


Către Primăria Comunei Mogoșoaia, jud. Ilfov

	ROMÂNIA · JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOȘOAIA REGISTRATURĂ
Nr. 11292	Ziua 10 Luna 05 Anul 2021

NOTIFICARE - CONTESTATIE

cu privire la anunțul public din data de 16.04.2021 emis de Primăria Comunei Mogoșoaia privind "**Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare funcțională trama stradala si utilități pentru zona Livada**"

Subsemnatul [REDACTED] proprietar al imobilului situat in loc. Mogoșoaia, [REDACTED] jud. Ilfov, cu referire la Anunțul Public din data de 16.04.2021 emis de Primăria Comunei Mogoșoaia privind "**Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare funcțională trama stradala si utilități pentru zona Livada**", inițiat de Primăria Comunei Mogoșoaia, jud. Ilfov, denumita in continuare "Primăria"

Va aduc la cunoștință următoarele:

- Solicit analiza următoarelor observații si obiecții la "**Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare funcțională trama stradala si utilități pentru zona Livada**" denumit in continuare "PUZ" si furnizarea unui răspuns punctual si argumentat in termenul legal care sa fie ulterior luat in considerare in raportul final prin care inițiatorul PUZ-ului, respectiv Primăria, va înțelege sa solicite aprobarea sau modificarea acestui plan,
- Considerarea prezentei notificări drept petiție si oferirea punctuala de răspunsuri la întrebările menționate la punctul 2 .

Astfel,

1. Va solicit **sa retrageți acest proiect de PUZ din procedura de avizare si să îl modificați din următoarele considerente de interes major, care au un impact direct asupra proprietății din [REDACTED] unde locuiesc în proprietate:**

a) consimțământul tacit pe care Primăria îl solicita pentru acest proiect este unul total neinformați și viciat, în condițiile în care Memoriul General nu face referire la niciun Ghid în care studiile de fundamentare să fie mod expres prevăzute pentru structurarea PUZ.

- **Primăria nu a adus la cunoștință în mod detaliat niciun studiu de trafic care să justifice transformarea drumului de servitute din str. Vânătorilor nr.23-25 în strada cu lățime de 10m și nici motivul pentru care o astfel de stradă este necesară tocmai la această adresă, deși există terenuri încă virane în zona care pot fi transformate în străzi cu o astfel de lățime și mai mult, între str. Astronomului și str. Nichita Stănescu vor fi prevăzute 8 străzi (!!!) cu lățime între 8m și 11m, total nejustificat.**

- **Primăria nu a adus la cunoștință niciun studiu de impact asupra mediului care va fi puternic afectat de traficul auto previzionat a avea loc în condițiile transformării tuturor drumurilor de servitute în drumuri publice cu acces auto și proiectării unui număr atât de mare de străzi și de asemenea, niciun studiu de impact asupra calității vieții locuitorilor din zona, în condițiile în care mult spațiu verde va fi înlocuit cu betoane și străzi, ceea ce va echivala nu cu crearea de condiții de locuire adecvate, ci le va înrăutăți pe cele existente.**

- **PUZ-ul nu ține cont de caracteristicile unui condominiu, forma de conviețuire pe care am ales-o atunci când am achiziționat imobilul sau am decis să locuiesc în cartierul din str. Vânătorilor 23-25. Condominiumul implică aspecte specifice de conviețuire și securitate socială, ignorate total de propunerea de PUZ care astfel va reprezenta un exces de putere al autorității administrative-teritoriale, prin încălcarea gravă a drepturilor și intereselor proprietarilor și locuitorilor din condominiu, cu referire la dreptul de respectare a vieții private, a protecției domiciliului și al dreptului la un mediu sănătos, în sensul art. 2 alin. 1, lit n din Legea 554/2004.**

- **PUZ-ul în forma propusă va genera exproprieri, aspect care nu este menționat sub nicio formă în Memoriul General, ceea ce va reprezenta o cauză de nulitate a PUZ-ului în oricare din formele în care va fi avizat, dacă Primăria nu înțelege să îl retragă înainte ca acesta să intre în circuitul civil și să producă și consecințe juridice.**

- **Memoriul General nu menționează care este interesul general al PUZ-ului, atât pentru întreaga zonă Livadă, cât și pentru servituțile care vor fi desființate, incluzând cea din str. Vânătorilor nr.23-25, pentru a justifica ingerința adusă**

dreptului de proprietate privata, astfel ca toata documentația de urbanism risca sa fie anulată de către instanța judecătorească, cale pe care intenționez sa o urmez daca interesul meu privat va fi lezat.

b) Propunerea de PUZ contine aspecte contradictorii care nu pot fi puse in practica, ca o consecința a faptului ca PUZ-ul nu a fost redactat pe un suport topografic sau cadastral actualizat. Astfel, orice hotărâre de aprobare a PUZ-ului va fi nelegala, fiind bazata pe o documentație ce conține date nereale, respectiv pe un plan topografic sau cadastral neactualizat.

Astfel, retragerea minima obligatorie (conform propunere PUZ) este de 3 metri, profilul stradal se mărește de la 7m la 10m, ceea ce înseamnă ca va trebui pusa in executare o expropriere de 1,5m din terenul aferent imobilului meu. Având actualmente o retragere de 3,8m, va rezulta după expropriere doar 2,3 metri retragere, ceea ce evident contrazice propunerea de PUZ.

Dimensiunile actuale ale lotului meu sunt de 17,5*17,5m care dupa expropriere s-ar transforma in 17.5*16m, 16m reprezentand adancimea lotului. Regulamentul General de Urbanism prevede la Sectiunea 4, art. 30, pct. 2 urmatoarele:

"(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei."

Se inclaca evident punctul c).

c) Proiectul de PUZ, daca va fi aprobat in forma actuala, va genera costuri enorme pentru Primarie care nu au niciun fundament economic, mai ales in privința servitutii din str. Vanatorilor nr. 23-25, in condițiile in care:

- drumul de servitute este betonat, cu instalații de utilități sub si in lateralul plăcii de beton, ceea ce va genera costuri mari de îndepărtare a betonului, reinstalarea utilităților, asfaltare.

- toate proprietățile învecinate drumului de servitute sunt prevăzute cu garduri din beton care vor trebui desființate si apoi reconstruite la noua limita de proprietate.

- pe suprafață de teren care ar urma a-mi fi expropriata, exista vegetație si instalații de întreținere (sisteme de irigat, de ex.), toate reprezentând investiții care vor trebui despăgubite de Primarie.

Prin urmare, este irationala din punct de vedere economic transformarea drumului de servitute din str. Vanatorilor nr. 23-25 in drum public. Mai mult, Memoriul General nu face nicio referire la sursele de finantare si perioada propusa pentru implementare/investitii.

d) Toate expropriile din condominiumul situat in str. Vânătorilor nr. 23-25 vor genera costuri enorme pentru Primărie si va informez prin prezenta ca imi **rezerv dreptul de a solicita in instanța despăgubiri la pretul pieței pentru fiecare metru de teren expropriat, despăgubiri pentru investițiile deja efectuate pe acest teren, daune pentru pierderea valorii imobilului ca urmare a exproprierii si atingerea adusa beneficiilor sociale de conviețuire in condominium, cheltuieli de judecata.**

e) **Memoriul General conține erori (intenționate sau nu !) cu privire la regimul de înălțime pentru anumite zone din zona Livada, cea de interes pentru cartierul de vile din str. Vânătorilor nr. 23-25 fiind marcata ca IS1 si poziționată pe str. Doinei.** Memoriul menționează ca regim de înălțime „P+1E cu h max 15m”. Nicio construcție de P+1E nu poate avea o înălțime atât de mare, ceea ce demonstrează ca de fapt in spatele acestei „erori” se va afla de fapt avizarea unor lucrări de construcții cu o înălțime cu mult mai mare decât cea a imobilelor deja existente. Parcela studiata este situata intre alte construcții individuale, unifamiliale sau colective mici, recent dezvoltate, într-o zona așezată deja urbanistic si cu reglementari urbanistice proprii aprobate chiar de Primărie. Crearea premiselor autorizării construirii unor imobile cu mult mai inalte decat cele din zona va reprezenta de asemenea un exces de putere al Primăriei, prin încălcarea drepturilor si intereselor proprietarilor si locuitorilor din zona. **Va informez ferm prin prezenta, ca aprobarea oricărei construcții pe parcela in discuție, cu o înălțime peste cea deja aprobata a imobilelor existente învecinate va fi contestata in instanță.**

2. Având in vedere ca proiectul de PUZ in discuție, daca va fi avizat si pus in aplicare in forma curenta, va aduce atingere drepturilor si intereselor mele private ca locuitor/proprietar in condominiumul din str. Vanatorilor nr. 23-25, va solicit, in conditiile dreptului la formularea de petiții, sa răspundeți punctual la urmatoarele intrebari:

- care sunt concluziile studiului de impact, juridic si economic, asupra proprietăților situate in str. Vânătorilor nr. 23-25 ce urmează a fi afectate de expropriile necesare transformării drumului de servitute in drum public?

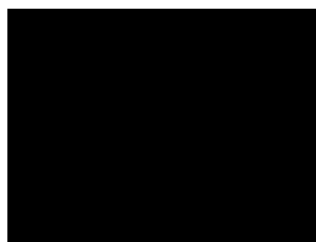
- care este termenul de valabilitate si implementare a PUZ-ului propus si daca acesta este si va fi corelat cu PUG-ul comunei Mogoșoaia, având in vedere forța juridica superioara a acestuia din urma.

- Legea urbanismului interzice expres promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de a promova un anumit proiect de investiții, prin urmare va rog să îmi comunicați dacă există astfel de proiecte de investiții învecinate condominiului din str. Vânătorilor nr. 23-25, aduse în forma legală la cunoștință Primăriei anterior/pe perioada realizării proiectului care ar determina ca PUZ-ul propus să fie aprobat pro causa, în considerare faptului că astfel de proiecte ar duce la lezarea drepturilor, libertăților și intereselor locuitorilor și proprietarilor din condominiu.

Solicit răspuns la aceste întrebări **în termenul legal aplicabil petițiilor**, având în vedere faptul că simpla intenție a Primăriei de a implementa un astfel de PUZ în zona are consecințe negative imediate din punct de vedere imobiliar și financiar pentru proprietățile afectate, enumerând, dar nu în mod limitativ, scăderea valorii de piață a acestor imobile și îngreunarea înstrăinării lor, considerând că niciun cumpărător nu va dori să achiziționeze o proprietate care ulterior va suferi exproprieri și va face obiectul unor litigii civile sau de contencios administrativ.

10.05.2021

Cu stima,



Alina-Mihaela Eremia

De la: [REDACTED]
Trimis: Monday, May 10, 2021 9:35 AM
Către: primaria@mogosoia.ro
Subiect: Emailing DOC014.pdf
Atașări: DOC014.pdf

Buna ziua!

Va trimit anexat observatiile si propunerile mele cu privire la proiectul de PUZ aflat in consultare publica. Va adresez rugamintea de a-mi comunica numarul de inregistrare al prezentului document.
Multumesc

[REDACTED]
Observatii propuneri PUZ

--

Sent from Yandex.Mail for mobile