


**Observatii și reacții la documentația  
„Plan urbanistic zonal sector zero Comuna Mogoșoaia**

Planșa cu reglementări și planul de situație nu sunt **date** și **semnate**  
Studiul de oportunitate nu este datat

	ROMÂNIA · JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOȘOAIA REGISTRATURĂ
Nr: 16488	Ziua <u>09</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2020</u>

**Certificat urbanism nr. 371 din 12.09.2019**

Cap. 3, Regimul tehnic

„Pentru *trecerea* terenului în intravilan, trebuie întocmită o documentația de urbanism de tip P.U.Z. avizată și aprobată **conform Legii.**”

- pentru loturile în proprietate privată care fac parte din acest teren, Primaria are competența de a face trecerea în intravilan **fără acordul proprietarului**? Ne puteți indica vă rugăm articolul de lege care conferă Primăriei această competență?
- 
- este legal ca un for (Comuna Mogoșoaia) să solicite și să-și acorde sieși (tot Comunei Mogoșoaia) un act cu caracter normativ care aduce atingere unor părți terțe (proprietarii terenului la care se referă actul normativ)?

„Se propune dezvoltarea localității în partea de nord-est a acesteia prin realizarea unei **lotizări** și a unei trame stradale noi. Pentru a duce la îndeplinire acest proiect este necesară **reambularea** terenurilor pentru a permite **noilor lotizări** să se dezvolte.”

- terenul este deja lotizat. Ca proprietari ai unuia dintre aceste loturi, nu suntem de acord cu reambularea și „re-lotizarea” din oficiu de către Primărie a terenului, fără un acord scris prealabil din partea proprietarilor.
- cine și în baza cărei legi va decide configurația și utilizările noilor lotizări?

Cap. 5 „Cererea de emitere a autorizației..., punctul b) dovada titlului asupra imobilului”

- este legal să se acorde Primăriei Mogoșoaia o autorizație de construcție pentru un imobil care nu îi aparține? Cum va face Primăria Mogoșoaia dovada titlului asupra terenurilor aflate în proprietate privată?

**STUDIUL DE OPORTUNITATE -ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, SECTOR ZERO,  
COMUNA MOGOȘOAIA, JUDEȚUL ILFOV**

Documentul este nedatat!

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- în prezent, 83,8 % din teren este în **domeniu privat**.
- La pag. 36, Tabel regim juridic, se preconizează că un procent de 17,2% (din care domeniu?) va intra în **domeniul public** al Primăriei.
- La pag. 28, însă (Zonificarea funcțională) se prevede o zonă de utilitate publică de 26,41%, pe când zona rezervată locuințelor individuale este de doar 11,40% (+2,7% locuințe colective!). Asta înseamnă că proprietarii a 83,8% din teren vor fi obligați de Primărie să utilizeze terenul propriu pentru cea ce dorește Primăria, iar dacă vor dori să locuiască pe el, vor trebui să se rezume la o optime din ceea ce posedă.

Suprafață zonă forestieră de agrement (pădure)	40.420	6.60	42.64	6.97
--	--------	------	-------	------

- cine este în prezent proprietarul acestei zone de pădure? Ea își va menține același regim juridic și după trecerea în intravilan?

- Apoi, restul de aprox. 53% din teren este destinat activităților comerciale - dar cine vor fi clienții, dacă locuințelor li se acordă doar 14% din teren ? Iar proprietarii terenurilor private pentru care se prevăd spații comerciale vor fi obligați să dezvolte activități comerciale, chiar dacă nu își doresc acest lucru?
- în plus, alocarea unui procent atât de ridicat serviciilor publice și comerciale (presupunând ca ele vor atrage numărul de clienți preconizați) va crea mari ambuteiaje într-o zonă unde traficul este deja dificil.

Suprafață Zonă locuințe individuale	0.000	0.00	69.77	11.40
Suprafață Zonă locuințe individuale/colective cu front continuu	0.000	0.00	16.61	2.71
Suprafață Zonă locuințe colective	0.000	0.00	42.15	6.89
Suprafață Zonă mixtă turism, servicii, comerț, servire publică	0.000	0.00	87.03	14.22
Suprafață Zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț	0.000	0.00	9.84	1.61
Suprafață Zonă instituții - învățământ	0.000	0.00	0.40	0.06
Suprafață Zonă rezervată pentru cauza de utilitate publică de sănătate, învățământ, sport, administrativă, dezvoltare universitară și tehnologică, inclusiv infrastructura necesară și constituirea fondului imobiliar aferent	0.000	0.00	161.66	26.41

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				
UTR	Denumire	RMH	POT	CUT

- Autoritatea Aeronautică este de acord cu regimul de înălțime propus?

p. 32.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- cum va administra comuna Mogoșoaia situația deșeurilor menajere? Sunt prevăzute un serviciu și o locație în acest sens? Unde va fi amplasată groapa de gunoi, dat fiind că la pag. 30 din plan, între **utilizările interzise** figurează:

**- platforme de precolectare a deșeurilor urbane:**

Pag. 36 Tabel suprafețe regim juridic propus

Teren ce va trece în domeniul public al statutului (administrație teritorial locală | 105.4107 | 17.2  
- comuna Mogoșoaia) conform strategiei de dezvoltare a localității

- Cum se preconizează că se va face această trecere și care este cadrul ei legal?

Au consemnat:

Bucuresti, 5 mai 2020

---

**De la:**  
**Trimis:** Friday, June 05, 2020 4:41 PM  
**Către:** primaria@mogosoia.ro  
**Subiect:** opinii cu privire la Documentatia PUZ Sector 0  
**Atașări:** Reactii la Plan urbanistic zonal sector 0 Comuna Mogosoia.doc

Buna ziua, va trimitem mai jos raspunsul nostru la invitatia dvs de a ne pronunta cu privire la documentatia PUZ Mogosoia sector 0.

Prima noastra nedumerire este de ce suntem solicitati sa ne pronuntam ca "**public**" intr-o chestiune in care suntem de fapt **proprietari**.

Apoi, am primit in data de 15 mai, prin posta, o invitatie scrisa pentru a ne pronunta asupra propunerilor Primariei pana la data de **8 iunie**. Azi, **5 iunie**, consultand site-ul primariei, am aflat de un nou anunt, din 21 mai, care devansa termenul limita de depunere a observatiilor pentru data de 5 iunie. Normal ar fi fost ca si acest al doilea anunt sa ne parvina tot prin posta. Postarea lui exclusiv online poate fi interpretata drept o tentativa de limitare a celor care doresc sa-si exprime opinia (initial am fost informati pe un canal, iar informatiile ulterioare, care le modifica pe primele, au fost trimise pe alt canal).

**In atas** va trimitem cateva obseratii punctuale. Desi in principiu salutam initiativa Primariei, ramanem la punctul de vedere exprimat si cu alte ocazii, si anume ca proiectul nu este suficient de transparent.

Cu stima, \

PS Am inclus observatiile si mai jos, dar **informatia completa se gaseste in documentul word atasat.**

**Observatii și reacții la documentația  
„Plan urbanistic zonal sector zero Comuna Mogosoia**

**Planșa cu reglementări și planul de situație nu sunt datate și semnate  
Studiul de oportunitate nu este datat**

## **Certificat urbanism nr. 371 din 12.09.2019**

Cap. 3, Regimul tehnic

„Pentru *trecerea* terenului în intravilan, trebuie întocmită o documentația de urbanism de tip P.U.Z. avizată și aprobată **conform Legii.**”

- pentru loturile în proprietate privată care fac parte din acest teren, Primaria are competența de a face trecerea în intravilan **fără acordul proprietarului**? Ne puteți indica vă rugăm articolul de lege care conferă Primăriei această competență?
- 
- este legal ca un for (Comuna Mogoșoaia) să solicite și să-și acorde sieși (tot Comunei Mogoșoaia) un act cu caracter normativ care aduce atingere unor părți terțe (proprietarii terenului la care se referă actul normativ)?

„Se propune dezvoltarea localității în partea de nord-est a acesteia prin realizarea unei **lotizări** și a unei trame stradale noi. Pentru a duce la îndeplinire acest proiect este necesară **reambularea** terenurilor pentru a permite **noilor lotizări** să se dezvolte.”

- terenul este deja lotizat. Ca proprietari ai unuia dintre aceste loturi, nu suntem de acord cu reambularea și „re-lotizarea” din oficiu de către Primărie a terenului, fără un acord scris prealabil din partea proprietarilor.
- cine și în baza cărei legi va decide configurația și utilizările noilor lotizări?

Cap. 5 „Cererea de emitere a autorizației..., punctul b) dovada titlului asupra imobilului”

- este legal să se acorde Primăriei Mogoșoaia o autorizație de construcție pentru un imobil care nu îi aparține? Cum va face Primăria Mogoșoaia dovada titlului asupra terenurilor aflate în proprietate privată?

Documentul este nedatat!

p. 27-28

- în prezent, 83,8 % din teren este în **domeniu privat**.
- La pag. 36, Tabel regim juridic, se preconizează că un procent de 17,2% (din care domeniu?) va intra în **domeniul public** al Primăriei.
- La pag. 28, însă (Zonificarea funcțională) se prevede o zonă de utilitate publică de 26,41%, pe când zona rezervată locuințelor individuale este de doar 11,40% (+2,7% locuințe colective!). Asta înseamnă că proprietarii a 83,8% din teren vor fi obligați de Primărie să utilizeze terenul propriu pentru ceea ce dorește Primăria, iar dacă vor dori să locuiască pe el, vor trebui să se rezume la o optime din ceea ce posedă.

- cine este în prezent proprietarul acestei zone de pădure? Ea își va menține același regim juridic și după trecerea în intravilan?

- Apoi, restul de aprox. 53% din teren este destinat activităților comerciale – dar cine vor fi clienții, dacă locuințelor li se acordă doar 14% din teren ? Iar proprietarii terenurilor private pentru care se prevăd spații comerciale vor fi obligați să dezvolte activități comerciale, chiar dacă nu își doresc acest lucru?
- în plus, alocarea unui procent atât de ridicat serviciilor publice și comerciale (presupunând că ele vor atrage numărul de clienți preconizați) va crea mari ambuteiaje într-o zonă unde traficul este deja dificil.
-

- Autoritatea Aeronautică este de acord cu regimul de înălțime propus?

p. 32.

- cum va administra comuna Mogoșoaia situația deșeurilor menajere? Sunt prevăzute un serviciu și o locație în acest sens? Unde va fi amplasată groapa de gunoi, dat fiind că la pag. 30 din plan, între **utilizările interzise** figurează:

**Pag. 36 Tabel suprafețe regim juridic propus**

- Cum se preconizează că se va face această trecere și care este cadrul ei legal?

Au consemnat: