

Catre Primaria Orasului Bragadiru,



Doamnele Primar,

Doamnele Arhitect Sef,

Subsemnatul prin proiectant urb. in calitate de initiator si beneficiar al documentatiei de urbanism PUZ- "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITAT", intocmita pentru imobilul in suprafata de 10.000,0mp, situat in Orasul Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124) si inregistrat in Carte Funciara 109413, va comunic punctul de vedere solicitat in raport cu sesizarea vecinului inregistrata cu nr. 51694/18.09.2024 anexata la adresei nr. 56922/09.10.2024 :

pct 1. Contestatie:

"Documentatia incalca art. 47 si art.32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului:

Potrivit art.47, PUZ este instrumentul de planificare urbana de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. PUZ asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu PUG.

Propunerea de modificare a PUZ a dezvoltatorului imobiliar in cauza nu are un caracter integrat tocmai pentru ca deroga de la indicatorii urbanistici ai zonei: tipul de locuinta si regimul de inaltime."

pct 1. Punct de vedere proiectant:

Documentatia intocmita nu incalca art. 32 alin. 7 din Legea nr. 350/2001, acest articol specifica modul prin care se poate modifica coeficientul de utilizare a terenului prevazut printr-o documentatie de urbanism aprobata anterior. Prin documentatia de PUZ intocmita pentru terenul in cauza se propune o majorare cu 20% a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) prevazut prin PUG Bragadiru aprobat astfel se propune o majorare a CUT -ului propus prin PUG de 1,2 ADC/mp teren la un CUT propus prin PUZ de 1,44 ADC/mp teren.

art. 32 alineatul 7.: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

Documentatia nu incalca art. 47 din Legea 350/2001. Functiunea majora a zonei este de locuire ceea ce se pastreaza si prin PUZ-ul in discutie.

PUZ prevede o retragere a edificabilului astfel incat sa nu exista disfunctionalitati privind regimul de inaltime propus. Se poate observa ca regimul de inaltime se modifica fata de cel din PUG doar in ceea ce priveste ultimul etaj si anume din mansarda in etaj

pct 2. Contestatie:

"Prin PUG aprobat prin HCL nr. 98/2015, in vigoare la data prezentei contestatii, terenurile in discutie sunt incadrate din punct de vedere functional in UTR 21, subzone M1- SUBZONA MIXTA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE INALTIME ANA LA P+2E+M- maxim 10m la cornisa, POT 30%, CUT 1,2 ADC/MP, dar pentru care proprietarul solicita modificarea in M- SUBZONA PENTRU LOCUIRE COLECTIVA, COMERT SI SERVICII cu regim de inaltime pana a S+P+3E, maxim 14m la cornisa, POT 36%, CUT 1,44 ADC/MP, IS1- SUBZONA PENTRU INSTITUTII DE INVATAMANT-maxim 17m la cornisa, POT 25%, CUT 1,5ADC/MP..

Atata timp cat anumiti indicatori urbanistici si o anumita incadrare functionala au fost aprobati de catre autoritatea publica locala prin PUG, respectiv prin act administrativ cu caracter normativ, nu se poate deroga de la aceste reglementari fara motivarea necesitatii adoptarii regimului derogatoriu.

Se observa ca memorial de prezentare in cauza nu contine niciun fel de argumente in sprijinul solicitarii formulate, fiind evident doar un plan de investitie pentru care exista o ipoteca de 750.000 euro si interdictia de instrainare. Propunerea aduce prejudicii locuitorilor si proprietarilor imobilelor individuale invecinate, aglomerand zona.

Reamintesc faptul ca autoritatea administrativa nu poate in putere proprie si neregulamentat sa initieze sau sa aprobe derogari de la regimul urbanistic instituit tot de catre acestea prin P.U.G., doar pentru ca are aceasta competenta. Regimul derogatoriu poate fi adoptat doar dupa analiza premiselor si explicarea argumentelor care presupun ca necesitate adoptarea derogarilor. De altfel, in acest sens este si practica instantelor de judecata."

pct 2. Punct de vedere proiectant:

Prin acest PUZ se doreste realizarea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati, astfel se propune zona functionala M- locuinte colective, comert si servicii. Prin aceasta documentatie nu se prevede modificarea functiunii majore (subzone mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general) si nu sunt propuse alte subzonele functionale mentionate de dumneavoastra-- IS1- subzone pentru institutii de invatamant.

Propunerea de PUZ este sustinuta de tendintele de dezvoltare ale zonei si de modul de evolutie a orasului. Aspectele juridice ale terenului (ipoteca) nu afecteaza realizarea acestei documentatii de urbanism iar aspectele financiare si modul de achizitie a terenului fiind date cu caracter privat (teren achizitionat in 2007).

Prin acest PUZ nu se doreste crearea unor neplaceri locuitorilor zonei astfel sunt prevazute retragerile necesare si deasemenea se observa ca terenul studiat prin PUZ are vecinatati construite doar pe latura din partea de nord a terenului. Pe latura de vest si pe latura de est terenul este despartit de celelalte zone functionale prin strazile DE77/2 si DE76/2, str. Jadului si str. Safirului conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI ILFOV si conform Acordului favorabil cu privier la accesul catre un drum de utilitate publica, emis de Primaria Orasului Bragadiru nr. 31126/31.07.2024

si conform Extrasului de plan parcelar vizat spre neschimbare emis de Primaria Orasului Bragadiru cu nr. 31128/09.07.2024.

Aceasta tarla unde se regaseste terenul este punctual constituita astfel acest proiect nu prevede realizarea de disfunctionalitati a vecinilor aflati in vecinatatea imediata.

De asemenea regimul de inaltime se modifica doar la nivelul mansardei prevazute prin PUG aceasta trenasformandu-se intr-un etaj, iar zona M1 prevede deja posibilitatea construirii unui nivel suplimentar cu conditia retragerii acestuia dupa o linie de 45° in planul vertical fata de planul fatadei

pct 3. Contestatie:

"Incalcarea art.10 din Regulamentul P.U.G. Bragadiru din 2015:

Propunerea dezvoltatorului imobiliar in cauza incalca dispozitiile art.10 privind inaltimea maxima admisibila: Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Cladirile din zona ansamblurilor rezidentiale propuse au inaltimea maxima de 3 etaje pentru 4 blocuri. Astfel, cladirile invecinate din zona L1 si M1 vor fi afectate, iar dreptul de proprietate privat incalcat. Sunt prejudiciate grav nu doar dreptul la respectarea vietii private si intimitatii locuitorilor/ proprietarilor de drept ai imobilelor, dar si dreptul la protectia domiciliului si dreptul la un mediu sanatos."

pct 3. Punct de vedere proiectant:

Avand in vedere ca prin PUG zona despre care vorbiti este reglementata cu un regim de inaltime de P+2E+M pentru M1 si L1 (zone vecine aflate in partea de nord , est si sud) iar in partea de vest zona functionala este IS6- cu un regim maxim de inaltime de P+4e+M nu se incalca art. 10 din PUG Bragadiru. Deasemenea avand in vedere ca prin PUZ se poate modifica regimul de inaltime al zonei nu exista incalcarea legii.

pct 4. Contestatie:

"Se perpetueaza disfunctionalitate zonei UTR 21 care a fost gandita ca o zona tampon la CENTURA BUCURESTI si CALEA FERATA.

Terenul este aflat in UTR 21, unde majoritatea terenurilor sunt incadrate in subzone IS-servicii si comert, regasindu-se intr-o fasie de terenuri incadrate in subzone M1- locuire individuala si servicii, comert, situate la dreapta ed calea ferata spre UTR 24 si 25, in care este subzone L1- ocuire individuala, intregul teren fiind in zona de protective de 100m fata de calea ferata, precum si in zona de siguranta a retelei electrice de medie tensiune. 6.

Prin permiterea construirii a 4 blocuri intr-o astfel de zona se produce:

-aglomerarea strazilor din imprejmuiuri,

-supraincercarea retelelor de electricitate si gaze naturale realizate pentru un numar limitat de consumatori,

- supraincercarea viitoarelor retele de apa si canalizare proiectate pentru un numar limitat de consumatori, plecand de la faptul ca acolo urmau sa se autorizeze constructia de case, nu de blocuri."

pct 4. Punct de vedere proiectant:

Funcțiunile majore din M1- subzone mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general si anume locuire, comert si servicii se preiau si in documentatia de urbanism PUZ.

In ceea ce priveste zonele de protectie si siguranta prevazute prin PUG , in cadrul aceste documentatii de urbanism se vor obtine avizele necesare specificate conform legii si se vor prevedea conditiile impuse de acestea.

Prin acest PUZ este prevazuta modernizarea tramei stradale astfel se creste calitatea locuirii din zona.

Prin acest PUZ, se vor obtine avize de la detinatorii de retele care ne vor comunica daca se poate realiza o bransare la acestea si in ce conditii.

pct 5. Contestatie:

"Suplimentar, va rog sa luati in calcul urmatoarele aspect:

- *Subsolurile nu ar trebui sa mai fie premise avand in Vedere diferitele probleme intampinate in Bragadiru, atat la parcare, cat si la spatiile de locuit,*
- *Nu se cunoaste numarul de locuinte aferente celor 4 blocuri: sunt minimum 79 apartamente, cate locuri de parcare sunt marcate pe plansa, la care se adauga un numar necunoscut de locuri de parcare in subteran, dar pentru ca se doreste casa existe si functiunea comert, trebuie un numar mai mare de locuri de parcare.*
- *Drumul DE 77/2 din spatele terenului pre calea ferata nu exista, iar Drumul DE 76/2 este un drum de pamant, strada Jădului a fost amenajata dar partial,*
- *Pe partea celalata de calea ferata sunt depozite, deci disconfortul va fi pentru posibilitii viitori locuitori,*
- *Conform adreselor SC APA CANAL ILFOV SA, va fi sistata conectarea la retelele existente si receptia noilor retele, asa ca este inadmisibil ca in anul 024 sa se permita in continuare construirea de blocuri pe fose si put,*
- *Se aglomereaza Parcela prin faptul ca ar urma sa creasca procentul de ocupare a terenului si sa scada distanta minima fata de limitele laterale"*

pct 5. Punct de vedere proiectant:

Modul de construire al subsolului se va detalia la faza de DTAC iar solutia constructiva va respecta legislatia in vigoare.

Numarul locurilor de parcare va fi reglementat conform legii in vigoare iar pe Plansa 6- Plan de situatie exemplificative care reprezinta o sugestie de mobilare urbanistica zonei studiate (conform legii in vigoare) sunt mentionate numarul locurilor de parcare propuse atat la sol cat si in subsol. (79 locuri la sol si 65 locuri la subsol).

Strazile publice DE77/2 si DE76/2, str. Jadului si str. Safirului sunt existente cadastral conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI ILFOV si conform Acordului favorabil cu privier la accesul catre un drum de utilitate publica, emis de Primaria Orasului Bragadiru nr. 31126/31.07.2024 si conform Extrasului de plan parcelar vizat spre neschimbare emis de Primaria Orasului Bragadiru cu nr. 31128/09.07.2024.

Acest PUZ reglementeaza strazile la un profil de 8,00m , iar construirea ansablului va fi conditionat de modernizarea acestor drumuri conform Acordului favorabil cu privier la accesul catre un drum de utilitate publica, emis de Primaria Orasului Bragadiru nr. 31126/31.07.2024.

Avand in vedere ca se vor obtine toate avizele pentru a se realiza un proiect coerent, iar functiunile majore prevazute in PUG nu se modifica , se respecta distantele necesare fata de celelate zone functionale , nu va exista un disconfort pentru viitori locuitori din cadrul acestui ansamblu propus.

Prin acest PUZ se propune racodarea ansamblului la retelele publice din zona in conditiile impuse de detinatorii de retea din zona, iar pentru apele pluviale de pe partile carosabile se propune un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi , apa fiind folosita mai apoi la udarea spatiilor verzi din incinta terenului.

Edificabilul este reglementat astfel incat sa respecte legislatia in vigoare iar prin studiul de insorire solicitat prin certificatul de urbanism se va demonstra faptul ca nu se va aduce nici un disconfort vecinilor.

Pe aceasta cale, va solicitam sa continuati procedura in vederea obtinerii avizelor solicitate pentru documentatia de PUZ- "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITAT", intocmita pentru imobilul in suprafata de 10.000,0mp, situat in Orasul Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124) si inregistrat in Carte Funciara 109413.

Va multumesc.

Data,

14.X.2024