

Către

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI ✓

Conform adresei transmise de doamna Pop Paula Ioana și domnul Olariu Adrian, proprietari învecinați, prin care se formulează observații și obiecții în legătură cu **Anunțul Public nr. 79285 din 08.10.2025** privind intenția de elaborare a *Planului Urbanistic de Detaliu – Construire 3 locuințe semicolective cu 4 apartamente, împrejmuire teren și amenajări exterioare* - str. Episcopiei, nr. 10, Municipiul Zalău, beneficiar – S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă.

1. Observații privind modificarea neautorizată a cotei naturale a terenului

Referitor la afirmația transmisă, prin care se invocă prevederile **art. 32 alin. (1) lit. b)** din **Legea nr. 350/2001**, vă aducem la cunoștință că textul legal menționat are următorul conținut: „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 [...] autoritatea publică locală are dreptul [...] să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.” Astfel, articolul citat se referă **exclusiv la posibilitatea autorității de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** în situația în care se dorește o abatere de la reglementările urbanistice aprobate, **fără a reglementa principiile de integrare în sit sau raportarea la relieful natural.**

Prin urmare, considerăm că **referirea la art. 32 alin. (1) lit. b)** ca temei pentru observația privind integrarea în sit este **neconformă cu conținutul real al legii.**

Handwritten signature

Beneficiarul a achiziționat terenul în forma actuală, cu umplutură de sol existentă la momentul cumpărării, nefiind responsabil pentru modul anterior de modelare a amplasamentului. Prin proiectul propus se vor adopta măsurile tehnice necesare pentru **regularizarea și stabilizarea terenului, astfel încât configurația finală să asigure scurgerea naturală și controlată a apelor pluviale, **fără afectarea proprietăților vecine.****

2. Obiecții privind regimul de înălțime și umbrirea proprietăților adiacente

Referitor la observațiile transmise privind regimul de înălțime și presupusa umbrire a proprietăților adiacente, vă comunicăm următoarele:

Proiectul propus respectă cu strictețe reglementările urbanistice stabilite prin **Planul Urbanistic General Zalău 2023** pentru UTR L1, inclusiv în ceea ce privește distanțele minime față de limitele de proprietate: minimum **H/2**, dar nu mai puțin de **3,00 m** față de limitele laterale și **H/2**, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de limita posterioară. Amplasarea construcțiilor s-a realizat cu respectarea acestor condiții, care impune asigurarea însoririi încăperilor de locuit pentru o durată minimă de 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă, atât pentru clădirile propuse, cât și pentru cele existente în vecinătate.

Menționăm că **Normativul C 107/1-2005**, citat în corespondența anterioară, nu este aplicabil în acest caz, întrucât reglementează performanța termică a clădirilor, nu condițiile de însorire.

În concluzie, proiectul respectă integral reglementările urbanistice și de igienă aplicabile și nu produce efecte negative asupra fondului construit existent sau asupra proprietăților învecinate.

3. Propuneri și solicitări

a) Referitor la readucerea terenului la cota naturală inițială:

Terenul va fi amenajat corespunzător, prin lucrări de modelare și sistematizare, astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și să asigure scurgerea controlată a apelor pluviale conform normativelor tehnice în vigoare.

b) Referitor la reanalizarea amplasamentului construcțiilor:

Construcțiile propuse respectă integral retragerile minime prevăzute în **PUG Zalău 2023 și Regulamentul Local de Urbanism**, atât față de limitele de proprietate, cât și față de aliniamentele stradale stabilite pentru **UTR L1**.

c) Referitor la traseul de acces auto și pietonal:

Accesul auto și pietonal către noile construcții va fi realizat conform planului de situație din proiectul depus, cu respectarea condițiilor de siguranță, vizibilitate și circulație stabilite prin reglementările tehnice aplicabile.

d) Referitor la studiul topografic:

Pentru amplasament există un studiu topografic actualizat, în baza căruia a fost elaborată propunerea de proiect, acesta fiind parte integrantă a documentației depuse spre avizare.

În concluzie, documentația de urbanism respectă prevederile stabilite prin PUG Zalău 2023 pentru UTR L1, în ceea ce privește **retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, distanțele între clădiri și indicatorii urbanistici (POT și CUT)**. Proiectul include exclusiv **funcțiuni permise prin PUG, respectiv locuințe semicolective**. Prin urmare, **nu se aduc derogări de la regulamentul de urbanism aprobat**, iar proiectul se încadrează integral în reglementările urbanistice în vigoare.

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 beneficiarului CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL

Semnătură



Data,
3.11.2025

crp1@zalausj.ro

From: Lazar Alexandra <lazaralexandra@zalausj.ro>
Sent: 03/11/2025 11:10
To: primaria@zalausj.ro; crp1@zalausj.ro
Subject: FW: Răspunsuri observații - Radu Construct SRL și Crișan Rezidențiale SRL- DE INREGISTRAT
Attachments: Răspuns Crișan Rezidențiale SRL.pdf; Răspuns Radu Construct SRL.pdf

From: Atelier Contrast2_Office <ateliercontrast2@gmail.com>
Sent: 03/11/2025 11:03
To: Lazar Alexandra <lazaralexandra@zalausj.ro>
Subject: Răspunsuri observații - Radu Construct SRL și Crișan Rezidențiale SRL

Bună ziua,
Vă atașăm răspunsul la observațiile depuse pentru cele două documentații de urbanism - Radu Construct SRL și Crișan Rezidențiale SRL.
Vă mulțumim!
Zi frumoasă!
--

.....
arh. PAUL POP
tel: 0 7 4 7 1 1 2 4 0 5

