

Avangarde City S.R.L

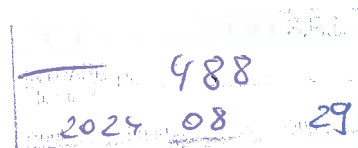
J23/1613/2012 - CUI RO30298830

Str. Tineretului, Nr. 17, Bl. 1, Demisol D1-D2 Lot 2, Județ Ilfov

Comuna Chiajna, sat Dudu, jud. Ilfov

Tel: 0766.886.242

Email: contabilitate@avangardecity.ro



BI
AMEN

I
ILU



Către **Primăria Orașului Bragadiru**
Biroul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Domnule Primar,

02

2

Urmare a Adresei nr. 46749/27.08.2024 din partea Primăriei Orașului Bragadiru referitoare la contestațiile formulate de către publicul interesat cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ - **“ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR”**, conform Certificatului de Urbanism nr. 720 din 03.07.2024 emis de Primăria Orașului Bragadiru pentru amplasamentul Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, Bragadiru, Județul Ilfov.

Vă înaintăm răspunsul nostru în calitate de inițiator al documentației de urbanism

Răspuns la Punctul 1

Anunțarea intenției de elaborare - etapa pregătitoare de informare a publicului înaintată în anul 2023 a fost retrasă pe motiv că, la o reevaluare economică a investiției propuse, aceasta nu mai era fezabilă în raport cu creșterea prețurilor materialelor de construcții și a forței de muncă necesare implementării proiectului pornind de la intenția de a asigura locuințe la prețuri accesibile aliniate realității socio – economice actuale.

Răspuns la Punctul 2

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - forma actualizată la art.47 paragraful (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Orașul Bragadiru este situat în prima vecinătate a Municipiului București, terenul supus studiului fiind situat în imediata vecinătate a limitei administrative cu acesta. Având un grad ridicat de

complexitate asupra intervenției în zonă datorate suprafeței mari a terenului studiat, precum și având o dinamică urbană accentuată în zonă, acestea au fost premisele care au generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Prezenta propunere păstrează dezvoltarea funcțiunii de locuire în zonă și o completează cu servicii și echipamente specifice locuirii și funcțiuni complementare locuirii. Se propune modificarea modului de utilizare a terenului prin crearea unor zone cu spații comune care înglobează mai multe funcțiuni, și are ca scop de a răspunde necesității de spații locative (în special a tinerilor) adecvate din punct de vedere al confortului, totodată acestea având un preț accesibil. Tipul de locuire propus nu prezintă incompatibilități funcționale în raport cu funcțiunea existentă în zonă – de locuire individuală.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - forma actualizată la art.32 paragraful (1) prevede că "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respective (...) b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal.

Atât art.47 cât și art.32 din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - forma actualizată susțin necesitatea elaborării PUZ.

Răspuns la Punctul 3

Prezenta propunere este în etapa pregătitoare de informare – anunțarea intenției de elaborare și presupune o informare și consultare a publicului utilizând materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Analizarea premiselor și explicarea argumentelor care presupun necesitatea adoptării derogărilor vor fi prezentate în Studiul de Oportunitate (cuprinzând elementele prevăzute la art.32, alin.2) care însoțește solicitarea de emitere a Avizului de Oportunitate.

Avizul prealabil de oportunitate este întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul localității.

Art.32 – paragraful 1 pct.b condiționează autorizarea investiției de elaborarea PUZ pentru situația când prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

Răspuns la Punctul 4

Art.10 din RLU PUG Bragadiru face referire la autorizarea executării construcțiilor, în timp ce art.47 paragraf (1) prevede că "Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată."

Art.47 paragraful (5) "Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise."

Planul va parcurge intregul proces de avizare și va fi supus informării și consultării publicului cu respectarea Ordinului 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prin prezenta propunere se prevăd retrageri minime față de limitele laterale de 15,0m rezultând că în toate situațiile propuse distanța dintre construcțiile nou-propuse și construcțiile învecinate va fi de cel puțin 18,0m – ceea ce reprezintă înălțimea maximă propusă pentru construcțiile prevăzute prin acest plan. Astfel distanța minimă dintre construcții va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele.

Răspuns la Punctul 5

UTR 24 – zona de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară cuprinde mai multe subzone funcționale axându-se în principal pe dezvoltarea locuirii și a funcțiilor și serviciilor complementare acestora. Este o zonă în curs de structurare care în proporție de 1/3 este alcătuită din terenuri neconstruite.

Zona L1 – în care este situat terenul care face obiectul prezentei etape de informare are o întindere foarte mare 102ha care, conform tendințelor actuale se poate transforma într-o zonă exclusiv de locuințe unifamiliale din care vor lipsi funcțiunile complementare, spațiile verzi, locurile de joacă, spațiile publice.

Prin prezenta propunere sunt prevăzute spații destinate educației, dotărilor de sănătate, spații verzi, locuri de joacă, sport, loisir.

În ceea ce privește aglomerarea străzilor din împrejurimi, menționăm că ansamblul de locuințe este bine deservit de transportul public metropolitan existând mai multe linii care conectează zona cu Municipiul București având stații la 5 minute (linia 485) și la 10 minute (linia 185) de ansamblul propus, ceea ce reduce traficul din zonă. Amplasarea terenului în imediata vecinătate a limitei administrative comune cu Sectorul 5 al Municipiului București îi conferă o bună conectivitate cu rețeaua stradală din București, astfel că cea mai mare parte a traficului va fi dezvoltat în relația directă și imediată cu

Municipiul București. Acest lucru va fi susținut de proiectele de supralărgire și de dezvoltare a infrastructurii din Sectorul 5 și Sectorul 6.

În ceea ce privește supraîncărcarea rețelelor edilitare, Planul Urbanistic Zonal care va fi elaborat după obținerea Avizului de Oportunitate va fi avizat de către administratorul fiecărui tip de rețea în faza de avizare a acestuia, aceștia fiind în măsură să răspundă la faza de avizare și să prevadă condițiile necesare implementării proiectului.

Răspuns la Punctul 6

Propunerea întocmită la această fază de anunțare a intenției de elaborare - etapa pregătitoare de informare preia profilele prevăzute în PUG Bragadiru care reglementează ca străzile Safirului, Perlelor și Rubinului să aibă un profil de 13,0m.

La faza de elaborare a Planului urbanistic zonal, acesta va fi avizat de către administratorul străzilor (Primăria orașului Bragadiru) care va emite aviz în ceea ce privește profilele acestor străzi. Se va respecta acest aviz și se va rezerva din terenul studiat suprafețele necesare modernizării acestor străzi.

Menționăm că, dacă circulațiile interioare ale ansamblului vor avea caracter privat, circulația nu va fi restricționată în niciun fel pentru locuitorii zonei sau pentru vizitatori. Nu se urmărește izolarea ansamblului de restul zonei, ci dimpotrivă, acesta va putea funcționa ca un nou centru de cartier cu dotările și funcțiunile care lipsesc în acest moment în zonă. Cu toate că aceste circulații vor avea doar rol de deservire locală, în special pentru acces la funcțiunile prevăzute și la locurile de parcare, ele vor fi deschise utilizatorilor zonei.

În concluzie, prin prezenta propunere, aflată acum în etapa pregătitoare de informare - anunțarea intenției de elaborare, se propune dezvoltarea unei zonei destinate preponderent locuirii cu asigurarea unor dotări și funcțiuni accesibile prin proximitate necesare întregii zone de locuit.

Ținem să menționăm că funcțiunea predominantă propusă de locuire nu este în incompatibilitate cu funcțiunea existentă și nici cu funcțiunile prevăzute în vecinătate, iar prin adăugarea dotărilor și funcțiunilor complementare necesare locuirii va aduce un plus valoare zonei de locuit în curs de structurare.

În continuarea acestei etape, justificarea modului de realizare a propunerii va fi detaliată și susținută la faza solicitării Avizului de Oportunitate, urmând ca toate condițiile impuse prin Avizul de Oportunitate să fie preluate la faza de elaborare a Planului urbanistic zonal.

Cu deosebită considerație,

Avangarde City S.R.L.

Data

Prin Administrator,

29.08.2024