

DU
#

MUNICIPIUL ZALĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU	
Nr. de înregistrare	86345
Zona	03 / 11
Luna	8025

Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform adresei transmise de Asociația de proprietari a imobilului situat pe strada **Corneliu Coposu, nr. 75F**, în calitate de locatari și vecini direcți, prin care se formulează observații și obiecții în legătură cu **Anunțul Public nr. 79278** din **08.10.2025** privind intenția de elaborare a *Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă cu regim mediu de înălțime, împrejmuire teren și amenajări exterioare* - str. Alexandru Lăpușneanu, C.F. nr. 79486, Municipiul Zalău, beneficiar – S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă.

I. Context urbanistic

Amplasamentul analizat, identificat cu **nr. cadastral 79486**, are o suprafață totală de **1.629 mp** și se află în intravilanul municipiului Zalău, în unitatea teritorială de referință **UTR M2 – subzona mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/servicii**, conform **PUG Zalău aprobat în anul 2023**. Funcțiunea propusă – **locuință colectivă** – este admisă în mod **expres** în cadrul acestei subzone, alături de funcțiuni complementare precum servicii, comerț, dotări și activități profesionale.

Proiectul respectă în **totalitate reglementările urbanistice aferente UTR M2**, atât în ceea ce privește regimul de înălțime, cât și retragerile și indicatorii urbanistici. Clădirea propusă are un **regim de înălțime D+P+2E+Er**, cu o **înălțime maximă la cornișă de cca. 12,00 m**, situându-se sub limita maximă admisă de **16,50 m**. Retragerile față de limitele de proprietate respectă prevederile din Regulamentul Local de Urbanism: **5,00 m față de aliniament și limita posterioară**, respectiv

2020

minimum 3,00 m față de limitele laterale, asigurând condițiile de însorire, ventilare și protecție a vecinătăților.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici, valorile propuse sunt **sub limitele maxime admise** de regulamentul zonei. Astfel, **P.O.T. maxim admis este 50%, iar P.O.T. propus este 32,90%; C.U.T. maxim admis este 3,00, iar C.U.T. propus este 1,36.** Suprafața construită este de **536,00 mp**, iar aria desfășurată totală este de **2.230,00 mp**.

Prin urmare, proiectul respectă integral **reglementările urbanistice ale subzonei M2**, asigurând o dezvoltare echilibrată, compatibilă cu fondul construit existent, fără depășirea densității urbane admise și fără impact negativ asupra caracterului zonei sau confortului locuințelor adiacente.

II. Observații generale privind amplasamentul

Accesul rutier la amplasament se realizează din **strada Alexandru Lăpușeanu**, care, în dreptul imobilului, are o **secțiune stradală de 10 m**, conform PUZ „**Ferma Pomicolă Meseșul**”, introdus ulterior în **PUG Zalău 2023**. Infrastructura existentă asigură condițiile necesare pentru accesul și funcționarea unei construcții cu regim mediu de înălțime, conform categoriei de stradă stabilite prin documentațiile urbanistice aprobate.

Se menționează că **Asociația de proprietari a imobilului situat pe strada Corneliu Coposu nr. 75F** beneficiază de **acces propriu printr-un drum de incintă**, realizat în baza *Planului Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidențial și comercial*, aprobat prin **HCL nr. 149 din 30 aprilie 2020**. Practic, deși locuințele respective se află în vecinătatea terenului studiat, accesul lor se face **prin traseul rutier aferent propriului PUZ**, și nu prin amplasamentul vizat de

prezentul P.U.D. — aspect care clarifică delimitarea fizică și funcțională dintre cele două proprietăți.

Având în vedere faptul că terenul analizat reprezintă **o parcelă liberă într-un front construit**, situată în intravilanul municipiului, considerăm că **nevalorificarea acesteia doar pe baza opoziției vecinilor** nu poate constitui un argument urbanistic obiectiv. Dezvoltarea controlată a terenurilor libere din intravilan, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate, contribuie la coerența țesutului urban și la utilizarea eficientă a infrastructurii existente.

În ceea ce privește parcajele, proiectul asigură **câte 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament**, amplasate **atât în demisol, cât și suprateran**, conform cerințelor tehnice și normativelor în vigoare. Pentru funcțiunile complementare admise de UTR M2, dimensionarea locurilor de parcare se realizează **conform Anexei nr. 5 la H.G. nr. 525/1996**, asigurând respectarea cerințelor minime prevăzute de lege. Toate locurile de parcare vor fi amenajate **în interiorul parcelei**, fără afectarea domeniului public și fără generarea de presiune suplimentară asupra spațiului stradal.

Suprafața edificabilă și **retragerea construcției** față de limitele de proprietate respectă în totalitate prevederile din **Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR M2: 5,00 m față de aliniament și limita posterioară**, respectiv **minimum 3,00 m față de limitele laterale**. Nu se solicită derogări de la reglementările aprobate prin PUG Zalău.

În ceea ce privește observațiile referitoare la alte dezvoltări din zonă, inclusiv mențiunea privind transformarea spațiilor verzi în „*grădini private*”, acestea **nu fac obiectul prezentului studiu**, nefiind relevante pentru analiza documentației de urbanism în cauză. Proiectul de față va respecta **suprafața minimă de spații verzi prevăzută pentru UTR M2**, conform reglementărilor din **PUG Zalău 2023**, asigurând atât spații verzi comune, cât și zone de recreere pentru rezidenți.

Prin urmare, proiectul propus respectă cerințele privind accesibilitatea, parcăjele, retragerile și spațiile verzi, integrându-se coerent în frontul urban existent și contribuind la o dezvoltare echilibrată și conformă cu legislația în vigoare.

III. Recomandări și solicitări

Așa cum apare în **documentația de urbanism expusă pentru consultarea publicului**, atât în **partea scrisă**, cât și în **partea desenată**, situația juridică a terenului este clar prezentată. Astfel, **CF nr. 79486 Zalău**, aferent imobilului cu **nr. cadastral 79486**, s-a înființat ca urmare a **alipirii** imobilelor înscrise în **CF nr. 63789 (nr. cadastral 63789)** și **CF nr. 67900 (nr. cadastral 67900)**, iar **CF nr. 67900 Zalău** s-a format prin **dezmembrarea imobilului înscris în CF nr. 63790 (nr. cadastral 63790)**.

Pe terenul înscris în **CF nr. 63790 Zalău** s-au edificat în anul **2017** două construcții – **blocuri de locuințe P+2E**, fiecare având **6 apartamente și 6 locuri de parcare**, în baza **autorizațiilor de construire nr. 272/2015 și nr. 273/2015**.

Conform **Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, *„dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”*.

În conformitate cu aceeași anexă, **indicatorii urbanistici** reprezintă **instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane**, definiți și calculați după cum urmează:

- **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, subsolurile destinate

exclusiv garării autovehiculelor, spațiile tehnice sau destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor și teraselor neacoperite, podurile neamenajabile, aleile și scările exterioare.

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața totală a parcelei. Din această suprafață se exclud terasele descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, platformele și scările de acces, însă se includ proiecțiile la sol ale balcoanelor situate la cote sub 3,00 m față de terenul amenajat și ale logiilor închise.

Astfel, **indicatorii urbanistici principali** rezultați pentru terenul analizat se încadrează în limitele reglementate prin **UTR M2**, după cum urmează:

- **P.O.T. calculat = 31,86%** (maxim admis conform UTR M2: 50%);
- **C.U.T. calculat = 1,17** (maxim admis conform UTR M2: 3,00).

Aspectele referitoare la **trafic, locuri de parcare, însorire și integrare volumetrică** au fost tratate în detaliu la **punctul II**, unde s-a demonstrat conformarea integrală la reglementările urbanistice și la normele tehnice aplicabile.

Referitor la trimiterea la **art. 32 alin. (2) din Legea nr. 350/2001**, precizăm că acest articol **nu are relevanță pentru conținutul documentației de urbanism**, întrucât se referă la **procedura administrativă de emitere a avizului de oportunitate** de către structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene, și nu la criteriile de armonizare volumetrică sau de conformare arhitecturală.

Prin urmare, documentația **P.U.D. respectă integral cadrul legal și urbanistic în vigoare**, iar indicatorii urbanistici au fost calculați corect și justificați conform normelor legale. Proiectul este conform cu **PUG Zalău 2023** și reglementările aferente subzonei **UTR M2**, fiind elaborat cu respectarea principiilor de legalitate, coerență urbană și dezvoltare durabilă.

IV. Verificare suplimentară – CF 67900 și practica fragmentării terenurilor

Situația cadastrală și juridică a terenului a fost prezentată în mod transparent în cadrul documentației P.U.D., atât în piesele scrise, cât și în piesele desenate, fiind detaliată la **punctul III**. Pe scurt, **CF nr. 79486 Zalău** s-a format prin **alipirea imobilelor înscrise în CF nr. 63789 și CF nr. 67900**, iar **CF nr. 67900** provenea din **dezmembrarea imobilului inițial CF nr. 63790**. Aceste operațiuni cadastrale au fost efectuate în baza documentațiilor tehnice întocmite și recepționate conform legislației în vigoare, cu înscrierea în Cartea Funciară a noii configurații, fiind **perfect legale și opozabile terților**.

De asemenea, indicatorii urbanistici – **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** și **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)** – au fost calculați la **nivelul ansamblului terenului inițial**, conform **Anexei 2 la Legea nr. 350/2001**, ceea ce exclude orice formă de dublare a suprafețelor construite sau de eludare a reglementărilor. Valorile rezultate se află **mult sub limitele maxime admise prin UTR M2**, respectiv:

- **P.O.T. maxim admis = 50%**, iar **P.O.T. calculat = 31,86%**;
- **C.U.T. maxim admis = 3,00**, iar **C.U.T. calculat = 1,17**.

În ceea ce privește afirmațiile legate de spațiile verzi, se precizează că **terenul înscris în CF nr. 67900** nu a fost niciodată reglementat ca **spațiu verde public** în documentațiile de urbanism aprobate, ci ca **teren construibil** în cadrul unei subzone mixte (**UTR M2**), conform **PUG Zalău 2023**. Proiectul va respecta **suprafețele minime de spații verzi atât pentru parcela studiată, cât și pentru ansamblul rezultat**, conform reglementărilor urbanistice aplicabile, asigurând echilibrul între suprafețele construite și cele plantate.

Interpretarea prezentată în adresa asociației de proprietari este eronată, întrucât articolele invocate din **Legea nr. 350/2001** nu au nicio legătură cu

problematica fragmentării terenurilor sau cu principiul unității teritoriale. Astfel, **art. 32 alin. (1)** prevede că: „În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism...”, referindu-se deci la **posibilitatea impunerii elaborării unei documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) atunci când se solicită derogări de la reglementările aprobate, și nu la regimul juridic al dezlipirilor sau al fragmentării terenurilor.**

De asemenea, **art. 47** din aceeași lege definește **rolul și conținutul Planului Urbanistic Zonal (PUZ)**, stabilind că acesta este „*instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate*”, și enumeră elementele de reglementare – rețeaua stradală, regimul de construire, funcțiunea, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerile și protejarea monumentelor. Prin urmare, **trimiterea la aceste articole este nefondată și creează o confuzie inutilă**, neavând incidență asupra legalității sau conținutului prezentului P.U.D.

Totodată, menționăm că **imobilul cu regim P+5E aflat în vecinătate (CF 77941, 77942, 77943) nu face obiectul prezentei documentații de urbanism și nu influențează parametrii analizați în cadrul P.U.D.-ului pentru CF 79486**, fiind o investiție distinctă.

Totodată, în adresa transmisă se face referire la un așa-numit indicator „**C.O.T.**”, care **nu există** în legislația actuală. Termenul corect utilizat în practica și reglementările de urbanism este **P.O.T. (Procent de Ocupare a Terenului)**, indicator urbanistic principal definit și reglementat expres prin **Anexa 2 la Legea**

nr. 350/2001. Prin urmare, menționarea „C.O.T.” nu are corespondent legal și reflectă o neînțelegere a terminologiei de specialitate.

VII. Concluzii

Documentația de urbanism elaborată pentru obiectivul „Întocmire P.U.D. și construire locuință colectivă, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, situat pe strada Alexandru Lăpușneanu, Municipiul Zalău, CF nr. 79486, a fost realizată cu respectarea integrală a prevederilor PUG Zalău 2023, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR M2, precum și ale legislației naționale în vigoare privind amenajarea teritoriului, urbanismul și autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Funcțiunea propusă – locuință colectivă cu regim mediu de înălțime – este conformă cu utilizările admise pentru subzona M2. Proiectul respectă regimul maxim de înălțime admis (D+P+4E), propunând un regim D+P+2E+Er, și se încadrează în indicatorii urbanistici maximali prevăzuți de regulament (P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 3,00). Valorile propuse (P.O.T. = 32,90%, C.U.T. = 1,36) confirmă caracterul echilibrat al dezvoltării și compatibilitatea cu fondul construit existent.

Accesul rutier este asigurat prin strada Alexandru Lăpușneanu, care are o lățime reglementată de 10 m conform PUZ „Ferma Pomicolă Meseșul”, introdus în PUG Zalău 2023, iar toate locurile de parcare necesare sunt asigurate în interiorul parcelei, respectând prevederile Anexei nr. 5 la H.G. nr. 525/1996 și evitând orice afectare a domeniului public.

În concluzie, proiectul respectă toate cerințele de reglementare urbanistică, de integrare în contextul construit, de asigurare a spațiilor verzi și a parcajelor aferente, contribuind la dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei. Observațiile formulate în

adresa asociației de proprietari nu pot fi reținute ca întemeiate, întrucât se bazează pe interpretări eronate ale cadrului legal și pe neconcordanțe terminologice.

În temeiul celor expuse, se propune **continuarea procedurii de avizare și aprobare a documentației P.U.D.**, conform legislației și regulamentelor urbanistice aplicabile Municipiului Zalău.

Mai mult, **fiecare persoană are dreptul de a construi pe propriul teren**, în condițiile și limitele stabilite de lege. Acest drept derivă direct din **dreptul constituțional de proprietate**, garantat de **art. 44 alin. (1) din Constituția României**, care prevede că *„Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.”* Prin urmare, proprietatea privată include și posibilitatea de a edifica construcții, în măsura în care acestea respectă reglementările legale aplicabile.

În același sens, **art. 555 alin. (1) din Codul civil** definește proprietatea privată ca fiind *„dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.”* Dreptul de a construi este, astfel, o expresie a atributelor fundamentale ale proprietății – posesia, folosința și dispoziția – exercitat în mod legal prin respectarea normelor urbanistice și tehnice.

De asemenea, orice încercare nejustificată de a împiedica exercitarea dreptului de proprietate sau de a interveni în mod abuziv asupra procesului de autorizare a construcției constituie o atingere adusă unui interes legitim, astfel cum este reglementat prin **art. 1.349 alin. (1) din Codul Civil**, potrivit căruia *„Orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul*

locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane.”

Mai mult, conform **art. 1.349 alin. (2) din Codul Civil**, „*Cel care, având discernământ, încalcă această îndatorire răspunde de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.*” Astfel, în situația în care prin acțiuni abuzive sau refuzuri nejustificate sunt cauzate întârzieri sau alte pierderi financiare, persoanele prejudiciate au dreptul de a solicita despăgubiri.

Totodată, potrivit **art. 1.357 alin. (1) din Codul Civil**, „*Cel care cauzează altuia un prejudiciu printr-o faptă ilicită, săvârșită cu intenție sau din culpă, este obligat să îl repare.*” Prin urmare, orice persoană sau entitate care, prin acțiuni nelegitime, generează un prejudiciu proprietarului sau dezvoltatorului este obligată să suporte consecințele juridice și să repare integral daunele cauzate.

În acest context, orice obiecție formulată de terți trebuie să fie fundamentată pe prevederi legale concrete. Dacă aceasta se bazează pe nemulțumiri subiective sau neîntemeiate legal, nu poate avea efect asupra procesului de aprobare a documentației și emitere a actelor necesare dezvoltării proiectului.

Arh. Paul Pop
reprezentant al Radu Construct SRL
Semnătura,

Data,
31.10.2025

