



Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform adresei înregistrate la Primăria Municipiului Zalău, prin care proprietarii imobilului situat pe Str. Parcului nr. 16/A, în calitate de vecini direcți ai parcelei ce face obiectul documentației, formulează observații și obiecțiuni în legătură cu Anunțul public nr. 56380 din 13.07.2026 privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire Locuință Individuală” pe terenul situat în Str. Parcului nr. 16, C.F. nr. 77154, nr. cad. 77154, Municipiul Zalău, beneficiari – Pop Florin-Liviu și Pop Argentina-Irina, vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă:

I. Cu privire la afirmațiile referitoare la suprafața parcelei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe Str. Parcului nr. 16, fiind identificat prin C.F. nr. 77154, nr. cad. 77154, și are o suprafață de 327 mp. Terenul este încadrat, conform PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98/27.04.2023, în UTR L2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, într-o zonă caracterizată printr-un țesut urban construit, cu funcțiuni predominant rezidențiale.

Prin documentația de urbanism se propune realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+1, inferior regimului maxim admis în zonă (D+P+2E/P+2E+M), cu respectarea înălțimii maxime admise de 10,50 m la cornișă. Indicatorii urbanistici propuși se încadrează în limitele stabilite prin regulament, respectiv P.O.T. = 30,84% (față de maxim 40%) și C.U.T. = 0,92 (față de maxim 1,85). De asemenea, sunt asigurate locuri de parcare în incintă, precum și spații verzi și circulații interioare, rezultând o ocupare echilibrată a terenului și o integrare adecvată în caracterul zonei.

Se menționează în observațiile formulate că parcela, în suprafață de 327 mp, nu ar îndeplini suprafața minimă de 500 mp prevăzută de RLU pentru regimul de construire izolat.

În acest sens, precizăm că terenul studiat reprezintă o parcelă existentă, legal constituită, situată într-un front construit consolidat, pe care există o construcție autorizată. Acest istoric de construire demonstrează caracterul construibil al terenului și integrarea sa în fondul construit al zonei. O parcelă cu un asemenea istoric își păstrează caracterul construibil, atâta vreme cât amplasarea, retragerile și ceilalți indicatori urbanistici sunt stabiliți și respectați prin documentația de PUD, tocmai în acest scop existând acest instrument de reglementare la nivel de parcelă.

Având în vedere amplasarea terenului într-un țesut urban deja consolidat, cu fond construit definit și funcțional, precum și existența unei construcții anterioare pe același amplasament, menținerea terenului în stare neconstruită nu este justificată din punct de vedere urbanistic.

Prin urmare, documentația PUD are rolul de a stabili condițiile concrete de construire pentru o parcelă existentă, în relație cu vecinătățile, fără a contraveni prevederilor PUG Zalău, afirmația privind neconstruibilitatea terenului fiind neîntemeiată.

II. Cu privire la afirmațiile referitoare la necorelarea regimului declarat (D+P+1) cu înălțimea maximă rezervată (10,5 m)

Se menționează în observațiile formulate că înălțimea maximă la cornișă de 10,50 m, înscrisă în planșa de reglementări, ar corespunde mai degrabă unui regim D+P+2E decât regimului D+P+1 declarat prin documentație, fără ca diferența să fie justificată prin înălțimile de nivel ale regimului propus.

În acest sens, precizăm că regimul de înălțime propus prin documentație este D+P+1, iar cota de 10,50 m la cornișă reprezintă înălțimea maximă admisibilă a

clădirilor conform reglementărilor UTR L2 din P.U.G. Zalău, sub care se încadrează construcția propusă. Măsurarea înălțimii se va realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Referitor la coeficientul de utilizare a terenului, precizăm că C.U.T. propus (0,92) și C.U.T. maxim admis prin regulament (1,85) sunt doi indicatori distincți, iar existența unei marje între aceștia este firească și conformă regulamentului — documentația nu este obligată să atingă valoarea maximă admisă, ci doar să nu o depășească. Diferența dintre cei doi indicatori nu reprezintă o rezervă ascunsă în vederea unui nivel suplimentar, ci simpla respectare a limitei stabilite prin PUG Zalău, orice interpretare contrară neavând temei în regulament.

De asemenea, precizăm că studiul de însorire va fi atașat documentației finale, urmând a confirma respectarea condițiilor de însorire pentru construcția propusă și pentru locuințele învecinate.

Prin urmare, documentația respectă atât regimul de înălțime declarat, cât și limitele maxime stabilite prin PUG Zalău.

III. Cu privire la afirmațiile referitoare la retragerea de 2,00 m față de proprietatea vecină

Se menționează în observațiile formulate că retragerea propusă față de limita laterală dinspre proprietatea nr. cad. 76988 nu s-ar încadra în prevederile Art. 6 din RLU.

În acest sens, precizăm că, potrivit Art. 6 din RLU aferent PUG Zalău, în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, aceasta se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane,

impunându-se retragerea cu minimum 3 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei.

Precizăm totodată că, în prezent, construcția existentă pe parcela nr. cad. 77154 este amplasată la cca. 0,80 m față de limita de proprietate dinspre imobilul învecinat, retragerea de 2,00 m propusă prin documentație reprezentând, față de această situație existentă, o îmbunătățire semnificativă a distanței dintre construcții.

Amplasarea construcției propuse respectă prevederile privind retragerile laterale prevăzute de Art. 6 din RLU aferent PUG Zalău, urmând ca detaliile privind conformarea fațadelor (ferestre de vedere și/sau balcoane) să fie stabilite la faza D.T.A.C. De asemenea, precizăm că se va realiza studiul de însorire în baza Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat, care va confirma respectarea duratei minime de însorire pentru încăperile de locuit.

IV. Cu privire la afirmațiile referitoare la riscul săpăturilor cu demisol asupra casei și gardului vecin

Se menționează în observațiile formulate că documentația nu ar conține un studiu geotehnic care să evalueze efectul săpăturilor cu demisol asupra stabilității fundației și gardului proprietății învecinate.

În acest sens, precizăm că pentru amplasament a fost întocmit Avizul Geotehnic Preliminar nr. 159/2024, elaborat de ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu (S.C. DRA GEOFOR S.R.L.), în conformitate cu prevederile NP 074-2022 și NP 112-2014. Investigațiile efectuate, constând într-un foraj geotehnic executat până la adâncimea de 6,00 m, au evidențiat un teren stabil, fără fenomene de instabilitate, alunecare sau tasare, iar nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea cercetată.

Studiul geotehnic detaliat va face parte din documentația finală a proiectului, urmând ca soluțiile adoptate privind modul de fundare să asigure protecția

construcțiilor și proprietăților învecinate și să se încadreze în normele tehnice în vigoare privind execuția lucrărilor de terasamente și excavații.

Prin urmare, aspectele legate de natura și stabilitatea terenului au fost deja evaluate printr-un aviz geotehnic preliminar favorabil, iar măsurile tehnice de execuție vor fi stabilite astfel încât să protejeze împrejurimile amplasamentului.

Cu privire la solicitările formulate

Față de solicitările nr. 1 și 2, facem trimitere la răspunsurile de la punctele I-IV de mai sus, care clarifică temeiul legal al soluțiilor adoptate prin documentația PUD.

Referitor la solicitarea nr. 3, precizăm că documentația vizează exclusiv parcela nr. cad. 77154 (Str. Parcului nr. 16), conform Certificatului de Urbanism nr. 353/12.05.2026 și Anunțului public nr. 56380/13.07.2026.

Referitor la solicitările nr. 4-6, menționăm că procedura de informare și consultare a publicului, precum și comunicarea actelor emise (aviz, hotărâre), se vor derula conform prevederilor legale în vigoare (Legea 350/2001, HCL nr. 97/2019), iar dreptul petenților de a formula căi de atac rămâne, desigur, neafectat.

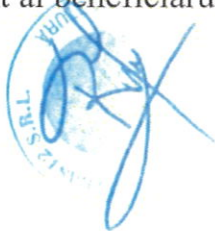
Inițiatorul asigură transparența deplină a procedurii. Toate avizele, studiile de fundamentare și etapele procedurale se realizează la momentele prevăzute de lege, în ordinea firească a elaborării unei documentații de urbanism, cu respectarea întru totul a legislației în domeniu — Legea nr. 350/2001, Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010, Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL Zalău nr. 97/19.04.2019, completat prin HCL nr. 161/30.05.2019, Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

Recunoaștem și respectăm pe deplin dreptul oricărui cetățean de a formula observații, sugestii sau obiecțiuni în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, inclusiv aspectele invocate prin memoriu. Acest drept este o componentă firească a transparenței decizionale, iar prezentul răspuns a fost formulat tocmai cu respectul cuvenit acestui drept.

Exercitarea acestui drept de către public se corelează, însă, cu drepturile garantate constituțional și legal titularului terenului. În temeiul prevederilor art. 44 alin. (2) din Constituția României, "proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular." De asemenea, conform dispozițiilor art. 555 alin. (1) din Codul Civil al României, "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." Acest principiu consacră dreptul oricărui proprietar de a valorifica bunul său, inclusiv prin edificarea de construcții, cu respectarea reglementărilor legale.

În aplicarea acestor principii, dreptul de a construi este reglementat de legislația specifică, în principal Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care stabilește condițiile în care se poate exercita acest drept, inclusiv prin obținerea autorizațiilor necesare de la autoritățile competente. Astfel, orice investiție realizată cu respectarea reglementărilor urbanistice și a procedurilor legale constituie o expresie a exercitării dreptului de proprietate privată și a libertății economice garantate de Constituție și de legislația civilă în vigoare.

ATELIER CONTRAST2 SRL
reprezentant al beneficiarului Pop Florin-Liviu
Semnătura,



Data,
17.08.2026