

ADRESĂ
- Nr. 97 / 09.02.2018 -

Către: Tătaru Bogdan Gabriel

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. **1591745** 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

Stimate Doamnă Tătaru Bogdan Gabriel,

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 4

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:

Sesizare:

"Buna ziua. De cateva zile (10.01.2018) este afisata o Intentie de Elaborare a PUZ-ului pentru str. Aleea Privighetorilor nr 86, Sector 1. București pentru constructia unui Ansamblu rezidențial si funcțiuni complementare de către SC. PINACLE DEVELOPMENT SRL. În perioada 10.01.2018-25.01.2018 avem dreptul sa ne exprimam pare rea privitor la acest PUZ. In acest sens va atrag atentia ca in aceasta zona, apropiata de aeroportul București Baneasa, nu se permite constructii cu un nivel mai mare de P+4, mai ales ca in zona s-a tot construit in ultima perioada blocuri mai mari de acest nivel (ce contravine legii). Din acest afiș (Atașat mailului) reiese ca firma vrea constructia unui ansamblu de blocuri (2) cu nivel P+9. Eu nu sunt de acord cu constructii nivel P • 9. constructii ce ar depasi cu mult

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

*tot ce este construit în zona (mai ales ca vis-a-vis sunt blocuri P+3 și vile cu maxim P+2).
Va rog să respectați aspectul zonei și să avizați construcții P+4. Mulțumesc!"*

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 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.

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 WGS (aeronautic) întocmit pentru faza PUZ.

Menționez că vecinătățile au următorul regim de înălțime:

Ansamblul Parcul Privighetorilor - P+5E+Eth

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

Aleea Privighetorilor 86D - P+7E

Imobil Studio 80 - P+4E

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

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

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

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



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 4 din 4



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Nr. 1591745/662/29.01.2018

CĂTRE:

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Pt. URB RUR ANAMARIA MOHAN

Str. Major Aviator Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, București – cod postal 012091

Spre știință:

- **DOMNUL TĂTARU BOGDAN GABRIEL**

Aleea Privighetorilor nr. 86P, Bl.D, Ap.D3-1 B, sectorul 1, București

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al municipiului București, și calitatea Dvs. de elaborator a documentației de urbanism "PUZ – ALEEA PRIVIGHETORILOR NR. 86, SECTORUL 1, BUCUREȘTI", vă transmitem alăturat, spre competență analiză și răspuns, sesizarea adresată Primăriei Municipiului București, de către D-NUL TATARU BOGDAN GABRIEL, privind reglementările urbanistice propuse spre avizare în documentația de urbanism.

Punctul Dvs. de vedere va fi transmis și în format electronic, pentru a fi postat pe site-ul Primăriei Municipiului București – www.pmb.ro – URBONLINE, în conformitate cu prevederile actului normativ sus-menționat.

SERVICIUL URBANISM,
ȘEF SERVICIU,
Expert Victor Manea

3EX/2018