



24-93603-DFB Primaria Slobozia 25.09.2024

**Catre:**

**PRIMARIA SLOBOZIA –**

***domnului primar DRAGOS SOARE***

**CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA**

Noi, locuitorii domiciliati pe strazile Vechea Matca si Mircea cel Batran, in directa si apropiata vecinatate a imobilului generator de proiect PUZ - “construire cladire mixta servicii/locuire D+P+3E amenajare teren/spatiu verde”, initiat de investitorul privat AGROMAS GRUP pentru imobilul situat in Slobozia, strada Vechea Matca, nr. 10, in urma analizarii documentelor pentru informarea si consultarea publicului, disponibile pe site-ul web al primariei, in **etapa a IV a - de transparenta decizionala**, si anume:

- Proiectul horararii privind aprobarea documentatiei PUZ: Intocmire PUZ si construire cladire mixta servicii/locuire D+P+3E, amenajare teren/spatiu verde”, nr. 85354 din 27.08.2024;  
si anexele care fac parte integranta din proiectul de hotarare:
- Referatul de aprobare al dlui primar Soare Dragos, nr. 89637 din 11.09.2024;
- Raportul de specialitate al Directiei Urbanism si Servicii utilitati publice, biroul Urbanism si amenajarea teritoriului, (DUSUP) nr. 85331 din 27.08.2024;
- Avizul favorabil al arhitectului sef al municipiului Slobozia, nr. 85336 din 27.08.2024;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism nr. 94841 din 08.09.2023;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism nr. 70402 din 21.06.2024;
- Dintre documentele mentionate ca baza de fundamentare a proiectului de hotarare lipseste raportul de avizare al comisiei de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia.  
va comunicam urmatoarele propuneri, sugestii si opinii:

Conform art. 7 alin. (2) din legea nr. 52/2003 republicata, anuntul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va cuprinde printre altele: o nota de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptarii actului normativ propus, un studiu de impact si/sau de fezabilitate, dupa caz.

Precizati motivele pentru care nu este disponibil pentru informare studiul de impact si/sau de fezabilitate, dupa caz, impus de legislatie si solicitam sa dispuneti masurile care se impun pentru publicarea pe site-ul web al primariei a acestui studiu, care reprezinta unul din fundamentele desfasurarii in legalitate a etapei de transparenta decizionala.

A. Despre **documentele ce reprezinta baza de fundamentare a proiectului de hotarare (anexele):**

1. referitor la **raportul de specialitate al DUSUP nr. 85331 din 27.08.2024** (bazat pe continutul documentului proiect PUZ depus de catre beneficiar si fiind punctul de plecare si baza pentru celelalte documente intocmite pentru proiectul de hotarare, inclusiv pentru acesta din urma):

- din continut nu reiese nicicum argumentarea necesitatii aprobarii documentatiei PUZ in cauza.

Propunem completarea argumentata a necesitatii aprobarii proiectului. Care este necesitatea si oportunitatea acestui proiect PUZ?

- insasi denumirea proiectului PUZ, in opinia noastra, este dubioasa si lasa loc de interpretare (nemaiaducand in discutie si continutul acestuia), **cladire mixta servicii/locuire, amenajare teren/spatiu verde** si nu este in niciun caz D + P + 3E, mai degraba un bloc intre case cu P si 7 etaje (asa cum vom detalia si demonstra mai jos). Bara oblica poate insemna atat **si** cat si **sau**, astfel incat proiectul este ambiguu inca de la inceput prin denumirea aleasa. In denumirea (mincinoasa), cladirea este trecuta mixta ca fiind de servicii in principal, ca si cum partea de servicii predomina, asa cum ar fi de altfel si legal (conform PUG si RLU in vigoare), iar partea de locuire este in plan secundar, cand in realitate este total invers, predomina componenta de locuire, iar componenta de servicii este minima, doar o fractiune din parterul constructiei, fapt ce induce in eroare in mod intentionat.

Precizati si completati in raport, care este denumirea corecta si legala a proiectului PUZ in concordanta cu continutul (incert) al acestuia si toata documentatia conexa si care ponderea reala a partii de locuire comparativ cu zona de servicii;

- se precizeaza ca prin acest PUZ se stabileste zona functionala ca fiind "**Zona locuire colectiva - regim mediu de inaltime**". Va aducem la cunostinta ca in RLU aferent PUG in vigoare al municipiului Slobozia nu exista o astfel de zona definita, iar **regimul mediu de inaltime**, conform NP 057-02/2002 se traduce prin cladiri de locuinte de la P+5 pina la P+11. In diagramele tentativei de studiu de insorire este luata ca referinta o **constructie cu inaltimea de 22 de metri**, ceea ce insemna 8 niveluri deasupra solului. Practic nu se respecta prevederile art. 47 alin. (1) din legea 350/2001 actualizata si nici prevederile PUG si RLU in vigoare, cu privire la regimul maxim de inaltime al cladirilor din zona IS unde este inadrat in prezent imobilul generator de PUZ.

Clarificati aspectele sesizate si corectarea datelor neconforme cu datele reale si legale;

- vecinatatea din est a imobilului este eronat completata, fapt perpetuat si in documentele Referat de aprobare, Avizul arhitectului sef, inclusiv in proiectul de hotarare supus analizei si este in contradictie cu paragraful "vecinatatile trupului

studiat prin PUZ” din memoriul de prezentare al PUZ, fapt ce dovedeste o data in plus, ca exista doua documente proiect PUZ cu continut diferit (asa cum noi am mai semnalat anterior), dar cu acelasi numar si data de elaborare, aspect ilegal, verificabil si usor de demonstrat.

Solicitam clarificarea spetei vecinatatilor si corectarea datelor eronate din toate documentele;

- nu se precizeaza numarul spatiilor speciale dedicate parcajelor, desi in memoriul de prezentare al PUZ apar 8 parcaje pentru zona rezidentiala si 5 parcaje pentru zona comerciala. Daca cladirea de apartamente este constituita din 8 niveluri, unde vor fi parcate autoturismele “riveranilor”, pe carosabilul cu latimea de 6,82 m, pentru ca o alternativa de parcare nu s-a propus prin proiectul PUZ, desi se impunea conform prevederilor PUG si RLU aferent in vigoare? Si daca constructia ar fi real D+P+3E, aceeasi intrebare ramane valabila.

Propunem completarea raportului cu informatiile care lipsesc privind asigurarea numarului corect si suficient de parcaje care se impune raportat la numarul de apartamente ale blocului si prezentarea alternativei de parcare, conform normelor legale in vigoare.

- in raport se specifica faptul ca blocul va fi racordat la toate tipurile de retele tehnico – edilitare existente in zona si ca se propune extinderea retelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului, conform avizului gestionarului de retea. Daca blocul se racordeaza la toate utilitatile existente pe strada (nu in zona), care este rostul postului trafo? Pentru a mima dezvoltarea infrastructurii edilitare? Daca se va instala un post trafo pe parcela beneficiarului, este doar decizia gestionarului de retea, in functie de numarul de consumatori ai blocului si consumul total estimat de energie electrica, asa cum probabil se specifica in avizul obtinut, aviz care de altfel nu a fost prezentat publicului pentru consultare si informare, desi exista inca din trimestrul IV 2023. Instalarea postului trafo este o lucrare care se va efectua strict pentru necesitatile blocului, nicidecum nu reprezinta dezvoltarea infrastructurii edilitare. Precizam, o data in plus, faptul ca pe strada Vechea Matca exista **un singur traseu** de conducte cu **diametrul de 40 cm** care preia atat apele menajere reziduale cat si apele pluviale, ceea ce este un impediment major, din punctul nostru de vedere, in aprobarea acestui proiect PUZ asa cum a fost el prezentat. Solicitam corectarea datelor neconforme cu privire la dezvoltarea infrastructurii edilitare a proiectului PUZ

Propunem, in conformitate cu prevederile art. 27 alin. (1), (3) si (4) art. 28 alin. (2), din Regulamentul general de urbanism, republicat, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 1996, elaborarea si implementarea, de catre beneficiar, a unui traseu nou de conducte pentru canalizare, corect dimensionat pentru necesitatile/debitele apelor menajere uzate colectate pentru strada Vechea Matca (tronsonul de la strada Mihai Viteazu pina la strada Viilor si descarcarea ulterioara) si care sa indeplineasca functia de canalizare menajera (sau pluviala???) si care se constituie intr-unul din dezideratele PUZ-urilor si anume **dezvoltarea infrastructurii edilitare**;

- indicatorii de urbanism in cadrul PUZ propusi sunt: POT maxim 60%, CUT maxim 2, regim de inaltime D+P+3E (retras). Reamintim ca din bilantul teritorial propus in proiectul PUZ, POT maxim este 45% si nu 60% si ca solicitarea neargumentata de POT maxim 60% devoaleza dimensiunile reale ale edificabilului propus. Conform

PUG si RLU in vigoare pentru zona IS, CUT maxim de 2 este admis exclusiv pentru echipamente publice. Proiectul PUZ nu este despre echipamente publice, ci despre un bloc cu locuinte colective, nejustificandu-se solicitarea de CUT maxim 2, care oricum nici acesta nu este cel real.

Tinand cont de vecinatatile imobilului generator de proiect PUZ si de specificul existent construit al zonei, daca tot se doreste trecerea la zona locuire colectiva, propunem trecerea la o zona legala, existenta si definita prin PUG si RLU aferent, zona L subzona L2, cu POT maxim 30%, CUT maxim 0,6 si regimul maxim de inaltime corespunzator, asa cum este definit in RLU pentru subzona L2.

Motivati de unde reiese ca etajul 3 este retras, atat timp cat denumirea proiectului este “construire cladire mixta servicii/locuire D+P+3E amenajare teren/spatiu verde”, iar in continutul memoriului de prezentare al PUZ nu se face nicio referire la retragerea etajului 3.

Urmare a celor de mai sus, concluzionam ca acest raport de specialitate contine informatii mincinoase, omisiuni intentionate, informatii care induc vading in eroare, este lipsit de consistenta si temei si nu-si indeplineste scopul pentru care a fost intocmit, toate acestea conducand la incalcarea normelor legale in vigoare. Consideram ca acest prin acest raport se protejeaza si se promoveaza strict interesele beneficiarului, iar noua, cetatenilor de rand ni se refuza in mod nejustificat respectarea drepturilor garantate de Constitutie.

Propunem anularea acestui document si intocmirea unui alt raport de specialitate, judicios si legal, argumentat corespunzator si care sa indeplineasca si argumenteze scopul pentru care este elaborat.

2. Despre **referatul de aprobare nr. 89637 din 11.09.2024:**

- acest document a fost elaborat pe baza raportului de specialitate al DUSUP nr. 85331 din 27.08.2024;
- de la paragraful 3 si pina la penultimul paragraf inclusiv, este” copy – paste” fidel dupa raportul de specialitate, contine inclusiv aceeasi eroare, vizibila prin simpla citire a textului. Faptul ca are o alta spatiere a randurilor si o alta dimensiune a fonturilor nu inseamna ca exprima altceva, ci doar faptul ca “copy – paste” – ul functioneaza. Tot ceea ce am opinat si propus pentru raportul de specialitate subzista si in cazul acestui “copy – paste” veritabil.

Propunem anularea acestui document si intocmirea unui alt referat de aprobare, elaborat ulterior noului raport de specialitate, ambele documente sa fie elaborate in scopul declarat si cu respectarea normele legale in vigoare.

3. Despre **raportul de avizare al comisiei de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia** – acest document nu a fost postat pentru informare pe site-ul web al primariei si pe cale de consecinta nu a putut fi consultat;

Solicitam sa dispuneti masurile necesare pentru publicarea pe site-ul web al primariei a acestui raport, ce se constituie anexa a proiectului de hotarare aflat in dezbateri publice.

4. Despre **avizele favorabile ale comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism nr. 94841 din 08.09.2023 si nr. 70402 din 21.06.2024:**

- pentru avizul CTUAT **nr. 94841 din 08.09.2023**, consideram ca procesul votarii a fost viciat de votul "pentru" avizarea proiectului al dnei M<sup>aria</sup> D., deoarece aceasta era in incompatibilitate, aspect consemnat de altfel, ulterior, in avizul favorabil **nr. 70402 din 18.06.2024**, fiind sora fratelui elaborator al proiectului PUZ si anume dl. M<sup>aria</sup> M., prin urmare legalitatea avizului nr. 94841 sta sub semnul intrebării, o fi nul, nu o fi nul??? La data intrunirii comisiei tehnice, speram ca nu este 07.08.2023 ci este 07.09.2023, nu se derulase nicio etapa din procesul informarii si consultarii publicului, dar aceasta este dovada ilegalitatii obtinerii acestui aviz si a tentativei de aprobare a proiectului pe repede inainte, deoarece la mijloc au fost si sunt interese importante, ocrotite de altfel de toata structura de urbanism din cadrul primariei si in frunte cu dl. primar.

Precizati valabilitatea juridica a avizului favorabil **nr. 94841 din 08.09.2023**, prin solicitarea unui punct de vedere de la structura juridica din cadrul primariei si care este (cu subiect si predicat) fundamentarea tehnica a avizului pentru proiectul PUZ in cauza, care de altfel a generat avizarea favorabila.

- pentru avizul CTUAT **nr. 70402 din 21.06.2024**, abrupt, la nici un an distanta, dna. M<sup>aria</sup> ; nu a mai votat proiectul fratelui, fiind in incompatibilitate, dar influenta acesteia a subsistat si si-a atins scopul. Se precizeaza in continutul avizului ca la data intrunirii comisiei tehnice, 18.06.2024, dl. proiectant a raspuns punctual tuturor obiectiunilor formulate de catre petenti, ca urmare a inregistrarii mai multor petitii, raspunsuri care se regasesc ca anexa a prezentului aviz. Nu se precizeaza, in schimb, daca s-a raspuns din punct de vedere tehnic, tinand cont de rolul si scopul infiintarii si functionarii acestei comisii, ci se consemneaza sec ca dl. proiectant a raspuns. La acest aviz lipseste fix anexa cu aceste raspunsuri. Va aducem la cunostinta ca la data de 18.06.2024, era finalizata doar etapa I (anuntarea intentiei de elaborare) de informare si consultare a publicului, din toate cele patru etape obligatorii, conform prevederilor art. 4 din Metodologia aprobata prin ordinul 2701/2010, actualizat si art. 4 din HCL nr. 45/2011. Etapa a IIa s-a desfasurat in perioada 15.07.2024 – 30.07.2024, etapa a IIIa s-a omis, consideram in mod intentionat, din considerente ilegale, de la informarea si consultarea publicului, iar etapa a IVa si ultima a inceput in 16.09.2024. Opinam ca aceasta comisie s-a intrunit mult prea devreme si putin cam ilegal pentru reanalizarea si verificarea documentatiei PUZ, deoarece petentii au depus observatii si propuneri si in etapa a IIa, prin adresa 78895 din 30.07.2024, la care nu s-a primit niciun raspuns si astfel sintagma "a raspuns punctual tuturor obiectiunilor" este lipsita de veridicitate.

Conform punctului 16 (1<sup>^</sup>3) din OU nr. 7/2011 actualizata, pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism de la nivelul municipiului fundamenteaza din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului sef.

Precizati care este fundamentarea reala din punct de vedere tehnic a acestui aviz favorabil.

Propunem anularea celor doua avize favorabile acordate si intrunirea comisiei in sedinta, la o data ulterioara, pentru reanalizarea si verificarea corespunzatoare conform normelor legale in vigoare, in cunostinta de cauza si deplina responsabilitate a intregii

documentatii PUZ si nu dupa bunul plac al fiecarui membru si nu fictiva, doar ca sa existe ceva scris pe o bucata de hartie.

5. despre **avizul favorabil al arhitectului sef al municipiului Slobozia, nr. 85336 din 27.08.2024:**

- referitor la baza legala a acestui document, mentionam ca este completat doar avizul favorabil din 2023, cel cu incompatibilitate crasa si susceptibil de nulitate, iar celalalt aviz, cel din 2024 nu a mai fost completat.

Solicitam completarea corecta a bazei de fundamentare a avizului.

- Subzista si aici toate cele precizate de noi pentru raportul de specialitate al DUSUP nr. 85331 din 27.08.2024 in ceea ce priveste: parcajele – cu amendamentul ca plansa nr. 5 anexata la documentatia PUZ este “reglementari urbanistice zonificare” si nu contine informatii despre parcaje, conectarea la toate retelele tehnico-edilitare, vecinatatile, indicatorii de urbanism.
- consideram ca dna. arhitect sef se antepunonunta cu privire la faptul ca PUZ va fi aprobat prin HCL, o dovada in plus a ocrotirii cu staruinta a intereselor beneficiarului. De unde stiti deja, dna. arhitect sef ca acest proiect PUZ va fi aprobat?

Solicitam completarea avizului cu sintagma “proiectul PUZ se supune aprobarii in sedinta Consiliului Local Slobozia” sau cu o alta sintagma, care sa fie legala, obiectiva si sa reflecte starea reala de fapt si de drept.

Un document intocmit in aceeasi nota superficiala, lipsit de continut si menit sa induca in eroare intentionat, ca si toate celelalte de mai sus.

Propunem, corectarea informatiilor neconforme din aviz si completarea corespunzatoare a acestuia cu date veridice si legale, dupa definitivarea noului raport de specialitate care este in mod real, principala sursa de inspiratie.

B. Despre articolele din **proiectul de hotarare nr. 85354 din 27.08.2024:**

- la articolul 1 subpunctul 1 – se precizeaza ca se aproba raportul privind informarea si consultarea publicului referitor la elaborarea PUZ in cauza. Mentionam ca acest raport nu a fost publicat pe site-ul primariei, nefiind disponibil pentru consultare.

Conform prevederilor art. 12 din Metodologia aprobata prin ordinul 2701/2010, actualizat, si 11 din HCL nr. 45/2011, raportul consultarii, insotit de punctul de vedere al structurii de specialitate DUSUP, se prezinta Consiliului Local pentru insusire sau respingere. Consideram ca acest raport a fost anterior intocmit elaborarii acestui proiect de hotarare si nu a fost pus la dispozitia publicului in mod deliberat, de catre structura de urbanism, desi ar fi trebuit.

Solicitam sa dispuneti masurile necesare pentru publicarea pe site-ul web al primariei a acestui raport, de altfel anexa a proiectului de hotarare.

- La articolul 1 subpunctele 2 si 3 – subzista toate mentiunile facute la punctul A 1 liniile 2, 3, 4, 6, cu mentiunea pentru subpunctul 3, ca aceasta documentatie de urbanism nu reglementeaza urbanistic zona, ci strict terenul proprietatea beneficiarului la care se face referire.

Propunem corectarea informatiilor neconforme cu realitatea si corelarea cu continutul documentatiei PUZ.

Va mai solicitam si sa precizati motivand care este necesitatea si oportunitatea (pentru populatie) acestui proiect PUZ, exceptand interesul privat si protejat al beneficiarului transformat peste noapte in dezvoltator imobiliar, care este deja demonstrat.

Urmare a tuturor propunerilor, sugestiilor si opiniilor descrise mai sus, concluzionam faptul ca proiectul de hotarare se fundamenteaza pe documente ilegale, incomplete si care lipsesc cu desavarsire, nefiind aduse la cunostinta publicului pentru informare si consultare in mod deliberat si pe cale de consecinta, propunem:

- analizarea obiectiva a continutului proiectului de hotarare pentru completarea corespunzatoare a bazei de fundamentare (anexele integrante) cu toate informatiile care lipsesc din documentele mentionate prin prezenta, (sau noile documente elaborate), informatii care sa fie in litera si spiritul legii, indubitabile, irefutabile si verificabile;
- corectarea erorilor cuprinse in continutul articolului 1;
- prezentarea noii versiuni a proiectului de hotarare pentru informarea si consultarea publicului si care sa intruneasca si sa respecte toate cerintele legislative urbanistice impuse,

Incepand cu emiterea CU si pina in prezent – etapa transparentei decizionale, consideram ca intregul proces de elaborare a proiectului PUZ, este prejudiciat si nelegal, din cauza calitatii slabe si indoielnice a documentelor constitutive, lipsa de la informare si consultare a unor documente si inexistenta altora si ne exprimam, inca o data, opozitia vehementa si dezacordul total fata de acest proiect.

Revenim si reamintim, o data in plus, faptul ca administratia publica locala are responsabilitatea de a aproba un PUZ, respectand legislatia urbanistica in vigoare si necesitatile comunitatii locale.

Avand in vedere toate cele de mai sus si in baza legilor ce va guverneaza activitatea, solicitam transmiterea raspunsului dvs. la observatiile si propunerile noastre, in termenul legal prevazut, pe adresa de email: .....@gmail.com.

Anexam la prezenta tabelul cu semnaturile noastre.

In speranta ca vom primi un raspuns pertinent din partea dvs., va multumim!

Persoana de contact:

Adresa: strada Vechea Matca, nr. ...., judetul Ialomita

Telefon contact: 07

Email: g:.....@gmail.com

Data

25.09.2024

## TABEL SEMNATURI

Nr.crt.	Nume si prenume	Adresa de domiciliu	Semnatura	Obs.
1	✓	Str. VECHEA MATCA, NR. ...	Con. 11	
2		Str. VECHEA MATCA NR.	✓	
3		Str. VECHEA MATCA NR.	✓	
4		VECHEA MATCA	✓	
5		Str. V. MATCA	✓	
6		Str. M. VITROZU Matea	✓	
7		STR. VECHEA MATCA	✓	
8		Str. Vechea Matea	✓	
9		MATEA CEL BĂTRÂN	✓	
10		VECHEA MATCA NR.	✓	
11		str. Vechea Matea NR.	✓	
12		Str. Vechea Matea NR.	✓	
13		Str. MIREBA CEL BĂTRÂN	✓	
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

EXEMPLAR

SECRETIZAT