

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
pentru documentația**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOTIZARE ÎN VEDEREA PARCELĂRII  
PENTRU LOCUINȚE MICI**

**SATU MARE STR. KAROLY GASPARG NR. CADASTRAL 168100**

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Satu Mare  
Florian Mirela – șef birou
- **Grupul de lucru permanent** din partea Primăriei Municipiului Satu Mare  
Ardelean Crina – șef serviciu urbanism  
Baica Georgeta – șef serviciu de relații publice

- **Beneficiar**

GAGEA SIMONA-MARIANA, VASILIEV ADRIANA-DANIELA

- **Proiectant**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DIANA GAGEANU prin arh.  
DIANA GAGEANU

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Satu Mare:

- Certificatele de urbanism nr. 126/04.03.2021
- Avizul de oportunitate nr. 29/23.04.2021

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului :

- 1.Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare
- 2.Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- 3.Etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională

## 1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare

a) Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul:

a.1- data și modalitatea prin care a fost făcută publică intenția de a elabora documentația

a.2- datele și modalitatea prin care au fost făcute publice afișarea documentației și întâlnirile pentru prezentare și dezbateri

S-au întocmit:

-Anunț privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal nr. 17408/19.03.2021

-Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru PUZ nr. 17407/19.03.2021

În data de 19.03.2021 au fost afișate la avizierul primăriei și pe site [www.primariasm.ro](http://www.primariasm.ro) :

- Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal

- Memoriu nontehnic

- Plan de încadrare în zonă

- Plan de situație existentă

Acestea au fost afișate la sediul instituției în perioada 19.03.2021 - 01.04.2021. S-a întocmit Proces verbal de afișare nr. 17656/19.03.2021. În vederea afișării de către investitorul inițiator al PUZ pe panou în zona de amplasament și în ziar local au fost transmise pe mail proiectantului pe data de 16.03.2021 Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal și Anunțul(model panou1). Anunțul a apărut într-un ziar local în data de 19.03.2021. Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri până pe data de 01.04.2021 prin scrisori depuse la registratură, transmise pe poștă sau pe email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro). La sediul primăriei a fost înregistrată sesizarea nr. 19934/31.03.2021 cu privire la intenția de elaborare PUZ. S-a întocmit Proces Verbal nr. 20292/01.04.2021.

Prin sesizarea nr. 19934/31.03.2021 depusă de către S.C. SOFCOR COMPLEX S.R.L se menționează următoarele:

„Subscrisa S.C. SOFCOR COMPLEX S.R.L, cu sediul în Com. Dorolt, sat. Dorolt, Str. Principală, nr. 234, Județul Satu Mare, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J30/1247/2004, având Cod Unic de înregistrare 16954149, reprezentată prin asociat unic CORODAN ADELINA-FLOARE, ..... prin prezenta formulăm următoarea opoziție la actele de parcelare depuse de către GAGEA SIMONA-MARIANA SI VASILEV ADRIANA-DANIELA pe baza documentației întemeiate de către BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GAGEANU DIANA, Str. Ana Ipatescu, Nr. 28, Satu Mare, Județul Satu Mare,

În vederea soluționării opoziției noastre vă facem cunoscute următoarele:

În anul 2017, la începutul acestei investiții de a parcela terenul cu număr CF 161401 deținut de societatea S.C. SOFCOR COMPLEX S.R.L., pe str. Karoli Gaspar, am discutat cu GAGEA SIMONA-MARIANA SI VASILEV ADRIANA-DANIELA în vederea parcelării în același timp a acestor 2 terenuri, pentru a le pune în valoare, având în vedere că lățimea terenului nostru de 42 m permitea un drum de acces cu lățimea de 9 m, ai lor având doar 23 m.

Doamnele susțineau dorința lor de a vinde, s-a discutat telefonic și cu dna VASILEV ADRIANA-DANIELA, s-a căzut de comun de acord la suma de 35.000 euro și cheltuielile de succesiune.

În anul 2017 GAGEA SIMONA-MARIANA și soțul dânzei, s-au deplasat la sediul societății noastre, în localitatea Dorolt, ne-au informat că s-au început demersurile pentru a clarifica succesiunea privind terenul cu număr CF 168100, în suprafață de 5.000 mp, au arătat chitanța de la topograf în valoare de 900, lei, sumă ce societatea a achitat-o în aceeași zi.

Sbscrisa SOFCOR COMPLEX S.R.L. am început parcelarea pentru terenul cu număr CF 161401, în suprafața de 8.300 mp prin intermediul S.C. SIGMA PROIECT S.A., cu sediul în Satu Mare, str. Decebal, nr. 23, Județul Satu Mare. Proiectul nostru de lotizare a fost preluat de angajații c.arh. Szilagyi Kalman și arh. Gageanu Diana. Am discutat deschis cu dânsii despre acordul verbal în legătură cu vecinii de a achiziționa terenul învecinat. Dl Szilagyi mi-a expus și varianța în cazul în care se răzgândesc vecinii de această tranzacție, costurile vor fi suportate de ambele părți, fiindcă drumul va fi utilizat atât de noi, cât și de ei, valoarea terenului fiind mult mai mare având un drum de acces.

Din 2017 până în 2020 m-am întâlnit de mai multe ori cu soțul doamnei GAGEA SIMONA-MARIANA, dar dânsul evita orice informație cu privire la stadiul în care se află dosarul de succesiune. Am cerut numărul de telefon atât al soției dumnealui cât și al doamnei VASILIEV, dânsul evitând să ni-l dea.

În 2017 luna noiembrie ziua 09, am intrat în posesia documentației de parcelare autentificată în fața notarului public DR. DUMITRU BOTEA, la sediul biroului situat în Satu Mare, Str. Mihai Viteazu, nr. 3, am făcut o poziție la proiectul de lotizare, pentru a facilita accesul la parcele și a fructifica terenul.

În 2017 luna noiembrie ziua 09 prin CONTRACT DE DONAȚIE a parcelei cu număr cadastral 179784 în suprafața de 1.990 mp am cedat-o la Municipiul Satu Mare în vederea lotizării pentru un drum public nu era numai în folosul nostru ci și în folosul proprietarilor terenului învecinat GAGEA SIMONA-MARIANA SI VASILEV ADRIANA-DANIELA, care a început lotizarea terenului lor în vederea creșterii valorii acestui teren, creștere care este justificată pe seama Contractului de Donație încheiat între noi și pe seama cheltuielilor, pe care noi, firma, le-am suportat și pentru încheierea contractului de donație și pentru asigurarea utilităților, gaz și apă care sunt făcute de subscrisa.

Nu suntem de acord cu această lotizare deoarece , până când nu se ajunge la o înțelegere de acord ca să compensăm jumătatea drumului donat către Primăria Satu Mare, respectiv cheltuielile pentru utilități.

În cazul în care nu este luată în considerare opoziția mea, interesul nostru este să înaintăm o petiție împotriva atât a GAGEA SIMONA-MARIANA SI VASILEV ADRIANA- DANIELA cât și a PRIMĂRIEI SATU MARE pe considerentul faptului că terenul fără drum de acces nu avea aceeași valoare.

Conform celor de mai sus, vă rugăm dispuneți.”

Prin adresa nr. 20803/07.04.2021 s-a comunicat proiectantului BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DIANA GAGEANU și beneficiarului GAGEA SIMONA-MARIANA, VASILIEV ADRIANA-DANIELA sesizarea nr. 19934/31.03.2021.

Proiectantul BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DIANA GAGEANU a trimis răspunsul la sesizarea de mai sus prin adresa înregistrată cu nr. 22505/14.04.2021 prin care se precizează următoarele:

” Parcelarea terenului aflat în proprietatea beneficiarilor Gagea Simona Mariana și Vasiliev Adriana Daniela a fost elaborată având la bază planul topografic executat de un topograf autorizat și respectând în totalitate legislația în vigoare.

Pretențiile dumneavoastră cu privire la terenul donat primăriei Municipiului Satu Mare nu fac obiectul activității biroului de arhitectură și pot fi soluționate amiabil așa cum și-au exprimat intenția proprietarii terenului.”

Beneficiarul GAGEA SIMONA-MARIANA, VASILIEV ADRIANA-DANIELA a trimis răspunsul la sesizarea de mai sus prin adresa înregistrată cu nr. 22505/14.04.2021 prin care se precizează următoarele:

” Subsemnatele: Vasiliev Adriana Daniela, domiciliată în Cluj-Napoca, Gagea Simona Mariana, domiciliată în Satu Mare, luând act de sesizarea dumneavoastră cu nr. 19934/31.03.2021, prin prezenta vă aducem la cunoștință intenția noastră de a clarifica în termeni amiabili eventualele neînțelegeri sau opoziții legate de parcelarea terenului înscris în CF nr. 168100 Satu Mare, în termeni legali.

Scoatem în evidență următoarele:

Societatea SOFCOR COMPLEX S.R.L nu este de acord cu propunerile/ proiectul de parcelare depus de noi, invocând în esență doua argumente: că nu am dorit să înstrăinăm terenul către această societate, respectiv că nu am “compensat” jumătate din terenul donat de societate Municipiului Satu Mare:

- Primordial, vă rugăm să observați că societatea SOFCOR COMPLEX S.RX este proprietara parcelei învecinate, și că aceasta, a procedat la rândul său la parcelarea proprietății sale în același scop - construirea de locuințe mici,

- În al doilea rând este de remarcat că societatea SOFCOR COMPLEX S.R.L. nu are calitatea de parte interesată sau parte potențial afectată potrivit înțelesului art 7 alin.1 din Regulamentul anexă la HCL 65/2016, respectiv că sesizarea nu este formulată pentru atingerea obiectivelor prevăzute de art 2 din același regulament.

- În al treilea rând, observăm din cuprinsul sesizării formulate, că societatea SOFCOR COMPLEX SJR-L nu formulează nici o observație respectiv nici o problemă concretă în legătură cu propunerile noastre din planul de urbanism propus. Cu alte cuvinte societatea nu critică proiectul nostru de parcelare, nu propune vreo altă variantă de parcelare:

În realitate, nemulțumirea societății SOFCOR COMPLEX S.RX nu este legată de parcelarea propusă de noi ci, de faptul că parcelele nou create vor avea acces la drumul public donat Municipiului Satu Mare de către societatea SOFCOR COMPLEX S.RX respectiv că societatea dorește să obțină de la noi o cotă din cheltuielile cu utilitățile efectuate de aceasta.

Vă rugăm să observați că nu există nici un temei legal sau contractual pentru pretențiile invocate de societatea SOFCOR COMPLEX S.R.L, cel puțin noi nu am reușit să identificăm vreunul.

În ceea ce privește alegațiile societății SOFCOR COMPLEX S.RX referitoare la discuțiile privind vânzarea terenului, prin prezenta vă aducem la cunoștință că nu am convenit niciodată și sub nici o formă vânzarea terenului către societate. De altfel societatea nu prezintă nici măcar o promisiune bilaterală de vânzare cumpărare având ca obiect terenul propus pentru parcelare;

- Referitor la terenul donat de societate către Municipiul Satu Mare, acesta a făcut obiectul unui act juridic bilateral față de care noi suntem terti. Prin urmare nu produce efecte directe față de noi. Nu există nici o obligație legală sau contractuală în sarcina noastră privitoare la terenul donat de către societatea SOFCOR COMPLEX S.R.L.

- De asemenea nu există obligații față de societate în ceea ce privește investițiile făcute de societate cu utilitățile publice.

De asemenea, aducem următoarele precizări:

- În urma intenției inițiale a proprietarilor terenului (înscris în CF cu nr. 168100) de a-l vinde, intenție făcută publică, Vasiliev Adriana a fost contactată telefonic, insistent și în repetate rânduri, de către o singură persoană interesată de tranzacție și anume dl. Corodan Mihai. Astfel, în urma acestor discuții telefonice în cursul anului 2016, s-a convenit, de principiu, asupra

condițiilor de vânzare-cumpărare. Nu a fost la acel moment vorba despre vreo succesiune, așa cum eronat se menționează în contestație (situația terenului era clară în ce privește proprietarii), ori de cheltuieli legate de succesiune. Ca urmare a acestei înțelegeri, s-a actualizat documentația cadastrală pentru teren, costurile aferente fiind recuperate ulterior (tot în 2016), la sediul altei societăți din loc. Dorolt de la o persoană din cadrul acelei societăți, indicată de dl. Corodan Mihai, în prezența d-lui Corodan Mihai (deci nu la sediul SOFCOR COMPLEX S.R.L. și nu societatea SOFCOR COMPLEX SLRX. a achitat costurile).

- Potrivit înțelegerii menționate, în cursul lunii decembrie 2016, părțile ar fi urmat să se întâlnească pentru concretizarea vânzării la notar, însă dl. Corodan Mihai nu a mai răspuns la telefon. În urma acestui fapt, proprietarii au decis să nu mai vândă terenul.

- Cu privire la menționarea faptului că a fost donată suprafața de 1990 mp către Municipiul Satu Mare în vederea lotizării pentru un drum public, credem că această suprafață cuprinde și partea rezervată spațiului verde și trotuarului de lângă zona carosabilă, inclusiv porțiunea de drum lărgită în spre nord, zone pe care le cuprinde și documentația depusă de noi. În consecință, considerăm că suprafața de teren donată, destinată exclusiv drumului care poate constitui subiectul înțelegerii amiabile este mai mică decât jumătate din suprafața de 1990 mp. Oricum, acest element important al discuției dorim să fie cât se poate de clar identificat, în termeni legali.

- Cu privire la celelalte pretenții în legătură cu cheltuielile pentru asigurarea utilităților menționate (gaz și apă), dorim de asemenea clarificare amiabilă a subiectului și considerăm că baza discuției o vor putea constitui documentele justificative rezultate în urma efectuării lucrărilor respective.”

Primăria Satu Mare a publicat pe site și la avizier observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea, în data de 15.04.2021. S-a întocmit Proces Verbal nr. 22925/15.04.2021.

## **2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare**

a.3- data și modalitatea prin care a fost făcută publică propunerea

S-a întocmit:

-Anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare nr. 30434/28.05.2021

În data de 28.05.2021 au fost afișate la avizierul primăriei și pe site [www.primariasm.ro](http://www.primariasm.ro) :

- Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare
- Plan de reglementări urbanistice zonificare
- Plan de profile propuse
- Plan de reglementări rețele tehnico-edilitare

Acestea au fost afișate la sediul instituției în perioada 28.05.2021 - 22.06.2021. În vederea afișării de către investitorul inițiator al PUZ pe panou în zona de amplasament a fost transmis pe mail proiectantului pe data de 27.05.2021 Anunțul(model panou2). Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri până pe data de 22.06.2021 prin scrisori depuse la registratură, scrisori transmise pe poștă și email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro). La sediul primăriei nu au fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism propusă

a.4- datele și locurile tuturor întâlnirilor :

– în etapa de intenție

Având în vedere prevederile legale privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României și măsurile care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor

pandemiei de COVID-19, art. 1 alin. (1) lit. h, lit. af) din Ordinul nr. 3577/831/2020 privind măsurile pentru prevenirea contaminării cu noul coronavirus SARS-CoV-2 și pentru asigurarea desfășurării activității la locul de muncă în condiții de securitate și sănătate în muncă, ședințele de dezbatere publică pentru documentațiile de urbanism se desfășoară prin utilizarea mijloacelor electronice de comunicare : email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro).

Publicul a fost invitat să participe la Dezbatere publică publică prin transmiterea de observații și propuneri până pe data de 01.04.2021 prin email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro). Anunțul cu privire la această modalitate de dezbatere publică a fost publicat pe data de 29.03.2021, prin afișare pe site-ul instituției la secțiunea „Dezbateri publice” și la avizier. Referitor la documentația de urbanism propusă a fost înregistrată sesizarea nr. 19934/31.03.2021. S-a întocmit Proces Verbal nr. 20292/01.04.2021.

– în etapa prezentării soluției de referință, înainte de obținerea avizelor

Având în vedere prevederile legale privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României și măsurile care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, art. 1 alin. (1) lit. h, lit. af) din Ordinul nr. 3577/831/2020 privind măsurile pentru prevenirea contaminării cu noul coronavirus SARS-CoV-2 și pentru asigurarea desfășurării activității la locul de muncă în condiții de securitate și sănătate în muncă, ședințele de dezbatere publică pentru documentațiile de urbanism se desfășoară prin utilizarea mijloacelor electronice de comunicare : email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro).

Publicul a fost invitat să participe la Dezbatere publică prin transmiterea de observații și propuneri până pe data de 22.06.2021 prin email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro). Anunțul cu privire la această modalitate de dezbatere publică a fost publicat pe data de 17.06.2021, prin afișare pe site-ul instituției la secțiunea „Dezbateri publice” și la avizier. Referitor la documentația de urbanism propusă nu au fost înregistrate sesizări. S-a întocmit Proces Verbal nr. 34448/23.06.2021.

a.5 - datele de transmitere a anunțurilor pentru anunțarea prezentării propunerilor soluției de referință

Transmitere scrisori de notificare în data de 28.05.2021 către proprietarii vecini care pot fi afectați de prevederile planului, nominalizați în Documentul de planificare nr. 17407/19.03.2021 cap.1 litera e.

### **3. Etapa propunerii finale , care include toate observațiile avizatorilor și se supune procedurii de transparență decizională**

Începând cu data de 8.09.2021 atât la sediul Primăriei mun. Satu Mare, Piața 25 Octombrie nr. 1 cât și pe site [www.primariasm.ro](http://www.primariasm.ro), a fost afișată spre consultare documentația P.U.Z.varianta finală, cu toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

Raportul va fi afișat la avizier și pe site-ul instituției.

Prezentul Raport a fost întocmit în conformitate cu Regulament local al municipiului Satu Mare privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și, după publicarea lui, fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului la care se referă.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Întocmit în 4 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară,  
la data 8.09.2021

Numele în clar, semnătura și ștampila

Persoana responsabilă Florian Mirela

Grupul de lucru permanent Ardelean Crina

Baica Georgeta

De acord / luat la cunoștință / cu / fără divergență

Beneficiar

.....

Proiectant

.....

Vizat

Arhitect Șef  
cu atribuții delegate  
arh. Burgye Ștefan