

*OU*  
*lh*



**Către**  
**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**RĂSPUNS LA OBSERVAȚIILE ȘI SUGESTIILE PUBLICULUI**  
**formulate în etapa pregătitoare de informare și consultare a publicului**  
**(Anunțul public nr. 40934/19.05.2026)**

Conform adreselor **nr. 46992 din 09.06.2026** și **nr. 47208 din 10.06.2026**, înregistrate la Primăria Municipiului Zalău, prin care se transmit observații și obiecțiuni formulate de către proprietari din vecinătatea zonei reglementate (str. Tipografilor – Aleea Movileștilor), ca urmare a etapei pregătitoare de informare și consultare a publicului, demarată prin **Anunțul public nr. 40934 din 19.05.2026**, pentru documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „Schimbare U.T.R. din zonă de instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime (U.T.R. IS2) în zonă rezidențială cu regim mediu de înălțime și funcțiuni asociate”**, amplasament mun. Zalău, str. Tipografilor, imobil identificat prin C.F. nr. 77484, nr. cad. 77484, jud. Sălaj, beneficiar TOTAL AS DISTRIBUȚIE GRUP S.R.L., vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, în ordinea punctelor din memoriu:

**I. Privind capacitatea infrastructurii edilitare de a prelua impactul dezvoltării**

Aspectele semnalate țin de conținutul avizelor operatorilor de utilități, obligatorii prin **C.U. nr. 1101/25.11.2025** (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare, salubritate, sănătatea populației). Prin aceste avize, fiecare deținător de rețea se pronunță asupra posibilității de racordare a ansamblului la rețelele existente și asupra condițiilor în care aceasta se poate realiza. Avizele se vor obține în vederea avizării/aprobării P.U.Z. și se vor atașa documentației în forma finală supusă procedurii de transparență decizională, fiind puse la dispoziția publicului anterior promovării spre aprobare.

Subliniem că terenul este în prezent încadrat în **U.T.R. IS2** – zonă de instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime, încadrare care permite deja funcțiuni de tip instituții, servicii și comerț, cu indicatori urbanistici maximali stabiliți prin **P.U.G. Zalău aprobat prin H.C.L. nr. 98/27.04.2023: P.O.T. max. =**

*AFZ*  
*2006*

**50%, C.U.T. max. = 3,00.** Aceste funcțiuni și acești indicatori erau admisibili pe amplasament independent de prezentul P.U.Z. și generau, la rândul lor, o solicitare asupra infrastructurii edilitare cel puțin comparabilă. Prin documentația propusă, indicatorii efectiv urmăriți se situează sub aceste maxime astfel încât nu se creează o încărcare suplimentară față de potențialul deja reglementat al zonei.

Referitor la suportarea lucrărilor de echipare edilitară, **Avizul de oportunitate nr. 2/11.03.2026** stabilește expres că asigurarea utilităților, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se realizează pe cheltuiala beneficiarului. În consecință, costurile de racordare și de eventuală extindere a rețelelor nu se transferă în sarcina comunității.

## **II. Privind fundamentarea documentației prin studii și avize de specialitate**

Susținerea de principiu este corectă și este integral asumată: documentația de urbanism se fundamentează pe studii de specialitate și avize. Acestea sunt stabilite prin **C.U. nr. 1101/25.11.2025** și prin **Avizul de oportunitate nr. 2/11.03.2026** — studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, analiza condițiilor de circulație), studiu de trafic, aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022 — alături de întreaga listă de avize de utilități și avize specifice (C.T.A.T.U., I.S.U., S.G.A., A.N.I.F., Poliția Rutieră, sănătatea populației, Arhitect-Șef, etc.).

Conform **Avizului de oportunitate nr. 2/11.03.2026, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.** va cuprinde în mod obligatoriu prevederile impuse de toți avizatorii. În consecință, documentația nu este și nu va fi promovată spre aprobare în lipsa acestor studii și avize; ele se află în curs de elaborare/obținere și vor fi prezentate public la termenele procedurale.

## **III. Privind impactul asupra traficului și rețeaua stradală**

Un **studiu de trafic** este menționat în **Avizul de oportunitate nr. 2/11.03.2026**, urmând a fi **elaborat de un specialist** și însoțit de **avizul Poliției Rutiere**. Acesta va evalua tocmai aspectele semnalate (fluidizarea circulației, siguranța rutieră, accesul serviciilor de urgență).

**Conceptul urbanistic** propus este astfel configurat încât să **reducă impactul în trafic**: spațiile interioare au caracter predominant pietonal; se propune o singură

circulație auto, pe latura vestică, cu rol de conectare între str. Tipografilor și Aleea Movileștilor, care deservește accesul către nivelurile de subsol/demisol și, complementar, aprovizionarea; accesul auto în curtea interioară este permis exclusiv autospecialelor și intervențiilor de urgență.

Staționarea se asigură integral pe terenul beneficiarului, locurile de parcare necesare fiind amenajate subteran sau la nivelul solului, cu asigurarea unui procent semnificativ (minimum 75%) la nivelul demisolului/subsolului — deci fără ocuparea domeniului public.

În plus, tocmai prin prezentul P.U.Z. se reglementează ca străzile adiacente amplasamentului să fie aduse la profilul corespunzător, documentația respectând traseele și profilele celor două trame stradale propuse prin P.U.G. Zalău 2023, cu integrarea acceselor de intervenție dimensionate pentru trafic greu.

#### **IV. Privind analiza impactului cumulat al întregii dezvoltări**

Observația este, în mare parte, deja încorporată în logica documentației. P.U.Z. reglementează unitar întregul amplasament (10.917,00 mp) ca ansamblu coerent, iar analiza efectului cumulat la care se referă petentul (impactul asupra rețelelor și a traficului în ipoteza ocupării integrale) se realizează prin studiul de trafic și prin avizele operatorilor de utilități, ambele raportându-se la întregul ansamblu, nu la clădiri individuale.

Subliniem că, în prezent, terenul este încadrat în **U.T.R. IS2 – zonă de instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime**, cu indicatori urbanistici maximali stabiliți prin P.U.G.: **P.O.T. max. = 50% și C.U.T. max. = 3,00**. Indicatorii efectiv propuși prin prezentul P.U.Z. se situează sub aceste maxime astfel încât **nu se generează o densitate sau un impact urbanistic superior celui deja admisibil pe amplasament**.

În acest moment, terenul este ocupat de hale de depozitare aflate într-o stare precară, care fac obiectul unei autorizații de desființare distincte. Într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, este firesc și oportun ca acest amplasament să primească o funcțiune rezidențială integrată, în locul menținerii unor spații de tip industrial/depozitare improprii contextului. Soluția propusă îmbunătățește substanțial calitatea spațiilor publice: spațiile interioare sunt configurate predominant pietonal, cu suprafețe ample de spații verzi și spații exterioare cu caracter semi-public, contribuind la un cadru urban coerent și de calitate superioară situației actuale.

## **V. Privind protecția domeniului public**

Soluția propusă nu afectează domeniul public: toate rețelele se racordează subteran, pe cheltuiala beneficiarului; parcările se realizează pe terenul propriu; circulația auto interioară se desfășoară pe teren privat; manevrele de întoarcere se efectuează în incintă, fără afectarea domeniului public. Este interzisă expres deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Documentația P.U.Z. respectă traseele și profilele celor două trame stradale propuse prin **P.U.G. Zalău 2023** pentru **str. Tipografilor și Aleea Moveleștilor**, contribuind la corelarea și modernizarea rețelei stradale, iar nu la degradarea acesteia.

## **VI. Privind dezvoltarea durabilă**

Documentația P.U.Z. răspunde cerințelor unei dezvoltări durabile prin modul în care tratează echiparea edilitară, spațiile verzi și condițiile de igienă.

Sub aspectul infrastructurii, capacitatea de racordare a ansamblului se confirmă prin avizele operatorilor de utilități, obținute în cadrul procedurii și atașate documentației în forma finală supusă transparenței decizionale. Lucrările de echipare edilitară, respectiv extinderea sau completarea rețelelor tehnico-edilitare, se realizează pe cheltuiala beneficiarului, conform **Avizului de oportunitate nr. 2/11.03.2026**, fără transferarea costurilor către comunitate.

Documentația prevede suprafețe ample de spații verzi, cu acces public nelimitat, asigurate conform R.L.U. aferent subzonei M2, alături de locuri de joacă pentru copii, comerț de proximitate și spații exterioare cu caracter semi-public. Spațiile interioare sunt configurate predominant pietonal, ceea ce contribuie la un microclimat urban favorabil și la reducerea suprafețelor impermeabilizate.

Totodată, soluția respectă **Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației** aprobate prin **Ordinul M.S. nr. 119/2014**, în ceea ce privește însorirea încăperilor și salubritatea, asigurând astfel condiții corespunzătoare de locuire atât pentru viitorii rezidenți, cât și în raport cu vecinătățile.

Soluția propusă se înscrie în principiile dezvoltării urbane durabile consacrate atât la nivel european — **Carta de la Leipzig privind orașele europene durabile (2007)** și **Noua Cartă de la Leipzig (2020)** —, cât și la nivel național, **prin Strategia Națională de Dezvoltare Urbană Integrată 2022–2035 (Politica Urbană a României)**, aprobată prin **H.G. nr. 1575/2022**, care promovează expres regenerarea zonelor urbane aflate în declin. Reconversia unui amplasament ocupat în prezent de hale de depozitare degradate într-o funcțiune rezidențială integrată, în interiorul unei zone deja locuite, reprezintă o aplicare directă a principiului refolosirii terenurilor construite (regenerare urbană), cu utilizarea eficientă a infrastructurii existente și fără ocuparea de terenuri noi.

## **VII. Privind publicarea documentațiilor tehnice**

Inițiatorul nu se opune transparenței. Punerea la dispoziția publicului a documentației și a pieselor de fundamentare se realizează la momentul procedural stabilit prin **Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010** și prin **Regulamentul local de implicare a publicului, aprobat prin H.C.L. nr. 97/19.04.2019, completat prin H.C.L. nr. 161/30.05.2019**.

Documentația de urbanism este o documentație complexă, care se elaborează etapizat, parcurgând faze succesive prevăzute de lege, iar piesele componente — inclusiv studiile de fundamentare și avizele autorităților și operatorilor — se întocmesc și se obțin pe parcursul acestor etape, nu simultan, la momentul anunțării intenției de elaborare.

Documentația completă, însoțită de toate avizele și studiile de fundamentare, devine accesibilă publicului în etapa de transparență decizională, anterior aprobării de către Consiliul Local, conform **Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică** și **Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public**.

În consecință, toate piesele solicitate vor fi puse la dispoziția publicului în forma finală, în cadrul etapei de transparență decizională, asigurându-se participarea efectivă a publicului la momentul prevăzut de reglementările aplicabile.

## **VIII. Privind posibila vătămare a interesului public**

Soluția propusă nu aduce atingere interesului public, ci este conformă cu caracterul real al zonei. Amplasamentul este ocupat în prezent de hale de depozitare aflate într-o stare precară, impropriei contextului, care fac obiectul unei autorizații de desființare distincte. Într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, reconversia acestui teren într-o funcțiune rezidențială integrată reprezintă o intervenție firească și durabilă, ce înlocuiește un sit de tip depozitare/industrial cu o dezvoltare adaptată țesutului urban existent.

Nu se poate reține o creștere a valorii economice obținută în detrimentul comunității, întrucât indicatorii urbanistici maximali admiși pe amplasament nu se modifică: terenul beneficiază deja, prin actualul U.T.R., de P.O.T. max. = 50% și C.U.T. max. = 3,00, iar indicatorii efectiv propuși se situează sub aceste valori. Dezvoltarea nu generează, prin urmare, un spor de densitate sau de potențial edificabil față de ceea ce este deja reglementat.

În ceea ce privește serviciile publice și calitatea spațiilor, dezvoltarea aduce un plus de valoare zonei: spații verzi cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii, comerț de proximitate și spații exterioare cu caracter semi-public, cu spațiile interioare configurate predominant pietonal. Nu are loc niciun transfer al costurilor de infrastructură către comunitate, întrucât asigurarea utilităților și eventuala extindere a rețelelor edilitare se realizează pe cheltuiala beneficiarului, conform **Avizului de oportunitate nr. 2/11.03.2026.**

Totodată, terenul, proprietate privată, este un teren construibil, beneficiarul având dreptul de a-l valorifica prin edificare, în condițiile reglementărilor urbanistice aplicabile. Soluția propusă exercită acest drept într-o manieră echilibrată, cu respectarea interesului general al comunității.

#### **IX. Privind rezervarea dreptului de a formula demersuri administrative, civile și penale**

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.” Totodată, potrivit **art. 45 din Constituție**, „accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora sunt garantate, în condițiile legii.”

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. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** și **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, care stabilesc condițiile în care se poate exercita acest drept, inclusiv prin obținerea autorizațiilor necesare de la autoritățile competente.

Astfel, orice investiție imobiliară 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.

## **X. Concluzii**

Orice observație întemeiată și justificată, formulată în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, poate fi, desigur, analizată și încorporată în documentația P.U.Z., în măsura în care este pertinentă și susținută în raport cu reglementările aplicabile.

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** — în principal **Legea nr. 350/2001, Legea nr.**

**50/1991, Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului aprobat prin H.C.L. nr. 97/19.04.2019, completat prin H.C.L. nr. 161/30.05.2019.**

În considerarea celor de mai sus, apreciem că nu există impedimente pentru continuarea procedurii, documentația neputând fi de altfel promovată spre aprobare fără îndeplinirea integrală a obligațiilor de fundamentare și obținerea tuturor avizelor. Procesul de consultare a publicului continuă, urmând ca observațiile și răspunsurile formulate să fie consemnate în raportul informării și consultării publicului, conform reglementărilor aplicabile.

Cu stimă,  
TOTAL AS DISTRIBUȚIE GRUP S.R.L.  
prin reprezentant, Atelier Contrast2 SRL



Data,  
25.06.2026