

ADRESĂ  
- Nr. 94 / 09.02.2018 -

Către: PMB, Serviciul Urbanism

Spre știință: SCA IONESCU ȘI SAVA și subscrișii  
Asociația de Proprietari a Condominiului "Natura"  
MED - UP SRL; TBS Energy International SRL; Getica Expert Services SRL; AT  
Grup Prodimpex SRL; Popescu Diana Anca; Ionitescu Sorin; Scutarasu Radu;  
Simion Octavian; Pripas Marius; Shriki Ehud; Mateescu Marian; Ionescu Dragos  
Guo Yong Ji; Antonescu Gabriela; Enache Adrian; Marasescu Adrian; Marasescu  
Ruxandra; Antonescu Cristina; Chivu Irina Luminița; Dogaru Victor Ionut; Chivu  
Irina Luminița; Porojan Nicusor; Ionescu Ioan; Georgescu Mihnea - Alexandru;  
Constantin Alexandru; Cristea Vasile; Niculcea Ion.

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.  
**1593769** 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 SCA IONESCU ȘI SAVA și subscrișii,

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:**

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

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:

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:

#### Punctul 1 al sesizării

*"PUZ - ul Aleea Privighetorilor 86 are ca scop schimbarea UTR 15 a zonei din L1c - locuințe individuale mici și colective, într-o zona cu un ansamblu rezidențial cu o înaltime S+P+9E, ansamblu ce nu se încadrează în morfologia zonei.*

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

*Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul arata:*

*"Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise."*

*Astfel, legea arata expres ca PUZ-ul se stabileste tinand cont de contextul social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural al zonei.*

*Or, Aleea Privighetorilor este, conform realitatii din teren, o zona cu constructii de inaltime mica si medie, de maxim 5E retras, o clădire de 9E avand o inaltime dubla fata de celelalte imobile si neincadrandu-se in structura si morfologia zonei.*

*Edificarea in zona a unui complex rezidențial cu o inaltime de S+P+9E (cum se intentioneaza prin acest PUZ) nu corespunde in niciun fel "contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural" al acestei zone, incalcandu-se astfel prevederile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 mentionat mai sus.*

*Trebuie avut in vedere si faptul ca in ultimii doi ani, in urma autorizarii mai multor constructii, densitatea populației a crescut foarte mult, impunandu-se crearea in primul rand a unor constructii cu funcțiuni educative, culturale si comerciale si abia apoi a altor locuințe. "*

### **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 Programului 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 suprafață 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.").

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.

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.

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

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

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

### **Punctul 2 sesizare**

*"Mai mult, planșa PUZ afisata cuprinde" erori" cu privire la imobilele din zona. Planșa PUZ afisata indica in imediata vecinatate a terenului studiat (mai exact in Complexul Natura, a cărui locatari suntem) imobile de P+4E+5R, cand in fapt acestea sunt imobile de P+2E+3R si P+4E+5R.*

*Aceast fapt probeaza ca studiul realizat pentru acest PUZ este greșit, la realizare acestuia neluandu-se in calcul adevarata morfologie a zonei."*

### **Răspuns punctul 2:**

Planșele Documentației PUZ se vor rectifica conform realității din teren, pe zona de studiu stabilită prin Avizul de Oportunitate.

### **Punctul 3 sesizare**

*De asemenea, Regulamentul de Urbanism aferent PUG București, stabileste ca retragerea fata de aliniament a imobilelor se va realiza prin PUZ aprobat conform legii, dar nu va putea fi mai mica de 5,00 metri.*

*Avand in vedere schița afisata, aceasta retragere nu este respectata.*

*Tot aici amintim si faptul ca retragerile fata de aliniament trebuie sa fie cel puțin jumătate din inaltimea imobilului edificat, nici aceasta prevedere nefiind respectata*

### **Răspuns punctul 3:**

Articolul din Regulamentul Local de Urbanism este scos din context acesta nefiind aplicabil în situația PUZ-ului inițiat pentru terenul în discuție.

Nu există un articol nici în legislația de specialitate și nici în regulamentele locale de urbanism aplicabile pentru terenul în discuție care să reglementeze distanța față de aliniament ca minim jumătate din înălțimea imobilului propus spre construire.

### **Punctul 4 sesizare**

*"Cum am aratat si mai sus si cum se poate observa chiar din schița PUZ afisata, 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 destinației 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.*

*Având 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."*

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

**Răspuns punctul 4:**

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 40,00m compus din următoarele elemente componente: trotuar cu spațiu verde de circa 4,50m, carosabil de circa 9,50m, spațiu verde de circa 7,50m, carosabil de circa 13,50m care include și parcări amenajate și spațiu verde de circa 5,00m adiacent parcelei în discuție."

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. Având în vedere profilul actual de 40 m eventualele supralărgiri și zona de protecție a arterei nu poate afecta terenul pe o adâncime atât de mare.

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 RUR, 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.

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

**Punctul 5 sesizare**

*"Propunerea de PUZ afișata 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 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*

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

proprietatea Primăriei București. Aceste bulevarde cu 4 benzi deja construite aflate în imediata vecinătate (Anexa 6). În prezent, doar o parte dintre aceste sunt utilizabile, o parte semnificativ fiind închise.

Va solicităm să deschideți accesul pe aceste bulevarde pentru a simplifica semnificativ accesul în zonă. 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:**

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 "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 avizării Comisiei de Circulații din cadrul PMB.

#### **Punctul 6 al sesizării**

"Art. 32 alin. 7 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, stabilește că 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, coeficientul de utilizare a terenului stabilit prin PUG este depășit cu mai mult de 20%, PUZ-ul propus fiind nelegal."

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

**Răspuns punctul 6:**

CUT-ul propus este de 1,56.

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 7 al sesizării**

*"POT-ul de 60% propus prin PUZ, nu permite respectarea procentului de 30% ocupat de spațiile verzi impus de prevederile HCGMB nr. 234/2010."*

**Răspuns punctul 7:**

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 8 al sesizării**

*De asemenea, un ansamblu rezidențial de S+P+9E va duce la aglomerarea zonei din punct de vedere al traficului.*

*Un astfel de complex rezidențial impune existența unor locuri de parcare suficiente, atât pentru locatari cât și pentru vizitatori locuri de parcare pe care complexul nu pare să le poată oferi.*

*Mai mult, complexul rezidențial va duce la aglomerarea excesivă a zonei din punct de vedere al traficului, îngreunând și mai mult o traficului deja foarte aglomerată.*

*Un PUZ este necesar să prevadă în mod clar soluții de acces fiabile în noul complex, soluții pe care prezentul PUZ nu le oferă.*

*Mai mult, în ultimii ani în zona au fost aprobate și edificate construcții care au îngreunat și mai mult traficul, fără însă să se prezente soluții pentru decongestionarea acestuia.*

*Având în vedere cele de mai sus, suntem îndreptățiți să ne întrebăm dacă și în acest caz se va întâmpla la fel, dacă se va aproba construirea unui complex rezidențial fără să se țină seama de impactul negativ pe care îl va avea acesta asupra zonei și fără să se găsească soluții pentru reducerea acestui impact.*

*Având în vedere toate cele de mai sus, considerăm că nu se poate elabora PUZ - ului "Ansamblul rezidențial și funcțiuni complementare", Aleea Privighetorilor nr. 86, Sector 1, Mun. București și pe cale de consecință solicităm respingerea acestuia în forma prezentată, De asemenea, pe aceasta cale dorim să menționăm că suntem deschiși la*

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

discuții pentru aprobarea unui PUZ care sa respecte atat legislația in constructii cat si realitatea zone"

**Răspuns punctul 8:**

Pentru a răspunde îngrijorării dvs. privind aglomerarea zonei, vă transmitem faptul că prin prezentul PUZ sunt formulate reglementări și cu privire la **trama stradală**, astfel:

- profilul Aleii Privighetorilor - drum de categoria a II-a, prin realizarea unui prospect corespunzător funcțiunii de tronson al unui drum expres - 4 benzi (2 pe sens), conform PUG București, prin care e reglementat Drumul Expres pe traseul Str. Jandarmeriei - Al. Privighetorilor.

- profilul Drumul Potcoavei - Câmpul Pipera este reglementat la 6 benzi (3 pe sens), conform PUZ "Străpungere și supralărgire între Șos. Pipera și Centura Nord București".

- sunt menținute prevederile tramei stradale din PUZ "Modificare PUZ - Ansamblul Băneasa", aprobat cu HCGMB nr. 358/13.12.2007, expirat dar care a produs efecte.

Aceste propuneri urmează a fi validate de **Comisia de Circulații din cadrul PMB.**

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.

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