

Referat de aprobare Nr. 16961/16.07.2026

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

Zoltán FAZAKAS, Viceprimar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- Plângerea prealabilă formulată de dl Kiss Norbert Istvan și soția Kiss Lavinia Anamaria prin Avocat Marius Cozma, din cadrul Cozma&Horotan SPARL cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str Mileniului nr 16/1-2 nr C_7679_/06.07.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 16158/07.07.2026.

Văzând

- Legea nr 554/2004 contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MDRT 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,
- În temeiul 129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, și art.139 alin.3 lit.e din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre 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 și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

**VICEPRIMAR
ZOLTÁN FAZAKAS**

(Stampă circulară)

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 175/16.07.2026

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

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, desfășurată la data de 20.07.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 16961/16.07.2026 inițiat de Viceprimarul Municipiului Carei prin care propune 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,

Referatul de specialitate nr 16968/16.07.2026 al Direcției Arhitect Șef, 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, deoarece au fost respectate prevederile Legii nr 350/2001, al Legii nr 544/2001 și ale Ordinului MDRT nr 2701/2010.

Plângerea prealabilă formulată de dl Kiss Norbert Istvan și soția Kiss Lavinia Anamaria prin Avocat Marius Cozma, din cadrul Cozma&Horotan SPARL cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str Mileniului nr 16/1-2 nr C_7679_/06.07.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 16158/07.07.2026.

Legea nr 554/2004 contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare,

Ordinului MDRT 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,

În temeiul 129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, și art.139 alin.3 lit.e din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se respinge plângerea prealabilă formulată 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, de către dl Kiss Norbert Istvan și soția Kiss Lavinia Anamaria prin Avocat Marius Cozma, din cadrul Cozma&Horotan SPARL cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str Mileniului nr 16/1-2 nr C_7679_/06.07.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 16158/07.07.2026.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Direcția Arhitect Șef
Cozma&Horotan SPARL
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.3. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

**INIȚIATOR :
VICEPRIMAR
ZOLTÁN FAZAKAS**

Carei, 16.07.2026
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.





ROMÂNIA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie, Nr. 1, 445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. : 0261861659, 0261805043, 0261861696

E-mail: juridic@municipilcarei.ro

Direcția Arhitect Șef

Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol

Nr. 10968 / 16.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind soluționarea plângerii prealabile înregistrată la Unitatea administrativ Teritorială Municipiul Carei cu nr. 16158 din 07.07.2026 împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026 s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal- proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DEZIGN SRL privind „ Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente,, în municipiul Carei, str. Căplenilor, nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae.

Prin plângerea prealabilă înregistrată la Unitatea administrativ Teritorială Municipiul Carei cu nr. 16158 din 07.07.2026 se solicită revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026 privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal- proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DEZIGN SRL privind „ Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente,, în municipiul Carei, str. Căplenilor, nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae, ca fiind nelegală.

În subsidiar, reanalizarea documentației și aprobarea măsurilor de intrarea în legalitate, inclusiv prin revocarea sau modificarea Avizului de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, respectiv comunicarea în temeiul Legii nr. 544/2001 privin liberul acces la informațiile de interes public și al art. 41 din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010, a copiilor de pe certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025, avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, actele care au stat la baza acestuia, raportul informării și consultării publicului, procesul-verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026 și dovada publicării documentației în procedura de consultare.

Conform prevederilor art. 7, alin. 1 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare „ Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhice superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului.,,

Față de motivele de nelegalitate invocate de petenți, arătăm următoarele:

Raportat la prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare, actul administrativ este emis în scopul de a produce efecte juridice.

De asemenea, urmare a adoptării Hotărârii nr.144 din 8 iunie 2026 de Consiliul Local al Municipiului Carei, acestea a intrat în circuitul civil, iar potrivit art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004, Legea contenciosului administrativ cu completările și modificările ulterioare, actul administrativ nu mai poate fi revocat de autoritatea emitentă dacă a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice.

Având în vedere, Proiectul de hotărâre și actele care au stat la baza adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026, prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal- **proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DEZIGN SRL privind „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente,, în municipiul Carei, str. Căplenilor, nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae**, au fost respectate prevederile art. 24 din Legea nr.2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, fapt pentru care considerăm ca fiind legală Hotărârea a cărei revocare se solicită.

Petenții consideră că prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026 privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal- proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DEZIGN SRL privind „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente,, în municipiul Carei, str. Căplenilor, nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae , se încălcat plafonul imperativ al coeficientului de utilizare a terenului, potrivit prevederilor art. 32 alin.7 din Legea nr. 350/2001 care dispune: *„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 ”.*

De asemenea , petenții consideră că actele emise, certificatul de urbanism eliberat în scopul elaborării P.U.Z și avizul de oportunitate există în ipoteza derogării de la reglementările în vigoare potrivit prevederilor art. 32 alin. 8 „ ***Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, super-magazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea”.***

Ori, din actele emise, 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 22m.

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”.*

Cu privire la 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.

În ce privește procedura de informare și consultare, 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*".

Față de cele expuse, considerăm Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026 ca fiind legal adoptată, fapt pentru care nu se impune revocarea hotărârii.

Cu acordul beneficiarului, vor pune la dispoziție actele solicitate: avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, studiile de fundamentare care au stat la baza acestuia, raportul informării și consultării publicului, procesul-verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026 și dovada publicării documentației în procedura de consultare.

Propunem spre dezbateră proiectul de hotărâre privind soluționarea plângerii prealabile înregistrată la Unitatea administrativ Teritorială Municipiul Carei cu nr. 16158 din 07.07.2026 împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026.

Arhitect șef,
Egli Sebastian

Consilier juridic,
Erika Silaghi



Cozma &
Horotan

CONSILIUL LOCAL CAREI

NR. C 7679 / 06.07.2026

NR. 16/58

DATA 07.07.2026

REPARTIZAT:

Consiliul Local,
Of. Adm. & Inf.
08.07.2026

CĂTRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI
MUNICIPIUL CAREI

în atenția Doamnei Primar al Municipiului Carei
Carei, str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, județul Satu Mare

Subsemnatii **KISS NORBERT ISTVAN** domiciliat în Carei str. Randunelelor nr. 11 jud. Satu Mare, identificat prin Carte de Identitate seria SM nr. 969187 având Cod Numeric Personal 1861017303701 și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA**, domiciliată în Satu Mare str. Fagarasului bl. F39 ap. 3 jud. Satu Mare, identificată prin Carte de Identitate seria SM nr. 704630 având Cod Numeric Personal 2860903304014, **ambii cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str. Mileniului nr. 16/1-2 (persoana însărcinată cu primirea corespondentei av. Marius Cozma)**, prin Cozma & Horotan S.P.A.R.L.,

formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

întemeiată pe dispozițiile art. 7 alin. (1) și alin. (11) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, prin care vă solicităm:

- 1.) **revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, proiect nr. 3/2025, având ca obiect „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, str. Căplenilor nr. 10, municipiul Carei, beneficiar Ciorbă Nicolae, ca fiind nelegală;**
- 2.) **în subsidiar, reanalizarea documentației și adoptarea măsurilor de intrare în legalitate, inclusiv prin revocarea sau modificarea Avizului de oportunitate nr. 26226/27.11.2025;**
- 3.) **comunicarea către subsemnații, în temeiul Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public și al art. 41 din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010, a copiilor de pe: certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025, Avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025, studiile de fundamentare care au**

stat la baza acestuia, raportul informării și consultării publicului, procesul-verbal al dezbaterii publice din 12.03.2026 și dovada publicării documentației în procedura de consultare;

pentru următoarele CONSIDERENTE de fapt și de drept:

I.) ACTUL VIZAT ȘI ADMISIBILITATEA PLÂNGERII

1. Prin H.C.L. nr. 144/08.06.2026 ați aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru terenul de 5.735 mp înscris în CF nr. 116001 Carei, str. Căplenilor nr. 10, stabilind ca obligatorii indicatorii: POT maxim 40%, CUT maxim 2,0, regim de înălțime D+P+3E+R/M, înălțime maximă la cornișă 18 m, înălțime maximă la coamă 22 m.

2. Hotărârea de aprobare a unui plan urbanistic zonal este act administrativ cu caracter normativ, astfel cum a statuat Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 12/2021, pronunțată în interpretarea și aplicarea unitară a Legii nr. 350/2001. În consecință, prezenta plângere prealabilă este formulabilă oricând, potrivit art. 7 alin. (11) din Legea nr. 554/2004, iar termenul de soluționare care vă incumbă este de 30 de zile de la înregistrare, potrivit art. 2 alin. (1) lit. h) din aceeași lege.

3. Suntem proprietarii imobilului limitrof terenului reglementat, teren de 446 mp cu casă de locuit, CF nr. 112481 Carei, str. Vasile Alecsandri nr. 15/A, locuința noastră efectivă, direct și concret vătămați prin regimul de înălțime și densitatea aprobate. Am participat activ la ambele etape ale procedurii de informare și consultare, prin observațiile înregistrate sub nr. 7509/02.10.2025 și nr. 25347/10.11.2025.

II.) NELEGALITATEA HOTĂRÂRII. ÎNCĂLCAREA PLAFONULUI IMPERATIV AL COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI

1. Art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 dispune: „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.”

2. Ambele condiții de incidență sunt îndeplinite: documentația a fost inițiată și finanțată de un beneficiar privat și modifică reglementări stabilite pentru

zonă prin P.U.G., împrejurare atestată de înseși actele pe care le-ați emis, căci certificatul de urbanism eliberat în scopul elaborării P.U.Z. și avizul de oportunitate există, ca instituții, exclusiv în ipoteza derogării de la o reglementare în vigoare, conform art. 32 alin. (1) din lege. Excepția de la art. 32 alin. (8) privește exclusiv zonele de interes economic, parcurile industriale, tehnologice, supermagazinele, hipermagazinele, parcurile comerciale și zonele de servicii; locuințele colective nu figurează în enumerarea limitativă.

3. Regimul aprobat al zonei a fost confirmat de institutia d-voastra, în scris, în mod repetat: zonă rezidențială cu regim de înălțime P, P+1, P+2, conform Regulamentului General de Urbanism (adresa nr. 4953/19.03.2025); P.U.G. datând din 1993, completat cu R.G.U. (adresa nr. 26876/10.12.2025); indicatori existenți cei din certificatele de urbanism, majorabili doar prin P.U.Z. (adresa nr. 5913/16.03.2026); utilizări permise locuințe individuale P, P+1-2 (certificatul de urbanism nr. 26877/26.11.2025).

4. Coeficientul maxim de utilizare pe care acest regim aprobat îl poate genera este produsul dintre procentul de ocupare și numărul de niveluri: 0,35 înmulțit cu 3 înseamnă 1,05, în varianta teoretică extremă. Majorat cu procentul maxim legal de 20%, plafonul derogării se oprește la aproximativ 1,26. Ați aprobat CUT 2,0, o depășire de circa 59% a plafonului calculat în varianta cea mai indulgentă pentru beneficiar. Nu este o chestiune de apreciere urbanistică, ci o încălcare aritmetică a unei limite imperative.

5. Împrejurarea că P.U.G.-ul din 1993 nu exprimă cifric un coeficient de utilizare nu suspendă plafonul. Coeficientul este consecința matematică a regimului aprobat de înălțime și de ocupare: cine a aprobat P+2 cu POT 35% a aprobat, prin aceasta, și limita de utilizare pe care acești parametri o generează. Lectura contrară ar transforma art. 32 alin. (7) în literă moartă exact în localitățile cu documentații neactualizate și ar face inexplicabilă sintagma „o singură dată”, care presupune structural un reper. Totodată, nu se poate susține simultan derogarea și inexistența obiectului ei: dacă nu ar exista reglementări aprobate de la care se derogă, certificatul emis în scopul P.U.Z. și avizul de oportunitate ar fi fost emise în afara ipotezei legale care le justifică existența.

III.) NELEGALITATEA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 26226/27.11.2025

Potrivit art. 32 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 350/2001, avizul de oportunitate stabilește indicatorii urbanistici obligatorii, limitele minime și maxime. Dacă avizul a fixat un coeficient maxim de 2,0, a autorizat ceea ce art. 32 alin. (7) interzice și este nelegal la rădăcină, viciind actul subsecvent; dacă a fixat o limită inferioară, hotărârea a fost adoptată cu încălcarea limitelor obligatorii ale propriului aviz. Ambele ipoteze impun revocarea. Solicităm totodată să ne indicați studiile de fundamentare care au justificat validarea unei asemenea densificări.

IV.) DEPĂȘIREA PROCENTULUI DE OCUPARE A TERENULUI

Anexa nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/1996 prevede, pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, un procent maxim de ocupare de 20%. Clădirile aprobate, D+P+3E+R/M, sunt fără putință de tăgadă clădiri cu mai mult de 3 niveluri. Încadrarea în categoria „zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)” cu POT 40% este dezmințită de propriile dumneavoastră acte, care califică zona drept rezidențială P, P+1, P+2. Aceeași autoritate nu poate purta simultan două caracterizări opuse ale aceleiași zone.

V.) GOLIREA DE SUBSTANȚĂ A PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE

1. Art. 37 lit. b) pct. 2 din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 vă obligă să informați în scris proprietarii direct afectați care au trimis opinii, cu privire la răspunsul argumentat la observațiile lor. Suntem exact în această categorie și exact acest răspuns nu l-am primit: observațiile noastre au fost înlăturate prin răspunsul elaboratorului documentației, angajat de beneficiarul privat, cu motivarea că ar fi premature și că se vor trata în faza P.U.Z. Obligația incumbă autorității, nu proiectantului; delegarea răspunsului către partea direct interesată în respingerea observațiilor nu constituie îndeplinirea obligației.

2. Art. 5 alin. (2) din metodologie dispune că raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia de aprobare, iar art. 11 pretinde consemnarea modului de rezolvare a observațiilor și, pentru cele nerezolvate, a motivației. Un raport care înregistrează observațiile ca

respinse pe temeiul unei amânări niciodată onorate nu fundamentează nimic. Amânarea promisă, „se va analiza în faza P.U.Z.”, obliga documentația finală la o analiză efectivă a însoririi, distanțelor și retragerilor față de imobilul nostru; vă solicităm să ne indicați unde anume se regăsește această analiză.

3. Art. 37 lit. a) pct. 3 din metodologie și art. 59 din Legea nr. 350/2001 vă obligau să puneți la dispoziția publicului documentele aferente propunerilor, inclusiv certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate. Observațiile noastre din chiar cursul procedurii au consemnat, contemporan cu faptele, caracterul aproape inexistent al documentației publicate. Reluarea procedurii, comunicată prin adresa nr. 21494/16.10.2025, confirmă că dumneavoastră înșivă ați constatat deficiențele primei etape.

VI.) EXIGENȚELE DE ÎNSORIRE

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, completat prin Ordinul nr. 994/2018, impune asigurarea însoririi încăperilor de locuit, inclusiv ale clădirilor învecinate, minimum 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă. Corpuri cu înălțimea la coamă de 22 m în imediata vecinătate a unei locuințe parter cu mansardă pun în discuție directă respectarea acestei exigențe în privința imobilului nostru, chestiune pe care documentația trebuia să o trateze punctual, nu generic.

Pentru toate aceste considerente, vă solicităm revocarea H.C.L. nr. 144/08.06.2026 și restabilirea legalității, potrivit petitelor de mai sus.

KISS NORBERT-ISTVAN și KISS LAVINIA-ANAMARIA
Prin Avocat Marius Cozma





**Cozma &
Horotan**

IMPUTERNICIRE AVOCATIALA

Nr. 018719/ 06.07.2026

Cozma & Horotan Societate Profesionala de Avocati cu Raspundere Limitata, **prin Av. Marius Cozma, Av. Horotan Vasile Constantin, Av. Mihnea Ioana Georgiana, Av. Tiberiu Demarcsek, Av. Stagiari Veres Izabela Florentina Maria** se imputerniceste de catre clientul :

KISS NORBERT ISTVAN, KISS LAVINIA ANAMARIA

in baza contractului de asistenta juridica nr. 001764 din 02.10.2025 sa exercite urmatoarele activitati :

ASISTENTA JURIDICA SI REPREZENTARE
Plangere prealabila HCL 144/2026

si sa asiste/sa reprezinte clientul in fata

CONSILIUL LOCAL CAREI, MUNICIPIUL CAREI

Data: 06.07.2026

CLIENT/REPREZENTANT,*)

.....
(semnatura)

*) Semnatura nu este necesara in situatia in care forma de exercitare a profesiei de avocat atesta identitatea partilor, a continutului si data contractului de asistenta juridica in baza caruia s-a eliberat imputernicirea.



Atest identitatea partilor, continutul si data contractului de asistenta juridica in baza caruia s-a eliberat imputernicirea **Cozma & Horotan S.P.A.R.L.**)**

.....
(.....)
) Semnatura avocatului si aplicarea stampilei nu sunt necesare in situatia in care prezenta imputernicire avocatiala este semnata de catre client sau reprezentantul acestuia.

SOCIETATE PROFESIONALA DE AVOCATI CU RASPUNDERE LIMITATA

A: Satu Mare, Str. Mileniului nr. 16/1-2 | T/F: 0261.716.716 | M: 0726.389.107; 0726.389.106 |
E: marius@cozmasihorotan.ro secretariat@cozmasihorotan.ro www.cozmasihorotan.ro

PAGE 1 OF 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA 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

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 08.06.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 13454/04.06.2026 inițiat de Viceprimarul Municipiului Carei prin care propune 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,

Având în vedere :

Adresa nr 4450/23.02.2026 prin care Ciorbă Nicolae solicită 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,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 13458/04.06.2026 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras 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 România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 215271972/29.12.2025 al Delgaz Grid
- 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 13451/04.06.2026 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- lista participanților la dezbateră publică,
- raportul informării și consultării publice,

Ținând seama de prevederile:

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 15

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 13

Voturi împotriva - 1

Abțineri - 1

CU ORIGINALUL
FORM

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- Art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, și art.139 alin.3 lit.e din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul 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, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indicatori urbanistici obligatorii:

POT maxim propus : 40%
 CUT maxim propus : 2,0
 regim de înălțime propus: D+P+3E+R/M
 înălțime maximă la cornișă 18 m
 înălțime maximă la coamă 22 m

Condiții de amplasare :

- Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de reglementări
- Golurile, ferestrele vor respecta prevederile codului civil privind servituțile de vedere
- Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu
- Zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare

Art.2. Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

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
 Serviciului urbanism
 Ciorbă Nicolae
 Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
 Sebastian-Constantin ONEȘ

Contrasemnează
 Secretar General al Municipiului Carei
 Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 05.06.2026
 Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 alin.3 lit.e din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19
 Nr. total al consilierilor prezenți – 15
 Nr. total al consilierilor absenți – 4
 Voturi pentru – 13
 Voturi împotriva – 1
 Abțineri – 1