

Asociația Salvați Bucureștiul

2020-05-18 22:22:19

Mentionam ca prezentul mesaj l-am transmis în forma sa integrală și pe adresa relatiipublice@pmb.ro, întrucât argumentele noastre sunt fundamentate cu capturi de imagini, iar acest câmp pentru comentarii nu permite încărcarea de imagini.

Observații Asociația Salvați Bucureștiul la PUZ Coordonator Sector 2

A. Observații preliminare privind procedura de supunere a proiectului în dezbatere publică

A1. În primul rând, arătăm că proiectul supus dezbaterii publice a fost incomplet publicat pe pagina www.pmb.ro. Din proiect au lipsit documentele cele mai importante, și anume planșele cu reglementările urbanistice propuse. Chiar dacă planșele se găsesc în altă parte pe site-ul primăriei, neindicarea locului în care piesele desenate se găsesc echivalează cu o lipsă de informare a publicului față de cuprinsul acestora. Spre comparație, PUZ Coordonator Sector 5, pus în dezbatere publică în aceeași perioadă ca prezenta documentație, a avut publicate și planșele.

Lipsa punerii în dezbatere publică a pieselor desenate care conțin reglementările urbanistice echivalează cu o punere în dezbatere publică viciată.

A2. Modalitatea de lăsare a comentariilor din partea publicului este restrictivă, în sensul în care nu permite trimiterea și afișarea de imagini. Exemplificarea prin imagini a observațiilor publicului este extrem de importantă, căci urbanismul cu asta lucrează, cu hărți, deci cu reprezentări grafice. Prin urmare, limitarea pe care o are site-ul de dezbateri publice al PMB face ca această procedură să fie, de fapt, viciată.

A3. O parte din documentația pusă în dezbatere publică nu este lizibilă. În speță, planul topografic parte din documentația PUZ Coordonator Sector 2 nu are o rezoluție suficientă pentru a fi lizibil, situație care face ca procedura de dezbatere publică să fie viciată.

B. PUZ Coordonator este nelegal întrucât reduce spațiile verzi încălcând, astfel, art. 71 al OUG 195/2005

Cea mai flagrantă nelegalitate a acestui PUZ Coordonator care este elaborat în anul 2020 este faptul că sunt reduse spațiile verzi ale sectorului, în favoarea apariției unor investiții private, de cele mai multe ori ansambluri rezidențiale sau clădiri de birouri, încălcându-se astfel prevederea imperativă din Legea mediului nr. 195/2005 care interzice diminuarea spațiilor verzi prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism.

B1. PUZ coordonator schimbă categoria de folosință a terenurilor din V în UTRuri care au funcțiuni construibile.

Redăm câteva exemple de spații V care se transformă în zone construibile.

1) Zonele din dreapta și stânga Bd-ului Barbu Văcărescu, la sud de Șoseaua Fabrica de Glucoză și nord-est de Str. Gheorghe Țițeca

În exemplul din zona Bd-ului Barbu Văcărescu cu Str. Gheorghe Țițeca și Șos. Fabrica de Glucoză (la nord) se observă cum spațiile care în planșa PUG figurează ca spații verzi (V1a, V3b sau V4) sunt micșorate sau dispar complet, fiind transformate în:

- zone CB3.1 (care permit construire pe 70% din suprafața terenului și un CUT de 4, adică la un teren de 1000 de m2 poti construi o suprafață desfășurată de 4000 de m2),
- respectiv zone M3 (care permit construcții pe 60% din teren și un CUT de 2,5).

De asemenea, în zona CB3.1 din dreapta Bd-ului Barbu Văcărescu apar inclusiv clădiri foarte înalte, așa numitele „accente de înălțime” (reprezentate prin simbolul care înfățișează 2 romburi).

Redăm comparația UTRurilor în PUG versus PUZ Coordonator Sector 2

[imagine lipsă]

Din comparația cu extrasul Google Maps se observă cum Clubul de Fotbal Atletico Floreasca, de exemplu, dispare.

[imagine lipsă]

2) Porțiunea de sud a peninsulei Tei devine construibilă, o parcelă din parcul circului devine zonă CB1, iar malul lacului Tei dinspre strada Tuzla devine parțial construibil, încadrat în zona M2.

Redăm încadrarea în PUG comparată cu PUZ Sector 2 propus

[imagine lipsă]

Din comparația celor două planșe se observă în mod evident diminuarea spațiului verde pe care o propune PUZ Coordonator Sector 2, întrucât transformă toată partea de sud a Peninsulei Tei din zona V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement în zonă construibilă L, respectiv M3.

[imagine lipsă]

B2. Aprobarea PUZ Coordonator este neoportună întrucât cifra de spațiu verde pe cap de locuitor REALĂ este sub nivelul de 26m2 solicitată de Uniunea Europeană, în condițiile în care orașul București are deschisă procedura de infringement pe calitatea aerului de către Comisia Europeană.

Raportul de Mediu întocmit pentru PUZ coordonator afirmă la pag. 101 că

Sectorul 2 are cea mai mică suprafață de spații verzi pe cap de locuitor din Municipiul București.

Din calculul realizat în Raportul de mediu, în urma implementării PUZului va exista un total de aprox. 934 ha de spații verzi, însemnând un număr de 27, 37 mp pe cap de locuitor de spațiu verde. Cu toate acestea, modalitatea prin care este calculat bilanțul spațiilor verzi și obținut acest număr de aprox. 27mp este una fictivă.

Mai precis, este considerat ca spațiu verde existent și este inclus în calculul total, un procent ipotetic de 30% aplicat oricărui UTR dintre cele care au funcțiuni de construire. Cu alte cuvinte, PUZ Coordonator Sector 2 consideră că în toate acele parcele de blocuri, de case ori birouri existente deja în sector dețin un procent de 30% de spațiu verde păstrat din suprafața fiecărei parcele, pe care PUZ coordonator îl include la numărătoare.

În mod evident, acest calcul nu corespunde cu realitatea, în primul rând pentru că procentul de 30% de spații verzi pe care ar trebui să îl păstreze orice parcelă pe care se construiește un obiectiv nu era impus prin vechiul PUG, în al doilea rând deoarece există fenomenul urbanismului derogatoriu, prin care s-au adoptat documentații de urbanism care nu au păstrat respectivul procent de 30%.

Prin urmare, a considera că orice UTR din Sector are 30% spațiu verde și a include acel spațiu verde în calculul total de spații verzi este o ficțiune.

Redăm o captură din bilanțul teritorial al spațiilor verzi din PUZ Sector 2

[imagine lipsă]

Cu alte cuvinte, spațiul verde calculat în mod teoretic în UTRurile C (66,52 ha), M (208, 49 ha), L (236,57 ha), T (88, 82 ha), G (28,24 ha) și S (6 ha) nu este real, existent și în teren.

În al doilea rând, suprafața totală de spații verzi de 934 ha (despre care am arătat că e calculată fictiv) este însumată incluzând toate dezvoltările pe care le propune PUZ Coordonator, deci include și densificările care vor urma. Cu toate acestea, numărul de mp de spațiu verde este calculat raportat la numărul actual al populației, ignorând estimarea de 100.000 de noi locuitori pe care i-ar aduce densificarea propusă în PUZ Coordonator.

Deci, iată că și dacă acele 934 ha ar fi numărul real de spații verzi existente, raportat la densificarea propusă prin PUZ ar rezulta un număr de aprox. 22mp de spațiu verde pe cap de locuitor, o cifră mult prea mică în contextul procedurii de infringement pe calitatea aerului în București declanșată de Comisia Europeană.

C. PUZ Coordonator Sector 2 este nelegal încât operează o intrare în legalitate pentru construcții edificate fără autorizație de construire

În exemplul de la secțiunea B1, punctul 2), care se referă la zona V3a din Peninsula Tei transformată parțial în zonă M3 și parțial în zonă L, se observă dintr-o captură pe google maps faptul că bucățile care primesc prin PUZ coordonator încadrare în L se suprapun pe niște construcții deja edificate pe ceea ce trebuia să fie spațiu verde.

Redăm o captură cu acestea

[imagine lipsă]

Art. 56 1 din Legea 350/2001 a urbanismului prevede faptul că este interzisă aprobarea de documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire, sau care nu respectă prevederile autorizației de construire:

Art. 561

Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Construcțiile din exemplul dat au fost edificate pe spațiul verde cu încălcarea OUG 195/2005 și pe malul lacului, operațiune complet ilegală care încalcă Legea apelor, așa cum vom arăta la secțiunea următoare D, iar prezenta documentație de urbanism operează o intrare în legalitate pentru ele.

Aprobarea PUZ Sector 2 în această formă prin care sunt introduse în legalitate aceste construcții pe spațiul verde și pe malul lacului este ilegală, încalcând vădit și Legea nr. 350/2001 a urbanismului.

D. PUZ Coordonator Sector 2 încalcă Legea apelor nr. 107/1996 prin faptul că prevede construcții pe malul lacurilor

Legea apelor nr. 107/1996 prevede obligativitatea instituirii unei zone de protecție a malului lacurilor, o interdicție de construire în această zonă de protecție, de la care nu se poate excepta decât pentru anumite construcții așa cum vom explica în continuare.

Astfel, art. 40 din Legea nr. 107/1996 prevede obligativitatea zonei de protecție pentru lacurile de acumulare, așa cum sunt lacurile din nordul capitalei

Art. 40. -

(1) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:

c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;

(2) Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta lege. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit. d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție a acestora.

Iar Anexa 2 prevede că:

lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare este cuprinsă între Nivelul Normal de Retenție al apei din lac și cota coronamentului barajului;

Art. 49 din Legea apelor interzice amplasarea de lucrări în zona de protecție și în zona inundabilă a albiei majore, cu excepțiile strict prevăzute

Art. 49. (1) Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.

(2) Se exceptează de la dispozițiile alin. (1) noile obiective socioeconomice care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și lucrările de supratraversare și subtraversare ale cursurilor de apă, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung și ale planurilor de management al riscului la inundații. Lucrările și/sau măsurile de reducere a riscului la inundații pentru noile obiective socioeconomice se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

Lucrările de apărare împotriva inundațiilor sunt definite la art. 48 al aceleiași legi:

Art. 48. (1) Lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele sunt:

d) construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albie, rectificări și reprofilări de albie, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;

De asemenea, art 49 alin (4) mai precizează că acele construcții deja edificate în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție vor fi demolate.

Art. 49 (4) Construcțiile și obiectivele existente, amplasate în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție, vor fi identificate de administrațiile bazinale de apă, solicitându-se prin autoritățile administrației publice locale sau județene emitente a autorizației de construcție demolarea acestora. În situația în care demolarea nu este posibilă, beneficiarii vor fi obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații.

Am arătat la secțiunea precedentă C, cum pe malul Peninsulei Tei sunt edificate construcții pe o zonă verde, V3a conform PUG, foarte aproape de malul apei, în interiorul zonei de inundabilitate care este reprezentată de linia verde fosforescent pe planșa PUZ Coordonator.

Aceste construcții încalcă în mod flagrant Legea apelor și, conform prevederilor citate, ele trebuie demolate. Ba mai mult, aflăm din avizul ALPAB nr. 9387 din 07.10.2019 (pagina 363 din documentația PUZ publicată pe siteul pmb.ro) că o alee care reprezintă drum de halaj și acces la apă și care ar trebui să aparțină domeniului public este trecută în proprietatea persoanelor fizice care dețin proprietăți acolo.

[imagine lipsă]

Printr-o încălcare flagrantă a legii și o neglijare a interesului public, PUZ Sector 2 propune chiar introducerea în legalitate a acestor construcții, ba chiar creează premisa apariției unor construcții noi, pe partea stângă și în partea de mijloc al peninsulei Tei.

E. PUZ Coordonator încalcă avizul ALPAB referitor la obligația de expropriere a drumurilor de halaj care asigură accesul la malul apei Lacului Colentina

Am arătat la secțiunea D condițiile prevăzute de avizul ALPAB nr. 9387 din 07.10.2019 (pagina 363 din documentația PUZ

publicată pe siteul pmb.ro) care obligă la prevederea în PUZ Coordonator a exproprierii Aleei Ștrandul Tei.

PUZ coordonator nu prevede o asemenea expropriere, ba chiar nu conține în Legenda Planșei de Reglementări niciun simbol pentru eventuale exproprieri.

Din aceste motive, PUZ Coordonator nu respectă avizul ALPAB.

F. PUZ Coordonator Sector 2 încalcă PUG aprobat în anul 2000 cu privire la administrarea malurilor lacurilor

Planul Urbanistic General aprobat pentru întreg teritoriul Bucureștiului în anul 2000 are mai multe referiri la modalitatea în care ar trebui administrate malurile lacurilor, inclusiv cele cuprinse în PUZ Coordonator Sector 2.

Acestea prevede la secțiunea despre obiective strategice crearea unei zone de protecție de 50 de la malul lacului:

OBIECTIV STRATEGIC V - Valorificarea și protejarea potențialului natural și arhitectural - urbanistic. Ø OBIECTIVE URBANISTICE 40. Punerea în valoare a lacurilor și cursurilor de apă - prin amenajarea peisagistică a întregului tronson al lacurilor și cursului Colentinei cuprins în interiorul liniei de centură, crearea zonei de protecție de minim 50 metri a oglinzii lacurilor, realizarea drumului de halaj și asigurarea constituirii unor circuite publice în lungul acestora .

De asemenea, impune la secțiunea privind prioritățile strategice aplicarea unor densități reduse pentru construcțiile din proximitatea lacurilor

PRIORITĂȚI LA SCARA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PE DOMENII URBANISTICE SPECIFICE.

AMELIORAREA CLIMATULUI URBAN

28. Aplicarea prevederii din R.L.U. privind obligativitatea unor densități reduse pentru noile construcții din proximitatea lacurilor Colentinei pentru a nu se diminuea efectul acestora de ameliorare a climatului urban.

32. Instituirea zonei de protecție a lacurilor, amenajarea ei peisagistică și construirea drumului de halaj ca promenadă publică.

33. Interdicția construirii între drumul de halaj și lacuri sau în sistem lacustru (cu excepția debarcaderelor).

Nu în ultimul rând PUG explică rațiunea păstrării de spații publice pe malul lacurilor și a interdicției de a construi orice altceva decât funcțiuni de parc:

Din indicii de mai sus lipsesc patru categorii de spații publice, și anume:

(3) spațiile plantate publice de pe malul lacurilor care sunt destinate promenadei și articulării parcurilor și grădinilor adiacente, în care pe adâncimi (de exemplu de 100 metri pentru oglinzile care însumează peste 1000 ha.) nu se admit circulații carosabile publice (cu excepția drumului de halaj și a acceselor se serviciu) și nici alte clădiri în afara celor specifice funcțiunii de parc; aceste prevederi sunt justificate, pe de o parte, de cheltuielile care se fac din bani publici pentru realizarea și întreținerea lacurilor (din care decurge dreptul fiecărui locuitor de a avea acces la peisajul natural de pe malul acestora) iar, pe de altă parte, de considerente peisagistice, ecologice și climatice. În cazul Bucureștilor, această zonă a fost stabilită împreună cu Agenția de Mediu a Municipiului la 50 metri pe tot conturul lacurilor (cu excepția P.U.Z. – urilor aprobate în care distanța a fost de 30 metri).

Aceste fâșii plantate necesare și tehnic pentru întreținerea oglinzilor de apă, sunt realizabile în doi timpi – (1) realizarea drumului de halaj și a plantației pe fâșia de teren de protecție conform legii odată cu instituirea prin PUG a serviciului de 50 metri și (2) amenajarea treptată ca spațiu peisagistic accesibil publicului pe toată lățimea de 50 metri, în regim fie public, fie privat ;

PUZ Coordonator Sector 2 încalcă TOATE aceste prevederi din PUG.