

- Nr. 92 / ADRESĂ 09.02.2018 -

Către: PMB, Serviciul Urbanism

Spre știință: Moldoveanu Valentin Tudor (Avocat Roxana Neaguțu, Voicu & Filipescu SCA)

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. **1593700** 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

Stimate Domnule Moldoveanu Valentin Tudor,

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 8

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 al sesizării - "Propunerea de PUZ încalcă vădit și excesiv regimul de construire impus de PUG.

"În prezent, terenul afectat de propunerea de PUZ este încadrat în categoria L1c prin PUG-ul Municipiului București. Regulamentul local de urbanism - categoria I zona de locuit definește categoria L1c ca fiind formată din locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)."

Punctul 1.1 al sesizării - Regimul de înălțime

"Potrivit art. 10 din Regulamentul Local, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2 (10 metri) fiind un echilibru în toata zona în ceea ce privește regimul de înălțime aprobat și construit. Prin planul urbanistic zonal se pot aproba derogări de la regimul stabilit PUG, însă

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

considerăm că nivelul maxim ce poate fi aprobat este de P+3/P+4 (Categorია L3), nivelul P+9 (45 metri) fiind în mod vădit excesiv și nelegal.

Nivelul P+9, astfel cum rezultă din afișul Propunerii de PUZ, ar presupune transformarea zonei de Nord-Est a Capitalei, ocupată în mod exclusiv de blocuri joase și medii (cel mult P+4) și de case (a se vedea Anexa 2) într-un cartier de blocuri înalte specific cartierelor de ansambluri rezidențiale, încălcând în mod flagrant regimul impus de PUG și organizarea urbanistică a Capitalei.

De asemenea latimea străzii Șerban Cantacuzino nr. 34 (fosta Str. Drumul Potcoavei, nr. 34) (Anexa 3) nu permite realizarea unei clădiri atât de înaltă decât cu o retragere semnificativă corespunzătoare."

Punctul 1.2 al sesizării - Procentul maxim ele ocupare a terenului (POT)

Art. 15 din Regulamentul local definește POT pentru terenul în cauza în categoria L1c. Propunerea de PUZ menționează extinderea în mod nejustificat a POT la 60%, propunere care depășește orice cota admisă sau admisibilă pentru astfel de zone.

În această privință trebuie avut în vedere și Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 234/2010 secțiunea 4.7 pct. 3 lit. b). Având în vedere că terenul pe care se propune aprobarea PUZ are o suprafață de 7.422 mp și este afectat, în întregime, construirii ansamblului rezidențial, considerăm că prevederile Programului Integrat îi sunt aplicabile, iar condițiile menționate mai sus fac imposibilă aprobarea unui POT de 60%.

Punctul 1.2 sesizare - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Art. 16 din Regulamentul local stabilește Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) pentru categoria L1c la nivelul de 0,9 pentru înălțimi P+1 și 1,3 pentru înălțimi P+2.

Considerăm că nivelul CUT propus de 1,56 este de asemenea vădit excesiv întrucât ar afecta în mod iremediabil caracteristicile peisagistice ale zonei, specifice prin terenuri aferente locuințelor cu un nivel mare de verdeață și arbori. Precizăm că inclusiv pentru imobilele de tip P+10, categoriile L4a și L4b din Regulamentul local stabilesc un CUT maxim de 1,4.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că Propunerea de PUZ reprezintă o modificare nelegală și nejustificată a caracteristicilor aprobate prin PUG, modificând categoria zonei de locuit de la L1 (subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri) la L4 (subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale).

Răspuns punctele 1, 1.1, 1.2, 1.3:

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

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

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.").

Indicatorii propuși prin PUZ prezintă valori maxime, acestea nefiind obligatoriu concomitent atinse la faza DTAC. În urma studiilor de soluție care vor fi prezentate la fazele ulterioare ale PUZ se va stabili conformarea volumetrică.

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

Nu regimul de înălțime este cel care dă densitatea unei zone, ci coeficientul de utilizare al terenului.

Este evident că întreaga zonă s-a dezvoltat în direcția locuințelor colective iar reglementările PUG București în această zonă nu mai sunt de actualitate.

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".

Punctul 2 sesizare - Propunerea de PUZ modifică specificul zonei de agrement

"Propunerea de PUZ modifică specificul zonei de agrement padurea Baneasa și afectează activitatea Grădinii Zoologice București

În argumentarea prezentei cereri, menționăm că zona aferentă Aleii Privighetorilor este un areal compus preponderent din spații verzi, constituite din Pădurea Băneasa (păduri și plantații forestiere) și din Grădina Zoologică București (situată vis-a-vis de terenul Inițiatoarei), zonă folosită preponderent în scop de agrement și utilizată anual de mii de bucureșteni și turiști.

În acest sens, propunerea inițiatoarei de construire a unui ansamblu rezidențial de tip P+9, astfel cum rezultă din anunțul afișat, afectează în mod substanțial și iremediabil mediul

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

întrucât înălțimea clădirilor ar depăși cu mult pe cea a arborilor, constituind astfel o intervenție care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat.

Precizăm că zona Aleea Privighetorilor, care se prelungește cu Strada Erou lancu Nicolae (orașul Voluntari, Jud. Ilfov) este oricum una dintre cele mai aglomerate zone ale Capitalei, fiind traversată de toate autovehiculele care tranzitează legătura DN1-Pipera.

Construirea unui ansamblu rezidențial de o asemenea anvergură nu ar face decât să îngreuneze și mai mult traficul, deja sufocant, acesta reprezentând unul dintre principalele obstacole în calea creșterii calitatii vieții în București atât sub aspectul ambuteiajelor care restrâng libertatea de circulație a cetățenilor, cât și sub aspectul emisiilor de carbon, care pun în pericol sănătatea și viața acestora.

Propunerea Inițiatoarei ar avea și un caracter discriminatoriu întrucât toate imobilele învecinate cu Padurea Baneasa sau aflate în imediata apropiere sunt, cel mult, de nivelul P+4, aprobarea solicitării Inițiatoarei afectând în mod grav planificarea urbană a zonei în raport de imobilele învecinate.

Mai mult, nivelul ansamblului ar afecta atât circulația păsărilor în perimetrul nordic al municipiului, cât și înprospătarea aerului din capitală deoarece ar acționa ca un perete în calea curenților de aer. Astfel, având în vedere cele expuse, considerăm că în vederea aprobării Propunerii de PUZ este obligatoriu și avizul autorității de mediu.

Propunerea de PUZ presupune și o cale de acces la ansamblul rezidențial, intrare care nu ar putea fi construită decât prin Aleea Privighetorilor nr. 86. Astfel se propune distrugerea singurei parcuri existente pentru bucureștenii care vizitează Grădina Zoologică, parcare situată pe domeniul public, ce este în prezent singura folosită de vizitatorii Grădinii Zoologice București și este vitală pentru activitatea instituției și este oricum neincapatoare la fiecare sfârșit de săptămână (Anexa 4).

Răspuns punctul 2:

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.

Menționăm că vecinătățile au următorul regim de înălțime:

Ansamblul Parcul Privighetorilor - P+5E+Eth

Aleea Privighetorilor nr. 86P - P+6E+7Er+Eth

Aleea Privighetorilor nr. 86D - P+7E

Imobil Studio 80 - P+4E

Aleea privighetorilor nr. 81-85 - P+3E - P+5E

Aleea Privighetorilor nr. 86H - P+9E - în curs de autorizare

Punctul 3 sesizare - Propunerea de PUZ încalcă regimul de însorire

În privința subsemnatului, Propunerea de PUZ de construire a unui ansamblu rezidențial P+9 (45 metri) ar afecta servitutea de vedere a imobilul în care locuiesc, fiind astfel privat de lumina solară întrucât proiectul ansamblului rezidențial este situat, în mod direct, la Vest de casa subsemnatului, la mica distanță.

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

In susținerea cererii, invoc art. 3 alin. (1) din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 („ORDINUL nr. 119/2014”), potrivit căruia amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum IZ2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Potrivit alin. (2) al aceluiași articol, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Totodată, Propunerea de PUZ trebuie să respecte și art. 17 alin. (2) din Ordinul nr. 119/2014 potrivit căruia „iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Răspuns punctul 3:

Propunerea volumetrică va fi prezentată la fazele următoare ale documentației PUZ, amplasarea construcțiilor propuse ținând seama de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Se vor realiza studii de însorire în cazul în care distanța dintre construcțiile existente și cele propuse va fi mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Punctul 4 sesizare - Propunerea de PUZ încalcă regimul aeronautic

"Având în vedere prevederile art. 76-78 din Codul aerian, aprobat prin O.G. nr. 29/1997 și ale pct. 4.3.1.2 din Ordinul ministrului transporturilor nr. 735/2015, obiectivul se încadrează în Zona II de servitute aeronautică, fiind situat la o distanță de până la 4.500 m față de aeroportul Băneasa (obiectivul este situat la aproximativ 1.000 m față de aeroport).

Astfel, potrivit art. 5.7 alin. (1) din Ordin, „pentru declararea zonelor cu servitute aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare. Mai mult, potrivit alin. (2), planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servitute aeronautice civile, trebuie avizate de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română”.

Astfel, în temeiul Ordinului ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1185/2006, este necesar avizul Autorității Aeronautice Civile Române atât pentru aprobarea Propunerii de PUZ, cât și pentru aprobarea construirii”

Răspuns punctul 4:

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 Autoritatea Aeronautică Română. Avizul va fi emis în baza unui studiu aeronautic întocmit pentru faza PUZ.

Punctul 5.1 sesizare - Regimul stradal, utilizarea infrastructurii existente

"Propunerea de PUZ afișată propune lărgirea străzii Șerban Cantacuzino la 6 benzi cu o intersecție neobișnuită (în forma de Z) care mai mult va bloca circulația. O astfel de

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

propunere este nerezonabilă având în vedere disponibilitatea Bulevardului Alexandru Furtunescu pentru a fi folosit în acest sens (Anexa 5).

Precizăm că nu ne opunem dezvoltării infrastructurii atât de necesare pentru fluidizarea traficului în zona și, în acest sens, propunem utilizarea bulevardelor existente în proprietatea Primăriei București. Aceste bulevarde cu 4 benzi deja construite aflate în imediata vecinătate (Anexa 6). În prezent, doar o parte dintre acestea sunt utilizabile, o parte semnificativ fiind închise.

Vă solicităm să deschideți accesul pe aceste bulevarde pentru a simplifica semnificativ accesul în zona. Aceste bulevarde vor putea fi ușor racordate în viitor cu o eventuală străpungere spre str. Avionului pe sub pista Aeroportului Baneasa.

Folosirea/largirea străzii Șerban Cantacuzino ar presupune exproprieri și demolări excesive având în vedere numărul ridicat de imobile de pe această stradă, în timp ce Bd. Șerban Furtunescu nu are nicio construcție adiacentă. De asemenea un astfel de demers ar presupune costuri semnificative, soluție neagreată de niciunul de locuitorii zonei. Solicităm astfel reconsiderarea Străpungerii Pipera - Centura Nord și devierea traseului acesteia pe Bd. Alexandru Furtunescu."

Răspuns punctul 5.1:

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);
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.

Punctul 5.2 al sesizării - Procedura de informare a Publicului

"în privința îndeplinirii cerințelor legale de implicare a publicului în etapa elaborării a propunerilor, prevederile art. 37 lit. a) pct. 2 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 prevăd că informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de

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

avizare, autoritățile administrației publice locale identificând și notificând proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

în acest sens, menționez că nu am fost notificat, în niciun fel cu privire la Propunerea de PUZ. Deasemenea, nu exista niciun fel de informații publice pe site-ul primăriei București (www.pmb.ro) cu privire la aceasta Propunere de PUZ."

Răspuns punctul 5.2:

Procedura de Informare a Publicului a fost demarată imediat după obținerea Avizului de Oportunitate prin amplasarea unui panou de informare pe teren și a fost continuată prin postarea documentelor necesare pe site-ul primăriei la secțiunea http://urbanism.pmb.ro/Documentatii_PMB.aspx?path=duat-su/dezbatare%20publica/puz-aleea%20privighetorilor%2086/initiere

Procedura efectuată respectă prevederile HCGMB 136/2012, secțiunea a III-a pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intra în competența de aprobare a Consiliului General al 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