

Referat de aprobare Nr. 18857/12.08.2026

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 dna Lang Ana și dl Lang Ladislau prin Avocat Ressler Stefan, din cadrul Cabinet de Avocatură Demeter-Ressler cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str Mileniului nr 10, parter, birou 2 nr 194/17.07.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 17210/20.07.2026.

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**

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 205/12.08.2026

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 extraordinară, desfășurată la data de 14.08.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 18857/12.08.2026 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 18865/12.08.2026 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 dna Lang Ana și dl Lang Ladislau prin Avocat Ressler Stefan, din cadrul Cabinet de Avocatură Demeter-Ressler cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str Mileniului nr 10, parter, birou 2 nr 194/17.07.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 17210/20.07.2026.

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 dna Lang Ana și dl Lang Ladislau prin Avocat Ressler Stefan, din cadrul Cabinet de Avocatură Demeter-Ressler cu domiciliul procedural ales în Satu Mare str Mileniului nr 10, parter, birou 2 nr 194/17.07.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 17210/20.07.2026.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Direcția Arhitect Șef
Cabinet de Avocatură Demeter-Ressler
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, 12.08.2026
Ref./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

Arhitect Șef

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

Nr. 1885 / 12.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind soluționarea plângerii prealabile înregistrată la Unitatea administrativ Teritorială
Municipiul Carei cu nr. 17210 din 20.07.2026 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. 17210 din 20.07.2026 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 pentru motivele invocate.

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.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, fapt pentru care considerăm ca fiind legală Hotărârea a cărei revocare se solicită.

În motivare, petenții invocă regimul de înălțime aplicabil în zonă, menționând că, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.. 525/1996, regimul de înălțime aplicabil în zonă este de P, P+1, P+2, motiv pentru care consideră că este inoportun să se aprobe în zona respectivă un regim de înălțime de D+P+3E+M, neexistând nicio justificare reală care să conducă la oportunitatea și necesitatea unei astfel de modificări.

Caracteristicile la care fac referire petenții se referă la funcțiunea actuală în zonă, adică zonă rezidențială, nu la funcțiunea propusă, zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

Prezența simultană a locuințelor P+1/P+M și a blocurilor P+4 justifică introducerea regimului de înălțime D+P+3E+M.



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

Cu privire la observația formulată cu ocazia dezbatărilor publice în ce privește distanța dintre proprietatea persoanelor care au formulat plângerea prealabilă și viitoarele construcții, menționăm următoarele:

Prin observațiile la anunțul privind intenția de elaborare a planului Urbanistic zonal-Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, din Mun. Carei str. Căplenilor nr.10, depus de beneficiarul Ciorba Nicolae, înregistrat cu nr. 25057/06.11.2025 se solicită, „ *Cu titlu de observație dorim să ni se comunice la ce distanță de proprietățile noastre se dorește ridicarea unui bloc de locuințe cu un regim de înălțime D+P+2E+M deoarece în intenția de elaborare a PUZ ului nu se specifică distanța respectivă, aspect ce va fi necesar de avut în vedere cu raportare directă la legislația aplicabilă în domeniu*”.

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Carei a răspuns la observația formulată prin adresa nr. 6143/16.03.2026, astfel:
„În ce privește distanța blocului de locuințe cu regim de înălțime D+P+2E+M față de proprietatea dumneavoastră, așa cum apare pe planul de situație aferent Studiului de Însorire întocmit în etapa de realizare a PUZ, este de 7,47 m față de linia de proprietate(gard)”.

De asemenea, **petenții în motivare arată 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 încalcă prevederile 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* ”.

Critica privind nelegalitatea indicatorilor urbanistici CUT, respectiv 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*”.

De asemenea potrivit prevederilor art. 32 alin. 4 din Legea nr.350/2001 și ale Anexei 2 ale Legii nr.350/2001, rezultă că este permisă prin efectul legii posibilitatea modificării prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin PUG, prin finanțarea unei persoane fizice sau juridice, respectiv, coeficientul de utilizare a terenului(CUT).

Coeficientul de ocupare a terenului nu depășește coeficientul stabilit pentru zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

În ce privește lipsa unei justificări urbanistice reale cu privire la stabilirea Coeficientului de utilizare a terenului (CUT), respectiv a Procentului de utilizare a terenului, considerăm ca fiind justificată, având în vedere funcțiunea propusă: zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

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.

Propunem spre dezbateră proiectul de hotărâre privind soluționarea plângerii prealabile înregistrată la Unitatea administrativ Teritorială Municipiul Carei cu nr. 17210 din 20.07.2026 împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Carei nr. 144 din 08.06.2026.

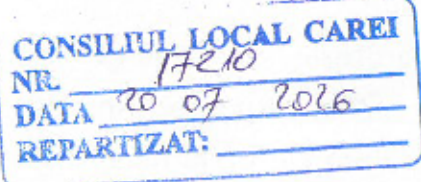
Arhitect șef,
Egli Sebastian



SJPADPPA ,
Șef serviciu,
jr.Claudiu Alexandru Ursulescu

Întocmit, E.S/2 ex

Nr. 194 / 17.07.2026



Către,

Consiliul Local al Municipiului Carei,

Subsemnata Lang Ana, domiciliată în loc. Carei, str. Vasile Alecsandri nr. 21, jud. Satu Mare și Lang Ladislau, domiciliat în Mun. Satu Mare, str. G-ral Victor Popescu nr. 15, jud. Satu Mare, prin avocat Ressler Ștefan, **indic domiciliul procedural ales la sediul** Cabinetelor de avocatură Demeter&Ressler, situat în municipiul Satu Mare, str. Mileniului, nr. 10, parter, birou 2 și arăt că persoana care ridică corespondența procedurală este domnul avocat Ressler Ștefan, în conformitate cu prev. art. 7 din Lg. 554/2004, depunem prezenta :

PROCEDURĂ PREALABILĂ

prin vă solicităm revocarea în tot a Hotărârii de Consiliu Local 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 municipiul Carei, str. Căplenilor, nr. 10 jud. Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae, pentru următoarele :

Motive

În fapt,

În data de 25 iunie 2026 am observat că s-a publicat Hotărârea de Consiliu Local a municipiul Carei 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 Municipiul Carei, str. Căplenilor, nr. 10 jud. Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae

Considerăm că Hotărârea de Consiliu Local este nelegală cel puțin pentru următoarele motive:

1. Din cuprinsul actelor administrative preparatorii, în concret Memoriul nontehnic întocmit de arhitect Csomai Erika Izabella, se poate lesne desprinde că zona studiată este formată din locuințe rezidențiale unifamiliale, având un CUT și POT apropiat de imobilul care face obiectul planului urbanistic zonal, astfel este evident că nu există niciun raționament juridic obiectiv care ar conduce la ideea oportunității modificării vertiginoase a zonei studiate în cuprinsul actului administrativ aprobat de autoritatea deliberativă.
2. Conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, regimul de înălțime aplicabil în zonă este P,P+1,P+2 motiv pentru care considerăm că este inoportun să se aprobe în zona respectivă un regim de înălțime de D+P+3E+M, adică un regim de înălțime dublu față de maximul aplicabil în zona vizată de planul urbanistic zonal, neexistând nicio justificare reală care să conducă la oportunitatea și necesitatea unei astfel de modificări vertiginoase a maximelor stabilite prin reglementările urbanistice existente.
3. Cu ocazia dezbaterilor publice am formulat o serie de observații către UAT Carei și am solicitat o serie de detalii printre care să se specifice distanța dintre proprietatea noastră și viitoarele construcții, la aceste cereri nu am primit un răspuns din care s-ar fi putut deduce un argument justificat și întemeiat din punct de vedere legal care să conducă la aprobarea prezentei hotărâri de consiliu local.
4. Conform actualului plan urbanistic general indicatorii urbanistici existenți respectiv regimul de înălțime în zona respectivă sunt următoarele: procent de ocupare a terenului maxim 35%, coeficient de utilizare a terenului max. 0,9 respectiv regim de înălțime maxim P+2.

La ora actuală terenul studiat are un procent de ocupare de 10,16% iar un coeficient de utilizare a terenului de 0,12% iar prin indicatorii urbanistici propuși și aprobați prin PUZ s-a mărit procentul de ocupare a terenului cu aproximativ 400% raportat la indicatorii existenți actuali respectiv în cazul coeficientului de utilizare a terenului propuși de 2.00 se propune o creștere de aproximativ 1700 % față de indicatorii urbanistici existenți la fața locului. Având în vedere că prin planul urbanistic general coeficientul de utilizare a terenului este de 0.8 iar prin actul administrativ aprobat s-a stabilit un procent de ocupare a terenului de 2.00 s-a efectuat o majorare de 250% aspect care contravine flagrant prev. art. 32 alin 7 din Legea 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.”

5. Conform jurisprudenței și doctrinei aplicabile în materie majorarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) respectiv a POT Procentului de utilizare a terenului, trebuie să fie justificată prin studii și argumente urbanistice obiective, care să demonstreze necesitatea și oportunitatea modificării regimului de construire în raport cu caracteristicile zonei, infrastructura existentă, capacitatea rețelelor edilitare, protecția mediului și integrarea în structura urbană. Simpla stabilire a unui CUT superior, fără o analiză tehnică și fără motivarea soluției urbanistice, reprezintă o exercitare arbitrară a puterii de apreciere a autorității publice. În acest sens lipsa unei justificări urbanistice reale – bazate pe documente/studii, Consiliul local respectiv UAT Carei nu au demonstrat că majorarea CUT răspunde unui interes public și că este proporțională cu obiectivele urmărite. O astfel de omisiune împiedică verificarea legalității exercitării puterii discreționare și este, din punctul nostru de vedere,

un exces de putere, întrucât dreptul de apreciere nu poate fi exercitat arbitrar, întrucât dreptul de apreciere și verificare oportunității unei hotărâri de consiliu local trebuie să fie fundamentată pe criterii urbanistice obiective și verificabile.

Raportat la argumentele anterior indicate considerăm că se impune revocarea în tot a hotărârii consiliului local nr. 144/08.06.2026, iar în cazul în care nu veți proceda la revocarea hotărârii nelegale, ne vedem obligați să depunem o acțiune în contencios administrativ prin care să solicităm anularea Hotărârii de Consiliu Local.

Cu respect,

Prin av. Ressler Stefan



ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**Seria Nr. 008455/2026**

Domnul avocat Ressler Stefan se împuternicește de către clientul Lang Ana, domiciliată în loc. Carei, str. Vasile Alecsandri nr. 21, jud. Satu Mare și Lang Ladislau, domiciliat în Mun. Satu Mare, str. G-ral Victor Popescu nr. 15, jud Satu Mare, în baza contractului de asistență juridică seria și nr. 006873 din 2026, să exercite următoarele activități: redactare și semnare procedură prealabilă, acțiune în contencios administrativ și alte acte, reprezentare și asistarea clientului în fața Municipiului Carei și a Tribunalului Satu Mare.

Data 17.07.2026

Client

Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în baza
cărui s-a eliberat împuternicirea

CABINET DE AVOCAT RESSLER STEFAN

prin avocat

