

# DRAGNE & ASOCIAȚII

SOCIETATE DE AVOCAȚI

55 Kiseleff Road, Villa no. 6, 1<sup>st</sup> District, 011343, Bucharest, Romania  
T: +40 31 432 61 70/71; F: +40 31 432 61 79  
E: office@dragne.ro; www.dragne.ro

SCP DRAGNE ȘI ASOCIAȚII  
SOCIETATE DE AVOCAȚI  
IEȘIRE 320  
DATA 10.05.2021

**Catre:** PRIMARIA MOGOSOAIA – SERVICIUL URBANISM

Sos. Bucuresti-Targoviste, nr. 138, judetul Ilfov, Romania;

**In atentia:** Dlui. Nae Alexandru

**E-mail:** primaria@mogosoia.ro

**Ref. la:** Propunere Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Reglementarea functionala trama stradala si utilitati pentru zona Livada”


**De la:** [REDACTED]

**Prin:** S.C.A. DRAGNE SI ASOCIATII

Av. Delia Bosman

Av. Catalin Barbu

**Data:** 10.05.2021

	ROMÂNIA · JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOSOAIA REGISTRATURA
Nr. 10389	Ziua 10 Luna 05 Anul 2021

Stimate domn,

Subsemnatul, [REDACTED] cetatean roman, nascut la data de 16.06.1976, in jud. Valcea, mun. Rm Valcea, domiciliat in jud. Ilfov, sat Mogosoaia, com. Mogosoaia, [REDACTED] nr. [REDACTED] posesor al CI, seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberat de SPCLEP MOGOSOAIA, la data de 12.09.2012, avand CNP [REDACTED] reprezentat conventional prin S.C.A. Dragne si Asociatii, cu sediul in Bucuresti, Sos. Pavel Dimitrievici Kiseleff nr. 55, vila 6, sector 1, e-mail: office@dragne.ro, tel: +40 31 432 61 70, fax: +40 31 432 61 79, adresa la care solicitam comunicarea oricarei corespondente in legatura cu prezentele observatii, persoanele insarcinate cu primirea corespondentei fiind dna. Alexandra Oncea si dna. Natalia Grigorcea, avand in vedere anutul public cu privire la propunerea Planului Urbanistic Zonal "Reglementare functionala trama stradala si utilitati pentru zona Livada", va comunic urmatoarele:

**Subsemnatul sunt proprietar al terenului inregistrat in Cartea funciara nr. 51631 al localitatii Mogosoaia.**

Prin propunerea de plan urbanistic zonal terenul care imi apartine este afectat de potentiala edificare a doua artere de circulatie, prevazute a se realiza prin proiectul de PUZ, fara ca, in prealabil:

# DRAGNE & ASOCIAȚII

SOCIETATE DE AVOCAȚI

- sa fi fost notificati, asa cum prevad dispozitiile art. 37 lit. a) pct. 2 din OMDRT nr. 2701/2010  
si

- fara a putea consulta documentatia care a stat la baza propunerii,

desi am solicitat acest lucru atat prin Adresa inregistrata la Primaria Mogosoaia sub nr. 9676/28.04.2021, cat si telefonic.

Drumurile propuse, la care facem referire, sunt notate pe plansa anexa la prezenta petitie si afecteaza proprietatea mea la EST (in cele ce urmeaza denumit "**DRE**" – largirea drumului privat inscris in CF nr. 51728) si la VEST (in cele ce urmeaza denumit "**DRV**" – largirea drumului privat inscris in CF nr. 51643).

Avand in vedere ca ambele propuneri de artere sunt amplasate de o parte si de alta a proprietatii mele, precum si a celorlalte proprietati invecinate, apreciez ca exista riscul emiterii succesive a unor acte administrative vadit nelegale, ca rezultat al insuficientei cercetari, la acest moment, a situatiei din teren, astfel cum vom argumenta in cele ce urmeaza.

(i) In primul rand, nu **exista niciun motiv legitim** pentru care sa se poata considera necesar ca proprietatea mea si cele invecinate **sa aiba deschidere la doua cai de acces** catre drumurile publice din zona.

De altfel, in chiar pagina 1 a Memoriului de prezentare se mentioneaza ca toate terenurile din zona studiata se afla in proprietatea comunei Mogosoaia sau in proprietatea privata a altor persoane (in acest din urma caz fiind vorba doar de drumuri).

In speta inasa, chiar daca se propune supra-largirea unor drumuri private existente, aceste supra-largire afecteaza in mod semnificativ multe din proprietatile riverane.

In concret, cu referire la imobilul pe care il detin, se observa cu usurinta ca se aduce o atingere extrem de grava si, deopotriva, nejustificata de vreun interes public sau privat legitim, chiar dreptului meu de proprietate, de vreme ce imobilul in discutie urmeaza a fi afectat de lucrarile aferente celor doua artere astfel propuse a fi redimensionate, inclusiv de rampa de intoarcere.

In ce priveste inexistenta vreunui interes legitim, urmeaza a se avea in vedere si faptul ca propunerea de supra-largire a unei artere de circulatie DRV care sa aiba ca finalitate deschiderea proprietatii mele, dar si a celor invecinate, la doua drumuri publice, este de natura sa infranga vointa mea si a proprietarilor imobilelor din zona in discutie de a locui intr-un ansamblu rezidential de tip inchis (complex de locuinte individuale, la care accesul s-a intentionat sa fie unul limitat si conditionat, iar nu unul deschis publicului in orice conditii).

# DRAGNE & ASOCIAȚII

SOCIETATE DE AVOCAȚI

La fel de nelegitimă este și propunerea de deschidere a circulației publice către strada Fuiorului, prin interiorul complexului de locuințe, pe artera de circulație astfel supra-largită DRV, în condițiile în care accesul se poate realiza nestingherit, ca și până în prezent, prin strada Holdelor. Mai mult decât atât, este nelegitimă propunerea de a deschide circulația publică prin interiorul complexului de locuințe, în contextul în care lângă complexul de locuințe se află terenul cu număr cadastral 51689, neocupat de construcții, unde un eventual proiect de conectare a strazilor Fuiorului și Troitei nu ar fi de natură să infrângă voința proprietarilor imobilelor din complex de a locui într-un ansamblu rezidențial de tip închis (complex de locuințe individuale, la care accesul s-a intenționat să fie unul limitat și condiționat, iar nu unul deschis publicului în orice condiții).

(ii) De asemenea, menționez și că, în ceea ce privește DRE, **propunerea** privind configurarea tramei stradale este **imposibil a fi realizată**, întrucât pe toate parcelele de teren din partea vestică a fundaturii există construcții care au alte retrageri (mai mici) decât cele stabilite prin propunerea PUZ.

De altfel, în zona de capăt a fundaturii drumul prevăzut prin propunerea PUZ ar ajunge până la limita construcțiilor existente, neputând exista niciun fel de retragere a acestora față de limita drumului preconizat a se realiza.

Potrivit art. 13 din Legea nr. 350/2001:

*"Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:*

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;*
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;*
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;  
extinderea controlată a zonelor construite;*
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;*
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;*
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale".*

Totodată, în conformitate cu dispozițiile art. 47 alin. (2) și (5) din Legea nr. 350/2001:

*"(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*

# DRAGNE & ASOCIAȚII

SOCIETATE DE AVOCAȚI

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic si circulatia terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise".

Or, realizarea unei artere de circulatie a carei ampriza este **practic lipita de cladirile de locuit** nu serveste dezideratelor de mai sus, fiind cel mai probabil rezultatul unei insuficiente fundamentari a solutiilor urbanistice propuse.

(iii) Tot in mod vadit nelegal, desi in proiectul de PUZ, **spatiul destinat intoarcerii autovehiculelor (DRE)** se afla intr-o proportie semnificativa pe terenul meu, acest proiect **nu aduce insa nicio utilitate proprietatii mele, ci doar prejudicii**, de vreme ce este situat - conform plansei de reglementari, asa cum am mentionat si anterior - aproape lipit de locuinta mea si de locuinta aflata pe terenul inregistrat in CF nr. 57405.

In plus, o parte semnificativa din terenul ce reprezinta, in prezent, curtea casei mele, ar urma sa fie afectata construirii celor doua potientiale artere de circulatie (DRV si DRE), inclusiv rampei de intoarcere (DRE), fara insa a exista vreun motiv legitim si fara a fi astfel deservit, in mod real, vreun interes public sau privat.

Situatia este cu atat mai nelegala cu cat proprietatea mea are deja deschidere la un drum de acces, pe partea de vest a acesteia, cu iesire si intrare din strada Holdelor, ceea ce confirma suplimentar ca nu exista niciun motiv legitim pentru a justifica amplasamentul actual al rampei de intoarcere a arterei DRE, astfel cum a fost propusa a fi edificata spre limita estica a proprietatii mele.

In mod incontestabil, mentinerea actualei propuneri va avea ca finalitate lipsirea mea abuziva de o parte semnificativa din dreptul de proprietate asupra imobilului pe care il detin si, practic, chiar de posibilitatea reala de a mai avea o curte aferenta constructiei edificate anterior, desi chiar existenta unei astfel de curti a fost motivul pentru care am inteles sa achizitionez imobilul in discutie.

Un asemenea impact negativ semnificativ in calitatea vietii locuitorilor din zona Livada, poluare fonica, in aer, impact asupra mediului, trebuie sa fi fost avut la baza **studii de fezabilitate, de mediu, realizarea de bariere de protectie fonica si un buget corespunzator**. Toate acestea insa nu le-am putut consulta, nefiindu-mi puse la dispozitie.

De asemenea, **ar fi fost necesar un studiu de trafic auto**, cel care a stat la baza elaborarii acestui PUZ. Poate ne explica modul in care un drum de 4 benzi cu 6 curbe la 90 de grade si 2 sensuri giratorii in mai putin de 2 km este de natura sa „fluidizeze” traficul.

# DRAGNE & ASOCIAȚII

SOCIETATE DE AVOCAȚI

(iv) Contrar spiritului oricaror reglementari urbanistice, singura "utilitate" a amplasarii in actuala propunere a DRE si, mai ales, a rampei de intoarcere in discutie, este aceea de a **permite, in aceasta maniera, intrarea in legalitate a constructiei edificate pe terenul inscris in CF nr. 51644, care din cunostintele mele, a fost edificata ulterior termenului de valabilitate a autorizatiei de construire si pentru care la data prezentei nu exista un proces verbal de receptie finala emis de primaria Comunei Mogosoaia.**

Or, o astfel de situatie ar fi, oricum, contrara prevederilor art. 56<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001, potrivit carora:

***"Nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire".***

In plus, **rampa de intoarcere DRE trebuia amplasata chiar pe terenul inscris in CF nr. 51644**, de vreme ce terenul aflat in coproprietate si care are destinatia de drum de acces (inscris in 51728) este amplasat pana la limita proprietatii mele si a celei inscrise in CF 57405.

Or, amplasand rampa de acces dincolo de limitele actuale a terenului de acces inscris in CF 51728, se incalca fara nicio justificare legitima dreptul meu de proprietate (si al proprietarului intabulat in CF 57405) si, deopotriva, deschide „*circulatiei*” un drum care nu se afla in coproprietatea proprietarilor riverani, ci, dimpotriva, **se afla in proprietate exclusiva.**

(v) Nu in ultimul rand, se impune a fi mentionat ca **nu a fost solicitat acordul meu**, in calitate de proprietar al unui imobil din zona studiata prin proiectul de PUZ, asa cum impuneau dispozitiile art. 31<sup>1</sup> alin. (3) din Legea nr. 350/2001:

*"In cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura si parametrii zonei proiectate prin documentatiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi conditionata de modificarea limitelor parcelelor respective, **cu acordul proprietarilor**, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioara a planului cadastral al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara, respectiv a evidentelor de carte funciara".*

Or, avand in vedere ca, asa cum am mentionat si mai sus, acordul meu si al celorlalti vecini direct afectati de drumurile proiectate pe proprietatile noastre nu a fost cerut, desi am solicitat in mod expres sa ni se puna la dispozitie documentatia care a stat la baza formei preliminare a planului urbanistic zonal.

# DRAGNE & ASOCIAȚII

SOCIETATE DE AVOCAȚI

În concluzie, față de toate motivele expuse mai sus, **va solicita să reanalizați propunerea urbanistică și o modificați, în așa fel încât proprietatea mea să nu fie afectată de supralargirea DRV și DRE, inclusiv în ceea ce privește spațiul destinat întoarcerii autovehiculelor.**

[REDACTED]

Prin SCP Dragne & Asociații

Av. Delia Bosman

Av. Catalin Barbu

[REDACTED]

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei .....

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Seria B 6105253 /2021.

Domnul/doamna avocat L. Drague, A. Bosman, A. Dumitrescu, P. Barbu, I. Radu  
se împuternicește de către clientul [REDACTED]

În baza contractului de asistență juridică nr. B 922086 din 2021, să exercite următoarele activități: asistență juridică și reprezentare, redactare, prezentare, depunere petiție sub POB - kvadr, Cam. Majestății, jud. Hargh.

și să asiste/să reprezinte clientul în fața Comunei Majasaas, Cam. Local Majasa, și orice alte entități cu rol de avertare și apărare a documentelor de urbanism

Data 10.05.2021

CLIENT / REPREZENTANT,

(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI

(semnătura și ștampila)

Semnătura nu este necesară în situațiile în care forma de exercitare a profesiei de avocat este identificată prin datele contractului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situațiile în care prezenta împuternicire avocațială este solicitată de către client sau reprezentantul acestuia

## Alina-Mihaela Eremia

---

**De la:** [REDACTED]  
**Trimis:** Monday, May 10, 2021 11:19 AM  
**Către:** primaria@mogosoia.ro  
**Cc:** [REDACTED]  
**Subiect:** Ref. Anunt public PUZ - Reglementare functionala trama stradala si utilitati pentru zona Livada  
**Atașări:** Adresa nr. 320-10.05.2021.pdf; Imputernicire avocatiala.pdf

Buna ziua,

In calitate de reprezentanti conventionali ai clientului nostru, [REDACTED] persoana direct afectata de proiectul documentatiei mentionate in subiect, va transmitem atasat adresa noastra nr. 320/10.05.2021, impreuna cu dovada calitatii de reprezentant.

Mentionam ca originalele documentelor atasate vor ajunge si prin posta la dumneavoastra in zilele urmatoare.

Cu stima,

Av. Catalin Barbu

CATALIN BARBU

Senior Associate

**DRAGNE & ASOCIATII**

55 Kiseleff Road (Arcul de Triumf), Villa no. 6,

1<sup>st</sup> District, Bucharest, Romania

T: +40 31 432 61 70/71

F: + 40 31 432 61 79

[catalin.barbu@dragne.ro](mailto:catalin.barbu@dragne.ro)

visit our website: [www.dragne.ro](http://www.dragne.ro)

*This message is confidential and privileged. If you are not the intended recipient, please do not read, copy, use or otherwise disclose this message. If you have received this message by error, please notify the sender by replying to this e-mail.*