

Secretar UAT
Juridic



21.05.2021

19.06.2021 42092.

Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul Cluj

Cabinet avocat Balosu Razvan

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

Tel./Fax: 0040-264-413986

avocatbalosurazvan@gmail.com

12

Către

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

Subsemnata ȘIPOȘ VIRGINIA EUGENIA, domiciliata in com. Floresti, str. Avram Iancu, nr. 405, jud. Cluj cu adresa de corespondenta aleasa la Cab.av. Bălosu Răzvan, situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap. 62, jud. Cluj, înaintez prin av. Bălosu Răzvan prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicit:

-revocarea HCL nr.138/20.09.2012 prin care a fost aprobată documentația PUZ „Extindere, supraetajare și modernizare construcție existentă, refacere împrejmuire, construcție podeț, brașamente și utilități, situate în com.Floresti, str. Avram Iancu, nr. 203”

MOTIVE

Stare de fapt:

Subsemnata petentă dețin calitatea de proprietar asupra imobilului situat în com. Florești, str. Simion Barnutiu, nr. 2, ap.1, imobil învecinat cu imobilul care a făcut obiectul PUZ „Extindere, supraetajare și modernizare construcție existentă, refacere împrejmuire, construcție podeț, brașamente și utilități, situate în com.Floresti, str. Avram Iancu , nr. 203” aprobat prin HCL nr. 138/20.09.2012.

Menționez că apartamentul nr.1, proprietatea mea, facea parte dintr-un imobil comun cu apartamentul nr.2, situat în comuna Florești, str. Avram Iancu, nr.203, jud. Cluj, acest din urmă apartament făcând obiectul PUZ aprobat prin HCL nr. 138/20.09.2012.

Cele două imobile au constituit un singur corp de clădire, construit pe colțul celor două străzi: Avram Iancu și Simion Barnutiu, sub același acoperiș.

Conform art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001, forma în vigoare la data emiterii documentației PUZ, „ Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/general, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației la registratura primăriei.”

Menționăm faptul că documentația de urbanism PUZ „Extindere, supraetajare și modernizare construcție existentă, refacere împrejmuire, construcție podeț, bransamente și utilități, situate în com.Floresti, str. Avram Iancu , nr. 203” a fost întocmită fără a exista avizul/referatul de specialitate al arhitectului-șef al comunei Florești.

De asemenea, conform adresei primite din partea Consiliului Județean Cluj, rezultă că documentația de urbanism PUZ amintită nu a fost avizată de către arhitectul șef al Județului Cluj sau de către Direcția de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Cluj.

Sens în care, în mod evident, această documentație PUZ a fost întocmită cu încălcarea unor dispoziții legale obligatorii.

C. Maniera de aprobare a documentației PUZ a încălcat, în mod flagrant, dreptul subsemnatei, în calitate de proprietar vecin, de a fi informată și consultată 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:

Metodologia 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;”

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

Art. 34 – alin. (3) „Documentația necesară atribuirii serviciilor de elaborare a PUZ trebuie să includă și obligațiile elaboratorului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

(4) Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta metodologie.”

Art. 35 – alin. (1) „În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a

proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ se va face prin notificare directă, astfel încât proprietarii afectați să poată lua cunoștință în mod concret și efectiv despre documentația PUZ și, în măsura în care se impune, să aibă șansa reală de a putea formula eventuale opinii/obiecțiuni cu privire la documentația urbanistică care-i vizează în mod direct.

Or, acest lucru nu s-a întâmplat, instituția dvs. nu a respectat procedura de informare a publicului cu privire la documentația de urbanism propusă, fapt ce a condus la necunoașterea de către subsemnata a documentației de aprobare PUZ, documentație care afectează în mod direct și dreptul meu de proprietate, în calitate de proprietar vecin.

D. Crearea unor prejudicii subsemnatei prin efectul aprobării documentației PUZ menționate

Prin efectul aprobării acestei documentații PUZ constând în aprobarea viitorului amplasament al construcției reglementate prin PUZ s-a cauzat subsemnatei o serie de prejudicii, și anume:

D1. Afectarea relației de vecinătate prin nerespectarea distanței minime între construcțiile vecine, precum și prin modificarea indicilor de urbanism peste limita la care se putea face acest lucru printr-o documentație PUZ

Conform art. 44 alin. (1) din Constituția României, proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod legal de lege, indiferent de titular.

În temeiul alin.(7) al aceluiași text, dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea unei bune vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Totodată, art. 612 din Codul Civil intitulat *Distanța minimă între construcții* prevede că „Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”

De asemenea, potrivit prevederilor Regulamentului de Urbanism al comunei Florești, distanța minimă între construcțiile vecine va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3m.

Menționez că documentația PUZ anterior menționată nu a respectat prevederile din Codul Civil și cele din Regulamentul Local de Urbanism anterior menționate, permițându-li-se vecinilor mei de către autoritățile locale edificarea unei construcții cu nerespectarea distanței minime prevăzute de lege.

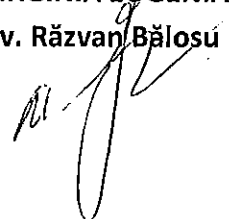
Sens în care, prin edificarea unei construcții atât de înalte, la o distanță atât de mică de proprietatea susbemnatei, mai puțin de 60 cm, a fost afectat, în mod grav, gradul de însorire al proprietății mele, încălcându-mi-se dreptul de proprietate, nefiind respectat în acest sens sub nicio formă gradul minim de însorire conform normelor Ministerului Sănătății.

Mentionez faptul că prin cererea nr.35220 din 9.04.2021 am solicitat studierea documentatiei PUZ ce a stat la baza emiterii HCL 138/2012, însă această documentatie nu mi-a fost pusă la dispozitie, sens în care îmi rezerv dreptul de a completa prezenta plângere cu aspecte suplimentare ulterior momentului la care voi avea acces la documentatie.

Pentru toate aceste motive, solicit revocarea HCL nr. 138/20.09.2012.

În drept, art .7 din Legea 554/2004.
Anexez împuternicire avocațială.

ȘIPOȘ VIRGINIA EUGENIA
prin av. Răzvan Bălosu





Cabinet avocat Bălosu Răzvan

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

Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 35

Domnul avocat, **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către
clientul SILOS VIRGITIĂ EUGENIA,
în baza contractului de asistență juridică nr. 35 din 2021, să
exercite următoarele activități:

redactare / depunere pt acturi impotriva
HCL 138/2012, redactare / depunere plangere penală
și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

Căminul local al cam. Făureș, UAT cam. Făureș
cu scop de convocare penală

Data 18.05.2021

Client/ Reprezentant
.....

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

[Signature]