

R O M Â N I A
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

H O T Ă R Ă R E A Nr. 242/25.09.2026
privind însușirea întâmpinării formulate la Dosarul 1472/83/2026 aflat pe rolul
Tribunalului Satu Mare

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară, la data de 25.09.2026

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 21821/18.09.2026 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune însușirea întâmpinării formulate la Dosarul 1472/83/2026 aflat pe rolul Tribunalului Satu Mare,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 21831/18.09.2026 al SJPADPPA privind însușirea întâmpinării formulate la Dosarul 1472/83/2026 aflat pe rolul Tribunalului Satu Mare,

Obiectul Dosarului 1472/83/2026, anulare act administrativ,

HCL nr 144/2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente", în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

HCL nr 166/2026 privind respingerea plângerii prealabile formulate împotriva HCL nr 144/08.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente", în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

În temeiul art.129 alin.14 și art.139 alin. 1 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește întâmpinarea formulată la Dosarul 1472/83/2026 aflat pe rolul Tribunalului Satu Mare, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se delegă dna Erika Silaghi, consilier juridic în cadrul aparatului de specialitate al Primarul Municipiului Carei, în vederea reprezentării Consiliului local al Municipiului Carei, la Tribunalul Satu Mare în Dosarul 1472/83/2026, având ca obiect anulare act administrativ.

Art.3. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului municipiului Carei

SJPADPPA

Instituției Prefectului județului Satu Mare

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Adrian ROMAN



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 25.09.2026
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0



R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40
445100 – Carei, jud. Satu Mare
Tel.0261861660, Fax 0261861663, E-mail: primariacar@yahoo.com

Dosar nr.1472/83/2026

Materia: Contencios administrativ și fiscal

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: anulare act administrativ

NR. _____ / _____

Către

TRIBUNALUL SATU MARE

Consiliul Local al Municipiului Carei, având cod de identificare fiscală 4481160,
cu sediul în Municipiul Carei, strada 1 Decembrie nr.40, formulăm:

ÎNTÂMPINARE

la acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamantii **KISS NORBERT ISTVAN**,
domiciliat în _____ și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA**,
domiciliată în _____ ambii cu domiciliul
procedural ales în _____ prin Cozma & Horotan S.P.A.R.L în
contradictoriu cu pârâta **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL CAREI**, cu sediul în
Municipiul Carei, strada 1 Decembrie nr.40, jud. Satu Mare și **MUNICIPIUL CAREI**, prin Primar,
solicitând instanței ca prin hotărârea pe care o veți pronunța în cauză să respingeți cererea de
chemare în judecată, pentru următoarele :

MOTIVE

Reclamanții **KISS NORBERT ISTVAN**, domiciliat în _____

și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA**, domiciliată în _____

, solicită instanței ca prin hotărârea ce o veți pronunța să dispuneți:

- 1.) anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei ur. 144 din 08.06.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, proiect nr. 3/2025, elaborat de ERYZA DESIGN SRL, având ca obiect „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, Str. Căplenilor nr. 10, municipiul Carei, beneficiar Ciorbă Nicolae;
- 2.) anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 166 din 20.07.2026, prin care a fost respinsă plângerea prealabilă a subsemnaților, atât pentru nelegalitate proprie, cât și ca act subsecvent celui de la pct. 1.);
- 3.) anularea, în temeiul art. 18 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, a Avizului de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, operațiune administrativă care a stat la baza emiterii actului atacat;

4.) obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată (taxă judiciară de timbru, onorariu de avocat) .

În ce privește primul capăt de cerere anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei ur. 144 din 08.06.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, proiect nr. 3/2025, elaborat de ERYZA DESIGN SRL, având ca obiect „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, Str. Căplenilor nr. 10, municipiul Carei, beneficiar Ciorbă Nicolae, considerăm că este neîntemeiată.

Reclamanții consideră ca fiind nelegală Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei Nr. 144 din 08.06.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- proiect nr. 3/2025, elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiul Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae, încălcând frontal plafonul imperativ al coeficientului de utilizare a terenului.

În motivare invocă prevederile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001: „ *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, 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* ” .

Reclamanții în susținere arată că, regimul aprobat al zonei, este P, P+1, P+2 cu POT 35%, corespunzător categoriei „zonă exclusiv rezidențială” din Anexa nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/1996.

Ori, regimul aplicabil zonei este cel aprobat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Carei și prevăzut în Anexei nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/1996 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%.

De asemenea, din certificatul de urbanism eliberat în scopul elaborării P.U.Z și avizul de oportunitate rezultă funcțiunile propuse ca fiind zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici : P.O.T maxim=40%, C.U.T maxim= 2,00, regim de înălțime maxim D+P+3E+R/M, Înălțime maximă la cornișă 18m, respectiv înălțime maximă la coamă 22 m.

Cu privire la calculul invocat de către reclamanți , menționăm că reclamanții au făcut anumite calcule raportat la regimul zonei, corespunzător categoriei „zonă exclusiv rezidențială” .

Menționăm că regimul aplicabil zonei este zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) nu zonă exclusiv rezidențială, fapt pentru care calculele făcute de către reclamanți nu sunt reale.

Critica privind nelegalitatea indicatorilor urbanistici POT nu poate fi primită deoarece potrivit art.47 alin.(5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise*".

În ce privește nelegalitatea avizului de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, considerăm că acesta a fost legal emis, pentru următoarele motive:

Potrivit prevederilor art. 32 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu PUG și cu structura urbană existentă și nu contravine niciunui act de reglementare în vigoare.

Cu privire la depășirea procentului de ocupare a terenului, potrivit Anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanism, cu modificările și completările ulterioare „*procent de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită,*”.

În ce privește golirea de substanță a procedurii de informare și consultare a publicului, menționăm că au fost respectate prevederile din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, documentația a parcurs întreaga procedură de informare și consultare a populației în toate etapele de inițiere, elaborare, avizare și aprobare.

Cu privire la exigențele de însorire, menționăm că a fost elaborat un Studiu de însorire de către S.C. IOBE ARHITECTURA S.R.L Satu Mare prin care se constată că sunt respectate prevederile Ordinului nr. 119/2014, art. 3, alin.1., *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1:1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*".

Având în vedere actele care au stat la baza adoptării **Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-proiect nr. 3/2025, elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiul Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae**, respectiv certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025 emis de Primăria Municipiului Carei, avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, extrasul CF nr. 116001 Carei, plan de încadrare în zonă și plan de situație, decizia etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Satu Mare, extras de plan cadastral, aviz de amplasament favorabil nr. 6040260100030/20.01.2026 emis de Distribuție Energie Electrică Română, Aviz de principiu nr. 21527/1972-29.12.2025 al Del Gaz, Aviz favorabil nr. 995/22.01.2026 al APASERV SATU MARE SA, adresa DSP Satu Mare nr. 486/04.02.2026, acord de principiu ISU nr. 3825043/20.01.2026, referat nr. 25/19.12.2025 verificare calitate Studiu însorire, Studiu de însorire, Plan de acțiune pentru implementare investiții propuse prin PUZ, aviz favorabil nr. 1345/04.06.2026 a Direcției Arhitect Șef, proces verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026, ora 16:00, precum și raportul procedurii, lista participanților la dezbaterea publică și raportul informării și consultării publice, coroborat cu prevederile art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, considerăm ca fiind legal actul administrativ adoptat.

În ce privește capătul doi de cerere, **anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 166 din 20.07.2026, prin care a fost respinsă plângerea prealabilă, considerăm de asemenea legală adoptarea acestuia.**

Reclamanții în susținere invocă faptul că, cităm:., prin adoptarea Hotărârii se încalcă prevederile art. 37 lit. b) pct.2 din Metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010. Dacă în etapa consultării autoritatea datora proprietarilor direct afectați un răspuns argumentat la observații, cu atât mai mult îl datora în procedura prealabilă, unde aceleași observații i-au fost puse în față însoțite de temeiuri și de un calcul....".

Considerăm că, **Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 166 din 20.07.2026 privind respingerea plângerii prealabile formulate împotriva HCL nr. 144/144/08.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- proiect nr. 3/2025, elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiul Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae, a fost legal adoptată.**

De asemenea, menționăm că au fost respectate prevederile art. 37 lit. b) pct.2 din Metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010.

Cu privire la capătul trei de cerere, anularea, în temeiul art. 18 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, a Avizului de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, operațiune administrativă care a stat la baza emiterii actului atacat, considerăm solicitarea ca fiind nefondată.

Avizului de oportunitate nr. 26226/27.11.2025 pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ELABORAREA PUZ-ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE a fost emis în baza deciziei Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, întrunit în ședința sa în data de 24.11.2025, cu respectarea condițiilor privind delimitarea teritoriului, categoriile funcționale, indicatorii urbanistici, dotările de interes public, capacitățile de transport admise, acorduri/avize, respectiv obligațiile inițiatorului PUZ.

Solicităm încuviințarea înscrisurilor depuse în probațiune.

În ce privește încuviințarea probei cu Expertiza tehnică de specialitate în urbanism, cu următoarele obiective: determinarea suprafeței construite desfășurate maxime realizabile pe parcela înscrisă în CF nr. 116001, în regimul de înălțime P, P+I, P+2 cu procent de ocupare a terenului de 35%, a raportului dintre această suprafață și suprafața terenului; verificarea procentului de ocupare a terenului aprobat, raportat la Anexa nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/ 1996; determinarea duratei de însorire a încăperilor de locuit ale imobilului reclamanților în ipoteza edificării construcțiilor la parametrii aprobați, solicităm respingerea probei pentru următoarele considerente:

Așa cum am arătat în apărarea formulată regimul aplicabil în zonă este cel aprobat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Carei și prevăzut în Anexei nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/1996 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%, ca atare determinarea suprafeței construite desfășurate maxime realizabile pe parcela înscrisă în CF nr. 116001, în regimul de înălțime P, P+I, P+2 cu procent de ocupare a terenului de 35% a raportului dintre această suprafață și suprafața terenului; verificarea procentului de ocupare a terenului aprobat, raportat la Anexa nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/ 1996 nu are nici o relevanță în speța dedusă judecării.

De asemenea determinarea duratei de însorire a încăperilor de locuit ale imobilului reclamanților, considerăm ca nefiind utilă în vederea soluționării cauzei pe motivul că durata de însorire a încăperilor de locuit ale imobilului reclamanților este deterinată de Studiul de Însorire pentru obiectivul PUZ întocmit de către arh. IONESCU-BENEDEK-ANDR Teodora Maria, pe care o depunem în probațiune.

Având în vedere cele relatate mai sus, solicităm respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În drept: invocăm prevederile Legii nr. 554/2004; art. 32 alin. (4) , alin. (5) , alin. (7) , art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Depunem în probațiune: certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025 emis de Primăria Municipiului Carei, avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, extrasul CF nr. 116001 Carei, plan de încadrare în zonă și plan de situație , decizia etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Satu Mare, extras de plan cadastral, aviz de amplasament favorabil nr. 6040260100030/20.01.2026 emis de Distribuție Energie Electrică Română, Aviz de principiu nr. 21527/1972-29.12.2025 al Del Gaz, Aviz favorabil nr. 995/22.01.2026 al APASERV SATU MARE SA, adresa DSP Satu Mare nr. 486/04.02.2026, acord de principiu ISU nr. 3825043/20.01.2026, referat nr. 25/19.12.2025 verificare calitate Studiu însorire, Studiu de însorire, Plan de acțiune pentru implementare investiții propuse prin PUZ, aviz favorabil nr. 1345/04.06.2026 a Direcției Arhitect Șef, proces verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026, ora 16:00, precum și raportul procedurii, lista participanților la dezbaterea publică și raportul informării și consultării publice.

În temeiul art.223 alin. (3) din Codul de procedură civilă, solicităm, judecarea prezentei cauze și în situația lipsei noastre de la dezbateri.

PRIMAR

Monica-Silvia Giurgiu - Kovács

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

jr. Adela Crina Oprețoiu

SJPADPPA

Șef serviciu

jr.Claudiu Alexandru Ursulescu

Președinte de ședință
Adrian ROMAN



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU