

Către

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform **adresei nr. 18641 din 05.03.2026**, înregistrată la Primăria Municipiului Zalău, prin care se transmit observații și obiecțiuni formulate de către proprietari din zona str. Ștefan cel Mare, prin reprezentant legal, ca urmare a etapei pregătitoare de informare și consultare a publicului, demarată prin **Anunțul public nr. 13338 din 17.02.2026**, pentru documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „Construire imobile cu funcțiuni mixte”**, amplasament mun. Zalău, str. Ștefan cel Mare, imobile identificate prin **C.F. nr. 73505, nr. cad. 73505 și C.F. nr. 50934, nr. cad. 50934**, jud. Sălaj, beneficiar **ILEA GEORGE-BOGDAN**, vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, în ordinea în care au fost consemnate în adresă.

1. Cu privire la Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT) maxim propus

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului este propusă în cadrul documentației PUZ în contextul introducerii unei zone cu funcțiuni mixte, **cu rol de interes economic la nivel local**, prin integrarea serviciilor, comerțului și locuirii. Propunerea urmărește diversificarea funcțională a zonei și utilizarea eficientă a unui teren neconstruit situat în intravilan, în corelare cu infrastructura existentă și cu dinamica de dezvoltare a municipiului.

Prin urmare, conform **art. 32 alin. (8) din Legea nr. 350/2001, prevederile alin. (7)** referitoare la limitarea coeficientului de utilizare a terenului **nu se aplică** în cazul planurilor urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv

zone de servicii și alte funcțiuni similare, situație în care se încadrează și prezenta documentație. În aceste condiții, afirmația privind caracterul nelegal al valorii propuse a coeficientului de utilizare a terenului nu se susține.

Totodată, oportunitatea dezvoltării propuse a fost analizată și confirmată prin **Avizul de oportunitate nr. 2 din 15.01.2026**, emis în conformitate cu prevederile legale, document care fundamentează inițierea și elaborarea prezentei documentații de urbanism.

Referirea la **art. 5 din normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016** este corectă sub aspectul citării textului legal, însă interpretarea acestuia este eronată. Articolul reglementează standardizarea și clasificarea zonelor funcționale existente și propuse în cadrul documentațiilor de urbanism, fără a institui restricții privind modificarea funcțiunii unei zone.

Dimpotrivă, prevederile menționate confirmă posibilitatea stabilirii unor zone funcționale propuse, inclusiv zone mixte și zone de servicii, în funcție de specificul și evoluția teritoriului analizat, aspect care se regăsește și în cadrul prezentei documentații.

Precizăm că prezentul răspuns are ca scop **clarificarea punctuală** a unor **afirmații formulate în mod eronat** cu privire la pretinsul caracter nelegal sau abuziv al indicatorilor urbanistici propuși, în raport cu cadrul legal aplicabil.

Cu toate acestea, în urma procesului de consultare publică, ne **dorim adaptarea documentației de urbanism prin reducerea și ajustarea indicatorilor propuși**, în acord cu observațiile formulate, astfel încât dezvoltarea să se integreze cât mai armonios în contextul existent, să răspundă preocupărilor legitime ale vecinătății și să constituie **un model de bună vecinătate**, bazat pe echilibrul dintre interesul investițional și calitatea mediului urban.

2. Cu privire la regimul de înălțime maxim propus prin PUZ și locurile de parcare

Conform art. 31 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, „*autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate*” (alin. 1), fiind precizat totodată că „*în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii*” (alin. 2), respectiv „*fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii*” (alin. 3).

În aceste condiții, regimul de înălțime propus prin prezenta documentație de tip PUZ se încadrează în prevederile legale aplicabile, fiind stabilit în mod justificat în cadrul unei reglementări urbanistice specifice și respectând regimul maxim de înălțime propus. Cu toate acestea, observațiile formulate în cadrul procesului de consultare publică vor fi analizate și avute în vedere în etapa de elaborare a propunerilor finale, în vederea ajustării documentației, acolo unde este cazul, astfel încât soluția urbanistică să asigure o integrare cât mai adecvată în contextul existent și să răspundă preocupărilor legitime ale vecinătății.

Referirea la alte subzone sau unități teritoriale de referință reglementate prin PUG nu este relevantă pentru analiza prezentei documentații, întrucât reglementarea urbanistică se realizează prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, care stabilește un cadru specific de dezvoltare, adaptat amplasamentului și funcțiunilor propuse.

Referitor la **numărul locurilor de parcare** propuse, adoptarea unei valori de 1,5 locuri de parcare/unitate locativă, în raport cu cerințe mai ridicate de tipul a 2 locuri/unitate locativă, reprezintă o **opțiune fundamentată în acord cu principiile dezvoltării urbane sustenabile și cu tendințele actuale în planificarea urbană.**

Literatura de specialitate evidențiază faptul că impunerea unor cerințe ridicate de parcare conduce la creșterea ofertei de locuri de parcare, ceea ce determină, în mod direct, o creștere a utilizării autoturismului și a deținerii de vehicule, întrucât disponibilitatea facilă a parcarii influențează comportamentul de mobilitate și opțiunile de deplasare ale locuitorilor. Studiile arată că existența unui număr mai mare de locuri de parcare, în special în cadrul dezvoltărilor rezidențiale, este corelată cu o probabilitate semnificativ mai mare de deținere a unui autoturism și cu o frecvență crescută a deplasărilor auto, inclusiv în detrimentul altor moduri de transport. În același timp, supra-dimensionarea parcajelor conduce la o utilizare inefficientă a terenului, prin extinderea suprafețelor impermeabile și reducerea spațiilor verzi sau a celor destinate utilizărilor urbane de calitate, afectând astfel caracterul și funcționalitatea spațiului urban. De asemenea, creșterea numărului de autoturisme generate de această ofertă ridicată de parcare contribuie la intensificarea traficului și la apariția fenomenelor de congestie, fiind asociată, în literatura de specialitate, cu diminuarea calității mediului urban și a vieții urbane.¹

3. Cu privire la drumul de acces propus spre str. Ștefan cel Mare

Accesul propus către str. Ștefan cel Mare are rolul de a asigura o conectivitate adecvată a amplasamentului la rețeaua stradală existentă, în concordanță cu principiile de organizare urbanistică și de funcționare eficientă a circulațiilor. Din punct de vedere urbanistic, realizarea unor legături suplimentare la rețeaua de circulații reprezintă o soluție firească, care contribuie la distribuirea echilibrată a fluxurilor de trafic și la evitarea concentrării acestora într-un singur punct de acces.

Soluția finală privind configurarea acceselor va fi stabilită în baza studiilor de specialitate și a avizelor emise de instituțiile competente, în etapele ulterioare ale

¹ Devon McAslan și Frances Sprei, *Minimum parking requirements and car ownership: An analysis of Swedish municipalities*, Transport Policy, vol. 135, 2023.

documentației, astfel încât să fie asigurate condițiile optime de funcționare și siguranță a circulației.

Referitor la termenul de transmitere a răspunsurilor, precizăm că, potrivit **Anunțului public nr. 13338 din 17.02.2026**, răspunsurile la observațiile formulate vor fi publicate pe pagina oficială a instituției, secțiunea Urbanism, până la data de **23.03.2026 inclusiv**. În acest sens, procesul de informare și consultare a publicului se desfășoară în conformitate cu calendarul stabilit de autoritatea publică locală.

Observațiile formulate cu privire la impactul asupra zonei vor fi analizate cu atenție în cadrul procesului de elaborare a documentației, urmărindu-se adaptarea soluției propuse astfel încât aceasta să răspundă, în mod echilibrat, preocupărilor exprimate de vecinătate.

În acest sens, vom avea în vedere, în mod pozitiv, observațiile și sugestiile formulate, urmărind integrarea acestora în cadrul documentației, cu respectarea prevederilor legale aplicabile și prin ajustarea indicatorilor urbanistici și constructivi propuși, astfel încât dezvoltarea să constituie un model de bună vecinătate, printr-o integrare armonioasă în contextul existent și menținerea unui echilibru între interesul investițional și calitatea mediului urban. Totodată, vă asigurăm că documentația PUZ va respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia, ale Ordinului nr. 2701/2020 privind metodologia de informare și consultare a publicului, precum și toate celelalte acte normative aplicabile în domeniu.

Cu stimă,

ATELIER CONTRAST2 SRL

Reprezentant al beneficiarului Ilea George-Bogdan

Data,

19.03.2026



Către

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform **adresei nr. 17418 din 03.03.2026**, respectiv **adresei nr. 18440 din 05.03.2026** înregistrate la Primăria Municipiului Zalău, prin care se transmit observații și obiecțiuni formulate de către proprietari din zona str. Ștefan cel Mare, prin reprezentant legal, ca urmare a etapei pregătitoare de informare și consultare a publicului, demarată prin **Anunțul public nr. 13338 din 17.02.2026**, pentru documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „Construire imobile cu funcțiuni mixte”**, amplasament mun. Zalău, str. Ștefan cel Mare, imobile identificate prin **C.F. nr. 73505, nr. cad. 73505 și C.F. nr. 50934, nr. cad. 50934**, jud. Sălaj, beneficiar **ILEA GEORGE-BOGDAN**, vă aducem la cunoștință următoarele:

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului este propusă în cadrul documentației PUZ în contextul introducerii unei zone cu funcțiuni mixte, **cu rol de interes economic la nivel local**, prin integrarea serviciilor, comerțului și locuirii. Propunerea urmărește diversificarea funcțională a zonei și utilizarea eficientă a unui teren neconstruit situat în intravilan, în corelare cu infrastructura existentă și cu dinamica de dezvoltare a municipiului.

Prin urmare, conform **art. 32 alin. (8) din Legea nr. 350/2001, prevederile alin. (7)** referitoare la limitarea coeficientului de utilizare a terenului **nu se aplică** în cazul planurilor urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv zone de servicii și alte funcțiuni similare, situație în care se încadrează și prezenta

documentație. În aceste condiții, afirmația privind caracterul nelegal al valorii propuse a coeficientului de utilizare a terenului nu se susține.

Totodată, oportunitatea dezvoltării propuse a fost analizată și confirmată prin **Avizul de oportunitate nr. 2 din 15.01.2026**, emis în conformitate cu prevederile legale, document care fundamentează inițierea și elaborarea prezentei documentații de urbanism. Referirea la alte subzone sau unități teritoriale de referință reglementate prin PUG nu este relevantă pentru analiza prezentei documentații, întrucât reglementarea urbanistică se realizează prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, care stabilește un cadru specific de dezvoltare, adaptat amplasamentului și funcțiunilor propuse.

Precizăm că prezentul răspuns are ca scop **clarificarea punctuală** a unor **afirmații formulate în mod eronat** cu privire la pretinsul caracter nelegal sau abuziv al indicatorilor urbanistici propuși, în raport cu cadrul legal aplicabil.

În același timp, observațiile formulate cu privire la caracterul zonei, densitatea propusă, traficul și impactul asupra confortului locuirii sunt înțelese și vor fi analizate cu atenție în cadrul procesului de elaborare a documentației, în contextul rolului PUZ de a reglementa și adapta dezvoltarea unei zone în raport cu evoluția urbană și cu necesitățile actuale.

Cu toate acestea, în urma procesului de consultare publică, ne dorim adaptarea documentației de urbanism prin reducerea și ajustarea indicatorilor propuși, în acord cu observațiile formulate, astfel încât dezvoltarea să se integreze cât mai armonios în contextul existent și să răspundă preocupărilor legitime ale vecinătății.

În acest sens, vom avea în vedere, în mod pozitiv, observațiile și sugestiile formulate, urmărind integrarea acestora în cadrul documentației, cu respectarea

prevederilor legale aplicabile și prin ajustarea indicatorilor urbanistici și constructivi propuși, astfel încât dezvoltarea să constituie un model de bună vecinătate și să asigure un echilibru între interesul investițional și calitatea mediului urban. Totodată, vă asigurăm că documentația PUZ va respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia, ale Ordinului nr. 2701/2020 privind metodologia de informare și consultare a publicului, precum și toate celelalte acte normative aplicabile în domeniu.

Cu stimă,

ATELIER CONTRAST2 SRL

Reprezentant al beneficiarului Ilea George-Bogdan

Data,

19.03.2026



