 1185/2006 privind Codul Aerian Civil, ar trebui să i se ceară proprietarului prin documentația de urbanism și avizul Autorității Aeronautice Civile Române privind înălțimea construcțiilor.*

*Nu înțelegem de ce într-o zonă și așa foarte aglomerată trebuie dezvoltat un proiect cu POT 60% CUT 3 și cu H45 m.*

*Vă mulțumim și sperăm să țineți cont de observațiile și sesizările noastre. Președinte Asociație Proprietari Privighetorilor"*

#### **Răspuns:**

Prin PUZ se propune 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 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.").

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 40.00 m 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.

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.

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.

S.C. KXL S.R.L.	Adresă	Cod: KXL – F 04 42
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 4

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-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 "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.

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.

Avizul AACR va fi emis doar în baza unui studiu WGS întocmit pentru faza PUZ.

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
		Editia 1 / Revizia 0
		Pagina 4 din 4