

## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro)

Tel: +40 743 788 331



Nr. înreg.: 65/ 16.06.2023



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 RECONVERSIE ZONĂ INDUSTRIALĂ  
ȘI DEPOZITARE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: 2IC MESES SRL

Amplasament: Zalău, Str. Sârmaș, Nr. 50, CF. NR. 75253, CF. NR. 75253

Având în vedere:

Adresa nr. 43797 din 08.06.2023

Subscrisa, **PROIECT M EVOSTRUCT SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Crișeni, comuna Crișeni, Nr.30, județul Sălaj, având CUI: RO32849226, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/82/2014, reprezentată prin administrator Ionuț Moisi, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

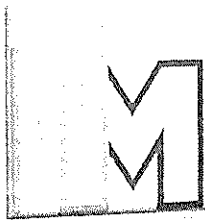
Amplasamentul pentru care se solicita reconversia zonei este situat în zona industrială și depozitare (UID1) – cf. PUG2010 (în vigoare la data demarării documentației și la care se raportează reglementările). Prin PUZ se propune reconversia zonei UID1 în zonă de locuit și funcțiuni complementare pentru armonizarea funcțiunilor existente în vecinătate, cu cele propuse prin documentație.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de 10624m<sup>2</sup>, înscris în Cf. Nr. 75253, Nr. Cad. 75253, aflat în proprietatea S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., cu acces din Str. Sârmaș și Str. Petre Dulfu.

Pentru a răspunde tuturor observațiilor vă transmitem următoarele:

1. Conform conținutului cadrului al memoriului la capitolul 2.4 sunt descrise caracteristicile generale ale zonei la nivel macro, fiind descrise așa cum se prezintă în subcapitolele aferente tipurile de circulații, capacități de transport, accesibilitate pe căi rutiere, aeriană și feroviară. La subcapitolul 2.4.6. sunt descrise lucrările propuse în limita zonei studiate – acesta se referă la amplasamentul studiat. În urma elaborării și susținerea studiului de oportunitate în cadrul comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism s-a propus lărgirea Străzii Petre Dulfu pentru crearea de circulație în ambele sensuri, cu gabarite suficiente. Lărgirea străzii se va face prin cedarea din parcela studiată pe toată lungimea limitrofă străzii. Astfel

de IURROU  
20.06.2023<sup>1</sup>



## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro);

Tel: +40 743 788 337



circulația actuală nu va fi afectată, cu atât mai mult se va facilita circulația în ambele sensuri care astăzi este greu de realizat.

Numărul de mașini suplimentare aduse odată cu realizarea investiției pe amplasament nu se cunoaște în aceasta fază (se pot face estimări), acesta fiind determinat de numărul total al unităților locative și a celorlalte spații complementare.

Circulația pe unele străzi publice pot fi aglomerate suplimentar prin extinderea fondului construit. Așa cum se preconizează în mod constant cartierele orașului sunt în continuă dezvoltare și/sau extindere așa cum prevede și actualul PUG prin extinderea limitei intravilan. Nu se pot impune restricții de circulații dacă în următorii ani în cartierul Sărmaș s-ar suplimenta cu același număr de mașini din construirea unor imobile individuale, semicolective, etc., pe alte amplasamente. Similar cu acest fapt nu se pot impune restricții de circulații pentru o zonă atâta timp cât nu se modifică regimul de trafic (de la trafic ușor la trafic greu de exemplu). Prin PUZ se propune realizarea unei zone compatibile cu funcțiunile existente în zonă. Strada Sărmaș are gabarite și capacitate de preluare a traficului din zonă, iar Strada Petre Dulfu se va lărgi.

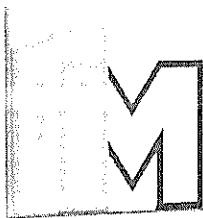
Mai mult decât atât documentația se află în faza preliminară a propunerilor. Acestea vor fi detaliate în următoarele etape.

Circulația pe drumurile publice este liberă și nu se pot acorda celorlalți cetățeni alte drepturi decât celor care vor urma să locuiască în zonele de dezvoltare noi.

Prin mențiunile adresate de locuitori se poate sesiza o abordare diferențiată în ceea ce privește circulația pe drumurile publice de către cei care locuiesc deja acolo și cei care vor urma să locuiască. Strada Sărmaș deservește mult mai multe locuințe și numărul este în continuă creștere. Abordarea propusă de către petenți nu este justificată și prezintă un context discriminatoriu.

2. Mențiunea din PUZ face referire la modul general pentru coșurile de fum. Acesta prezintă obligația din punct de vedere tehnic a realizării coșului de fum. Coșurile de fum care pot fi realizate în acest sistem sunt cele pentru centralele comune – 1 centrală/ imobil. În consecință prezentarea exagerată din adresă nu își are aplicabilitate. În cazul montării unor cazane independente de apartament sau alte sisteme de încălzire acestea vor respecta normele în vigoare. După cum știm coșurile de evacuare a gazelor arse pentru centralele termice de apartament cu combustibil gazos nu se realizează pe verticală ci numai cu evacuare orizontală. Impactul asupra mediului nu poate intra în discuție la faza PUZ, fază de reglementare zonă. Pe de altă parte repunerea în funcțiunea a stației de sortare, așa cum este permis conform PUG în vigoare, ar impune o poluare probabilă mult mai mare și un disconfort mult mai mare cetățenilor din zonă. Tocmai pe acest considerent se dorește reconversia în zonă de locuit, funcțiune cu cel mai mic impact asupra mediului posibil pe acest amplasament.

Funcțiunile PUZului permit și amenajarea unor spații cu funcțiuni complementare locuirii, lucru compatibil și permis de reglementările actuale, dar și de reglementările PUG. Realizarea unor spații comerciale ar avea un impact pozitiv asupra locuitorilor din zonă deoarece în acest cartier nu sunt



## SC PROIECT MEVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro);

Tel: +40 743 788 337



magazine sau spații care să deservească necesităților zilnice. Prin crearea unor spații comerciale care deservească nevoilor oamenilor din zonă s-ar reduce poluarea prin reducerea distanțelor de deplasare cu mașina între zona de locuit și zonele din oraș unde își fac cumpărături în prezent. Pentru preocuparea vis a vis de poluarea mediului a cetățenilor menționăm că acest context propune o abordare în favoarea protecției mediului – aducerea serviciilor cât mai aproape de ei.

Funcțiunea și/sau detalierea tuturor spațiilor realizate în imobilele ce se pot construi se vor cunoaște în fază de autorizare. Aceste spații se vor supune legislației în vigoare și a restricțiilor acestora.

3. Racordarea la utilități se va face în baza soluțiilor furnizorilor de utilități și a reglementărilor tehnice și legislative în vigoare. Până la finalizarea documentației PUZ se vor cunoaște toate aceste aspecte legate de racordarea la utilități. Dezbateră publică se va face în următoarea etapă de informare și consultare a publicului – etapa elaborării propunerilor.

4. POT-ul și CUT-ul propus în planșa de mobilare se referă la soluția de mobilare preliminară, faza PUZ. Aceasta nu este una obligatorie sau definitorie pentru acest amplasament. POT-ul și CUT-ul maxim așa cum este prezentat în documentația PUZ este de: POTmax 40% și CUTmax 1,80. Conform PUG 2010, în vigoare la momentul demarării documentației PUZ, prevedea un POTmax 65% și CUTmax 1,50.

Documentația de urbanism PUZ așa cum este prevăzut în Legea 350/2001, explicitată anterior, aduce modificări la PUG 2010.

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 reglementărilor legale CUT-ul existent de 1,50 a fost majorat cu 20%, deci la 1,80.

5. Modificarea reglementărilor din PUG printr-o documentație PUZ se supune prevederilor legale, respectiv Legea 350/2001.

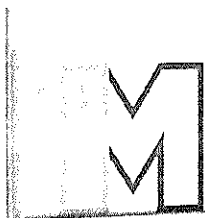
Referitor la înălțimea construcțiilor și în conformitate cu HG 525/ 1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, precizăm:

“Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească **cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.”



## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro)

Tel: +40 743 788 337



Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Conform celor menționate mai sus obiectivul de investiții propus prin documentația PUZ respectă aceste reglementări.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației "amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus".

În cadrul domentației PUZ se va întocmi studiul pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE. Edificarea unor construcții pe terenul de amplasament nu afectează însorirea încăperilor de locuit din locuințele învecinate. Poziționarea clădirilor pe terenul de amplasament respectă prevederile OMS 119/2014.

Aspectul zonei nu va fi afectat în mod negativ, zona fiind supusă unei analize din punct de vedere volumetric și arhitectural în fază de autorizare a lucrărilor de construire. Mai mult decât atât se va aduce un plus valoric din punct de vedere urbanistic deoarece se dorește realizarea unor construcții echilibrate volumetric și cu arhitectură modernă.

Referitor la împotrivirea nejustificată cu privire la realizarea investiției menționăm că dreptul la proprietate privată este garantat și ocrotit de lege, indiferent de titulari, conform Constituției României și a Legii nr. 287/ 2009 privind codul civil. 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.

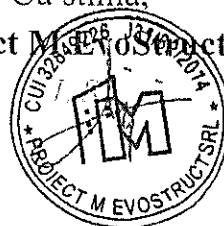
Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. Toate aceste aspecte vor fi respectate prin realizarea investiției.

Justificările/ observațiile aduse sunt necorelate cu legislația și au la bază o cunoaștere sumară a legislației de specialitate.

Prin prezenta am răspuns și clarificat punctele cuprinse în adresa nr. 43797 din 08.06.2023.

Cu stimă,

SC Proiect M EVOSTRUCT SRL



crp1@zalausj.ro

---

**From:** EvoStruct <office@evostruct.ro>  
**Sent:** 17/06/2023 21:17  
**To:** crp1@zalausj.ro  
**Cc:** lupouioan@zalausj.ro; petrevlad@zalausj.ro  
**Subject:** Raspuns observatii 2IC Meses SRL  
**Attachments:** RASPUNS OBSERVATII PUZ 2IC MESES.pdf

Buna ziua!

Atasat va transmitem raspunsurile la observatiile aferente PUZ 2IC Meses.

--

Cu stimă și respect,

SC Proiect M EvoStruct SRL

Proiectare Construcții Civile, Industriale și Agricole Documentații de urbanism PUG, PUZ, PUD Asistență Tehnică în  
Construcții Audit energetic Studii geotehnice Studii topografice

Director Tehnic: ing. Ionuț Moisi

Tel.: +40 743 788 337

E-mail: office@evostruct.ro, proiectm@yahoo.com