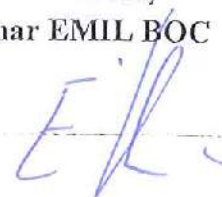


Primăria municipiului Cluj-Napoca  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Nr. 242542 din 21.05.2020

De acord,  
Primar EMIL BOC

1-11 p.

126/3.08.2020.



## I N F O R M A R E

C ă t r e,

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr.237278/3/2020, domnul Sabo Horea Alexandru și soția acestuia, Sabo Georgeta-Lucia, reprezentați convențional prin cabinet individual avocat Răzvan Bălosu, solicită revocarea Hotărârii nr.52/2020 prin care s-a aprobat documentația "P.U.D construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr.17-17A" și revocarea Autorizației de construire nr.509/2020, emisă pentru executarea lucrărilor de construire pentru imobil mixt (locuințe cu spațiu comercial), împrejmuire teren și amenajări exterioare, regim de înălțime S+P+2E+R.

Motivul pentru care solicită anularea actelor mai sus menționate este faptul că, în opinia dâșilor, imobilul-teren aflat în proprietatea lor, în suprafață de 964mp identificat prin nr. Topo 322/2/1/4/6/1/3 și înscris în CF nr.262349, "va fi afectat în mod cert și direct de construcția propusă a fi edificată pe parcela studiată prin PUD", iar " aprobarea documentației PUD, fără notificarea noastră și fara acordul nostru în ceea ce privește configurația clădirii proiectate și retragerea acesteia pe această latură, duce la o ocupare și edificare excesivă a parcelei studiate și la afectarea dreptului nostru de proprietate, prin diminuarea valorii imobilului nostru, pierderea de intimitate și alterarea mediului ambiant".

Față de cele menționate în plângerea prealabilă, Direcția generală de urbanism precizează următoarele:

Petenții, dl. Sabo Horea Alexandru și Sabo Georgeta-Lucia, nu fac dovada învecinării cu parcela ce a făcut obiectul PUD -ului aprobat prin Hotărârea nr. 52/2020, geometria imobilului reclamanților nefiind înscrisă în sistemul de cadstru, așa cum apare de altfel menționat în extrasul de carte funciară nr.262349 ce însoțește plângerea prealabilă.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în conformitate cu prevederile Regulamentului aprobat prin H.C.L nr.153/2012, pe baza datelor furnizate de inițiatorul/beneficiarul documentației PUD și a Planului topografic pentru PUD vizat O.C.P.I., la faza elaborării propunerilor fiind notificați proprietarii parcelelor învecinate, direct interesați.

Menționăm că aceste notificări se transmit spre informarea și consultarea acestora, nu pentru obținerea acordului, la faza PUD nefiind nevoie de acordul vecinilor, așa cum pretind petenții în cuprinsul plângerii, fără a indica însă dispoziția legală în acest sens. Informarea vecinilor a fost realizată și prin publicarea anunțului în ziarul Făclia cât și prin afișarea pe site-ul primăriei, deci notificarea nu este unicul mod de informare al vecinilor.

Din afirmațiile făcute de petenți în textul plângerii, imobilul acestora, identificat prin nr. topo 322/2/1/4/6/1/3 ar fi situat în partea posterioară a imobilului de pe str. Traian Vuia nr. 19-19A, aflat în proprietatea domnului Sabo Sergiu Marius și a soției acestuia.

Reclamanții folosesc o terminologie generică - „*diminuarea valorii imobilului*”, „*pierderea de intimitate*”, „*alterarea mediului ambiant*”, fără a avea suport legal și fără a invoca niciun argument în favoarea afectării dreptului de proprietate.

1. Legat de „diminuarea valorii imobilului” invocată în plângerea prealabilă, ținem să precizăm că parcela reclamanților nu este considerată construibilă, neavând front la stradă, caracteristicile parcelei neindeplinind cumulativ condițiile prevăzute la Art.4 din Regulamentul Local de urbanism aferent zonei.

2. „Alterarea mediului ambiant”, un alt element invocat în textul plângerii prealabile, este de asemenea o noțiune vagă, nefundamentată, lipsită de temei legal. Atât documentația PUD aprobată prin H.C.L nr. 52/2020, cât și documentația tehnică în baza căreia s-a emis autorizația de construire nr.509/9.04.2020, au fost avizate de Agenția pentru protecția mediului Cluj cât și de Direcția de sănătate publică.

3. Imobilul reclamanților nu se învecinează cu zona construibilă a parcelei de pe Traian Vuia nr.17A studiată prin PUD ( 65% din adâncimea parcelei), existând o distanță extrem de generoasă între construcția propusă și vecinătatea nord-estică, unde ar fi localizată parcela reclamanților, conform afirmației acestora, o distanță de peste 35m, deci „pierderea intimității locuirii”, apare ca o afirmație nefondată.

Din cele menționate la punctele 1, 2 și 3, rezultă în mod indubitabil că nu este afectat dreptul de proprietate al domnului Sabo Horea-Alexandru și al doamnei Sabo Georgeta Lucia, iar construcția propusă pe parcela de pe str. Traian Vuia nr.17A nu afectează imobilul proprietatea reclamanților.

Tot în textul plângerii prealabile, se reclamă faptul că PUD-ul s-a aprobat fără acordul reclamanților. **Acordul vecinilor** se solicită pentru documentații tehnice aflate la faza de autorizare a executării lucrărilor de construire, în anumite situații, stipulate în art.2.5.6. din anexa la Legea nr. 50/1991 și Art.27 din Ordinul nr. 839/2009 cu modificările și completările ulterioare, nu se solicită la faza P.U.D. Nu este nevoie de acordul vecinilor pentru documentația P.U.D aprobată prin HCL nr.52/2020, neexistând nicio dispoziție legală în acest sens și niciun alt act normativ care să prevadă cazuri de necesitate a exprimării acordului vecinilor de proprietate.

Amplasarea constructiei pe parcela, configuratia cladirii, indicatorii urbanistici propusi, respectă prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G pentru zona de restructurare in care e incadrata parcela (U.T.R RrM2), prin P.U.D evidentiindu-se modalitatea de conformare la prevederile regulamentului.

Prin PUG parcelele de pe frontul nordic al strazii Traian Vuia sunt incluse in zona de restructurare, caracterul propus fiind de zona mixta cu front continuu inchis, cu clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m (cu variatie de 0,5m admisibila) si tipologii compacte (I.,U,C,O,T etc.)

Constructia autorizata este amplasată in aliniamentul strazii Traian Vuia, in front continuu inchis pe o adancime de max. 18m de la aliniament si in retragere de minim 12m fata de limita laterala vestica si minim 6m fata de limita laterala estica, dupa fasia de 18m adiacenta aliniamentului si la 37,78m față de limita posterioară.

Documentatia tehnica pentru care s-a emis A.C nr.509/2020 a fost insotita de toate avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism, **inclusiv acordul notarial al proprietarilor cladirilor invecinate.** Conform extrasului de carte funciara nr. 269762 , constructiile existente din vecinatatea vestica a parcelei ce a facut obiectul PUD-ului sunt in proprietatea lui Sabo Sergiu Marius si Sabo Ana. **Acestia si-au dat acordul pentru construirea imobilului mixt cu regim de inaltime S+P+2E+Er.**

Având în vedere cele expuse, propunem Consiliului Local respingerea plângerii prealabile înregistrate sub nr.237278/3/18.05.2020 și menținerea Hotărârii nr. 52/17.02.2020 care a stat la baza emiterii A.C. nr. 509/09.04.2020.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

red. A.M

Cabinet ind. avocat Bălosu Răzvan

Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 93, ap.62

Tel./Fax: 0040 254 413986

avocatbalosurazvan@gmail.com

437305 (măpă mistă)  
19.05.2020  
y

h33

Către

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
18. MAI. 2020  
Nr. 237278/3

Subsemnații SABO HOREA-ALEXANDRU, domiciliat în Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, având CNF și SABO GEORGETA-  
LUCIA, având domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj,  
identificată cu CNF ambii cu adresa de corespondență în Cluj-Napoca, Bd.  
21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62, jud. Cluj, înaintăm, prin av. Răzvan Bălosu, prezenta

### PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care solicităm, în baza art. 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ:

1/ revocarea HCL nr. 52/17.02.2020, prin care s-a aprobat documentația PUD - construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Traian Vuia, nr. 17-17A, vizând imobilul teren înscris în CF 334166 Cluj-Napoca, sub nr. cad. 334166, CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;

2/ revocarea Autorizației de construire nr. 509/09.04.2020, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru imobil mixt (locuințe și spațiu comercial), împrejmuire teren și amenajări exterioare, reg. de înălțime S+P+2E+R, PRIMARULUI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Vă solicităm aceasta pentru următoarele:

MOTIVE

h

Arătăm că subsemnații, **SABO HOREA-ALEXANDRU** și **SABO GEORGETA-LUCIA**, suntem proprietari în cotă de 1/1 ai bunului comun teren, situat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafață de 964 mp, înscris în CF nr. 262349 Cluj-Napoca, nr. top. 322/2/1/4/6/1/3.

Imobilul, proprietatea noastră, se învecinează direct cu imobilul studiat prin documentația PUD, iar acesta va fi afectat, în mod cert și direct, de construcția propusă a fi edificată pe parcela studiată prin PUD.

Observația principală pe care subsemnații o formulăm este aceea că documentația de urbanism PUD a fost aprobată fără consultarea și notificarea noastră și evident fără acordul nostru, chestiunea ce a fost posibilă prin menționarea **ÎN FALS** a unor elemente pe planșa privind starea de fapt, prezentată de proiectant, respectiv prin indicarea numitilor **SABO SERGIU MARIUS** și **SABO ANA** ca fiind proprietari ai suprafeței de teren ce se învecinează cu imobilul studiat prin PUD, suprafața care în realitate ne aparține noua.

Mai exact, învederăm faptul că pe limita Vestica, înspre numărul 19 de pe str. Traian Vuia, imobilul studiat se învecinează cu două proprietăți distincte:

- prima proprietatea lui **SABO SERGIU MARIUS** și **SABO ANA**;
- a doua proprietatea subsemnaților **SABO HOREA-ALEXANDRU** și **SABO GEORGETA-LUCIA**,

însă se observă prin studierea documentației PUD, că numitii **SABO SERGIU MARIUS** și **ANA** sunt menționați pe planul de situație ca fiind proprietarii ambelor proprietăți ceea ce este FALS.

În mod subsecvent, aprobarea documentației PUD, fără notificarea noastră și fără acordul nostru în ceea ce privește configurația clădirii proiectate și retragerea acesteia pe această latură, duce la o ocupare și edificare excesivă a parcelei studiate și la afectarea dreptului nostru de proprietate, prin diminuarea valorii imobilului nostru, pierderea de intimitate și alterarea mediului ambiant.

**A. Maniera de aprobare a PUD a încălcat flagrant dreptul nostru de a fi informați și consultați cu privire la documentația de urbanism propusă.**

Dreptul publicului de a fi informat, este un drept efectiv și nu doar unul formal și este reglementat de următoarele norme legislative:

**A.1. Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism emisă de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.**

**art. 4 – Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:**

**d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională;**

### *Planul Urbanistic de detaliu PUD*

**art. 42** – În situația solicitării elaborării unui PUD, autoritățile administrației publice locale informează și consultă populația în conformitate cu regulamentul local aprobat de prezenta metodologie, cel puțin prin următoarele modalități:

- a) Se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile”

**A.2. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.153 din 10 aprilie 2012, privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului**

### **Planul urbanistic de detaliu – PUD**

#### *1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare*

În situația solicitării elaborării unui PUD, primăria prin structura de specialitate informează și consultă populația cel puțin prin următoarele modalități:

- a) Se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile

#### *2. Implicarea publicului în etapa aprobării PUD-ului*

În vederea aprobării PUD-ului, primăria asigură introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate.”

### **A.3. Legea 350/2001**

**art. 57 alin. (1)** - Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

**alin. (2)** - Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, consultare și acces la justiție, referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit legii, pe tot parcursul elaborării strategiilor și documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, conform metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene și în corelare cu procedurile specifice ce decurg din legislația de mediu.

**art. 60** – Consultarea publicului este procesul prin care autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.”

A.4. Singurii vecini care nu au fost informați suntem noi, ceilalți au fost notificați și, astfel, au avut posibilitatea de a participa la etapa de dezbatere a documentației PUD.

Astfel, procedura de informare, așa cum este ea reglementată prin normele mai sus enumerate, a fost încălcată.

Respectiv, așa cum reiese din *Raportul informării și consultării publicului*, care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului urbanistic sau amenajare a teritoriului, dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019. Referitor la această dezbatere, se prevede în *Raport*, că s-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat PUD, notificări privind intenția și propunerile documentației.

Contrar prevederilor din *Raport*, **noi nu am fost notificați**, informați sau invitați să ne expunem punctul de vedere. Acest fapt reiese clar de la A. din *Raport*, unde la pct. 3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, se specifică că au fost notificați: Vințe Irina (str. Morii, nr. 15), Sabo Sergiu Marius (str. Traian Vuia, nr. 19B), Sabo Ana (str. Traian Vuia, nr. 19B), Prodan Ioan Gheorghe (str. Aurel Vlaicu, nr. 58, ap. 21), Achim Mariana (str. Lacu Roșu, nr. 1, ap. 28); fără ca numele subsemnaților să figureze printre acestea.

În consecință, cu privire la cererea și documentația înregistrată sub nr. 516999/433/2019, adresată de Hubert Eugenia, subsemnații nu am fost informați, notificați sau invitați să ne expunem punctul de vedere, în totală contradicție cu principiile implicării și informării publicului. Această conduită a proiectantului și a reprezentanților Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca este complet nelegală și atrage după sine nevalabilitatea HCL nr. 52/17.02.2020 de aprobare a documentației PUD, care este lovită de nulitate, ca urmare a neparcurgerii procedurii de consultare a publicului reprezentat de proprietarii parcelelor vecine pe laturile celei cu privire la care s-a solicitat elaborarea și aprobarea documentației PUD.

**B. Autorizația de construire nr. 509/09.04.2020**, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru imobil mixt (locuințe și spațiu comercial), împrejmuire teren și amenajări exterioare, reg. de înălțime S+P+2E+R, este nelegală, fiind un act subsecvent unui act primar lovit de nulitate.

Având în vedere că, așa cum am arătat mai sus, HCL nr. 52/17.02.2020 al Consiliului Local Cluj-Napoca de aprobare a documentației PUD este un act lovit de nulitate, act aflat în strânsă legătură și care a stat la baza emiterii Autorizației de construire nr. 509/09.04.2020, considerăm că și aceasta din urmă, fiind un act subsecvent unui act nul, este de asemenea, lovită de nulitate. Astfel, solicităm revocarea Autorizației de construire, deoarece acesta fiind un act nul nu poate să existe și să își producă efectele în realitatea juridică și faptică.

Astfel, prin adoptarea HCL nr. 52/17.02.2020 de aprobare a documentației PUD, precum și prin emiterea Autorizației de construire nr. 509/09.04.2020, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru imobil mixt (locuințe și spațiu comercial), împrejmuire teren și amenajări exterioare, reg. de înălțime S+P+2E+R, dreptul nostru de proprietate asupra imobilului este vătămat, iar în urma construirii, acesta va fi afectat de limite care ne vor restrânge posibilitățile de folosință asupra acestuia. Iar în ceea ce privește regimul de înălțime aprobat, acesta va genera disconfort pentru vecinătăți, constând în

pierderea de valoare a proprietății noastre și în lipsa intimității în curtea unei case, în eventualitatea construirii acesteia în viitor.

În concluzie, vă solicităm admiterea plângerii noastre, în scopul de a evita investirea instanțelor de judecată cu un litigiu având acest obiect.

Anexăm:

- Extras CF
- Împuternicire avocațială

**SABO HOREA-ALEXANDRU și SABO GEORGETA-LUCIA**

**prin av. Răzvan Bălosu**







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	194663
Ziua	08
Luna	10
Anul	2019

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262349 Cluj-Napoca



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 3163/ SOMEȘENI

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 322/2/1/4/6/1/3	964	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>10269 / 16/06/2003</b>		
Act nr. act de lotizare și vânzare cumpărare aut. nr 1133/2003 emis de notar D.M. CĂRLĂNARU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SABO HOREA ALEXANDRU, căs. cu 2) SABO GEORGETA LUCIA, - bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3163/ SOMEȘENI)	A1
B2	Intabulare, drept de SERVITUTE servitute de trecere auto și cu piciorul, lungime de 36 m, lățime de 3 m, peste imobilul cu nr top. 322/2/1/4/6/1/1 din cf 3161; în lungime de 71 m, lățime de 3 m peste imobilul cu nr top. 322/2/1/4/6/1/2 din cf 3162; în lungime de 12 m, lățime de 3 m peste imobilul cu nr top. 322/2/1/4/6/2 din cf 3164. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3163/ SOMEȘENI)	A1
<b>102594 / 31/05/2019</b>		
Act Notarial nr. 1601, din 30/05/2019 emis de PETCU ANDREEA-ȘTEFANIA;		
B3	Se notează antecontractul de vânzare încheiat între proprietarii tabulari SABO HOREA ALEXANDRU și SABO GEORGETA LUCIA în calitate de promitenți vânzători și LUNGOCI PUIU promitent cumpărător, având ca obiect imobilul de sub A.1	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 322/2/1/4/6/1/3	964	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

### DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.*

### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	-	964	-	-	322/2/1/4/6/1/3	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

### Data și ora generării,

08/10/2019, 13:04



Cabinet avocat Bălosu Răzvan  
Sediu: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62  
Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**

Nr. 20

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către  
clientul SABO HOBEA-ALEXANDRU și SABO GEORGETA-LUCIA,  
în baza contractului de asistență juridică nr. 20 din 2019, să  
exercite următoarele activități:

deplinare înscrisuri

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Atest identitatea părților,  
conținutul și data contractului  
de asistență juridică în baza căruia  
s-a eliberat împuternicirea  
Cabinet avocat Bălosu Răzvan  
prin avocat titular,

