

MUNICIPIUL ZALĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU	
Nr. de înregistrare	77.226
Ziua 02 Luna 10	anul 2025

Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI ✓

Conform adresei transmise de doamna Dorina Torje, proprietar învecinat, prin care se formulează observații și obiecții în legătură cu **Anunțul Public nr. 67036** din **29.08.2025** privind intenția de elaborare a *Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe colective mici cu 6 apartamente (UTR – L2) și imobil mixt (UTR – M1), împrejmuire teren și amenajări exterioare* - str. Ana Ipătescu nr. 6, Municipiul Zalău, beneficiar – EUROCRIS INVEST SRL, vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă.

1. Neconcordanța cu specificul zonei

Afirmația privind regimul de înălțime al proiectului nu corespunde realității. Documentația de urbanism propune pentru UTR - L2 **imobile cu regim de înălțime D+P+2E**, nu D+P+2E+M, iar pentru UTR - M1 **un imobil cu regim P+1E**. Ambele se încadrează în reglementările stabilite prin **PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98/27.04.2023**, care permite în UTR - L2 regimul **D+P+2E/P+2E+M (Hmax = 10,5 m la cornișă)** și în UTR - M1 regimul **D+P+2E (Hmax = 10,5 m la cornișă)**.

De asemenea, **specificul zonei trebuie analizat la o scară mai mare**, nu doar la nivelul parcelelor imediat învecinate. Proprietatea doamnei Dorina Torje (C.F. nr. 69266, nr. cad. 69266) se află la limita UTR L3 – Subzonă locuințe colective (regim maxim D+P+4) și se învecinează direct cu **un bloc de locuințe cu regim D+Mezanin+P+3E+Er**, edificat anterior, cu volumetrie și înălțime superioare construcțiilor propuse prin prezentul PUD.

Astfel, investiția propusă (D+P+2E) nu modifică radical caracterul zonei, ci se aliniază atât reglementărilor urbanistice, cât și realității construite existente în vecinătatea imobilului autoarei observațiilor.

10/03/10

2. Impact negativ asupra vecinătății

Proiectul **respectă reglementările urbanistice privind distanțele minime** față de limitele de proprietate stabilite prin **PUG Zalău 2023** pentru **UTR - L2 și M1**, conform cărora construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de $H/2$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și $H/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita posterioară. De asemenea, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă, atât pentru încăperile de locuit din clădirea propusă, cât și pentru cele din clădirile învecinate, iar clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Aceste prevederi sunt conforme și cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.

3. Aspecte de legalitate urbanistică

Afirmația nu corespunde reglementărilor urbanistice în vigoare. Conform PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98/27.04.2023, în UTR L2 – Subzona locuințe individuale și colective mici, regimul maxim de înălțime admis este D+P+2E/P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,50 m, iar în UTR M1 – Subzona mixtă locuințe și servicii, regimul maxim admis este D+P+2E, cu aceeași limită de înălțime de 10,50 m.

În concluzie, documentația de urbanism respectă prevederile stabilite prin PUG Zalău 2023 pentru UTR L2 și UTR M1 în ceea ce privește **retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, distanțele între clădiri și indicatorii urbanistici (POT și CUT)**. Proiectul include exclusiv **funcțiuni permise prin PUG, respectiv locuințe colective mici și servicii complementare zonei**

rezidențiale. Prin urmare, **nu se aduc derogări** de la regulamentul de urbanism aprobat, iar proiectul se încadrează integral în reglementările urbanistice în vigoare.

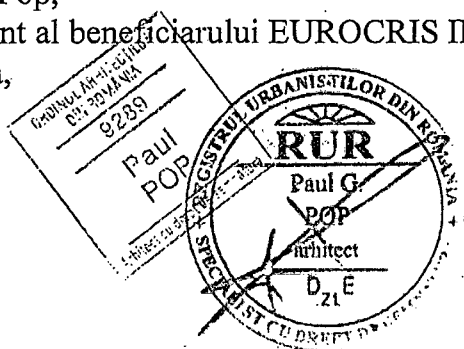
De asemenea, orice încercare nejustificată de a împiedica exercitarea dreptului de proprietate sau de a interveni în mod abuziv asupra procesului de autorizare a construcției constituie o atingere adusă unui interes legitim, astfel cum este reglementat prin **art. 1.349 alin. (1) din Codul Civil**, potrivit căruia „*Orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane.*”

Mai mult, conform **art. 1.349 alin. (2) din Codul Civil**, „*Cel care, având discernământ, încalcă această îndatorire răspunde de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.*” Astfel, în situația în care prin acțiuni abuzive sau refuzuri nejustificate sunt cauzate întârzieri sau alte pierderi financiare, persoanele prejudiciate au dreptul de a solicita despăgubiri.

Totodată, potrivit **art. 1.357 alin. (1) din Codul Civil**, „*Cel care cauzează altuia un prejudiciu printr-o faptă ilicită, săvârșită cu intenție sau din culpă, este obligat să îl repare.*” Prin urmare, orice persoană sau entitate care, prin acțiuni nelegitime, generează un prejudiciu proprietarului sau dezvoltatorului este obligată să suporte consecințele juridice și să repare integral daunele cauzate.

În acest context, orice obiecție formulată de terți trebuie să fie fundamentată pe prevederi legale concrete. Dacă aceasta se bazează pe nemulțumiri subiective sau neîntemeiate legal, nu poate avea efect asupra procesului de aprobare a documentației și emitere a actelor necesare dezvoltării proiectului.

Arh. Paul Pop,
reprezentant al beneficiarului EUROCRIS INVEST SRL
Semnătura,



Data,
2.10.2025