

Referat de aprobare Nr. 21821/18.09.2026
privind însușirea întâmpinării formulate la Dosarul 1472/83/2026 aflat pe rolul
Tribunalului Satu Mare

VICEPRIMAR Zoltán FAZAKAS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- obiectul Dosarul 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,

Văzând

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

Inițiez Proiectul de hotărâre privind însușirea întâmpinării formulate la Dosarul 1472/83/2026 aflat pe rolul Tribunalului Satu Mare și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

VICEPRIMAR
Zoltán FAZAKAS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 251 / 18.09.2026
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 Dosarul 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

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

INIȚIATOR :
VICEPRIMAR
Zoltán FAZAKAS



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

Str. Progresului, Nr. 28
445100 – Carei, jud. Satu Mare
Tel.,Fax 0261861663, E-mail: primariacar@yahoo.com

SJPADPPA

Compartimet Juridic

Nr. 21831 / 18.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind însușirea întâmpinării formulate la Dosarul 1472/83/2026
aflat pe rol la TRIBUNALUL SATU MARE

Având în vedere că pe rolul TRIBUNALULUI SATU MARE se află Dosarul nr.1472/83/2026 , dosar în care reclamanții KISS NORBERT ISTVAN, domiciliat în Carei, str. Rândunelelor, nr.11, jud. Satu Mare și soția KISS LAVINIA ANAMARIA, domiciliată în Satu Mare, str. Făgărașului, bl.F39, ap.3, jud. Satu Mare, ambii cu domiciliul procedural ales în Satu Mare, str. Mileniului, nr.16/1-2, 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, obiectul dosarului fiind anulare act administrativ, mențiunea de a depune întâmpinare în termen de 25 zile de la comunicare sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de a invoca excepții,

Conform prevederilor art. 154 alin. 6 din OUG nr. 57/2019, Primarul poate reprezenta în justiție doar unitatea administrativ teritorială,

Având în vedere cele precizate propunem adoptarea unei hotărâri prin care Consiliul Local al Municipiului Carei desemnează persoana care să reprezinte Consiliul Local al Municipiului Carei la termenele în Dosarul nr. 1472/83/2026 la Tribunalul Satu Mare, respectiv să-și însușească apărarea formulată la acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanții **KISS NORBERT ISTVAN** și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA**.

Anexăm acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanții **KISS NORBERT ISTVAN** și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA** , respectiv întâmpinarea formulată în dosarul cauzei.

SJPADPPA

cj. Erika Silaghi



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 Carei, str. Rândunelelor, nr.11, jud. Satu Mare și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA**, domiciliată în Satu Mare, str. Făgărașului, bl.F39, ap.3, jud. Satu Mare, ambii cu domiciliul procedural ales în Satu Mare, str. Mileniului, nr.16/1-2, 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

Reclamantii **KISS NORBERT ISTVAN**, domiciliat în Carei, str. Rândunelelor, nr.11, jud. Satu Mare și soția **KISS LAVINIA ANAMARIA**, domiciliată în Satu Mare, str. Făgărașului, bl.F39, ap.3, jud. Satu Mare, 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 destiate 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 dezbateră 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 temeuri 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+1, 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 însoțire 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+1, 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.

NR. 389/02.09.2026.

Rep. referenț
Consiliul Local
16.08.2026
SYPADPA
02.09.2026
C.J. Erika Silagiu
02.09.2026



ROMÂNIA
TRIBUNALUL SATU MARE
STR. MIHAI VITEAZU NR. 8
SATU MARE
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Destinatar:
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CAREI
CAREI, STR.1 DECEMBRIE 1918, nr.
40, județul SATU MARE

DOSARUL NR. 1472/83/2026

Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: anulare act administrativ
Compleet: C10fond-CA

Comunicare Adresă

emisă la 26 august 2026

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Pârât--Pârât**, vă comunicăm că în termen de 25 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții¹**, aveți obligația de a depune întâmpinarea. Depuneți documentele solicitate și înscrisurile doveditoare într-un exemplar pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare parte, cf. art. 150 NCPC

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să i se facă toate comunicările privind procesul;
- excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- semnătura.

Nota: Se comunică cererea de chemare în judecată și înscrisurile către pârât, cu mențiunea: „Aveți obligația de a depune întâmpinare și înscrisurile de care înțelegeți să vă folosiți în atâtea exemplare câte părți sunt plus un exemplar pentru instanță, în termen de cel mult 25 zile de la primirea comunicării, în condițiile art. 205 C.pr.civ., sub sancțiunea decăderii din dreptul de a propune probe și invoca excepții, în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel, sancțiune prevăzută de art. 208 alin. 2 C.pr.civ.”

¹) în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

Parafa șefului instanței,
(ștampila)



Semnătura grefierului,

C.C. 26.08.2026 9:17:31, nr. comunicare: 1 din 2



**Cozma &
Horotan**

NR. C_7695_ / 05.08.2026

CĂTRE

TRIBUNALUL SATU MARE

ROMANIA	
TRIBUNALUL SATU MARE	
Nr. 1442, 83, 2026	
20.06 luna 08 ziua 08	

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

în contradictoriu cu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI, cu sediul în Carei, str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, județul Satu Mare, autoritatea deliberativă emitentă a actului atacat,

MUNICIPIUL CAREI, prin Primar, cu același sediu, unitatea administrativ-teritorială în al cărei circuit juridic și patrimonial actul își produce efectele,

formulăm prezenta

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

prin care, în contradictoriu cu pârâții indicați mai sus, solicităm onoratei instanțe ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună:

- 1.) **anularea 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, 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.);**

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 costi@cozmasihorotan.ro www.cozmasihorotan.ro

PAGE 1 OF 11

3.) anulara, 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);

pentru următoarele **CONSIDERENTE** de fapt și de drept:

I.) STAREA DE FAPT

1. Regimul urbanistic aprobat al zonei.

1.1. Regimul urbanistic al zonei este stabilit prin Planul Urbanistic General al Municipiului Carei, aprobat prin Hotărârea nr. 44/1993, cu valabilitatea prelungită în temeiul O.U.G. nr. 85/2012, prin H.C.L. nr. 12/2013, până la 31.12.2026, completat cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996. Acest regim a fost confirmat în scris, repetat și fără echivoc, de însăși autoritatea pârâtă: prin adresa nr. 4953/19.03.2025, zona delimitată de străzile Căplenilor, Vasile Alecsandri, Iuliu Maniu și Cartierul Republicii este zonă rezidențială cu regim de înălțime P, P+1, P+2, conform Regulamentului General de Urbanism; prin adresa nr. 26876/10.12.2025, P.U.G.-ul datează din anul 1993, nu a fost elaborat conform metodologiei actuale și, până la actualizare, se aplică Regulamentul General de Urbanism; prin adresa nr. 5913/16.03.2026, indicatorii urbanistici existenți sunt cei consemnați în certificatele de urbanism, iar majorarea lor se poate realiza doar prin aprobarea unui plan urbanistic zonal.

1.2. Certificatul de urbanism nr. 26877/26.11.2025, emis pentru imobilul reclamanților, indică drept utilizări permise locuințe individuale P, P+1-2.
1.3. Precizăm de la bun început funcția probatorie a acestor înscrisuri, pentru a înlătura orice tentativă de deturnare a sensului lor: nu le invocăm ca pe o interdicție de modificare a regimului existent, căci funcția legală a planului urbanistic zonal este tocmai modificarea reglementărilor. Le invocăm ca dovadă oficială, emanând de la însăși autoritatea pârâtă, a reperului aprobat de la care legea calculează plafonul derogării permise.
2. Documentația derogatorie și actul atacat.

2.1. Beneficiarul Ciorbă Nicolae a inițiat și finanțat documentația, obținând certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025, emis în scopul elaborării P.U.Z., și Avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025. Prima procedură de informare a publicului, demarată prin anunțul din 24.09.2025, a fost reluată în urma observațiilor reclamanților. Dezbaterea publică a avut loc la 12.03.2026.
2.2. Prin H.C.L. nr. 144/08.06.2026 s-a aprobat P.U.Z. pentru terenul de 5.735 mp înscris în CF nr. 116001 Carei, cu următorii indicatori obligatorii: POT maxim 40%, CUT maxim 2,0, regim de înălțime D+P+3E+R/M, înălțime

maximă la cornişă 18 m, înălţime maximă la coamă 22 m. Situaţia construită existentă pe parcelă, potrivit chiar documentaţiei aprobate: POT 10,15%, CUT 0,16, parcela fiind ocupată de garaje şi anexe.

2.3. Prin plângerea prealabilă nr. C_7679/06.07.2026, înregistrată sub nr. 16158/07.07.2026, am solicitat revocarea hotărârii, expunând integral considerentele de mai jos, inclusiv calculul plafonului legal al coeficientului de utilizare a terenului. Prin H.C.L. nr. 166/20.07.2026, adoptată pe baza referatului de aprobare nr. 16961/16.07.2026 al Viceprimarului şi a referatului de specialitate nr. 16968/16.07.2026 al Direcţiei Arhitect Şef, plângerea a fost respinsă cu o motivare de o singură frază: au fost respectate prevederile Legii nr. 350/2001, ale Legii nr. 544/2001 şi ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010.

3. Vătămarea reclamanţilor.

Suntem proprietarii imobilului limitrof terenului reglementat: teren de 446 mp cu casă de locuit, CF nr. 112481 Carei, str. Vasile Alecsandri nr. 15/A, locuinţa noastră efectivă, cu regim de înălţime parter şi mansardă. Hotărârea autorizează, pe parcela învecinată, corpuri de clădire de până la 22 m înălţime la coamă şi o utilizare a terenului mai mult decât dublă faţă de regimul zonei. Disproporţia dintre cele două regimuri este ea însăşi faptul vătămător; întinderea exactă a efectelor asupra însoririi se determină prin expertiza solicitată la probe. Am participat constant şi activ la procedura de informare şi consultare, formulând observaţii motivate în ambele etape, prin plângerea prealabilă nr. 7509/02.10.2025 şi prin plângerea prealabilă nr. C_7528/10.11.2025, înregistrată la pârâtă sub nr. 25347/10.11.2025.

II.) CALITATEA PROCESUALĂ, INTERES.

1. Calitatea procesuală activă şi interesul rezultă din art. 1 alin. (1) şi (2) şi art. 8 alin. (1) din Legea nr. 554/2004. Fiind act administrativ normativ, hotărârea produce efecte de la aducerea la cunoştinţă publică: ea a modificat deja regimul juridic al vecinătăţii imediate a proprietăţii noastre, iar atributele dreptului nostru de proprietate, folosinţa netulburată a locuinţei, însorirea încăperilor de locuit, valoarea de circulaţie a imobilului, sunt atinse de la acest moment, nu de la o autorizare viitoare, care doar ar pune în executare reglementarea. Expertiza solicitată la probe cuantifică o vătămare deja născută; ea nu îi condiţionează existenţa.

2. Citarea Municipiului Carei alături de autoritatea deliberativă emitentă se impune întrucât hotărârea se pune în executare prin structurile unităţii administrativ-teritoriale, Primarul fiind autoritatea care emite autorizaţiile de construire întemeiate pe reglementarea atacată, iar obligaţiile stabilite prin hotărârea judecătorească, inclusiv cheltuielile de judecată, se execută din bugetul acesteia. Citarea ambilor pârâţi asigură opozabilitatea hotărârii faţă de emitent şi de organul de executare deopotrivă.

III.) ADMISIBILITATEA ACTIUNII.

1. Natura juridică a actului atacat este transată cu forță obligatorie: hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un 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 dispozițiilor Legii nr. 350/2001.

2. Consecințele sunt directe: plângerea prealabilă poate fi formulată ori când, potrivit art. 7 alin. (11) din Legea nr. 554/2004, iar actul poate fi atacat ori când, potrivit art. 11 alin. (4) din aceeași lege. Procedura prealabilă a fost îndeplinită: plângerea nr. C_7679/06.07.2026, înregistrată la pârâtă sub nr. 16158/07.07.2026, a fost respinsă prin H.C.L. nr. 166/20.07.2026, comunicată reprezentantului convențional al subsemnatilor la data de [a se completa data comunicării].

3. Împotriva actului de respingere formulăm capăt de cerere propriu. Respingerea cererii de revocare constituie refuzul nejustificat de a rezolva o cerere referitoare la un drept, asimilat actului administrativ unilateral prin art. 2 alin. (2) din Legea nr. 554/2004; pentru această ipoteză, art. 7 alin. (5) din aceeași lege înălțură expres obligativitatea plângerii prealabile. Motivele proprii de nelegalitate ale H.C.L. nr. 166/20.07.2026 sunt expuse la secțiunea IX.

IV.) NELEGALITATEA ACTULUI. ÎNCĂLCAREA FRONTALĂ A PLAFONULUI IMPERATIV AL COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI. MOTIVUL PRINCIPAL

1. Textul legii este categoric. 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.”

Ambale condiții de incidență sunt îndeplinite și niciuna nu poate fi negată cu bună-credință: documentația a fost inițiată și finanțată de un beneficiar privat, împrejurare necontestată, și modifică reglementări stabilite pentru zonă prin P.U.G., împrejurare atestată de înseși actele emise în procedură, 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, astfel cum rezultă din art. 32 alin. (1) din lege. Excepția de la art. 32 alin. (8) nu salvează actul. Legiuitorul a înălțurat plafonul doar pentru zone de interes economic, parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale și zone de servicii. Enumerarea este limitativă. Locuințele colective nu figurează în ea. Acolo unde legiuitorul a dorit flexibilitate, a spus-o expres; pentru locuire a

păstrat plafonul intact, tocmai pentru că densificarea rezidențială necontrolată este ipoteza pe care norma o combate.

2. Aplicarea plafonului condamnă actul fără drept de apel.

Regimul aprobat al zonei, confirmat de pârâtă în trei adrese oficiale, 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.

Coeficientul maxim de utilizare pe care acest regim 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, în care fiecare nivel ocupă amprenta maximă admisă. Orice corecție tehnică a acestui calcul, niveluri parțiale, suprafețe excluse din suprafața desfășurată, retrageri, îl poate doar coborî, niciodată urca. Majorat cu procentul maxim legal de 20%, plafonul derogării se oprește la aproximativ 1,26.

Hotărârea atacată a aprobat CUT 2,0, adică o depășire de circa 59% a plafonului calculat în varianta cea mai indulgentă cu putință pentru beneficiar. Nu discutăm despre o marjă interpretabilă, ci despre o încălcare aritmetică.

3. Lipsa unei cifre exprese în P.U.G. nu suspendă plafonul, ci face aplicarea lui cu atât mai necesară.

3.1. Coeficientul de utilizare nu este o entitate autonomă, ci 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. Regimul de înălțime și procentul de ocupare nu sunt indicatori paraleli cu utilizarea terenului, ci înseși coordonatele care o definesc; a le modifica înseamnă a modifica utilizarea aprobată a terenului, adică exact mărimea pe care alin. (7) o plafonează. Expertiza pe care o solicităm nu creează reperul de comparație, ci îl constată din parametri aprobați și confirmați în scris de pârâtă. A susține contrariul înseamnă a pretinde că o documentație de urbanism în vigoare, pe temeiul căreia autoritatea emite certificate și autorizații de peste trei decenii, nu a aprobat în realitate nimic. Concluzia se descalifică singură.

3.2. Lectura potrivit căreia lipsa unei cifre exprese ar face plafonul inaplicabil ar produce un rezultat pe care nicio instanță nu îl poate asuma: norma de protecție, calibrată de legiuitor la procent și la frecvență, „cu mai mult de 20%, o singură dată”, ar deveni literă moartă exact în localitățile cu documentații neactualizate, adică acolo unde protecția este cea mai necesară. Interpretarea care golește de efect o limită imperativă cedează în fața celei care îi dă efect. Iar sintagma „o singură dată” presupune structural un reper de la care se pornește; ea este logic incompatibilă cu teza unei libertăți nelimitate de stabilire a coeficientului la prima reglementare derogatorie finanțată privat. Coerența elementară interzice pârâților să susțină simultan derogarea și inexistența obiectului ei. Dacă pentru zonă nu ar exista reglementări aprobate de la care se derogă, atunci certificatul

de urbanism emis în scopul P.U.Z. și avizul de oportunitate ar fi fost emise în afara ipotezei legale care le justifică existența, cu consecința nelegalității întregului lanț de operațiuni și, prin art. 18 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, a actului final. Oricare ramură a alternativei conduce la anulare.

3.3. În subsidiar, orice valoare de referință a coeficientului care ar rezulta din certificatul nr. 225/10.09.2025 sau din avizul de oportunitate [valorile se vor verifica din înscrisurile ce vor fi comunicate], situată sub pragul de 1,67, conduce matematic la aceeași concluzie a depășirii plafonului.

3.4. Poziția autorității în procedura prealabilă confirmă totul. Pusa în fața unui calcul aritmetic precis, cu indicarea exactă a textului încalcat, autoritatea nu i-a opus niciun contra-calcul, nicio valoare de referință proprie și nicio referire la art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001; referatul de specialitate nr. 16968/16.07.2026 și hotărârea de respingere se epuizează într-o afirmație globală a respectării legii. Împrejurarea are valoare probatorie directă: deținătoarea tuturor evidențelor de urbanism ale zonei nu a identificat nicio valoare de referință aptă să facă legal un coeficient de 2,0.

V.) NELEGALITATEA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.

26226/27.11.2025

1. Potrivit art. 32 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 350/2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc indicatorii urbanistici obligatorii, sub forma limitelor minime și maxime în interiorul cărora documentația urmează a fi elaborată.

2. Avizul din cauză se află într-o poziție din care nu poate ieși: dacă a fixat un coeficient maxim de 2,0, a autorizat exact ceea ce art. 32 alin. (7) interzice, fiind nelegal la rădăcină, iar hotărârea adoptată pe temeiul lui urmează soarta operațiunii viciate; dacă a fixat o limită inferioară, hotărârea a fost adoptată cu încălcarea limitelor obligatorii ale propriului aviz. Ambele ipoteze sfârșesc în nelegalitate.

3. Temeiul procesual al cenzurii este art. 18 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, care abilitează expres instanța să se pronunțe asupra legalității operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului dedus judecării. În măsura în care avizului i s-ar recunoaște natura de act administrativ individual de sine stătător, legalitatea lui poate fi cercetată oricând și pe calea excepției prevăzute de art. 4 din aceeași lege, pe care o invocăm prin prezenta.

4. Semnalăm totodată că din documentația comunicată public nu rezultă ce studii de fundamentare au stat la baza avizului care a validat o densificare de asemenea amploare [a se verifica după comunicarea documentației integrale]. Un aviz care fixează indicatori maximi fără fundamentare tehnică nu îndeplinește funcția pe care legea i-o atribuie.

VI.) DEPĂȘIREA PROCENTULUI DE OCUPARE A TERENULUI. MOTIV DE SPRIJIN

Anexa nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/1996 stabilește, pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, un procent maxim de ocupare de 20%. Clădirile aprobate, cu regim D+P+3E+R/M, sunt fără putință de tăgadă clădiri cu mai mult de 3 niveluri. Încadrarea reținută de pârâtă, „zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)” cu POT 40%, este dezmințită de propriile sale acte: trei adrese oficiale și certificatele de urbanism emise califică zona drept rezidențială cu regim P, P+1, P+2. Autoritatea nu poate purta simultan două caracterizări opuse ale aceleiași zone, una pentru cetățenii care cer informații și alta pentru beneficiarul care cere derogări.

VII.) GOLIREA DE SUBSTANȚĂ A PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI. AL DOILEA FRONT AL NELEGALITĂȚII

1. Autoritatea nu și-a îndeplinit obligația de răspuns argumentat.

1.1. Art. 37 lit. b) pct. 2 din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 obligă autoritatea responsabilă cu aprobarea planului să informeze în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și la răspunsul argumentat la acestea. Suntem exact în această categorie și exact acest răspuns nu l-am primit.

1.2. Observațiile noastre punctuale privind însorirea, distanțele, retragerile și protejarea construcțiilor învecinate au fost înlăturate prin răspunsul elaboratorului documentației, angajat și plătit de beneficiarul privat, cu motivarea că ar fi premature și că se vor trata în faza P.U.Z. [inexistența unui răspuns propriu al autorității, a se confirma]. Obligația legală incumbă autorității, nu proiectantului. Delegarea răspunsului către partea direct interesată în respingerea observațiilor nu constituie îndeplinirea obligației, ci abdicarea de la ea.

2. Raportul consultării nu putea fundamenta decizia.

2.1. Art. 5 alin. (2) din metodologie este neechivoc: raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorității de aprobare. Art. 11 pretinde ca raportul să consemneze modul în care solicitantul a rezolvat sau se va ocupa de problemele exprimate și, pentru cele nerezolvate, motivația refuzului.

2.2. Ceea ce este cert, din răspunsul care ne-a fost comunicat, este că unica soluție dată observațiilor noastre a fost amânarea analizei către faza P.U.Z. Dacă raportul consultării a preluat această soluție, el nu fundamentează nimic, ci mimează consultarea. Verificarea aparține instanței, pe înscrisul pe care pârâta este obligată să îl înainteze potrivit art. 13 din Legea nr. 554/2004, iar o hotărâre adoptată pe un asemenea fundament este lipsită de suportul pe care legea îl pretinde.

3. Documentația supusă consultării nu a fost făcută publică în integralitatea cerută de lege.

3.1. Art. 37 lit. a) pct. 3 din metodologie și art. 59 din Legea nr. 350/2001 obligă autoritatea să pună la dispoziția publicului documentele aferente propunerilor, inclusiv materiale explicative în limbaj montehnic și documentele care au stat la baza primei variante, între care certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate.

3.2. Observațiile noastre formulate în cadrul cursului procedurii au consemnat, contemporan cu faptele, caracterul aproape inexistent al documentației publicate [dovada publicării efective urmează a fi pretinsă părții]. Participarea publicului la o consultare fără documente este o formă fără fond.

4. Transparența decizională la adoptare. Art. 40 raportat la art. 6 din metodologie supune etapa aprobării și exigențelor Legii nr. 52/2003. Dovada îndeplinirii lor se află exclusiv în evidențele părții, care o va înainta potrivit art. 13 din Legea nr. 554/2004; absența ei ar constitui un viciu suplimentar al procedurii de adoptare.

5. Anticipăm și înlăturăm de pe acum obiecția facilă a lipsei de vătămare, întemeiată pe simpla noastră participare la procedură. Participarea formală nu se confundă cu eficacitatea substanțială a consultării. Scopul normelor invocate nu este acela ca cetățeanul să fie ascultat și ignorat, ci acela ca observațiile lui să primească răspuns argumentat de la autoritate și să fie efectiv cântărite în raportul care fundamentează decizia. Tocmai aceste garanții de substanță au lipsit. Iar împrejurarea că procedura a fost reluată o dată, prin adresa nr. 21494/16.10.2025 [conținutul adresei urmează a fi depus], demonstrează că autoritatea însăși a constatat deficiențele primei proceduri, nu că a doua ar fi fost ireproșabilă.

6. Tiparul s-a repetat până la capăt. Structura de specialitate a autorității, singura care deținea evidențele și competența tehnică pentru a opune calculului nostru o valoare de referință, a semnat în procedura prealabilă referatul nr. 16968/16.07.2026, care se epuizează în afirmația globală a respectării legii, fără o singură cifră și fără nicio analiză a observațiilor. Autoritatea a avut a treia ocazie de a răspunde motivat aceluiași critici și a refuzat-o; cine refuză sistematic analiza nu poate pretinde beneficiul prezumției că a efectuat-o.

VIII.) EXIGENȚELE DE ÎNSORIRE. MOTIV DE SPRIJIN, SUB REZERVA EXPERTIZEI

Amplasarea clădirilor de locuit trebuie să asigure însorirea încăperilor de locuit, inclusiv ale clădirilor învecinate, pe o durată de minimum 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, completat prin Ordinul nr. 994/2018. Edificarea unor corpuri cu înălțimea la coamă de 22 m în imediata vecinătate a unei locuințe cu

regim parter și mansardă pune în discuție directă respectarea acestor exigențe. Solicităm ca expertiza tehnică să verifice punctual studiul de însorire din documentație în privința imobilului nostru, iar nu în abstract.

IX.) NELEGALITATEA PROPRIE A H.C.L. NR. 166/20.07.2026

1. Actul este nemotivat. Întreaga sa fundamentare se reduce la afirmația globală că au fost respectate prevederile Legii nr. 350/2001, ale Legii nr. 544/2001 și ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, preluată identic din referatul de specialitate nr. 16968/16.07.2026. Nicio observație din plângere nu este identificată, analizată sau înlăturată punctual; calculului plafonului nu i se opune nimic. Motivarea actului este condiția care face posibile reexaminarea efectivă cerută de art. 7 din Legea nr. 554/2004 și controlul judecătoresc al modului de soluționare; un act care afirmă concluzia fără niciun considerent nu poate fi controlat, deci nu poate fi menținut.

2. Actul încalcă 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. Răspunsul argumentat lipsește și aici; obligația a fost, din nou, neîndeplinită.

3. Reexaminarea a fost fictivă. Recursul grațios există tocmai pentru ca autoritatea să își reevalueze propriul act; ratificarea în bloc a poziției anterioare, fără nicio analiză, echivalează cu refuzul de a exercita reexaminarea, adică cu golirea de conținut a procedurii prevăzute de art. 7 din Legea nr. 554/2004. Un asemenea refuz este nejustificat în sensul art. 2 alin. (2) din lege.

4. În consecință, H.C.L. nr. 166/20.07.2026 este nelegală atât pentru aceste motive proprii, cât și ca act subsecvent hotărârii de bază, a cărei anulare o lipsește de orice suport.

X.) PROBE

În dovedirea cererii, solicităm încuviințarea următoarelor probe:

1. Înscrișuri
2. Expertiză 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+1, P+2 cu procent de ocupare a terenului de 35%, și 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. Calificarea juridică a rezultatelor aparține exclusiv instanței.

3. Obligatoria părții, în temeiul art. 13 din Legea nr. 554/2004, la înaintarea de urgență a întregii documentații care a stat la baza actului: studiul de insorire, planșele de reglementări, raportul informării și consultării publicului, procesul-verbal al dezbaterii publice din 12.03.2026, studiile de fundamentare ale avizului de oportunitate, referatele nr. 16961/16.07.2026 și nr. 16968/16.07.2026, dovada publicării documentației în procedura de consultare și dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute de Legea nr. 52/2003.

XI.) ÎN DREPT

Art. 1, 2 alin. (2), 4, 7 alin. (5) și (11), 8, 10, 11 alin. (4), 13 și 18 din Legea nr. 554/2004; art. 32 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a), alin. (5) lit. a), alin. (7) și (8), art. 47 și art. 57-61 din Legea nr. 350/2001; Anexa nr. 2 pct. 2.1.5 la H.G. nr. 525/1996; art. 5, 6, 11 și 34-41 din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010; Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, completat prin Ordinul nr. 994/2018; Legea nr. 52/2003; Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 12/2021.

Solicitam judecarea cauzei și în lipsă, conform art. 411 alin. (1) pct. 2 C.proc.civ.

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

Digitally signed by
Marius Cozma
COZMA & HOROTAN SPRL
Functia: Avocat Asociat
NO
2026.08.05 15:46:12