

ADRESĂ
- Nr. 90 / 09.02.2018 -

Către:	PMB, serviciul Urbanism
Spre știință	Petrache Ioana, Petrache Eugen Drumul Potcoavei nr. 120, Voluntari, județ Ilfov
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. 1593621 din 25.01.2018 și la e-mail-ul înregistrat cu numărul 1593074 din 23.01.2018
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 Petrache Ioana și stimat domn Petrache Eugen,

Începem prin a vă mulțumi pentru scrisoarea dvs. trimisă la sediul PMB, 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:

"Indicatorii urbanistici solicitați de inițiatorii proiectului sunt foarte mari, având în vedere indicatorii stabiliți de PUG (mult mai mici decât actualele intenții).

POT-ul de 60% este exagerat de mare și nu va permite asigurarea unui spațiu verde corespunzător, care va trebui să respecte în mod obligatoriu prev. HCGMB nr. 234 privind procentul de minim 30% din suprafața terenului, tinându-se cont și de aleile de circulație ce urmează să fie realizate în interiorul ansamblului.

Considerăm că stabilirea unui POT de 40%, așa cum era prevăzut de vechiul PUZ expirat (HCGMB 35/2007) ar fi suficient, cu menținerea celorlalți indicatori ai zonei rezidențiale prev. de L1c.

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

Așadar, se pornește de la o zona L1c cu un regim de înaltine de P+2 și se ajunge la un regim de înaltine exagerat de mare (P+9 sau poate chiar 10).

Va rugam sa constatați ca în prezent zona vizată de acest PUZ este învecianta pe latura dinspre strada Serban Cantacuzino (fosta Câmpul Pipera) de case (arundate Orașului Voluntari) cu maxim 2 etaje, având înalțimi de aprox. 11 m, în jurul carora predomină spațiul verde, iar pe cealaltă latură (București, Sector 1), de clădiri de 4-5 etaje cu înalțimi de max. 18 m, edificate în conformitate cu PUZ-ul zonal.

Va rugam sa rețineți ca, dacă prin absurd, s-ar aproba PUZ-ul propus de Pinnacle Developinent SRL, densitatea de populație ar crește extrem de mult, raportat la infrastructura existentă, traficul urmând sa se îngreuneze considerabil, devenind imposibil."

Răspuns punctul 1

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 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.

Punctul 2 sesizare:

"Se solicita obținerea unui PUZ care se bazează pe niște propuneri de lărgire a mai multor artere, profilul acestora atingând 3 benzi pe sens, plus spații verzi și trotuare, pornindu-se de pe str. Serban Cantacuzino (fosta Câmpul Pipera), Erou Iancu Nicolae și prin Padurea Baneasa (str. Vadul Moldovei), peste multe proprietăți private.

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

Aprobarea unui astfel de proiect PUZ la cotele solicitate de dezvoltator, pentru construirea unor imobile de P+9 in zona mentionata, cu propunerea lărgirii ulterioare a mai multor artere de circulație in maniera expusa, **ar conduce in mod inevitabil, la necesitatea expropriării multor imobile (terenuri si constructii), expropriere care se poate face conform dispozițiilor legale, numai pentru cauza de utilitate publica si cu o justa si prealabila despăgubirie.**

Consideram ca aprobarea construirii unor astfel de clădiri, in zone rezidențiale, fara sa existe in momentul aprobarii infrastructura necesara suportării unei mase enorme de populație (pe considerentul ca intai construim si apoi lărgim artere), nu poate fi apreciata in mod temeinic ca fiind de utilitate publica, nici in prezent si nici macar pentru viitor.

Mai mult decât atat, aprobarea PUZ-ului propus, constituie in mod evident un atac la proprietatea privata a cetatenilor romani, aparata si consfiintita prin Constituite, legile organice, precum si prin Pactele si Tratatete Internationale la care Romania este parte.

In prezent la o distanta de 200m (paralel cu str. Serban Cantacuzino/ Câmpul Pipera) exista deja construit Bulevardul Alexandru Furtunescu (asa cum reiese din planșa atașata) cu 4 benzi (2 benzi pe sens si spațiu verde pe mijloc), care daca s-ar deschide traficului ar putea face legătură intre Aleea Privighetorilor si străpungerea Avionului.

Va rugam sa constatatati ca in prezent nu exista in vigoare, nici o documentație PUZ sau PUG care sa prevada realizarea unei asemenea artere de circulație, care sa poata prelua traficul suplimentar.

In opinia noastra, o astfel de artera in modalitatea in care apare in PUZ-ul propus, nu numai ca nu se justifica intrucat in prezent la mai puțin de 2 km atat in stanga cat si in dreapta acestei zone, exista deja sosele cu 2 benzi pe sens, care fac legătură atat cu Centura Bucurestiului, cu autostrada A3, cat si cu orașul București, dar ar conduce in mod categoric la distrugerea Pădurii Baneasa si a multor proprietati private arondate Orașului Voluntari.

Aceste proiecte afecteaza categoric calitatea vieții, a mediului si in special a sănătății noastre a tuturor, aspecte asupra carora la data de 14.06.2017, Uniunea Europeana a atras atentia prin scrisoarea adresata autoritatilor Romane in privința infringementului pe calitatea aerului.

Asa-zisa artera de circulație prevăzută in propunerea de PUZ, instituie un drum public printr-o zona forestiera, asupra careia instanțele judecătorești romane s-au pronunțat cu autoritate de lucru judecat prin interzicerea unui astfel de drum, ocazie cu care s-a reținut ca nici PMB si nici CGMB nu au calitatea si nici competenta insituirii unui astfel de drum prin zona forestiera."

Răspuns punctul 2

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 4 din 8

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.

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.**

Punctul 3 sesizare:

"Consideram ca este ilegala aprobarea modificării PUZ-ului, de la o parcela la alta si construirea unor clădiri gigant in zone rezidențiale cu inaltime de P+2.

Aprobarea unui astfel de PUZ, are in vedere doar interesele si bunastarea investitorilor, si nicidecum a cetățenilor care au construit conform regulilor urbanistice generale, in vigoare."

Răspuns punctul 3

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.**

Atât CUT-ul, cât și Rh-ul, sunt diminuate față de prevederile PUZ 2007. Totodată, proprietarul are dreptul la un **potențial echivalent de dezvoltare**, similar vecinilor săi.

Condițiile propuse de construire ale viitorului ansamblu sunt justificate și prin faptul că zona trebuie să se dezvolte coerent, omogen, unitar, întrucât caracterele acesteia este deja format, iar tendința de dezvoltare este clar conturată, ca urmare a producerii efectelor PUZ-ului din 2007.

Punctul 4 sesizare:

"Va rugam deasemenea sa constatatati ca regimul mare de inaltime al clădirilor ce se doresc a se construi vor avea un efect negativ asupra întregului oras, obturandu-se ventilarea si improspatarea aerului Capitalei dinspre zona de nord - Padurea Baneasa, ceea

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

ce va conduce si la o creștere a temperaturii atat in zonele limitrofe cat si in centrul Capitalei."

Răspuns punctul 4

Documentația PUZ va fi supusă analizării tuturor autorităților competente care vor emite avizele legale, inclusiv Agenția pentru Protecția Mediului. Ventilarea și îmborspătarea aerului Capitalei nu este afectată printr-o dezvoltare punctuală de dimensiunea celei propuse. În plus, reglementările privind densitatea au fost anterior stabilite, cu valori mai mari chiar, prin PUZ-ul din 2007. Subliniem că actualele reglementări presupun valori diminuate.

Punctul 5 sesizare:

"Edificarea unei constructii cu regim de inaltime de S+P+9, si cu o suprafata desfasurata foarte mare, cu un coeficient de ocupare al terenului de 60%, nu poate asigura locuri de parcare suficiente, cu atat mai mult cu cat se dorește si desființarea singurei parcare publice existente la limita de hotar a terenului in cauza.

Este evident ca un subsol (gândit probabil ca si parcare) este insuficient pentru a acoperi necesarul de locuri de parcare al unui bloc de 9 etaje cu o amprenta la sol atat de mare."

Răspuns punctul 5

Coeficientul de ocupare al terenului propus este de 1.56, procentul maxim de ocupare al terenului propus este de 60%.

Locurile de parcare se calculează raportat la suprafața desfășurată rezultată din CUT, iar necesarul acestora se va amenaja exclusiv în interiorul parcelei, conform HCGMB nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

Punctul 6 sesizare:

"In prezent aceasta zona este poate cea mai importanta zona de agrement a Bucureștiului, destinata celor care doresc sa faca plimbări in aer liber, atat pe jos cat si cu bicicleta, motiv pentru care zona devine si asa extreme de aglomerata cel puțin in weekend."

Răspuns punctul 6

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"*.

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

Densitatea propusă pentru viitorul ansamblu este conform legii în vigoare iar inițierea PUZ-ului reprezintă intenția beneficiarului de a-și **exercita dreptul de a construi pe terenul aflat în proprietate privată.**

Punctul 7 sesizare:

"Va rugăm deasemenea să aveți în vedere că ansamblul rezidențial ce se urmărește a se realiza în Aleea Privighetorilor nr. 86, sector 1, se afla în zona de servitute Aeronautică civilă. Conf. OG 29/1997 și OMTCT 1185/2006 privind Codul Aerian Civil, proprietarul este obligat să obțină avizul Autorității Aeronautice Civile Române privind înalțimea construcțiilor.

Menționăm că avizul ce ne-a fost eliberat cu ocazia edificării construcției noastre de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, impunea obligativitatea respectării unei înalțimi maxime a construcției de 11,25 m, situație care poate conduce la concluzia că aprobarea PUZ-ului propus cu o înalțime a construcției de 45 m nu poate respecta normele impuse în zona de servitute Aeronautică, terenul în discuție aflându-se la o distanță de 10 m de terenul nostru."

Răspuns punctul 7

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, raportat la înălțimea propusă.

Punctul 8 sesizare:

"Deasemenea, se impune, în aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/25 CE. a Directivei 85/337/ CEE și Directiva 96/61/ CE , obținerea în prealabil de la autoritatea teritorială de mediu a unui aviz privind impactul investiției asupra mediului, cu atât mai mult cu cât zona în care se solicită aprobarea PUZ-ului în asemenea manieră este o zonă limitrofă zonei forestiere.

În opinia noastră, așa cum am arătat mai sus, realizarea investiției va avea un impact covârșitor asupra mediului.

În prezent, după defrișarea nucilor (în mod ilegal) și a celorlalți arbori de pe teren, populația de privighetori (de unde provine și numele străzii Aleea Privighetorilor) au fost obligate să-și mute cuiburile în alta parte.

Pentru toate aceste motive, vă rugăm să nu aprobați documentația privind propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal din Aleea Privighetorilor nr. 86 Sector 1, București inițiat de Pinnacle Development SRL."

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

Răspuns punctul 8

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 pentru Protecția Mediului.

Propunerea PUZ este în concordanță cu situația actuală a zonei din care face parte terenul - zonă în care sunt preponderente ansamblurile rezidențiale de locuințe colective.

Concluzie

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