



STAN ELISABETA
LAW OFFICE

București, George Missail nr. 119, et. 2, Sectorul 1

• Tel: 00.40/733.068.916 • e-mail: office@lex.ro • www.lex.ro

Nr. ieșire RIE257 - 30/12/24

CĂTRE: PRIMĂRIA SLOBOZIA

Strada Episcopiei Nr. 1, 920023, Municipiul Slobozia, Județul Ialomița

DE LA: DRĂGOI ION

SUBIECT: PUNCT DE VEDERE PROIECT DE HOTĂRÂRE - APROBARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” – Municipiul Slobozia, Strada Vechea Matcă, nr.10

În atenția: dlui. Murarășu Ilie Cristian, responsabil pentru relația cu societatea civilă, et.4, cam. 53

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul, **DRĂGOI ION**, domiciliat în Mun. Slobozia, Str. _____, jud. Ialomița, având CNP _____

reprezentat convențional prin **av. Stan Elisabeta-Florina, av. Lupașcu Cătălin-Mihai și av. Bărbulescu Ioana-Gabriela**, din cadrul „**STAN ELISABETA-FLORINA**” **CABINET DE AVOCAT**, cu sediul în București, str. George Missail, nr.119, et.2, sect. 1, tel. 0787.839.929, email: office@lex.ro, conform împuternicirii anexate prezentei,

Având în vedere amunțul publicat în data de 23.12.2024 de Primăria Municipiului Slobozia – privind proiectul de hotărâre referitor la aprobarea documentației P.U.Z. „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” – Municipiul Slobozia, Strada Vechea Matcă, nr.10,

formulez prezentul:

PUNCT DE VEDERE

prin care, în calitate de coproprietar al terenului intravilan în suprafață de 743 mp, situat în Loc. Slobozia, Str. Vechea Matcă, nr. 14, jud. Ialomița, având nr. cadastral 1739, înscris în cartea funciară nr.

30550 a Mun. Slobozia, **îmi reiterez dezacordul** cu privire la proiectul de PUZ ce face obiectul prezentei dezbateri publice.

Apreciez că edificarea cădirii cu regim de înălțime D+P+3E propusă prin PUZ **este inoportună**, având în vedere atât regimul funcțional al zonei unde este propus obiectivul de investiții (*zonă de comerț și servicii - IS*), cât și cel al zonelor limitrofe.

De asemenea, subliniez că PUZ-ul propus **este nelegal**, întrucât nu corespunde cu reglementările urbanistice stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Slobozia, prin Avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023 sau prin alte acte normative incidente în domeniul amenajării teritoriului.

Aceste aspecte vi le-am sesizat anterior prin adresele nr. 50127/01.04.2024, 77819/24.07.2024 și nr. 653/24.09.2024 la care nu am primit niciun răspuns concret, acestea nefiind luate în considerare decât la nivel formal prin înregistrarea lor în evidențele Primăriei.

1. MENȚIUNI CU PRIVIRE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 119407/11.12.2024

Proiectul de hotărâre nr. 119407/11.12.2024 reprezintă o copie fidelă a proiectului de hotărâre nr. 85354/27.08.2024 privind aprobarea documentației PUZ – „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” – Municipiul Slobozia, Str. Vechea Matcă, nr. 10, fără modificări de conținut.

Diferența substanțială rezidă în **completarea documentației depuse de AGROMAS GRUP S.R.L.** prin **publicarea unui nou studiu** intitulat „STUDIU PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE PENTRU – PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” – Str. Vechea Matcă, Mun. Slobozia, jud. Ialomița, **datat iulie 2023.**

Atragem atenția asupra faptului că acest studiu nou nu figura în cuprinsul documentației puse la dispoziția subsemnatului de către Primărie pe parcursul anului 2024 și nici în proiectul de hotărâre din data de 27.08.2024, fapt care trezește suspiciuni cu privire la veridicitatea acestuia.

Menționăm faptul că prin adresa nr. 82298/09.08.2024, Primăria s-a arătat deranjată de posibilitatea formulării unei solicitări suplimentare de acte cu privire la acest PUZ, menționând că: „*întrucât v-am pus la dispoziție absolut toate informațiile legate de această documentație, următoarele solicitări ce vor veni pe acest subiect se vor clasa în baza OG 27/2002*”

Mai mult decât atât, o altă neconcordanță constă în faptul că **deși acest studiu a fost solicitat prin avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023 emis de Arhitect Șef Niculae Ioana-Iulia el este datat cu luna iulie 2023, când nu se cunoștea dacă va fi necesar.**

De asemenea, în ciuda faptului că acest studiu nu a stat la baza referatelor și avizelor eliberate anterior lunii septembrie 2024, **acestea din urmă nu au fost modificate ulterior publicării noului studiu, ci s-au păstrat aceleași acte emise anterior, după cum urmează:**

- (i) *Referatul de aprobare nr. 89637/11.09.2024 emis de primarul Dragoș Soare;*
- (ii) *Raportul de specialitate nr. 85331/27.08.2024 emis de Direcția de Urbanism și Servicii Utilități Publice;*
- (iii) *Avizul arhitectului șef nr. 85336/27.08.2024;*

Pe cale de consecință, apariția acestui nou studiu ridică semne de întrebare cu privire la legalitatea emiterii actelor administrative subsecvente emise în lipsa acestuia.

Nu în ultimul rând, avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023 emis de Arhitect Șef Niculae Ioana-Iulia prevedea necesitatea depunerii unui **studiu precoordonare rețele edilitare „vizat de un urbanist rețele”**.

Or, documentația depusă nu cuprinde și legitimațiile dlui. inginer Sorin P. Brânză sau ale dlui. inginer urbanist Mihai-Alexandru M. Mardale, din care să reiasă specializarea amândurora sau a unuia dintre acești ingineri în urbanismul rețelelor, **motiv pentru care nu se poate verifica dacă studiul îndeplinește condițiile de legalitate formală solicitate prin avizul de oportunitate.**

2. MENȚIUNI CU PRIVIRE LA INOPORTUNITATEA PUZ

Zona unde se propune PUZ-ul pentru edificarea unei clădiri cu destinație mixtă – servicii/locuințe- este compusă din imobile unifamiliale cu destinație de locuință.

Prin edificarea unui imobil cu regim de înălțime P+D+3E **se alterează țesutul urban tradițional al zonei** și se produce un grav disconfort locuitorilor din zonă **prin crearea unui flux suplimentar de circulație.**

Menționăm că strada Vechea Matcă, strada din care se realizează accesul în viitorul imobil propus prin PUZ, nu este un mare bulevard al orașului care să fie apt să preia un mare flux de circulație, ci este o stradă secundară cu o capacitate de trafic redusă.

În condițiile în care pe strada Vechea Matcă se află edificate doar locuințe unifamiliale, construirea unei clădiri de locuințe colective vine **în contradicție cu arhitectura și configurația țesutului urban actual**, conducând la **dublarea densității de populație de pe strada respectiva.**

Astfel pe o **parcela de 1161 mp se dorește construirea unui număr de locuințe care să găzduiască un număr comparabil de familii cat locuiesc în acest moment pe întreaga stradă Vechea Matca , desfășurată pe o suprafață de cca 25.000 mp.**

Mai mult decât atât, pe strada Vechea Matcă **nu există sistem distinct de canalizare**, separat de sistemul de captare a apelor pluviale.

Lipsa unui sistem distinct de canalizare, coroborat cu aspectul creării unei aglomerări urbane prin edificarea obiectului de investiții propus, **este de natură să aducă grave prejudicii mediului înconjurător și să producă un impact semnificativ asupra calității vieții persoanelor care se învecinează cu viitorul imobil.**

3. NECONCORDANȚE ÎNTRE REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM/AVIZE ȘI PROIECTUL DE PUZ

a) Lipsa canalizării menajere

Prin Avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023 se menționează că „*atât canalizarea menajeră, cât și cea pluvială se face prin racord la rețeaua municipiului*”

La pct. 2.6 din memoriul de prezentare intitulat „*Echipare edilitară*” se arată că „*atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială este existentă pe str. Vechea Matcă*”

În realitate, pe str. Vechea Matcă nu există canalizare menajeră distinctă, ci doar un singur traseu de conducte care captează atât apele menajere, cât și apele pluviale.

Având în vedere că propunerea de PUZ vizează reglementarea unui teritoriu în vederea construirii unui imobil dispus pe 3 etaje cu destinația de locuințe colective, lipsa unui sistem distinct de captare a apelor menajere este de natură să producă grave prejudicii asupra mediului și să afecteze sănătatea și calitatea vieții locuitorilor imobilelor învecinate.

Dincolo de aceste argumente, subliniem că nerespectarea cerințelor obligatorii impuse în Avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023 constituie deopotrivă un argument de nelegalitate a PUZ.

Pe de altă parte, menționez că subsemnatului, în calitate de proprietarul al imobilului vecin situat în str. Vechea Matcă nr. 14, prin avizul nr. 460602/23.10.2003 emis de Consiliul Local al Mun. Slobozia **mi s-a refuzat autorizarea lucrărilor de branșare la canalizarea menajeră existentă pe str. Vechea Matcă**, fiind avizate doar lucrări de branșare din strada Mircea cel Bătrân, învecinată în spatele parcelei.

Astfel, autoritățile locale au avizat o soluție tehnică mult mai complexă și mai costisitoare, pentru care a trebuit să efectuez lucrări de săpătură prin curtea vecinului din spate (*cca 100 m*) și să mă racordez la canalizarea amplasată printr-o altă stradă.

b) Imobilul nu respectă coeficientul de ocupare a terenului (CUT) aferent zonei serviciilor de interes general

La pct. 3.5 din memoriul de prezentare se efectuează un bilanț teritorial cu privire la obiectivul de investiții propus.

Astfel, se arată că edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aproximativ 46m x 14m și se va amplasa cu o retragere de 5m față de aliniament și limita posterioară, și 3,5 m față de limitele laterale.

Raportat la suprafețele și dimensiunile propuse ale viitorului imobil rezultă că aceasta va avea o suprafață construită de 644 mp.

Cu toate acestea, în tabelul cu bilanțul teritorial propus se arată că suprafața construită ar fi de 522 mp.

În aceste condiții, suprafața construită desfășurată a clădirii ar fi de 2.576 mp și nu de 2088 mp cu se arată în mod eronat în proiectul de PUZ.

Or, suprafața construită desfășurată de 2.576 mp **încalcă coeficientul de ocupare a terenului (CUT)**, care poate fi de maximum 2, respectiv 2.322 mp.

Oricum, din moment ce prin PUZ se propune schimbarea regimului funcțional din zonă de servicii de interes general în zonă cu locuințe colective, apreciem că suprafața analizată prin PUZ ar trebui să respecte indicatorii urbanistici ai zonei de locuințe colective și nu cea a zonei de servicii de interes general.

c) Planul urbanistic zonal nu respectă indicatorii urbanistici ai zonei funcționale propuse

Prin PUZ se propune schimbarea funcționalității zonei reglementate, din zona de servicii de interes general (IS) în zonă de locuire colectivă – regim mediu de înălțime.

Indicatorii urbanistici menționați în PUZ (POT - 80% și CUT – 2) **au în vedere exclusiv funcțiunile avute în vedere de PUG** pentru zona respectivă, respectiv **zona de servicii de interes general (IS)**.

Prin PUZ se propune transformarea funcționalității amplasamentului studiat în „*Zonă locuire colectivă – regim mediu de înălțime*”

În atare condiții, trebuie respectați indicatorii urbanistici ai zonei propuse prin PUZ, respectiv indicatorii urbanistici indicați în PUG pentru Zona de locuit – Subzona L2.

Conform Secțiunii II din PUG – INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI, pentru zona de locuit – subzona L2 se prevede un **POT de maximum 33%** și un **CUT de maximum 0,7**.

Or, prin PUZ se propune transformarea zonei analizate din zonă de servicii de interes general în zonă de locuințe colective, **însă cu păstrarea indicatorilor urbanistici ai zonei de interes general ceea ce în mod evident este nelegal.**

d) Planul urbanistic zonal nu respectă indicatorii urbanistici prevăzuți în Regulamentul General de Urbanism

Conform Regulamentului General de Urbanism pentru zona rezidențială cu clădiri având mai mult de 3 niveluri se acceptă un POT (*procent de ocupare a terenului*) în valoare de **maximum 20%**, iar pentru zona predominant rezidențială (*locuințe cu dotări aferente*) se acceptă un POT cu o valoare de **maximum 40%**.

În egală măsură, pentru locuințe colective mici, Regulamentul Local de Urbanism prevede un CUT (coeficient de ocupare a terenului) maxim de 0,6.

Coeficientul maxim al POT și CUT prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Slobozia se încadrează în limitele prevăzute de Regulamentul General de Urbanism.

Niciunul dintre acești coeficienți nu este respectat prin reglementările urbanistice propuse, proiectul de PUZ propunând un **POT cu o valoare maximă de 60% și un CUT cu o valoare maximă de 2, valori care în mod evident vin în contradicție cu reglementările directe de rang superior stabilite prin Regulamentul General de Urbanism.**

De altfel, arat că potrivit art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 în cazul modificărilor aduse prin PUZ reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general, **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.**

e) Nerespectarea procentului de spații verzi impus prin Avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023

Prin avizul de oportunitate emis de către Primăria Slobozia se impune ca procentul spațiilor verzi totale să fie de 30%.

Conform Certificatului de urbanism nr. 24973/04.07.2023 la secțiunea „*spații libere și spații plantate*” se impune ca „*în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte, iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ.*”

La punctul 3.5 se face referire și la spațiile verzi, aproximativ 15% (*strat permeabil*) și 15% (*strat impermeabil*).

Cu toate acestea, în tabelul cu bilanțul teritorial propus se menționează că suprafața aferentă spațiilor verzi/agrement amenajate pe parcela este de 174,15 mp, în procent 15%, iar suprafața terase + platforme, spații verzi în strat impermeabil este de 174,15 mp, respectiv 15% (**adică platforme și terase**), iar suprafața circulației, parcaje este de 290,70 mp adică 25,04%.

Spațiile verzi în strat impermeabil **nu reprezintă în realitate spații verzi**, motiv pentru care nu sunt respectate prevederile certificatului de urbanism și ale avizului de oportunitate.

f) Nerespectarea retragerilor față de limitele parcelelor

Conform certificatului de urbanism amplasarea față de limitele parcelelor se face conform PUZ, cu următoarele condiționări „*clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5m*”

În planșa de reglementări se menționează că viitoarea clădire va avea o retragere de 5m față de limita posterioară, însă în planșa de reglementări nu se menționează înălțimea la cornișă.

Conform memoriului de prezentare, înălțimea maximă a clădirii este de 14.50 m, **înălțime care ar impune o retragere de 7,25 m față de aliniament și nu de 5 metri.**

Pe de altă parte, conform art. 23 din Regulamentul General de Urbanism autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii **nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.**

g) Nerespectarea volumetriei și sau a aspectului general al edificabilului propus în raport de imobilele învecinate

Conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism „(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*(2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă*”

Prin planul de urbanism se propune edificarea pe strada Vechea Matcă a unei clădiri cu regim de înălțime D+P+3E, având ca destinație imobil de locuințe colective și spații de servicii.

Pe strada Vechea Matcă **sunt construite exclusiv locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1 sau P+M.**

Edificarea unei clădiri de locuințe colective, cu regim de înălțime P+3, într-o zonă în care sunt construite **doar locuințe individuale cu un regim de înălțime de maximum P+1** intră în contradicție și **depreciază aspectul general al zonei.**

Aceste împrejurări constituie atât **motive de inoportunitate** pentru aprobarea PUZ-ului propus, cât și **argumente de nelegalitate** în egală măsură.

h) Lipsa asigurării acceselor carosabile în interiorul parcelei

Conform Regulamentului General de Urbanism pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor **asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.** În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, **asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri** cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

Conform planșelor nr. 5 (*Reglementări urbanistice zonificare*) și nr. 6 (mobilare exemplificativă) **este asigurată o singură zonă de acces carosabil**, pe latura de nord-est, cu lățime de 3,5 metri, către demisolul edificabilului.

Cu excepția căii de acces care conduce la demisolul edificabilului, **nu mai este prevăzut nicio altă cale de acces pentru asigurarea intervenției în caz de incendiu.**

De altfel, deși în planșa nr. 5 se estimează un număr de 4 locuri de parcare supraterrane, în planșa nr. 6 **sunt exemplificate doar două astfel de locuri de parcare**, amplasate în zona circulației pietonale și adiacent amplasamentului.

Având în vedere constrângerile amplasamentului, **oriunde s-ar amplasa cele 4 locuri de parcare supraterrane, s-ar bloca accesul pentru asigurarea intervenției în caz de incendiu.**

Mai mult decât atât subliniem că potrivit art. 4 din Ordinul nr. 119/2014 privind Normele din de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației „*La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:*

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

Or, după cum se observă din planșa de mobilare, datorită constrângerilor amplasamentului nu se poate respecta în mod obiectiv distanța de 5 metri impusă de prevederile legale anterior citate.

i) Alte nereguli ale PUZ

Pe planșa de reglementari urbanistice lipsesc următoarele prevederi impuse de metodologia de redactare PUZ, indicativ GM-110-2000:

- indicarea încadrării în regimul de aliniere specific străzii;
- propuneri vizând protecția mediului, categoriile de intervenții;
- modul în care se integrează fondul nou construit în fondul vechi construit;

Documentația nu este întocmită pe ridicare topografică vizată de OCPI și de asemenea lipsesc punctele cadastrale ale parcelei și inventarul de coordonate aferent.

Nu este respectat articolul 3 al Ordinului ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind amplasarea noii clădiri **la o distanță cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.**

Bilanțul teritorial nu face referire și la zona de studiu a PUZ-ului.

Nu este specificată în planșa de reglementari înălțimea maximă a clădirii propuse exprimată în metri (H streășină/atic, H coama).

Nu sunt identificate pe planșa de reglementari specificațiile etajului retras despre care se vorbește în restul documentației.

Lipsesc datele de identificare a parcelei (*prin adresa completa*) care a generat PUZ-ul atât în partea desenată (*lipsește numărul cadastral*) cât și în cartuș.

În PUZ se arată că edificabilul propus urmează să aibă dimensiuni aproximative de 46m x 14m cu funcțiuni mixte, locuire și servicii. Cu toate acestea, **nu se indică în concret suprafață** care urmează să fie afectată funcțiunii de servicii și **nici numărul exact de unități locative** pe care îl va avea imobilul. Lipsa acestor mențiuni conduce **imposibilitatea verificării respectării cerințelor impuse de Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 527/1996** privind dimensionarea numărului locurilor de parcare raportat la funcțiunile viitoarei construcții.

În concluzie, eventuala aprobare a PUZ CLĂDIRE MIXTĂ SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE SPAȚIU VERDE pe amplasamentul din str. Vechea Matcă nr. 10 este atât inoportună, întrucât construcția unei astfel de clădiri va aduce un grav disconfort locuitorilor din zonă, cât și nelegală, întrucât PUZ-ul încalcă în mod flagrant atât regulamentul local de urbanism al Mun. Slobozia cât și alte acte normative incidente în materia amenajării teritoriului.

Data

30.12.2024

Cu stimă,

DRĂGOI ION,

prin av. STAN Elisabeta-Florina

