

ADRESĂ RĂSPUNS

Către	Primăria Municipiului București - Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism Bd. Regina Elisabeta Nr. 47, Sector 5, Mun. București	
Spre știința	Cioponea Florin Tibulca Corina Josu Vladimir Tanasa Vasile	
Din partea	Proiectant PUZ: S.C. KXL STUDIO S.R.L. Arh. Andrei Nistor Urb. Vlad-Andrei Nour - Tel: 0758.033.301 - E-mail: vlad.nour@kxl.ro - Adresă de corespondență: Strada Maior Aviator Nicolae Capșa Nr. 6, Sector 1, București	Beneficiari: - Vasiliu Mircea-Ioan-Răzvan, - Cristian-Dragoș Toanchină, - Răzvan-Dragoș Munteanu, - Cristian-Costin Colonaș
Referitor	Plan Urbanistic Zonal – Aleea Teișani, Nr. 119-121, Sectorul 1, București Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare Informarea și consultarea publicului: Etapa elaborării propunerilor (faza 2)	
Data	17.05.2018	

Ca urmare a adresei Nr. 1615387/4607/08.05.2018 din partea DGUAT-DU și a observațiilor primite din partea Dl. Cioponea Florin, înregistrate pe site-ul PMB, secțiunea Urbanism:<http://urbanism.pmb.ro> la data de 13.04.2018 și înregistrate la Registratura PMB cu Nr. 1615387/13.04.2018 și la DGUAT-DU cu Nr. 4607/16.04.2018, și cu înregistrată la SC KXL Studio SRL cu Nr. 20/11.05.2018, proiectantul KXL STUDIO S.R.L. împreună cu beneficiarii investiției prezintă următoarele argumente care stau la baza noilor reglementări ale PUZ:

1. Prevederi PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu 324/2010, 24/2011, 232/2012, 224/2015

Pentru terenul în discuție, conform RLU PUG București orice viitoare construcție este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal atât din cauza suprafeței terenului, care depășește 3.000 mp¹, cât și din cauza conversiei funcționale, din zonă

¹ pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se va elabora și aproba documentații P.U.Z. (Titlul I, cap. 5, alin 5.5)

industrială (A3) în zonă de locuințe (L). Prin PUZ, conform Legii 350/2001, se reglementează și funcțiunea zonei².

PUG-ul prezintă regulile de construire în cazul edificării direct prin autorizația de construire. Legislația în vigoare permite derogări, dacă acestea sunt justificate coerent. De subliniat este faptul că PUG-ul a fost elaborat și aprobat în anul 2000, iar reglementările de atunci nu mai corespund cu tendința de dezvoltare a zonei, intențiile investitorilor și piața imobiliară, motiv pentru care conversia funcțională a unei foste zone industriale inactive este binevenită în contextul unui oraș dinamic, care trebuie să trăiască, și să se dezvolte.

2. Tendințe actuale în vecinătatea terenului care a generat PUZ

Propunerea se relaționează cu investițiile similare din vecinătate, respectiv ansamblul de locuințe colective **Greenfield**, respectiv **PUZ Aleea Teișani, Pădurea Pustnicu, Pădurea Băneasa**, aprobat inițial cu HCGMB Nr. 263/2008 - actualmente expirat;

La data expunerii prezentului răspuns pentru ansamblul de locuințe colective **Greenfield** este în curs de elaborare a propunerilor **PUZ Aleea Teișani-Drumul Pădurea Neagră Nr. 56-64**, care actualizează propunerile pentru întregul ansamblu - inclusiv propuneri de dezvoltare a circulației, cât și **PUZ Aleea Teișani 386-392**, care propune locuințe colective cu până la 8 niveluri, în completarea **Greenfield**.

În aceste documentații se poate observa că în următoarele faze de dezvoltare ale zonei Greenfield se propun infrastructuri și servicii publice în zonă:

- Circulații pentru accesibilizare zonă - 2 legături DNCB - Aleea Teișani
- Centru comunitate
- Școală
- Grădiniță
- Parcuri

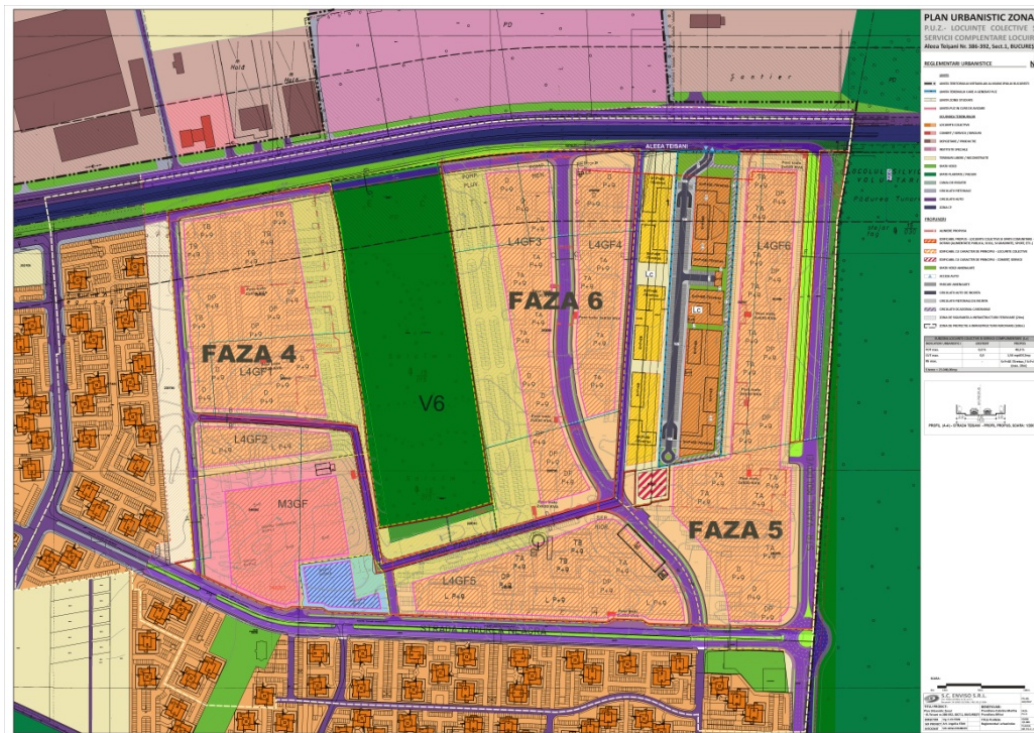
Conform **PUZ Modernizare Șoseaua de Centură** aprobat prin HCGMB Nr. 8/2008, zona a fost reglementată ca **M3** - zonă mixtă. Aceși prevedere a fost preluată și în **PUZ Linia de Metrou Magistrala 6**, aprobat prin HCGMB Nr. 287/2016.

Caracterul general al străzii Teișani, de la DN1 (vest) la Pădurea Băneasa (est) este mixt, pe lângă unitățile de depozitare și servicii sunt de menționat și locuințele individuale și colective, funcțiunea rezidențială fiind astfel evidentă.

² prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (Art. 32, alin. 5, lit. a)



<http://urbanism.pmb.ro/duat-su/dezbatere%20publica/puz%20-%20aleea%20teisani%20386-392%20s1/initiere/Reglementari.jpg>



<http://urbanism.pmb.ro/duat-su/dezbatere%20publica/puz%20-%20aleea%20teisani%20-%20drumul%20padurea%20neagra%20nr.%2056-64/elaborare/poze%20greenfield%20202.pdf>

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DATA ANUNTULUI: 09.07.2013

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI COMISIEI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI - PMB

INITIATOR: ADMINISTRATIA STRAZILOR BUCURESTI
ELABORATOR: SC Birou de Arhitectura Pintilie SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

asupra documentelor disponibile pe pagina web a PMB, www.pmb.ro, la sectiunea Urbanism-
Consultarea publicului-Anunt de intentie-pentru obtinerea avizului Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
PMB Str. Aurel Vlaicu, Nr.102; in perioada: 09.07.2013-24.07.2013

Raspunsul la observatiile transmise va fi publicat pe site-ul primariei www.pmb.ro

Etapile preconizate pentru consultarea publicului, pana la aprobarea planului:

- etapa de pregatire
- etapa de documentare si elaborare
- etapa de avizare

<http://urbanism.pmb.ro/duat-su/dezbatare%20publica/puz%20-%20modernizare%20drum%20padurea%20pusnicu/intentie/ANUNT%20DE%20INTENTIE%20PAN OU.jpg>

Relația cu Pădurea Băneasa trebuie accentuată și valorificată prin asigurarea zonificării care să beneficieze de vecinătatea și conexiunea cu acest element. Zonele industriale nu se mai pretează în jurul unor astfel de elemente. Bazându-ne pe exemple de bune practici din marile orașe europene, locuințele colective mari, cu standard ridicat, completează areale învecinate marilor elemente de infrastructură (căi ferate) și se pretează în special în vecinătatea marilor elemente de cadru natural (păduri).

3. Prevederi Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Conform legislației în vigoare, prin PUZ se reglementează, printre altele:

Art. 32, alin. (5), lit. a): prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

4. Avizul de Oportunitate emis de Direcția de Urbanism din cadrul PMB

Desigur, orice derogare de la regulamentul de urbanism în vigoare la inițiativă privată trebuie justificată și argumentată urbanistic și acceptată de autoritatea publică locală.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 1801/90/T/24437 din 09.09.2016 emis de Primăria Sector 1 pentru amplasamentul din Aleea Teișani Nr. 119-121, acesta necesită PUZ pentru „**stabilire indicatori**”.

În urma prezentării unui studiu de oportunitate urbanistic, pentru prezentul PUZ a fost obținut, din partea Direcției de Urbanism a PMB, **Avizul de Oportunitate nr. 69 / 15.09.2017**, aviz prin care au fost stabilite, printre altele, următoarele:

- **Zona de studiu** - în care sunt preluate reglementările în vigoare ale terenurilor vecine. Aceasta a fost delimitată astfel:

- la nord de Drumul Național Centura București,
- la sud de Aleea Teișani,

- la est de terenul aflat la nr. poștal 145 din Aleea Teișani,
- la vest de terenul aflat la nr. poștal 75 din Aleea Teișani.

- Reglementarea generală:

- Funcțiuni propuse: Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Indicatorii urbanistici, care se aplică strict pentru terenul reglementat din

Al.Teișani, nr. 119-121:

POT max. = 60%

CUT max. = 3

Rh max = P+4E

Pentru restul proprietăților din zona de studiu se aplică cei reglementați prin PUG București, până la elaborarea unei alte documentații.

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Se vor stabili reglementări cu caracter director pentru a releva, încă o dată, necesitatea dezvoltării infrastructurii în zonă, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificatul de Urbanism.

Conform Planșei Nr. 04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională depusă la faza de elaborare a propunerilor au fost luate în calcul propunerile CTUAT și observațiile publicului de la faza anunțului de intenție și au fost micșorați indicatorii urbanistici maximali (nu trebuie atinși concomitent la faza de autorizare) propuși, respectiv:

POT max. = 50%

CUT max. = 2,5

În urma unui studiu de capacitate, pe acest teren, CUT-ul maxim ce poate fi atins pentru acest tip de program (locuințe colective și funcțiuni complementare) este unul de 2,35.

5. Impact pozitiv asupra zonei

Intenția investitorului este de a construi un ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu confort sporit, cu apartamente spațioase de 2 - 3 camere.

Unul dintre avantajele zonei, care au stat și la baza deciziei achiziționării terenului și viitoarei investiții, este și proximitatea stației de metrou Otopeni de pe viitoarea magistrală M6 (vest). Aceasta va reprezenta în continuare un punct de atracție major în această zonă și va răspunde solicitărilor și necesităților de transport din zona de nord.

Prin viitoarea amenajare peisajeră a ansamblului se urmărește să se contureze conexiunea cu Pădurea Băneasa de vis-a-vis, ea oferind un cadru prielnic locuirii. Totodată, prin realizarea unei bariere de arbori pe limita nordică se va asigura protecția fonică și vizuală față de calea ferată și drumul național de centură, realizându-se și creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor și oferind posibilitatea de legături verzi între aceasta și pădure (relație verde nord-sud).

4. Rolul autorității publice locale în gestionarea investițiilor private

Conform HCGMB 136/2012 care are la bază Ordinul 2701/2010, la faza PUZ autoritatea administrației publice locale stabilește dacă se organizează dezbateri publice:

În funcție de impactul estimat al PUZ, autoritățile administrației publice locale responsabile cu emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, pentru identificarea oportunității planului în interes public, pot organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare. (Secțiunea a 3-a, articolului 35)

Impactul actualului PUZ, fiind generat de un teren vizibil mai mic decât zona Greenfield, și care propune o densitate mult mai mică decât întreaga zonă Greenfield, a fost considerat minor la nivelul acestui areal.

6. Fundamentare circulații și transporturi

Reglementările prezentului PUZ au fost fundamentate printr-un **Studiu privind circulațiile și transportul**, studiu elaborat în corelare cu cel de fundamentare al ansamblului Greenfield.

Acest studiu prezintă concluzii care să ajute decongestionarea întregii zone.

Astfel, au fost preluate ultimele propuneri de fluidizare a zonei venite din partea ansamblului Greenfield, respectiv **două traversări** la nivel a CF Centură București pentru a **îmbunătăți accesul** în zonă din Drumul Național Centură București (DN CB).

Studiul de trafic aferent prezentei documentații de tip P.U.Z. a realizat un scenariu test pentru situația cu dezvoltarea ansamblului, dar și cu implementarea intervențiilor mai sus menționate. Concluzii sunt că atât pentru ora de vârf de dimineață, cât și pentru ora de vârf de după amiază, intersecția DN1 – CB pasaj Otopeni va funcționa satisfăcător la accesul din Al. Teișani în breteaua de acces CB. Studiul recomandă, pentru fluidizarea circulației în intersecție, să fie realizate două benzi de circulație la ieșirea din Al. Teișani (o bandă viraj stânga și o bandă pentru virajul la dreapta).

În acest studiu, Aleea Teișani este reglementată la un profil de **12,00 metri** extins din axul existent și compus dintr-un carosabil de 7,00 metri (două benzi), trotuare de 1,50 metri de o parte și de alta a părții carosabile, trotuarele fiind separate de partea carosabilă printr-un spațiu verde de aliniament de 1,00 metru. Acest profil este considerat minim pentru o bună funcționare a zonei și cel mai eficient, din punct de vedere al numeroaselor părți implicate pentru implementare, pe lungimea din situația în cauză (extinderea la un profil mai generos implică tăieri de arbori în partea nordică a Pădurii Băneasa).

Fiind lucrări de utilitate publică aceste investiții pot fi realizate doar la inițiativa Primăriei Municipiului București sau Primăriei Sectorului 1 sau prin alte forme de cooperare pentru investiții - inclusiv parteneriate public-private.

Obiecțiile înregistrate au fost luate la cunoștință de proprietar, acesta având speranța că cele menționate mai sus au răspuns observațiilor dumnealor. Investitorul este de bună credință, scopul său fiind acela de a-și folosi neîngrădit dreptul de proprietate și construire, cu respectarea legislației în vigoare, fără a aduce prejudicii celor din vecinătate.

Deși vă înțelegem observațiile, considerăm că nu trebuie îngrădit dreptul de proprietate al investitorului.

Aceste investiții private (cea propusă prin actualul PUZ și cea deja existentă – Greenfiend) trebuie strâns corelate cu planul de investiții al PMB. În prezent, Bucureștiul își bazează dezvoltarea pe acești investitori privați, iar primăria se implică în aceste investiții prin facilități oferite pentru asigurarea infrastructurii. În caz contrar, investitorii privați își vor direcționa interesele spre alte județe.

Proiectant,
S.C. KXL STUDIO S.R.L.,

Urb. Vlad-Andrei Nour

Proprietari,
Vasilii Mircea-Ioan-Răzvan,

Cristian-Dragoș Toanchină,

Răzvan-Dragoș Munteanu,

Cristian-Costin Colonaș