

Către: Primăria Comunei Mogoșoaia - Registratura Comunei Mogoșoaia

Consiliul Local Mogoșoaia

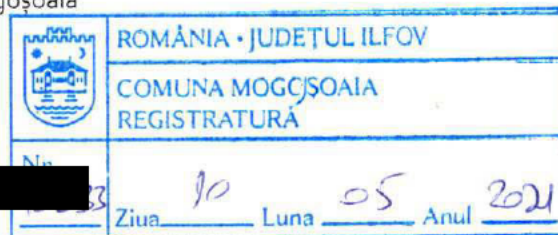
Email: primaria@mogosoia.ro

De la: dna [REDACTED]

dl [REDACTED]

Data: [REDACTED]

Ref: Observații la propunerea de Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru „Reglementare funcțională tramă stradală și utilități pentru zona Livada – Comuna Mogoșoaia, județul Ilfov” (Proiect nr. 019/2020)



Subsemnații,

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Proprietari ai imobilului situat în Sat Mogoșoaia, Comuna Mogoșoaia, [REDACTED]
Județul Ilfov,

În calitate de locuitori ai comunei Mogoșoaia direct afectați de Propunerea de PUZ pentru „Reglementare funcțională tramă stradală și utilități pentru zona Livada – Comuna Mogoșoaia, județul Ilfov” – Proiect nr. 019/2020 (în continuare, „**PUZ Livada**”), vă transmitem prezentele

OBSERVAȚII

cu privire la propunerea de PUZ anterior menționată, ca urmare a publicării pe site-ul Primăriei Mogoșoaia la data de 16.04.2021 a anunțului prin care se indică posibilitatea cetățenilor comunei Mogoșoaia de a transmite sugestii și observații **până la data de 10.05.2021**.

Astfel, vă rugăm să aveți în vedere următoarele observații:

- Impactul substanțial asupra dreptului de proprietate privată** – astfel cum se poate observa din extrasul atașat din planșa PUZ Livada (Anexa 1), dar și din fotografiile care indică poziționarea imobilului subsemnaților și situația de fapt curentă (Anexa 2), proiectul, în forma sa actuală, ar urma să impacteze substanțial imobilului deținut de subsemnații, anume:
 - Pentru **imobilul din strada** [REDACTED] – planul actual are în vedere o retragere a aliniamentului **până la limita casei** existente pe proprietate, ceea ce ar duce la ocuparea întregii suprafețe de curte situate în fața casei și la intrarea în casă.

Așadar, proiectul își propune o **limitare excesivă și severă** a dreptului de proprietate deținut de subsemnații asupra imobilului în discuție, **limitare însă nejustificată și complet**

disproporționată având în vedere că volumul traficului din zona Str. Lucaefărului nu necesită în niciun caz adoptarea unor astfel de măsuri (se poate observa și estima inclusiv din fotografiile anexate faptul că traficul din zonă este extrem de redus, iar strada în cauză este foarte puțin circulată).

Prin urmare, propunerea actuală pentru PUZ Livada este **inacceptabilă** și conține **măsuri complet abuzive și necorelate la situația de fapt din zona respectivă**, nefiind justificată o potențială ocupare a unei suprafețe atât de importante din terenul din fața casei pentru a servi unui proiect fără utilitate practică – anume fluidizarea traficului într-o zonă cu trafic extrem de redus.

Având în vedere volumul redus al traficului din zonă, se impune, așadar, reconfigurarea PUZ astfel încât să nu existe niciun fel de intervenții / exproprieri asupra imobilului deținut de subsemnații.

- 2. Modificarea severă a indicatorilor urbanistici aplicabili în zonă** – conform propunerii aferente PUZ Livada, imobilul aflat în proprietatea subsemnaților se află în zona **L2**, în care este propusă aplicarea unor indicatori urbanistici mult inferiori celor aplicabili în prezent, de exemplu: înălțimea maximă propusă prin PUZ Livada este de **P+1E+M** (cu **Hmax=9m**) iar **CUT propus = 0,9**, în timp ce, conform informațiilor din certificatul de urbanism emis pentru imobilul subsemnaților, înălțimea maximă propusă este de **S+P+2E+M** (cu **Hmax=12m**) și un **CUT maxim de 1**.

Se observă așadar o **schimbare abruptă a indicatorilor urbanistici** în propunerea PUZ Livada, care restrânge în mod semnificativ și nejustificat posibilitățile de dezvoltare / construire ale subsemnaților în ceea ce privește imobilul deținut în proprietate, ceea ce reprezintă tot o **limitare severă a dreptului de proprietate al subsemnaților**, în special în ceea ce privește prerogativa de a dispune de bunurile proprii, limitare însă nejustificată și excesivă.

- 3. Caracterul contradictoriu între scopul propus de PUZ - „Reglementare funcțională tramă stradală și utilități pentru zona Livada – Comuna Mogoșoaia, județul Ilfov” și natura și consecințele lucrărilor propuse de PUZ.** - astfel, scopul PUZ este de a reglementa trama stradală și utilitățile necesare zonei, în timp ce PUZ are prevederi care exced scopului propus.
Ex. traficul poate fi fluidizat prin organizarea unui sistem eficient de sensuri unice iar utilitățile pot fi dezvoltate pe drumul public existent. Însă PUZ are în vedere extinderea drumului public cu afectarea a sute de proprietăți și zeci de construcții ridicate în mod legal.
- 4. PUZ nu prevede construirea unei promenade pe malul Lacului Mogoșoaia, în zona de protecție** – în mod nefericit, PUZ nu reglementează construirea unei promenade, fapt ce ar înfrumuseța zona, ar încuraja traficul pietonal sau cu bicicleta și ar permite locuitorilor zonei, si nu numai, să se bucure de frumusețea naturală a Lacului Mogoșoaia.
- 5. Încălcarea regulilor obligatorii privind informarea și consultarea publicului** – elaborarea PUZ-ului presupune parcurgerea unor etape obligatorii, reglementate de lege, astfel cum sunt prevăzute în **Ordinul nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (“**Ordinul 2701**”).

Aceste etape au fost omise integral în cadrul proiectului PUZ Livada, în special, dar fără a se limita la următoarele:

- **Lipsa notificării proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ** (cf. art. 37 lit. a) pct 2 din Ordinul 2701) – subsemnații nu am fostificați cu privire la impactul asupra proprietăților noastre;
- **Absența unui regulament local de implicare a publicului în elaborarea PUZ** (cf. art. 8 din Ordinul 2701);
Lipsa unor dezbateri publice – în ciuda anvergurii proiectului, a anunțului publicat pe site-ul Primăriei Livada care menționa posibilitatea organizării unor dezbateri publice pe acest subiect la solicitarea cetățenilor Comunei Mogoșoaia (<https://primaria.mogosoia.ro/anunt-public-puz-livada/>) și în ciuda solicitărilor depuse de subsemnații pentru organizarea unei astfel de dezbateri (**solicitarea cu nr. 9931/05.05.2021**), până la data prezentei nu a avut loc niciun fel de dezbateri în care să se analizeze proiectul propus pentru PUZ Livada. **Prin urmare, reiterăm prin prezenta solicitarea de a se organiza, în cel mai scurt termen posibil, o dezbateri publică la care să aibă acces toate persoanele afectate de PUZ Livada.**

În realitate, informațiile disponibile despre proiectul PUZ Livada au fost extrem de reduse, neclare și incomplete, nefiind indicate consecințele grave la care sunt expuși cetățenii afectați (e.g. operațiunile de expropriere avute în vedere de autorități, modul în care aceștia vor avea acces la imobile pe parcursul lucrărilor și impactul total estimat asupra imobilelor lor etc.), bugetul și resursele implicate, criteriile care au stat la baza stabilirii valorilor diverselor aliniamente sau suprafețelor și disponerii spațiilor verzi, diverse aspecte tehnice și funcționale (e.g. modul în care vor fi dispuși stâlpii de iluminat și garanția că aceștia vor fi amplasați pe drumul public) etc.

Având în vedere nerespectarea etapelor obligatorii și a recomandărilor din Ordinul 2701, se impune reluarea procedurilor, astfel încât cetățenii afectați și persoanele interesate să cunoască în totalitate impactul și măsurile propuse prin PUZ Livada, precum și să aibă posibilitatea de a discuta și argumenta propunerile avansate prin PUZ, astfel încât forma finală a proiectului să fie elaborată cu respectarea tuturor etapelor obligatorii, cu implicarea tuturor factorilor vizați și cu respectarea drepturilor lor.

6. **Absența unor studii de fezabilitate / analize de trafic prealabile** – având în vedere anvergura proiectului și gradul de afectare a dreptului de proprietate privată, se impune efectuarea unor studii de fezabilitate, a unor analize de trafic și a unor investigații detaliate și fundamentate care să justifice atât configurația actuală a proiectului, cât și dimensiunile propuse pentru drumuri, spații verzi și trotuare. Prin urmare, în absența unor astfel de studii și analize detaliate, reglementările propuse prin PUZ Livada sunt lipsite de fundament.
7. **Termenul scurt pentru depunerea observațiilor** – data limită de 10 mai 2021 pentru depunerea observațiilor la proiectul de PUZ Livada contribuie la lipsa generală de transparență a proiectului PUZ Livada, având în vedere că termenul în care cetățenii au fost invitați să depună observațiile necesare s-a suprapus cu **perioada sărbătorilor pascale / zilele libere legale**. Prin urmare, nu a fost acordată posibilitatea ca toate persoanele afectate / interesate să se poată informa suficient și să formuleze, respectiv să depună la termen observațiile privind proiectul de PUZ propus, abordare ce reflectă încă o dată lipsa de transparență a autorităților în ceea ce privește implementarea acestui proiect.
8. **Proprietățile private afectate trebuie să aibă destinația de drum** – potrivit Memoriului general aferent PUZ Livada, astfel cum a fost întocmit de societatea M&M Studio de Proiectare SRL București, „terenurile studiate se află parțial în proprietatea comunei Mogoșoaia [...] și

proprietăți private (drumuri)", prin urmare s-a avut în vedere ca terenurile vizate de acest proiect care se află în proprietatea persoanelor fizice **să aibă strict destinația de drum / drumuri**, iar nu alte destinații (e.g. curți construcții sau altele). **Această mențiune impune, așadar, adaptarea proiectului aferent PUZ Livada în așa fel încât să nu afecteze (porțiuni de) terenuri care să aibă altă destinație decât cea de drum, minimizând astfel prejudiciile și impactul asupra cetățenilor comunei Mogoșoaia care dețin imobile în aria afectată de PUZ Livada.**

Nu se justifică distanța prevăzută în PUZ între aliniamentele proprietăților private ce ar include trotuare dar și spații verzi (1m de o parte și de alta a drumului). Or, într-o zonă preponderent verde (istoric vorbind, POT a fost de 30%), **spațiul verde stradal construit pe seama proprietăților private este excesiv și inoportun.**

- 9. Necorelarea situației de fapt actuale privind traficul auto cu propunerile din PUZ privind lărgirea străzilor –** astfel, PUZ propune lărgirea unor străzi care nu au rolul de a colecta traficul auto din zonă (ex. str. Luceafărului), în timp ce alte străzi sunt prevăzute cu o lărgime mai mică deși au acest rol (ex. str. Martha Bibescu).
- 10. Traficul auto poate fi reglementat utilizând sensuri unice –** în prezent traficul auto se desfășoară în bune condiții în ambele sensuri, iar traficul pietonal este extrem de limitat. Dacă se dorește o optimizare, pe care la acest moment dat fiind traficul din zonă nu o vedem necesară, aceasta ar putea fi realizată prin sensuri unice, iar costurile implicate ar fi minime.
- 11. Utilitățile pot fi dezvoltate pe drumul public actual –** considerăm că lărgimea drumului public actual este suficientă pentru dezvoltarea în condiții optime a utilităților. Zona dispune de rețea de alimentare cu apă, energie electrică și gaze. Din cunoștințele noastre, în zonă există chiar și rețea de canalizare care nu a fost însă dată în exploatare din motive pe care nu le cunoaștem.
- 12. Impact esențial asupra biosferei Lacului Mogoșoaia –** devierea și intensificarea traficului auto în apropierea Lacului Mogoșoaia va afecta cu siguranță diversitatea florei și faunei din zonă. Or, acest lucru trebuie evitat iar zona trebuie protejată.
- 13. Impact esențial în calitatea vieții locuitorilor din zona Livada –** nu în ultimul rând, proiectul PUZ Livada are efecte extrem de grave și asupra calității vieții cetățenilor zonei, dintre care enumerăm: poluarea aerului, praf, poluare fonică, impact asupra mediului etc. – acestea fiind exact motivele care au determinat locuitorii zonei să opteze pentru achiziția unui imobil în zona Mogoșoaia, motive care însă vor fi anulate în cazul în care s-ar adopta versiunea actuală de PUZ Livada.

În considerarea celor de mai sus, subsemnații solicităm integrarea observațiilor de mai sus în proiectul de PUZ Livada, reluarea procedurilor și formalităților necesare (inclusiv în etapa de informare și consultare a publicului) și adoptarea unei versiuni de PUZ adaptate la contextul zonei vizate și în care să fie respectate cerințele cetățenilor afectați, cu eliminarea consecințelor disproportionale asupra imobilelor proprietate privată.

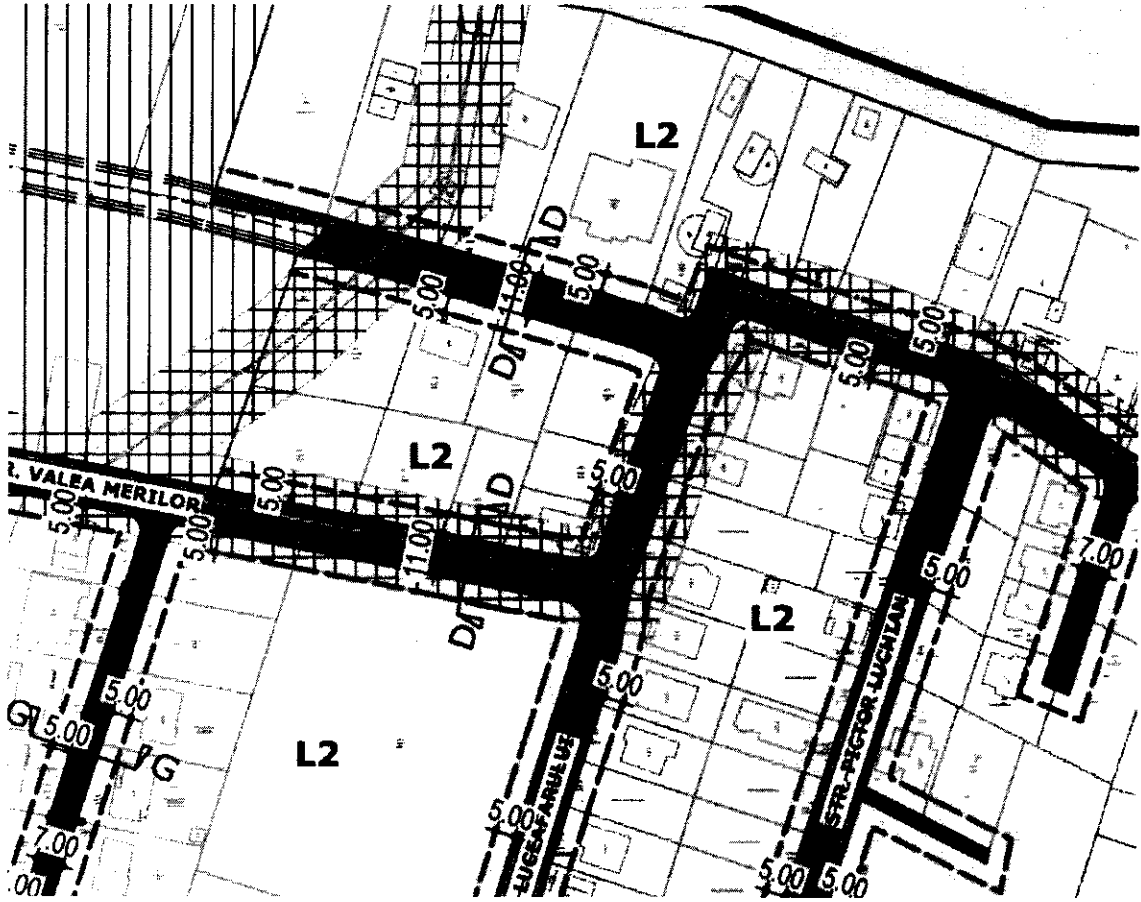
În același timp, subsemnații reiterăm prin prezenta solicitarea de a se organiza, în cel mai scurt termen posibil, o dezbatere publică la care să aibă acces toate persoanele afectate de PUZ Livada.

Nu în ultimul rând, în conformitate cu art. 37 lit. a) pct. 2 din Ordinul 2701, subsemnații vă rugăm să ne transmiteți informarea scrisă cu privire la prezentele observații și răspunsul argumentat la acestea.

Data: 07.05.2021



Anexa 1

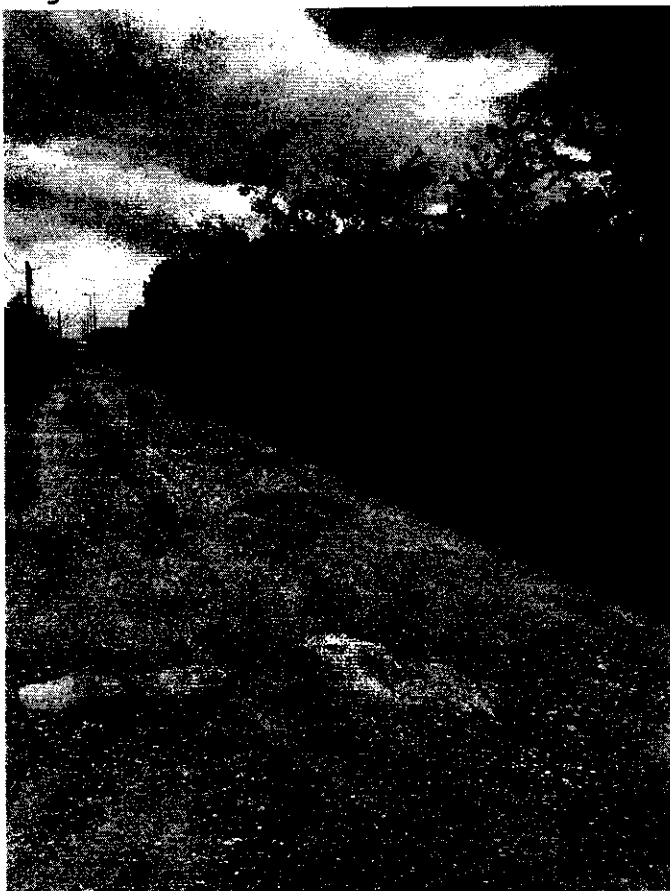


Anexa 2

Proprietate Str. Luceafărului nr. 24



Imagine de ansamblu Str. Luceafărului



Alina-Mihaela Eremia

De la: [REDACTED]
Trimis: Friday, May 07, 2021 3:03 PM
Către: primaria@mogosoia.ro
Cc: [REDACTED]
Subiect: Observatii PUZ Livada
Atașări: Observatii PUZ [REDACTED].07.05.2021.pdf

Buna ziua,

Subsemnatii:

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari ai imobilului situat în Sat Mogoșoaia, Comuna Mogoșoaia, [REDACTED] Județul Ilfov,
Va transmitem atasat Observatiile noastre cu privire la propunerea de PUZ anterior menționată, ca urmare a publicării pe site-ul Primăriei Mogoșoaia la data de 16.04.2021 a anunțului prin care se indică posibilitatea cetățenilor comunei Mogoșoaia de a transmite sugestii și observații **până la data de 10.05.2021.**

Vă rugăm să ne transmiteți informarea scrisă cu privire la prezentele observații și răspunsul argumentat la acestea.

Cu respect,

[REDACTED]