



Înregistrat la sediul
autorității publice locale

Către,

Primăria Municipiului Zalău

Adresa: Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, Nr. 3, jud. Sălaj

În atenția:

Direcției Urbanism. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Referitor la:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

Beneficiar: ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Amplasament: Zalău, Str. Alexandru Ioan Cuza, f.n., CF. NR. 56659

Având în vedere:

Adresa nr. 91783 din 16.11.2022 – Lazlo Judit

Adresa nr. 93631 din 23.11.2022 – Lazlo Judit

Subscrisa, **URMA PROIECT SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Zalău, având CUI: 46442671, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/531/2022, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de 2.813,00 m² fiind înscris în Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat în zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – până la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, înscris în Cartea Funciara nr. 52020 Zalău (provenită din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalău), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5 ml, imobil aflat în proprietatea numitorilor Pop Gheorghe și soția Pop Maria. În prezent, pe amplasamentul studiat, nu există construcții.

Pentru a răspunde tuturor observațiilor vă transmitem următoarele:

1. Informarea și consultarea publicului conform Regulamentului local de Informare și Consultare a Publicului are mai multe mijloace fizice și electronice. Astfel s-a publicat în ziar anunțul public, a fost montat în teren panoul de informare într-un loc vizibil și s-au informat toți vecinii direcți prin adresă scrisă. Faptul că există confirmare de primire pentru informări privind intenția de elaborare PUZ și

finalizarea etapei elaborării propunerilor considerăm că procedura de informare și-a produs efectul. În completare se va încărca pe site-ul primăriei anușurile din cele două etape de informare.

2. Modificarea reglementărilor actuale din PUZ Ferma Pomicolă Meseșul printr-o altă documentație PUZ se supune prevederilor legale, respectiv Legea 350/2001.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, la art. 47 este definit Planul urbanistic zonal: “Art. 47. - (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”. Utilitatea acestor documentații de urbanism este detaliată la pct. (5) a aceluiași articol: “(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”. Conform art. 32, alin. (7): “Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Conform art. 32 alin. 8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului menționăm că: “Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea”.

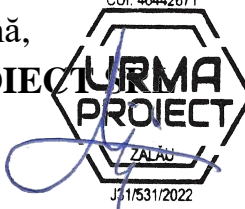
Conform obiectivului propus prin documentația PUZ cu reglementarea zonei cu funcțiuni mixte procentul de 20% privind Coeficientul de Utilizare a Terenului poate fi depășit, astfel respectându-se art. 32 din Legea 350/2001.

Înțelesul zonei/ parcelei pot să coincidă în situații în care zona este reprezentată de o singură proprietate în speță de o singură parcelă de teren. Această situație se aplică și pentru documentația PUZ în cauză.

Prin prezenta am răspuns și clarificat punctele cuprinse în adresa nr. 91783/ 16.11.2022, respectiv adresa nr. 93631/ 23.11.2022 transmise de dna. Laszlo Judit.

Cu stimă,
SC URMA PROIECT

L.S.



CUI: 46442671
URMA PROIECT
ZALAU
J31/531/2022