

Nr. înreg.: 16/ 19.03.2026

Înregistrat la sediul  
autorității publice locale

Către,

**Primăria Municipiului Zalău**

*Adresa: Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, Nr. 3, jud. Sălaj*

**În atenția:**

*Direcției Urbanism. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului*

**Referitor la:**

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ CU LOCUINȚE ȘI SERVICII  
PROFESIONALE/ BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN,  
REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE,  
DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI*

*Beneficiar: GHILE OVIDIU-IOAN ȘI SOȚIA GHILE EMANUELA-ADRIANA*

*Amplasament: Zalău, Str. Lajos Kossuth, f.n., CF. NR. 64641, CF. NR. 64641*

**Având în vedere:**

*Adresa nr. 16983 din 2.03.2026 – Hossu Ioan, Brumar Sorin, Prune Leontin, Nagy Iudit,  
Ciotea Marian, Drughi Geta*

*Adresa nr. 18901 din 6.03.2026 – Brumar Sorin, Prune Leontin, Hossu Ioan, Olah  
Geza, Crișan Ioan, Bonț Maria, Nagy Laszlo*

Subscrisa, **SC ARCOMID URBAN DESIGN SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Zalău, Str. G-ral Ion Dragalina, Nr. 28, județul Sălaj, având CUI: 40250502, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J 2018001092311, reprezentată prin administrator Moisi Dumitru, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea zonei, conform PUG în vigoare al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor L1 (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime D+P+1E/ P+1E+M).

Suprafata terenului studiat este de 1088m<sup>2</sup>, fiind compus dintr-o singură parcelă înscrisă în Cf. Nr. 64641. Pe terenul de amplasament nu sunt edificate construcții. În prezent terenul este împânzit de vegetație înaltă, medie și joasă.

Accesul se poate face din strada Lajos Kossuth (situată la sud-vest).

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor, asigurarea utilităților și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate necesare funcționării unei clădiri **mixte cu locuințe și servicii/ birouri**.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, la art. 47 este definit Planul urbanistic zonal: “Art. 47. - (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”. Utilitatea acestor documentații de urbanism este detaliată la pct. (5) a aceluiași articol: “(5) 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”.

**A) Referitor la adresa nr. 16983 din 2.03.2026 – Hossu Ioan, Brumar Sorin, Prune Leontin, Nagy Iudit, Ciotea Marian, Drughi Geta**

1) Referitor la analiza independentă a Serviciului Urbanism în mod independent a obiecțiilor formulate în etapa de informare anterioară se poate menționa că toate observațiile și sugestiile venite din partea cetățenilor sunt centralizate și analizate de către reprezentanții primăriei, iar deciziile ulterioare în comisiile de specialitate țin cont de acestea. Pe de altă parte proiectantul împreună cu beneficiarul cunosc cel mai bine datele ca privesc amplasamentul, limitările fizice, cadrul tehnic și legislativ. Mai mult decât atât, în conformitate cu prevederile legale proiectantul este obligat să menționeze observațiile relevante și pertinente în cadrul documentației PUZ, varianta finală.

2) Propunerile finale aferente documentației PUZ se definitivează înainte de a fi aprobată documentația prin HCL. Pentru documentația în cauză a fost deja prezentat un studiu de însorire prin care se demonstrează asigurarea condițiilor legale privind însorirea spațiilor de locuit din vecinătatea obiectivului.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate 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. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus. Pentru obiectivul studiat s-a întocmit un studiu de însorire pentru a evidenția modul de umbrire al vecinătăților, demonstrându-se asigurarea însoririi pentru min. 3ore. Vecinătățile situate la sud de amplasament nu vor fi umbrite datorită poziției acestora.

3) Stadiul actual – la această dată s-a finalizat etapa a 2a de informare și consultare a publicului, etapa elaborării propunerilor. Ulterior acestei etape urmează obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism, finalizarea studiilor necesare documentației PUZ, consultarea comisiei

de specialitate, obținerea avizului arhitectului șef și parcurgerea etapei de transparență decizională. După toate aceste etape documentația este propusă spre aprobare în Consiliul local.

Propunerile documentației PUZ se definitivează înainte de a fi aprobată documentația prin HCL. Pentru documentația în cauză a fost deja prezentat un studiu de însorire prin care se demonstrează asigurarea condițiilor legale privind însorirea spațiilor de locuit din vecinătatea obiectivului.

**B) Referitor la adresa nr. 18901 din 6.03.2026 – Brumar Sorin, Prune Leontin, Hossu Ioan, Olah Geza, Crișan Ioan, Bont Maria, Nagy Laszlo**

1) Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea zonei, conform PUG în vigoare al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor L1 (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime D+P+1E/ P+1E+M).

Funcțiunile admise în zonă (complementare locuirii) sunt: *servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces, parcaje; Spații plantate; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.*

Utilizările admise cu condiționări sunt: *mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău.*

2) Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor, asigurarea utilităților și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate necesare funcționării unei clădiri **mixte cu locuințe și servicii/ birouri**.

Așa cum reiese din propunerea PUZ funcțiunile propuse nu contravin zonei, acestea fiind deja permise în cadrul regulamentului PUG în vigoare. În consecință se demonstrează compatibilitatea funcțională a investiției cu vecinătățile existente.

3) Studiul de trafic reprezintă o documentație de bază pentru planificare și dezvoltare a rețelei de transport la diferite nivele: locale, județene, regionale sau naționale. Acesta stabilește caracteristicile traficului actual și viitor, structura rețelei de străzi, amenajările infrastructurilor rutiere, dotările specifice transporturilor, precum și echiparea și organizarea sistemului de circulație.

În cadrul studiului de trafic se evaluează situația actuală și cea proiectată a circulației rutiere (volum de trafic, ore de vârf, nivel de serviciu - ICU). Acesta analizează intersecțiile în situația existentă și propune scenarii cu dezvoltarea obiectivului pentru a optimiza circulația.

În cazul situației propuse accesul se face direct din Str. Lajos Kossuth fără circulații în interiorul parcelei sau intersecții noi create. Parcajul se face preponderent în subsolul clădirii fără generarea de trafic intens. Numărul estimat de mașini care vor avea acces în parcare este de max. 15. Raportat la volumul de trafic existent pe Strada Lajos Kossuth un aport de 15 mașini va aduce o aglomerație de sub 0,5%, una nesemnificativă zonei. În acest context nu este justificată întocmirea unui studiu de trafic.

Pentru documentația PUZ se va obține avizul Poliției Rutiere.

4) S-a prezentat în cadrul dezbaterii publice studiul de însorire. Pentru varianta finală PUZ documentația va conține și studiul de însorire.

5) Se estimează un număr maxim de 12 locuri de parcare. Pentru configurația finală a clădirii și a funcțiunilor propuse prin proiectul de autorizare (etapă ulterioară aprobării PUZ) se vor determina numărul exact de parcări necesare în funcție de suprafața și destinația spațiilor din clădire. Necesarul de parcări pentru locuințe va asigura un număr de 1,5 locuri/ unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/ unitate de apartament cu mai mult de 2 camere. Pentru celelalte funcțiuni se vor asigura numărul minim de parcări în funcție de destinație, suprafață și profilul activității.

Reglementările propuse pentru parcări se regăsesc în cadrul Regulamentului de Urbanism aferent documentației PUZ.

Prin documentația PUZ nu se schimbă caracterul general al zonei și nu contravine funcțiunilor admise în zonă.

Propunerea de dezvoltare urbanistică nu va aduce nici un prejudiciu vecinătăților. Prin indicatorii urbanistici propuși se asigură o densitate redusă a fondului construit general și nu aduce impact negativ asupra contextului urbanistic din zonă. Indicii urbanistici actuali nu se modifică.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor

de urbanism, Ordinul nr. 2701/2020 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

Referitor la împotrivirea nejustificată cu privire la realizarea investiției menționăm că dreptul la proprietate privată este garantat și ocrotit de lege, indiferent de titulari, conform Constituției României și a Legii nr. 287/ 2009 privind codul civil. Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. Toate aceste aspecte vor fi respectate prin realizarea investiției.

Prin prezenta am răspuns și clarificat punctele cuprinse în adresele transmise de către cetățeni.

Cu stimă,

**SC ARCOMID URBAN DESIGN SRL**

**Arh. Vlad Adrian Brunea**

