

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

DIRECȚIA URBANISM – **Arhitect Șef**

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

CU PRIVIRE LA:

NOTIFICAREA înregistrată cu nr. 89789 din 15.05.2026, transmisă de către SILAGHI FLORENTIN-MARIUS, în calitate de vecin direct, prin care se formulează observații și obiecții în legătură cu Anunțul Public nr. 34168 din 27.04.2026 privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU 4 APARTAMENTE**”, generată de imobilul situat în mun. Zalău, str. Vânătorilor, nr. 32, jud. Sălaj.

Beneficiar: **ELEKES ATTILA,**

vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă.

1. Referitor la regimul de înălțime al construcției propuse:

Regimul de înălțime propus prin documentația P.U.D. este Dp+P+1E.

Mențiunea „Dp+P+E” din documentația aferentă intenției reprezintă o formulare abreviată și nu indică existența unui nivel suplimentar față de varianta reglementată prin documentația finală.

Prin urmare, regimul propus și analizat urbanistic este **Dp+P+1E**, în concordanță cu prevederile PUG Zalău pentru UTR L2, fără depășirea indicatorilor urbanistici admiși.

2. Referitor la regimul de înălțime al construcției existente învecinate (nr. cad. 71146):

Observația formulată este justificată.

În cadrul documentației finale, reprezentarea construcției existente învecinate va fi corectată conform situației reale din teren, respectiv regim de înălțime P.

Această corecție are caracter informativ și nu influențează reglementările urbanistice propuse prin PUD.

3. Referitor la retragerea față de limita posterioară a parcelei:

Accesul propus la imobil se realizează din str. Vânătorilor, prin intermediul parcelei cu nr. cad. 69945, conform situației existente și configurației terenului.

În ceea ce privește retragerea posterioară, aceasta a fost analizată în raport cu particularitățile amplasamentului, forma terenului, relația cu vecinătățile și soluția de mobilare urbanistică propusă.

Totodată, construcția propusă respectă:

- POT maxim admis pentru UTR L2, care este de 40% și construcția propusă are **34,03%**;
- CUT maxim admis, care este de 1,85 și construcția propusă are **0,93**;
- regimul de înălțime prevăzut prin PUG Zalău, și anume **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D+P+2E/P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic) și construcția propusă are **Dp+P+1E**.**

Soluția propusă urmărește integrarea coerentă a construcției în contextul construit existent și asigurarea unor condiții adecvate de funcționare, acces, iluminare și utilizare a terenului.

Menționăm faptul că documentația P.U.D. are rolul de a detalia și adapta condițiile de amplasare la specificul parcelei studiate, în limitele admise de reglementările urbanistice generale.

În cazul în care Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism va considera necesară ajustarea poziționării construcției față de limita posterioară, beneficiarul își exprimă disponibilitatea analizării unei variante revizuite de amplasare.

Considerăm că soluția propusă răspunde cerințelor urbanistice și funcționale ale amplasamentului și permite dezvoltarea armonioasă a zonei, fără afectarea semnificativă a vecinătăților.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru clarificări suplimentare și pentru un dialog tehnic deschis în etapele următoare.

Cu stimă,
Arh. Andrea Csortan
Urbanist / Arhitect RUR
Pentru beneficiar
ELEKES ATTILA

