

	ROMÂNIA • JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOȘOAIA REGISTRATURĂ
Nr: 10342	Ziua 10 Luna 05 Anul 2021

Catre Primaria Comunei Mogosoaia, jud. Ilfov

NOTIFICARE - CONTESTATIE

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

Subsemnatul [redacted] CNP [redacted] domiciliat in loc. Mogosoaia, str. [redacted] jud. Ilfov, cu referire la Anuntul Public din data de 16.04.2021 emis de Primaria Comunei Mogosoaia privind **"Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal – pentru reglementare functionala trama stradala si utilitati pentru zona Livada"**, initiat de Primaria Comunei Mogosoaia, jud. Ilfov, denumita in continuare "Primaria" [redacted]

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 [redacted] unde locuiesc:

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 transformarea drumului de servitute din str. [redacted] in strada cu latime de 10m si nici motivul pentru care o astfel de stada 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 9m si 11m**, total nejustificat.

- **Primaria nu a adus la cunostinta niciun studiu de impact asupra mediului care va fi puternic afectat de traficul auto previzionat a avea loc in conditiile transformarii tuturor drumurilor de servitute in drumuri publice cu acces auto 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 nu tine cont de caracteristicile unui condominiu, forma de convetuire pe care am ales-o atunci cand a fost achizitionat imobilul si am decis sa locuiesc in cartierul din [REDACTAT].** Condominiumul implica aspecte specifice de convetuire si securitate sociala, ingorate total de propunerea de PUZ care astfel va reprezenta un exces de putere al autoritatii administrative-teritoriale, prin încălcarea grava a drepturilor și intereselor proprietarilor și locuitorilor din condominiu, cu referire la dreptul de respectare a vietii private, a protectiei domiciliului si al dreptului la un mediu sanatos, in sensul art. 2 alin. 1, lit n din Legea 554/2004.

- **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 servitutile care vor fi desfiintate, incluzand cea din str. [REDACTAT] 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 3m, profilul stradal se mareste de la 7m la 10m, ceea ce inseamna ca va trebui pusa in executare o expropriere de 1,5m din terenul aferent imobilului meu. Avand actualmente o retragere de 3,8m, va rezulta dupa expropriere doar 2,3m 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 privinta servitului din str. [REDACTAT] in conditiile in care:

- drumul de servitute este 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.

- toate proprietatile invecinate drumului de servitute 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, de ex.), toate reprezentand investitii care vor trebui despagubite de Primarie.

Prin urmare, este irationala din punct de vedere economic transformarea drumului de servitute din str. [REDACTAT] 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. [REDACTAT] 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 in condominium, cheltuieli de judecata.

e) Memoriul General contine erori (intentionate sau nu !) cu privire la regimul de inaltime pentru anumite zone din zona Livada, cea de interes pentru cartierul de vile din str. [REDACTAT] fiind marcata ca IS1 si pozitionata pe str. Doinei. Memoriul mentioneaza ca regim de inaltime „P+1E cu h max 15m”. Nicio 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.**

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 locuitor in condominiumul din [REDACTAT] 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 proprietatilor situate in str. [REDACTAT] ce urmeaza a fi afectate de expropriile necesare transformarii 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 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 condominiului din str. [REDACTED] 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 din condominium.

Solicita 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 niciun cumparator nu va dori sa achizitioneze o proprietate care ulterior va suferi exproprii si va face obiectul unor litigii civile sau de contencios administrativ.

Va multumesc!

Cu stima,

[REDACTED]

Data
10.05.2021