


Adresa

Către: Primaria Mogoșoaia
În atenția: dlui Primar, dlor Consilieri Locali
Spre știință: dlui Arhitect Șef al CJ Ilfov, dlui Prefect al Jud. Ilfov
Data: 7 mai 2021

	ROMÂNIA · JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOȘOAIA REGISTRATURĂ
Nr. 10238	Ziua 10 Luna 05 Anul 2021

Cu privire la "Anunț public PUZ – Reglementare funcțională tramă stradală și utilități pentru zona Livadă" din 16.04.2021 documentat prin Memoriu General - Proiect nr U019/2020 și Plansa-3-Reglementari PUZ

Subsemnații:

1. [redacted] în calitate de proprietar al imobilului situat pe Strada [redacted] proprietate având număr de cadastru 55683, 55683-C1 cu acces către proprietate prin imobilul cu nr cadastral 50110 - cotă coproprietate 22.36% conform act proprietate;
2. [redacted] și [redacted] în calitate de proprietar al imobilului situat pe Strada [redacted] proprietate având număr de cadastru 51907 cu acces către proprietate prin strada [redacted]
3. [redacted] și [redacted] în calitate de proprietar al imobilului situat pe Strada [redacted] proprietate având număr de cadastru 51908 cu acces către proprietate prin strada [redacted]
4. [redacted] și [redacted] în calitate de proprietari al imobilului situat pe Strada [redacted] proprietate având număr de cadastru 50107 cu acces către proprietate prin strada [redacted]
5. [redacted] și [redacted] în calitate de proprietar al imobilului situat pe [redacted] proprietate având număr de cadastru 50135 cu acces către proprietate prin strada [redacted]
6. [redacted] în calitate de proprietar al imobilului situat pe [redacted] proprietate având număr de cadastru 50136 cu acces către proprietate prin imobilul cu nr cadastral 50110-servitute;
7. [redacted] și [redacted] în calitate de proprietari ai imobilului situat pe [redacted] proprietate având număr de cadastru 51304 cu acces către proprietate prin [redacted] și coproprietari ai imobilului cu număr cadastral 54357 – drum de acces
8. [redacted] în calitate de proprietar al imobilului situat pe Strada [redacted] proprietate având număr de cadastru 54353 cu acces către proprietate prin imobilul cu nr cadastral 54357 – coproprietate.

Vă aducem la cunoștința următoarele:

I. PUNCTE POZITIVE FATA DE PUZ-UL PROPUȘ:

- Extinderea rețelei de utilități (evacuare a apelor uzate și pluviale, alimentarea cu apa potabilă, gaz și energie electrică) pe întreaga zona descrisă de PUZ.
- Asfaltarea și iluminatul străzilor publice pentru zona descrisa de PUZ.
- Crearea de trotuare și piste de biciclete pe străzile publice pentru zona descrisă de PUZ.
- Stabilirea unei limite de construcție la locuințe individuale P+1E+M.
- Aplicarea acestuia unitar pe o zona întinsă din Livada (din păcate cu câteva excepții).

II. PROBLEME GENERATE DE ACEASTA PROPUNERE:

1. PUZ-ul aferent parcelei de teren cu numărul cadastral 55682 aprobat prin **HCL nr 307 din 19.11.2018** în baza documentației întocmite în **Noiembrie 2016**, identificat în planșa propunere PUZ nou cu indicativul **Lc2**, nu este oportuna pentru comunitate, cu precădere pentru semnatarii prezentei adrese deoarece:
 - a. Acest PUZ nu a fost supus dezbaterii publice, iar proprietarii din vecinătățile impactare direct de aceasta decizie nu au fost informate.
 - b. Deși durata de valabilitate a PUZ-ului nu este menționată, este necesară analizarea periodică a acestuia pentru a identifica dacă există un beneficiu real adus comunității prin realizarea investiției descrise.
 - c. Documentația elaborată în Noiembrie 2016, nu a fost actualizată la momentul aprobării pentru a lua în considerare construcțiile edificate și recepționate (în conformitate cu PUZ-ul aprobat prin HCL 10/30.05.2003) și care au fost ridicate pe loturi de teren achiziționate de la același proprietar prin dezmembrare din lotul inițial.
 - d. Chiar și fără documentația actualizată, avizul favorabil din partea Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov a fost valabil doar pe durata valabilității Certificatului de Urbanism nr. 291 / 02.08.2016 emis de Primaria Mogoșoaia. Avizul și-a încetat valabilitatea pe 01.08.2017 cu mai bine de 16 luni înainte de aprobarea acestui PUZ prin HCL 307 / 19.11.2018.
 - e. Nu există o logică de ce un singur lot din întreaga Livada, mic comparativ cu restul zonei, are acest PUZ dedicat, cu un regim de construcție de locuințe colective, P+3E+4(retras), înălțime 16m, POT=36%, CUT =1,2% și cu retrageri mult mai permissive atât față de PUZ-ul existent, cât și față de noul PUZ propus. Acceptarea unor astfel de derogări unice aduce inconsistență în strategia de dezvoltare coerentă a zonei.
 - f. Retragerile față de limitele proprietății, mult mai permissive în cazul acestui PUZ față de PUZ-ul actual, afectează negativ vecinătățile din vecinătate: drept la viață privată, drept de servitute, de vedere, etc.
 - g. De asemenea, în documentația de aprobare nu este inclus un studiu de însorire pentru a identifica modul în care sunt afectate toate vecinătățile, aceste loturi învecinate rămânând în continuare sub PUZ-ul aprobat prin HCL 10/30.05.2003.
 - h. Fostul proprietar al imobilului, Spiridon Andra, nu a început investiția pentru care a solicitat acest PUZ, iar la 5 ani de la întocmirea documentației, în Aprilie 2021 a înstrăinat terenul. Astfel se demonstrează ori lipsa de fezabilitate a investiției preconizate de acest PUZ, ori dorința de a crește artificial valoarea terenului prin prezentarea potențialilor cumpărători a unui PUZ cu un regim desfășurat de construcție autorizat mult mai mare față de orice alt lot din zona Livezii;
 - i. Zona Livezii este cu precădere o zonă căutată de către cei care vor locuințe unifamiliale cu o curte generoasă, dovada și propunerea noului PUZ în acest sens.

În plus, noul PUZ al Livezii propune păstrarea acestui lot, Lc2, sub PUZ-ul anterior aprobat de HCL nr 307 din 19.11.2018, deși diferențele dintre acestea două (cel propus și cel aprobat în 19.11.2018) este și mai mare (CUT, POT, retrageri, înălțime, etc).

Rugăm Consilierii Locali din Primaria Mogoșoaia să revizuiască menținerea în vigoare a HCL nr 307 din 19.11.2018, printr-o nouă HCL de revenire la PUZ-ul valabil vecinătăților, aprobat prin HCL 10/30.05.2003. De asemenea, rugăm ca în propunerea noului PUZ pentru zona Livadă, caracteristicile vecinătăților (marcat cu L2 în planșa tehnică) să se aplice și lotului cu nr. cadastral 55682 (marcat Lc2 în planșa tehnică).

2. Dreptul de proprietate privată

În ansamblu, PUZ-ul propus, nu include în Memoriu impactul generat de noile măsuri asupra proprietăților existente, nu prezintă costurile generate de investiția propusă, costul cu exproprierea (acolo unde este cazul) și modalitățile de finanțare a acesteia de către Primaria Mogoșoaia.

În particular, cu privire la:

- a. Retragerile impuse pe Str. Eugen Barbu:
 - Retragera actuală a gardului este de 5,50m față de axul drumului, conform HCL 10/30.05.2003, deci nu este necesară relocarea gardului pentru ca Str. Eugen Barbu să aibă un regim de 11m lățime. În consecință nu se vor genera costuri de dărâmare și reconstrucție gard.
 - Este însă afectat dreptul de proprietate al locuințelor de pe terenurile cu număr cadastral 51908, 50107, 50135, Str. Eugen Barbu incluzând suprafețe de proprietate privată.
- b. Crearea din Str. Eugen Barbu a unui drum public pe actualul traseu al drumului de servitute (*imobilele cu numerele cadastrale 50110, 54357*):
 - Este afectat dreptul de proprietate, actualul drum de servitute incluzând integral imobilele cu numerele cadastrale 50110, 54357 și părți din imobilele cu numerele cadastrale 50135, 50136, 51304, 54353, 55683, 55683-c1, 55682 etc.
 - Loturile învecinate cu acest drum de servitute au deja retrageri al gardului de 4,50m fata de axul drumului de servitute, conform HCL 10/30.05.2003, deci distanța dintre gardurile proprietăților situate de o parte și de a alta a drumului este în acest moment de 9m.
 - Propunerea de transformare în drum public, aduce un impact negativ proprietăților deservite direct de acesta prin poluare fonica și noxe.
 - Pe de altă parte, un drum public cu lățimea de 11m nu se justifică pentru că:
 - A fost gândit ca drum de servitute, iar 9m lățime este generoasa permițând accesul cu ușurința și a mașinilor de pompieri;
 - Exista deja prevăzut un astfel de drum de 11m în imediata apropiere.
 - Dacă totuși se considera oportun a se trece acest drum de servitute în domeniul public, trebuie avut în vedere păstrarea regimului de lățime al acestuia la 9m. Costurile cu exproprierea sunt mai mari în cazul unui drum de 11 m lățime fata de unul cu 9m lățime (includ și costurile de dărâmare și reconstrucție gard).
3. Relocarea LEA (linia electrica aeriană) nu a fost prevăzută în aceasta propunere de PUZ. Aceasta ar trebui să urmeze aliniamentul unor drumuri existente și sa fie eliminată traversarea proprietăților private.
4. Nu este prevăzută faleză sau zonă de promenadă pe domeniul public din Livada, ce înconjoară lacul. Va rugam sa includeți o astfel de zonă în care cu ușurința se poate adaugă și pista de biciclete, după modelul localității învecinate, Chitila.
5. Crearea unui drum pe 4 benzi prin interiorul unui cartier de locuințe unifamiliale nu are justificare pentru că:
 - a. Un drum de evacuare rapidă, care ar justifica 4 benzi, trebuie făcut astfel încât sa fie cât mai drept. Acest drum are foarte multe curbe (una chiar în regim de unghi ascuțit), precum și intrări în sensuri giratorii. Astfel își pierde valoare de drum de evacuare rapida.
 - b. Este un drum rapid într-o zona eminentamente rezidențială, în care și PUZ-ul propus este aerisit evitând crearea de zone cu densitate mare a populației ce necesita trafic auto intens.
 - c. Mai mult, un astfel de drum va atrage în Livada trafic extern, de tranzit, crescând pericolul pentru copii, precum și poluarea, nivelul de zgomot, uzura și costul întreținerii carosabilului, etc.
 - d. Există deja prevăzut în noul PUZ lărgirea la 4 benzi a Str. Chitila Pădure, care face legătura cu 2 drumuri naționale: DN1A și DN7.
 - e. De asemenea, Str. Nichita Stănescu are deja retrageri generoase și poate fi îmbinată cu infrastructura din Chitila pentru a avea ieșire direct în DN7.

Față de cele mai sus menționate, vă rugăm cu respect sa ne prezentați un punct de vedere prin e-mail către semnatarii adresei:



Mihaela Eremia

Friday, May 07, 2021 4:32 PM

primaria@mogosoia.ro

sesizari@cjilfov.ro; relatiipublicul@prefecturailfov.ro

Observatii PUZ Comuna Mogosoia - zona Livada

PrimariaMogosoia_Adresa_210507 (semnat).pdf

Da,

ez, in numele meu si al semnatarilor, o adresa ce cuprinde observatii fata de:

Propunerea PUZ zona Livada a Comunei Mogosoia;

Impactul HCL nr 307 din 19.11.2018, bazat pe o documentatie avizata de Arhitectul Sef al CJ Ilfov, aviz care iesise din perioada de valabilitate cu 16 luni inainte de momentul aprobarii de catre Consiliul Local.

re documentatii referinta, neincluse in email, datorita dimensiunii fisierelor:

Plansa reglementari urbanistice PUZ propus zona Livada, PL 3 REGLEMENTARI URBANISTICE 53, aflat pe pagina web a Primariei: Reglementare functională tramă stradală și utilități pentru zona Livadă – Comuna Mogosoia

HCL nr 307 din 19.11.2018 : Scanned Document (mogosoia.ro)

m sa ne dati un numar de inregistrare si sa aveti amabilitatea de a raspunde la aceasta adresa.

