


Catre Primaria Comunei Mogosoia, jud. Ilfov

	ROMÂNIA · JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOȘOAIA REGISTRATURĂ
Nr: 10294	Ziua 10 Luna 05 Anul 2021

NOTIFICARE – CONTESTATIE

cu privire la anuntul public din data de 16.04.2021 emis de Primaria Comunei Mogosoia privind **“Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare functionala trama stradala si utilitati pentru zona Livada.**

Subsemnata [redacted] domiciliata in Bucuresti ,sect 3, Str [redacted]
[redacted] in calitate de proprietar al imobilului situat in loc.
Mogosoia, str. [redacted] jud. Ilfov si [redacted] domiciliat in Bucuresti, str.
[redacted] sect 3,proprietar al imobilului situat in loc.
Mogosoia, str.Intrarea [redacted] jud. Ilfov, din luna septembrie 2020, intabulat in
Cartea Funciara nr 57635 a localitatii Mogosoia in baza Incheierii
nr.383496/20.11.2020, cu referire la Anuntul Public din data de 16.04.2021 emis de
Primaria Comunei Mogosoia privind **“Consultare asupra propunerilor preliminare
Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare functionala trama stradala si utilitati
pentru zona Livada”**, initiat de Primaria Comunei Mogosoia, jud. Ilfov, denumita in
continuare “Primaria.”

1

Va aduc la cunostinta urmatoarele:

- Solicit analiza urmatoarelor observatii si obiectii la **"Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare functionala trama stradala si utilitati pentru zona Livada"** denumit in continuare "PUZ" si furnizarea unui raspuns punctual si argumentat in termenul legal care sa fie ulterior luat in considerare in raportul final prin care initiatorul PUZ-ului, respectiv Primaria, va intelege sa solicite aprobarea sau modificarea acestui plan,
- Considerarea prezentei notificari drept petitie si oferirea punctuala de raspunsuri la intrebarile mentionate la punctul 2 .

Astfel,

1. Va solicit **sa retrageti acest proiect de PUZ din procedura de avizare si sa il modificati** din urmatoarele considerente de interes major, care au un impact direct asupra proprietatii din str. Intrarea Mioarei nr.8 unde locuiesc/detin in proprietate:

a) **consimtamantul tacit pe care Primaria il solicita pentru acest proiect este unul total neinformat si viciat**, in conditiile in care Memoriul General nu face referire la niciun Ghid in care studiile de fundamentare sa fie mod expres prevăzute pentru structurarea PUZ.

- **Primaria nu a adus la cunostinta in mod detaliat niciun studiu de trafic care sa justifice largirea strazii Livezilor, in dreptul nr.52 in strada cu latime de 11m si nici motivul pentru care o astfel de stada atat de larga (11 m cu 2 zone verzi de cate 1 m si 2 zone pietonale de cate 1 m fiecare) este necesara tocmai la aceasta adresa, desi exista terenuri inca virane in zona care pot fi transformate in strazi cu o**

astfel de latime si mai mult, intre str. Astronomului si str. Nichita Stanescu vor fi prevazute **8 strazi (!!!) cu latime intre 8m si 11m**, total nejustificat.

- **Primaria nu a adus la cunostinta nici un studiu de impact asupra mediului** care va fi puternic afectat de traficul auto previzionat a avea loc in conditiile transformarilor anuntate si proiectarii unui numar atat de mare de strazi si de asemenea, **niciun studiu de impact asupra calitatii vietii locuitorilor** din zona, in conditiile in care mult spatiu verde va fi inlocuit cu betoane si strazi, ceea ce va echivala nu cu creerea de conditii de locuire adecvate, ci le va inrautati pe cele existente.

- **PUZ-ul in forma propusa va genera exproprieri, aspect care nu este mentionat sub nicio forma in Memoriul General**, ceea ce va reprezenta o cauza de nulitate a PUZ-ului in oricare din formele in care va fi avizat, daca Primaria nu intelege sa il retraga inainte ca acesta sa intre in circuitul civil si sa produca si consecinte juridice.

- **Memoriul General nu mentioneaza care este interesul general al PUZ-ului, atat pentru intreaga zona Livada, cat si pentru str Livezilor, pentru a justifica ingerinta adusa dreptului de proprietate privata**, astfel ca toata documentatie de urbanism risca sa fie anulata de catre instanta judecatoreasca, cale pe care intentionez 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 consecinta a faptului ca PUZ-ul nu a fost redactat pe un suport topografic sau cadastral actualizat. Astfel, orice hotarare de aprobare a PUZ-ului va fi nelegala, fiind bazata pe o documentatie ce contine date nereale, respectiv pe un plan topografic sau cadastral neactualizat.

Astfel, retragerea minima obligatorie (conform propunere PUZ) este de 3 metri, profilul stradal se mareste de la 8m la 11m, ceea ce inseamna ca va trebui pusa in executare o expropriere de 1,5m din terenul aferent imobilului meu.

c) Proiectul de PUZ, daca va fi aprobat in forma actuala, va genera costuri enorme pentru Primarie care nu au nici un fundament economic, in conditiile in care:

- str Livezilor este drum betonat, cu instalatii de utilitati sub si in lateralul placii de beton, ceea ce va genera costuri mari de indepartare a betonului, reinstalarea utilitatilor, asfaltare.

- o parte din proprietatile invecinate drumului sunt prevazute cu garduri din beton care vor trebui desfiintate si apoi reconstruite la noua limita de proprietate.

- pe suprafata de teren care ar urma a-mi fi expropriata, exista vegetatie si instalatii de intretinere (sisteme de irigat, pomi fructiferi), toate reprezentand investitii care vor trebui

despagubite de Primarie. Spatiul verde de 1 metru prevazut in noul PUZ este deja amenajat in curtea noastra, in proprietatea noastra, si nu inteleg de ce ar trebui sa il cedez primariei???

Prin urmare, este irationala din punct de vedere economic largirea strazii Livezilor la 11 m in pofida proprietatii mele, atat timp cat acum drumul are 8 m, este suficient pentru 2 benzi si trotuare de o parte si de alta, dar la dimensiuni adaptate, astfel incat sa nu mi se ia din proprietate in mod abuziv si illogic. Mai mult, Memoriul General nu face nicio referire la sursele de finantare si perioada propusa pentru implementare/investitii.

d) Toate expropriarile din zona la adresa mai sus mentionata vor genera costuri enorme pentru Primarie si va informez prin prezenta ca imi rezerv dreptul de a solicita in instanta depagubiri la pretul pietei pentru fiecare metru de teren expropriat, despagubiri pentru investitiile deja efectuate pe acest teren, daune pentru pierderea valorii imobilului ca urmare a expropriarii si atingerea adusa beneficiilor sociale de convietuire, cheltuieli de judecata.

e) Memoriul General contine erori (intentionate sau nu !) cu privire la regimul de inaltime pentru anumite zone din zona Livada. Memoriul mentioneaza ca regim de inaltime „P+1E cu h max 15m”. Nici o constructie de P+1E nu poate avea o inaltime atat de mare, ceea ce demonstreaza ca de fapt in spatele acestei „erori” se va afla de fapt avizarea unor lucrari de constructii cu o inaltime cu mult mai mare decat cea a imobilelor deja existente.

Parcela studiata este situata intre alte constructii individuale, unifamiliale sau colective mici, recent dezvoltate, intr-o zona asezata deja urbanistic si cu reglementari urbanistice proprii aprobate chiar de Primarie. Crearea premiselor autorizarii construirii unor imobile cu mult mai inalte decat cele din zona va reprezenta de asemenea un exces de putere al Primariei, prin incalcarea drepturilor si intereselor proprietarilor si locuitorilor din zona. **Va informez ferm prin prezenta, ca aprobarea oricarei constructii pe parcela in discutie, cu o inaltime peste cea deja aprobata a imobilelor existente invecinate va fi contestata in instanta.**

4

- in Memoriul general faza PUZ postat pe pagina Primăriei Comunei Mogoșoaia nu este descrisa situația existentă, nu au fost prezentate caracteristicile semnificative ale zonei, nu se menționează gradul de ocupare a zonei raportat la fondul construit;
- Proiectantul M & M Studio De Proiectare S.R.L., identificat cu J40/20674/2017 nu a studiat regimul juridic al terenurilor, nu a făcut redactarea pe un suport cadastral actualizat și nu a făcut o documentare temeinică atât pe teren cât și în baza de date, încălcând astfel prevederile art. 1.5 „Condiții de elaborare din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000. În concluzie, Primăria Comunei Mogoșoaia a desemnat proiectant pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) o societate de proiectare fără experiența în domeniu și fără a o atenta verificare în prealabil;
- in proiect nu se face nici o referire la limita zonei de protecție la 10 m de la limita oglinzii de apă, astfel încălcându-se prevederile pct. 5 NORMATIVE PRIVIND DISTANȚE, RAZE ȘI LĂȚIMI ALE ZONELOR DE PROTECȚIE din “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- strada nou propusă afectează proprietatea noastră atât terenul cât și construcția recent realizată (la nivelul anului 2016) care va rămâne cu accesul principal, cat și cu ferestrele direct la stradă;
- din cate cunoaștem nu s-a făcut public Studiu de impact economic privind efectele pe care le va genera noul PUZ;
- de asemenea:
 - nu exista Studiu de trafic,
 - nu exista Studiu de mediu,
 - nu exista Studiu de Fundamentare a PUZ- zona Livada (pe site-ul Primăriei Comunei Mogoșoaia exista un simplu Memoriu General de câteva pagini);
 - in documentație nu exista prezentat procentul și suprafețele proprietăților actuale;
 - nu exista Studiu de fezabilitate pentru construirea / lărgirea drumurilor propuse;
- aprobarea actualelor propuneri preliminare PUZ – zona Livada va avea o consecință destul de gravă prin afectarea interesului locuitorilor și proprietarilor din zona Livada și care va conduce la exproprieri abuzive și la eventuale litigii cu administrație publică locală.

Mai mult decât atât, vor fi situații când în urma punerii în aplicare a noului PUZ multe proprietăți (în special la cele situate la intersecția de străzi) nu se vor mai încadra în coeficienții urbanistici POT = 30% și nu se va putea asigura parcare/garare autoturismelor pe parcelă. Precizez ca acele proprietăți au recepția la terminarea lucrărilor efectuată și aceasta și-a făcut efectele. Va putea oare Primăria Comunei Mogoșoaia să exproprieze în totalitate o proprietate și să plătească despăgubiri pentru afectarea vieții proprietarilor din zona studiată?

2. Avand in vedere ca proiectul de PUZ in discutie, daca va fi avizat si pus in aplicare in forma curenta, va aduce atingere drepturilor si intereselor mele private ca proprietar in str. Intrarea Mioarei nr. 8, va solicit, in conditiile dreptului la formularea de petitii, sa raspundeti punctual la urmatoarele intrebari:

- care sunt concluziile studiului de impact, juridic si economic, asupra proprietatii mele situate in str. Intrarea Mioarei nr. 8 (cu latura cea mai mare de teren pe str Livezilor in dreptul nr 50-52) ce urmeaza a fi afectate de exproprierea necesar largirii strazii Livezilor?

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

- Legea urbanismului interzice expres promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de a promova un anumit proiect de investitii, prin urmare va rog sa imi comunicati daca exista astfel de proiecte de investitii invecinate strazii Livezilor 50-52, aduse in forma legala la cunostinta Primariei anterior/pe perioada realizarii proiectului care ar determina ca PUZ-ul propus sa fie aprobat pro causa, in considerarea faptului ca astfel de proiecte ar duce la lezarea drepturilor, libertatilor si intereselor locuitorilor si proprietarilor.

Solicit raspuns la aceste intrebari in termenul legal aplicabil petitiilor, avand in vedere faptul ca simpla intentie a Primariei de a implementa un astfel de PUZ in zona are consecinte negative imediate din punct de vedere imobiliar si financiar pentru proprietatile afectate, enumerand, dar nu in mod limitativ, scaderea valorii de piata a acestor imobile si ingreunarea instrainarii lor, considerand ca nici un cumparator nu va dori sa achizitioneze o proprietate care ulterior va suferi exproprii si va face obiectul unor litigii civile sau de contencios administrativ.

Avand in vedere amploarea documentatiei PUZ va solicitam organizarea unei Consultari a Publicului la sediul Primariei Comunei Mogosoaia, pentru a fi explicate toate implicatiile care decurg din aceste propuneri de dezvoltare a Comunei Mogosoaia.

In acest sens contestam propunerile prevazute de acest PUZ intrucat ne afecteaza foarte grav proprietatea si va solicitam sa luati in considerare toate argumentele explicate anterior.

Pentru orice informatii ne puteti contacta la nr de telefon [redacted] sau [redacted] sau la adresa de mail [redacted]

Cu stima,



09.05.2020

7