


Către:

U.A.T. MOGOȘOAIA (Comuna Mogoșoaia)
Șos. București – Târgoviște, nr. 138
Județul Ilfov
România
Cod poștal 077135

	ROMÂNIA · JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOȘOAIA REGISTRATURĂ
Nr:	
10409	Ziua 10 Luna 05 Anu 2021

În atenția:

Domnului Precup Paul Mihai Nicu – Primar al Comunei Mogoșoaia

Subiect: Contestație la propunerile preliminare Plan Urbanistic Zonal - Pentru reglementare funcțională tramă stradală și utilități pentru zona Livadă

Stimate domn,

Subsemnata, [REDACTED] în calitate de Președinte al Asociației CIVIS Mogoșoaia, cu sediul pe strada [REDACTED] sat Mogoșoaia, comuna Mogoșoaia,

Având în vedere 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 stradală și utilități pentru zona Livadă", inițiator: Comuna Mogoșoaia, șoseaua București-Târgoviște 136, proiectant: M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. București, ca urmare a invitației de participare la "Consultarea publică", și în baza art. 6, art. 40-41 din OMDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Formulez prezenta:

PETIȚIE

Solicităm retragerea acestui proiect de plan urbanistic zonal din procedura de avizare și refacerea sa conform obiecțiilor și sugestiilor de mai jos:

Probleme, observații și rezerve exprimate de locuitorii/proprietarii din aria studiată a proiectului de PUZ "zona Livada":

I. Zona supusă propunerilor preliminare PUZ – Livadă cuprinsă în intravilanul Comunei Mogoșoaia, Tarlalele 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139,

140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169.

Documentațiile prezentate public privind propunerile preliminare PUZ-Livadă inițiate de prezenta Administrație Locală reprezintă un abuz și exces de putere din partea Administrației Publice Locale și încalcă grav DREPTUL DE PROPRIETATE GARANTAT DE CONSTITUȚIA ROMÂNIEI, precum și Convenția Dreptului Omului.

Vă aducem la cunoștință că documentația propusă prezintă lipsuri, încalcă atât "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ", cât și normele și reglementările tehnice legiferate prin Legi, HG-uri și Ordine de ministru.

Va enumerăm o parte dintre acestea: Constituția României, Legea nr. 144/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local 255/2010, Legea 33/94 – exproprierea pentru cauză de utilitati publice, Legea nr/ 82/1998 aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, Legea nr. 350/2001 a urbanismului, HG nr. 525/1996 aprobarea regulamentului general de urbanism, Legea nr. 10/1995 – calitatea in constructii, Legea nr. 50/1991 pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții, Legea nr. 18/1995 fond funciar, Legea nr. 7/1996 - a cadastrului si publicitatii imobiliare, O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației , Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, Noul Cod Civil, OMDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Vă aducem la cunoștință că atât propunerile administrației locale a Comunei Mogosoia, județul Ilfov – care sunt la baza Temei prezentului Proiect PUZ - "zona Livadă", cât și Documentația, Memoriul General și Piesele Desenate aferente sunt în contradicție flagrantă cu cu obiectivele[1] din art. 1 (5) ale Legii nr. 350/2001,

deoarece nu creează condiții de locuire[2] adecvate, ba mai mult, le înrăutățește pe cele care există deja.

Memoriul General nu respectă Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

PUZ-ul nu are la bază Analiza Situației existente, nu prezintă regimul economic, tehnic și juridic al zonei studiate, care este de fapt o zonă construită, cu locuințe individuale, împrejmuite.

Memoriul General nu descrie nici situația existentă, nu prezintă caracteristicile semnificative ale zonei, face abstracție în totalitate de:

- Ocuparea terenurilor
- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu au fost avute în vedere opțiunile populației, ale celor care locuiesc sau sunt proprietari în zona afectată de prevederile PUZ.

Nu exista Studiu de Trafic.

Nu exista evaluarea studiului de impact asupra mediului.

Reglementările de baza cuprinse în actualul Proiect PUZ-zona LIVADĂ nu țin seama de regulamentele urbanistice aprobate anterior la utilizări admise, caracteristici ale parcelelor, amplasarea clădirilor față de aliniament, circulații și accese.

Conform legislației în vigoare, lățimea mărită a profilelor transversale a străzilor trebuie corelată cu traficul auto zonal. Zona **LIVADĂ** nu este tranzitată de niciun Drum Național, străzile componente cu profilele actuale sunt străzi comunale, secundare, de acces la proprietățile individuale ale locuitorilor din zona **LIVADĂ**, fără trafic de tranzit.

Nu există un Studiu de Fundamentare a PUZ-zona LIVADĂ (doar un simplu Memoriu General de 9 pagini).

Nu există în Documentația prezentată Bilanțul Teritorial Existent, ci doar Bilanțul Teritorial Propus.

Nu există în Documentația prezentată Procentul și Suprafețele proprietăților actuale.

Nu există Studii de Fezabilitate pentru construirea/lărgirea drumurilor propuse (exemplu: necesitatea realizării sensurilor giratorii de acces în strada Chitila Pădure, strada Doinei – realizarea unui drum de 4 benzi cu 6 curbe la 90 de grade și două sensuri giratorii în mai puțin de 2 km)

Propunerea “Loturile existente care au suprafețe mai mari sau egale cu 2000 mp pot fi dezmembrate în loturi cu suprafețe minime de 1000 mp” este ilegală.

Propunerea “Loturile existente care au suprafețe mai mici de 2000 mp pot fi dezmembrate în loturi cu suprafețe minime de 750 mp” este ilegală.

Nu ține cont de planurile cadastrale ale clădirilor/parcelelor, nici de situația reală din teren a clădirilor/parcelelor (ex. str. Austrului, Martha Bibescu, Luceafărului, Armenească, Pictor Luchian, Ion Baiesu, Doinei) – străzile (conform propunerilor din prezentul Proiect PUZ) vor trece prin casele, imobilele, anexele gospodărești proprietate privată. Nu este documentat Proiectul la fața locului, experiența și profesionalismul întocmirii documentației sunt îndoielnice.

Soluția tehnică de realizare a străzilor cu sensuri unice ar rezolva foarte ușor traficul auto de acces la proprietatea individuală privată.

Este aberantă și nu are motivație realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzii Austrului cu strada Chitila-Pădure.

Zona **LIVADĂ** nu este tranzitată de vreun Drum Național, astfel încât să aibă fundament lărgirea abuzivă și excesivă a străzilor peste normele și reglementările de

urbanism legale și acceptate. De asemenea, acceptarea propunerilor de lărgire a străzilor din prezentului proiect preliminar PUZ –zona LIVADĂ deschide calea de aprobare, elaborare într-o etapă viitoare, atât în prezenta propunere de PUZ, cât și în zonele hașurate adiacentei zonei LIVADĂ (necuprinse în actuala propunere de PUZ) a unui PUZ sau PUD alăturat cu regim urbanistic “ansamblu de blocuri”, problema de trafic (condiție obligatorie în reglementările necesare) fiind deja rezolvată în cazul aprobării proiectului de PUZ –zona LIVADĂ.

Nu există motivație de transformare a străzii Doinei în “bulevard” - lărgire profil transversal la 22,60 m (2 sensuri de mers cu câte 2 benzi fiecare), cât și a unui alt sens giratoriu la intersecția cu străzile adiacente.

Prezenta propunere de PUZ-zona LIVADĂ are un impact negativ esențial asupra calității vieții locuitorilor prin afectarea în sens negativ a parametrilor privind poluarea aerului, respectiv poluarea fonică, reducerea spațiului verde ca urmare a viitoarelor exproprieri și prin mărirea spațiului carosabil. Va avea inclusiv impact psihologic negativ asupra locuitorilor.

Aprobarea actualelor propuneri preliminare PUZ – zona LIVADĂ are ca și consecință gravă și abuzivă afectarea interesului locuitorilor și proprietarilor din zona LIVADĂ. Va conduce la exproprieri abuzive, litigii în instanță între proprietari și actuala administrație locală, a cărui Buget are ca sursă de venituri taxele și impozitele locuitorilor și proprietarilor, inclusiv din zona Livadă. Rețelele actuale de utilități, inclusiv bransamentele individuale existente vor trebui demolate și refăcute, afectând Bugetul Local, deci investiții publice existente vor fi impactate sau anulate.

II. Amendamente / întrebări ale publicului legate de proiectul de PUZ și care nu-și găsesc răspuns în documentația existentă:

- De ce acest proiect de PUZ nu acoperă întreaga suprafață a cartierului numit “Livadă”?
- Nu considerați că investițiile în studiile de mediu, de trafic, de rețele edilitare, etc. ar fi optimizate dacă s-ar realiza o singură dată, pe întreaga suprafață a Livezii?

Poate fi înțeleasă imposibilitatea emiterii de autorizații de construire până la extinderea rețelelor edilitare (lucru precizat de altfel și de lege), dar nu și eliminarea anumitor zone, deja construite din proiectul de PUZ.

- De ce propunerea prezentată nu conține planuri și informații legate de rețelele edilitare? Constituind unul din principalele motive ce au generat acest proiect de PUZ, locuitorii ar trebui să poată înțelege și modul de rezolvare al acestor rețele.
- Interdicția lotizărilor din care să rezulte loturi mai mici de 750 mp. respectiv 1000 mp limitează drastic libertatea proprietarilor de organizare a propriilor loturi și limitează de asemenea circulația juridică a terenurilor din zonă prin costul ridicat al terenurilor cu suprafețe mari. Aveți o notă de fundamentare din care să rezulte legalitatea (în art. 30 din HG nr. 525/1996. suprafața minimă a unui lot pentru clădiri cuplate sau izolate este de 200 mp) și oportunitatea acestei interdicții? În caz că o aveți vă rugăm să ne-o puneți la dispoziție în baza Legii nr. 544/2001 ca să înțelegem din ce rațiune v-ați oprit la 750 mp?
- Utilizarea funcțională preponderentă în Livadă, cea de locuințe individuale, pare să nu genereze un trafic pentru care să fie necesară lărgirea infrastructurii rutiere din cartier. Există un studiu de trafic din care să se înțeleagă modul în care lărgirea str. Doinei și str. Fuiorului la 2 benzi pe sens este o investiție justificată în contextul dat?
- Ați prevăzut în acest exercițiu financiar buget pentru exproprierile inerente lărgirii infrastructurii rutiere din cartierul Livada? Dacă da, cât?
- Există vreun studiu prin care această lărgire, împreună cu viitoarea secționare a pădurii, să preia traficul de pe un areal mai amplu? Acest studiu ar trebui făcut și el public pentru a elimina impresia arbitrarului abordării rețelei stradale schițate.
- Ce soluții aveți pentru loturile care, în urma lărgirii străzii și a impunerii retragerii față de aliniament, devin neconstruibile sau foarte greu construibile, cu lățimi de edificabil foarte mici?
- S-a luat în calcul abordarea unei rețele stradale bazate pe sensuri unice?

- În memoriul tehnic, la zona L2 "se interzic următoarele funcțiuni: locuințe colective, anexe pentru creșterea animalelor, construcții provizorii, platforme de precolectare a deșeurilor, și orice altă funcțiune incompatibilă cu cea majoră." Exprimarea din finalul frazei lasă loc la multe interpretări. O listă mai amplă și mai detaliată a funcțiilor interzise ar putea elimina interpretările eronate sau chiar abuzurile ce pot fi generate de interpretabilitatea regulamentului.

Lipsește suprapunerea cu planul de rețele (existent + proiectat în proiectul ACI Ilfov în derulare cu finanțare europeană)

- Cum justificați interdicția de construire pe o parte a unei străzi care permite construire pe cealaltă parte (deci loturi care au acces la aceeași rețea) cum e cazul în propunere pe străzile Nichita Stănescu și pe Garoafelor?
- De ce proiectul de PUZ-ul nu reglementează unul din cele mai importante aspecte ale zonei Livadă: asigurarea accesului public la lac, care e resursa naturală cea mai importantă a comunei Mogoșoaia?
- De ce proiectul de PUZ ignoră vecinătatea cu Chitila și conectarea zonei Livadă la infrastructura rutieră din Chitila? Șoseaua de patru benzi propusă în PUZ nu are niciun sens cel puțin în porțiunea de nord, câtă vreme locuitorii din zona respectivă sunt mult mai aproape de DN7 și ar trebui să aibă asigurat accesul facil către DN7, nu către Șoseaua Chitila Pădure.

III. Ținând cont de cele de mai sus, asociația noastră susține următoarele propuneri:

- **Reglementarea funcțională stradală având la bază actuala stare de fapt și realizarea strazilor cu sensuri unice, care ar rezolva foarte ușor traficul auto de acces la proprietatea individuală privată.**
- **Va rugăm să țineți cont în elaborarea PUZ de obiecțiunile colective ale locuitorilor și proprietarilor din comuna Mogoșoaia, județul Ilfov, zona LIVADĂ, LA PROPUNERILE PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PENTRU REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ TRAMA STRADALĂ ȘI UTILITĂȚI PENTRU ZONA LIVADĂ și să refaceți proiectul în consecință.**

În scopul asigurării unei informări corecte și complete, vă solicit respectuos să ne furnizați informațiile solicitate mai sus în format electronic, prin e-mail la adresa contact@civismogosoia.ro și, doar dacă acest lucru nu este posibil, vă rugăm să le transmiteți în scris la adresa str. Tudor Arghezi nr. 2, ap. 2, sat Mogoșoaia, comuna Mogoșoaia, județul Ilfov, România.

Cu respect,

A solid black rectangular box used to redact the signature of the president of the association.

Președinte Asociația CIVIS Mogoșoaia

Alina-Mihaela Eremia

De la: Contact <contact@civismogosoia.ro>
Trimis: Monday, May 10, 2021 2:46 PM
Către: primaria@mogosoia.ro
Subiect: Contestatie propunere PUZ Livada
Atașări: Contestatie propunere PUZ Livada 2021.pdf

Buna ziua!

Va rugam sa gasiti atasat un document intitulat Contestatie propunere PUZ Livada 2021, trimis in numele Asociatiei CIVIS Mogosoia.

Cu stima,


Presedinte Asociatia CIVIS Mogosoia