



## **SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL**

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro);

Tel: +40 743 788 337



**ISO**  
9001  
14001  
45001  
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Nr. înreg.: 104/ 06.12.2022

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 IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE*

*Beneficiar: IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL*

*Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, Nr. 253, CF. NR. 51203*

**Având în vedere:**

*Adresa nr. 92776 din 21.11.2022 – Fizeșan Ioan Florin*

Subscrisa, **PROIECT M EVOSTRUCT SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Crișeni, comuna Crișeni, Nr.30, județul Sălaj, având CUI: RO32849226, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/82/2014, reprezentată prin administrator Ionuț Moisi, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

Amplasamentul studiat se află în zona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament cu regim max. de înălțime S/D+P+2E, UTR: **CM3**, conform PUZ Merilor. Imobilul este alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafață de 1550 mp înscris în C.F. nr. 51203, având Nr. Cad. 51203, proprietatea Peter Juliana cu drept de suprafață în favoarea societății comerciale IANA CONSTRUCT & RENTAL S.R.L., cu acces din Str. 22 Decembrie 1989, acesta fiind liber de sarcini și de construcții.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial cât și cu caracter comercial și de servicii. Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității și în cadrul PUZ în vigoare.

Prin PUZ se dorește păstrarea funcțiunilor specifice/ dominante zonei cea de zonă mixtă. Se propune majorarea indicilor urbanistici POT și CUT în condițiile legii. Prin documentația PUZ se păstrează regimul maxim de înălțime existent.

Construcțiile propuse pe amplasament vor avea caracter preponderent comercial/ de servicii cu funcțiunea secundară de locuire colectivă.



## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro);

Tel: +40 743 788 337



ISO  
9001  
14001  
45001  
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Pentru a răspunde observațiilor cetățenilor vă transmitem următoarele:

1. Prin documentația de urbanism nu se propun funcțiuni care contravin zonei, în speță zona mixtă nu va fi afectată. Circulația de pe Strada 22 Decembrie 1989 nu va fi afectată deoarece intrarea și ieșirea de pe parcelă se va face cu respectarea normelor tehnice și a legislației în vigoare privind accesul la proprietăți. Parcajul se va realiza în incinta parcelei fără a afecta domeniul public. Zona studiată dispune de o vizibilitate foarte bună privind circulația auto și pietonală, iar riscurile privind siguranța circulației sunt minime.

2. Privarea de lumină/ soare care ar putea afecta vecinătățile este una infimă sau chiar inexistentă, deoarece cea mai apropiată construcție de locuit aflată de aceeași parte a străzii (locuință Fizeșan Ioan Florin) este la o distanță de aproximativ 25m de zona edificabilă a amplasamentului studiat. Distanța față de construcția de locuit situată cel mai apropiat vis a vis de amplasament (peste Strada 22 Decembrie 1989) este de aproximativ 41m. Mai mult decât atât poziționarea sud-vestică, respectiv sudică a amplasamentului față de vecinătățile cu funcțiuni de locuire oferă avantajul unei însoriri optime pentru acestea, fără afectare care să necesite studii suplimentare.

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”.

Conform prevederilor legale se observă că se respectă cerința minimă ca distanța între clădiri să fie mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Înălțimea maximă a clădirilor de pe amplasamentul studiat va fi 15m, iar distanța până la prima construcție de locuire este de ~25m.

3. Documentația PUZ și construcțiile care se vor autoriza pe baza regulamentului local de urbanism care urmează a fi aprobat nu poate să pună în pericol vecinătățile. Pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se va întocmi o documentație tehnică care să analizeze toate condițiile tehnice și legale care sunt necesare pentru a nu afecta vecinătățile și pentru a asigura stabilitatea amplasamentului. De asemenea se vor realiza studii de teren specifice: topografic și geologic, pentru stabilirea condițiilor de nivelmetrie și stratificații ale pământului. Aceste studii vor oferi informații cu privire la posibilitatea de amplasare a construcțiilor în cotă absolută și specificații clare privind natura terenului de fundare și a măsurilor care se impun în condiții de teren dificil/ umpluturi/ moloz etc. .



## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro);

Tel: +40 743 788 337



ISO  
9001  
14001  
45001  
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

4. Documentația PUZ îndeplinește toate condițiile tehnice și legale în vigoare. 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”.

Referitor la împotrivirea nejustificată cu privire la realizarea investiției/ aprobării documentației PUZ, 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 adresa nr. 92776/ 21.11.2022 transmisă de dl. Fizeșan Ioan Florin.

Cu stimă,

**SC Proiect M EvoStruct SRL**

