


Catre Primaria Comunei Mogosoaia, jud. Ilfov

	ROMÂNIA • JUDEȚUL ILFOV
	COMUNA MOGOSOAIA REGISTRATURĂ
Nr: 10456	Ziua 11 Luna 05 Anul 2021

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....., domiciliat/propietar al imobilului situat in loc. Mogosoaia, str. 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"

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. nr.... unde locuiesc/detinit 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 transformarea drumului de servitute din str. [REDACTED] in strada cu latime de 10m si nici motivul pentru care o astfel de strada 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 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 am achizitionat imobilul sau am decis sa locuiesc in cartierul din [REDACTED]** 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 exproprii, 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. [REDACTED]**, 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 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 2,3 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) fiint la strada 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 menționează 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 servitutii 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. [REDACTED] in drum public. Mai mult, Memoriul General nu face nicio referire la sursele de finantare si perioada propusa pentru implementare/Investitii.

d) Toate expropriarile din condominiumul situat in str. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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/propietar in condominiumul din str. [REDACTED] 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. Vanatorilor nr. 23-25 ce urmeaza a fi afectate de expropriarile 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 condominiumului din str. Vanatorilor nr. 23-25, 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.

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 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,



Subsemnata/ul [REDACTAT], domiciliat/a in str. Vanatorilor nr [REDACTAT] Mogosoaia, jud. Bfoc. Inaintez **prezentul document ca sesizare si comunicare ferma a dezacordului, opozitiei si nemulțumirii noastre privind PUZ-ul care face obiectul Anuntului public din data de 16 aprilie: <https://primaria.mogosoaia.ro/anunt-public-puz-reglementare-functionala-trama-stradala-si-utilitati-pentru-zona-livada/?fbclid=IwAR1rDpP6hdPJMZ2zQyFTmsQrgmKuT-BH88HKGfWZGajaCTWxpPI6ocBAvEw>**

Motivele care ne-au determinat sa achizionam o proprietate in Mogosoaia, la aproximativ 15 km de Bucuresti, a fost (si continua sa fie) dorinta de a le oferi copiilor nostri o copilarie fericita, in siguranta, cu mai putina poluare, mai putin zgomot, spatiu de joaca si petrecere a timpului liber intr-un mediu sanatos. In acest sens, ne-am asumat, cel putin pentru o durata limitata de timp (speram noi acu 10 ani), o serie de compromisuri, eforturi si inconveniente, cum ar fi: LIPSA CANALIZARII, timpul petrecut in trafic, investitiile efectuate in mentinerea si imbunatatirea drumului de servitute, in cresterea calitatii aerului prin plantarea de pomi si plante, in securizarea servitutii cu atat mai mult cu cat au avut loc mai multe incidente – furturi in zona, nesolutionate nici pana la data prezentei.

Astfel, motivul esential in formarea acordului de vointa la achizitia acestei proprietati a fost tocmai drumul de servitute coproprietate privata care deserveste proprietatea achizitionata, pe care copiii nostri sa se poata juca in voie, in siguranta, pe care sa putem sa ne parcam fiecare familie masinile in total acord si consens cu toti vecinii, sa avem verdeata, aer curat si liniste departe de traficul infernal din oras.

Nicio secunda in toate aceste planuri de vis, nu ne-am inchipuit ca autoritatea locala, al carei rol principal este de protejare a intereselor propriilor cetateni va avea niste planuri avangardiste, total nejustificate si nefundamentate, abuzive, intruzive, in totala contradictie cu respectivele interese mentionate anterior, ba chiar in detrimentul, paguba cetatenilor.

Dreptul de proprietate ne este garantat prin Constitutia Romaniei (art.44), precum si prin art.17 din Declaratia Universala a Drepturilor Omului potrivit careia: *Orice persoana are dreptul la proprietate, atat singura cat si in asociatie cu altii. Nimeni nu poate fi lipsit in mod arbitrar de proprietatea sa.*

Inca din momentul achizitionarii proprietatii, s-a stiut atat de catre cumparatori cat si de catre primarie care a emis autorizatia de construire, a incheiat procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor si a inregistrat proprietatea in scopul incasarii impozitelor ca aceasta face parte dintr-un ansamblu rezidential, astfel cum este acesta definit de Legea nr. 196/2018, respectiv *imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, inşiruit sau cuplat locuințe sau construcții cu altă destinație, care există proprietăți comune și proprietăți individuale.* Asta ne-am dorit ! Sa facem parte dintr-un ansamblu rezidential, dintr-o comunitate in care sa ne sprijinim reciproc in mentinerea unui mediu de viata sanatos si echilibrat. Nu ne-am dorit si nicio secunda nu am intrevazut posibilitatea si nici nu am fost informati ca ar exista acest risc de a locui in duplexuri pe un drum public, cu regim de centura.

Subliniem ca suntem platitori de taxe si impozite locale si corelativ obligatiei noastre de plata a acestor taxe si impozite locale, autoritatea locala are si ea propriile obligatii, pe care le cunoaste foarte bine si pe care se pare si le indeplineste discreionar, printre care si obligatia de a ne proteja de orice perturbare in exercitarea dreptului nostru de proprietate.

Acest demers ne va crea o multitudine de dificultati materiale, emotionale, fizice, logistice, etc.

In acest sens, va solicitam sa ne comunicati in maxim termenul legal de raspuns la petitiile/opozitiile/sesizarile cetatenilor in astfel de situatii, urmatoarele:

- a fost facut un studiu de impact pe mediu?
- s-a luat in calcul impactul asupra biodiversitatii si ecosistemului din zona?
- cum se poate justifica utilitatea publica a schimbarii destinatiei unui drum de servitute in drum public in conditiile in care ansamblul residential situat pe str. Vanatorilor nr.23-25 este inconjurat pe toate cele patru laturi de drumuri publice, situate la cateva sute de metri distanta unul fata de celalalt?
- cum propune primaria sa rezolve parcare a minim 2 masini per casa (24 familii) pe potentialul drum public?
- cum justifica primaria si cum isi propune sa solutioneze poluarea fonica si de mediu pe care o presupune schimbarea destinatiei drumului de servitute in drum public, care ar presupune trecerea masinilor si camioanelor sub geamul nostru?
- care sunt masurile propuse de primarie pentru siguranta cetatenilor in conditiile in care este cunoscuta infractiionalitatea ridicata din zona?
- Cum va rezolva acest PUZ cu toate modificarile pe care le implica preluarea traficului cat timp tot acest trafic "preluat" va ajunge in aceleasi puncte, respectiv tot pe Chitila (in special dar fara a se limita la intersectia Chitila - Centura, dupa care podul Constanta) si Bucuresti Noi (intersectie Bucurestii Noi - Centura, si nu numai), fiind gatuit dupa cum se stie de ani si ani de zile si creandu-se ambuteiajele celebre? Am putea sa presupunem ca in contrapartida preluarii traficului din Buftea, are si Buftea propriul proiect de PUZ pentru preluarea traficului din Mogosoia?
- Care este bugetul pentru un astfel de proiect? A fost el aprobat?
- Care este cuantumul despagubirilor care vor fi acordate (pentru teren, eventuale constructii, investitii deja efectuate etc)?
- Avand in vedere multitudinea de modificari cu impact pe atat de multe zone, mai respecta acest proiect modalitatea de aprobare? Este suficienta aprobarea lui prin PUZ? Se mai incadreaza acest PUZ in Planul de Urbanism General? Au fost obtinute toate aprobarile necesare si intreprinse toate demersurile pentru o astfel de initiative?
- Cum isi propune Primaria sa solutioneze situatia proprietarilor cu credit si ipoteca pe proprietate, in cazul carora, un astfel de demers va avea ca efect diminuarea substantiala a valorii proprietatii, ceea ce va duce la reevaluarea proprietatii de catre banca, avand ca si consecinta obligatia respectivilor proprietari fie de constituire a unei garantii suplimentare (pentru cei care ar putea sa aduca o astfel de garantie!) fie de rambursare a diferentei intre valoarea creditului acordat si valoarea proprietatii dupa diminuare? Oricum toate aceste modificari pe care le-am expus presupun alte costuri suplimentare. Cine le va suporta? Este important de retinut faptul ca "imensitatea de teren liber" despre care discutam pentru fiecare proprietate din cadrul ansamblului residential are 150-250 mp. de la raz la raz, din care Primaria s-a gandit ca n-ar strica sa mai ia vreo 4.5 m.

Departa de noi gandul sa incercam sa atragem empatia autoritatilor locale (demersul initiat nu a convins ca nu e capabila de asa ceva), dar sa stiti ca pandemia chiar a lasat unii oameni fara locuri de munca, care se zbat sa isi pastreze si sa isi intretina proprietatile.

Nu in ultimul rand, aducem in atentie prevederile Art. 53 din Constitutia Romaniei – *Restrangerea exercitiului unor drepturi sau al unor libertati*, potrivit carora:

(1) *Exercitiul unor drepturi sau al unor libertati poate fi restrans numai prin lege si numai daca se impune, dupa caz, pentru: apararea securitatii nationale, a ordinii, a sanatatii ori a moralei publice, a drepturilor si a libertatilor cetatenilor; desfasurarea instructiei penale; prevenirea consecintelor unei calamitati naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav*

(2) *Restrangerea poate fi dispusa numai daca este necesara intr-o societate democratica. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății.*

Fata de cele prezentate, va informam ca ne vom activa ca cetateni si vom folosi toate mijloacele si parghiile legale, fara a renunta pana nu obtinem anulara acestui demers, impotriva acestei propuneri pe care o consideram:

- abuziva, intrucat ne afecteaza direct dreptul la proprietate fara sa justifice un interes public si/sau o utilitate publica

- disruptiva pentru comunitate – afecteaza enorm de multe/multi proprietari / familii / proprietati

- inutila – nu are nici un sens, intrucat nu ajuta cu nimic la fluidizarea traficului, daca asta e problema pe care doreste sa o adreseze (acesta se blocheaza in continuare in dreptul Lukoil si la centura, acolo tot pe 2 benzi se circula), insa va transforma o zona rezidentiala intr-una de tip zona de centura!

- daunatoare mediului -- nu ia in calcul in nici un fel protectia mediului, scaderea nivelului de poluare si protectia ecosistemului local

- prejudicii financiare majore – intrucat evident va duce la scaderea semnificativa a valorii imobiliare a proprietatilor noastre, in care fiecare am investit deja sume uriase pentru a beneficia de stilul de viata pe care ni-l dorim

- care este discriminativa, intruziva si evident partinitoare intereselor anumitor zone / proprietari, si evident in defavoarea altora, fara o justificare pertinenta

- care cu siguranta este extrem de costisitoare – nu avem canalizare si drumuri asfaltate, avem alte prioritati, nu credeti?

- care ne va provoca daune morale, materiale si impact psihologic negativ major, intrucat cei ce s-au mutat aici NU vor sa locuiasca in vecinatatea sau chiar fix la o sosea de centura de 26 m, cu 4 benzi, cu trafic intens, poluare, inclusiv fonica, ce ridica mari riscuri pentru siguranta circulatiei pentru copii si pentru animale de companie!

Solicitam URGENT anulara acestei propuneri de PUZ si asteptam un raspuns cu numar de inregistrare la solicitarea noastra!

[Redacted]

[Redacted]

10/06/2021

Alina-Mihaela Eremia

De la: Ion Pituru <olteniapg@yahoo.it>
Trimis: Monday, May 10, 2021 10:57 PM
Către: primaria@mogosoia.ro
Subiect: Fwd:
Atașări: mogosoia 1.tiff; Atașare fără titlu 04314.htm; mogosoia 2.tiff; Atașare fără titlu 04317.htm

Inviato da iPhone

Inizio messaggio inoltrato:

Da: Ion Pituru <olteniapg@yahoo.it>
Data: 10 maggio 2021 20:06:07 CEST
A: Ion Pituru <olteniapg@yahoo.it>