

Nr. înreg.: 5/ 28.01.2026

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 CLĂDIRE MIXTĂ CU LOCUINȚE ȘI SERVICII
PROFESIONALE/ BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE,
DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI*

Beneficiar: GHILE OVIDIU-IOAN ȘI SOȚIA GHILE EMANUELA-ADRIANA

Amplasament: Zalău, Str. Lajos Kossuth, f.n., CF. NR. 64641, CF. NR. 64641

Având în vedere:

*Adresa nr. 3532 din 19.01.2026 – Brumar Sorin, Prune Leontin, Hossu Ioan, Olah Geza,
Crișan Ioan, Bont Maria, Nagy Laszlo*

Subscrisa, **SC ARCOMID URBAN DESIGN SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Zalău, Str. G-ral Ion Dragalina, Nr. 28, județul Sălaj, având CUI: 40250502, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J 2018001092311, reprezentată prin administrator Moisi Dumitru, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea zonei, conform PUG în vigoare al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor L1 (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime D+P+1E/ P+1E+M).

Suprafata terenului studiat este de 1088m², fiind compus dintr-o singură parcelă înscrisă în Cf. Nr. 64641. Pe terenul de amplasament nu sunt edificate construcții. În prezent terenul este împânzit de vegetație înaltă, medie și joasă.

Accesul se poate face din strada Lajos Kossuth (situată la sud-vest).

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor, asigurarea utilităților și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate necesare funcționării unei clădiri **mixte cu locuințe și servicii/ birouri**.

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”.

A) Referitor la adresa nr. 3532 din 19.01.2026 – Brumar Sorin, Prune Leontin, Hossu Ioan, Olah Geza, Crisan Ioan, Bont Maria, Nagy Laszlo

Se exprimă dezacordul cu următoarele motive:

- a) creșterii gradului de aglomerație, zgomot și poluare a zonei
- b) intensificarea circulației pietonilor, autovehiculelor, afectarea accesului prin supraaglomerație
- c) afectarea intimității, prin înălțimea și a gradului de însoțire a locuințelor
- d) caracteristica zonei de “cartier de case”, organizarea arhitectural urbanistică.

a) Referitor la creșterea gradului de aglomerație, zgomot și poluare a zonei menționăm că obiectivul nu va aduce un plus major de aglomerație, zgomot sau poluare în zonă datorită funcțiilor propuse: respectiv locuire și funcțiuni complementare (servicii, birouri, etc.). Aceste funcțiuni sunt și astăzi admise în zonă și nu intră în conflict de compatibilitate cu funcțiunile fondului construit. În imediata vecinătate a amplasamentului se află Strada Lajos Kossuth, aceasta fiind sursa principală de zgomot și poluare din zonă. Pentru amplasamentul studiat parcajul se va realiza preponderent subteran, iar accesul (intrare/ieșire) se va realiza direct din Strada Lajos Kossuth, astfel nu va provoca disconfort vecinătăților cu circulații în interiorul parcelei.

Poluarea fonică este aproape inexistentă datorită funcțiilor, iar orice posibilă poluare, de orice fel va fi limitată din faza de proiectare. Obiectivul propus va respecta programul de liniște și intervalele orare stabilite de Legea 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice.

În conformitate cu art. 16, alin. (6) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației “În cazul diferitelor tipuri de unități cu capacitate mică de producție și de prestări servicii, precum și al unităților comerciale, în special al celor de tipul restaurantelor, barurilor, cluburilor, discotecilor etc., care, la data intrării în vigoare a prezentelor norme, își desfășoară activitatea la parterul/subsolul clădirilor cu destinație de locuit, funcționarea acestor unități se face astfel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită, pentru oricare dintre locuințele aflate atât în

clădirea la parterul/subsolul căreia funcționează respectiva unitate, cât și în clădirile de locuit învecinate:

- a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;
- b) 45 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;
- c) 35 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), în interiorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;
- d) 30 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), în interiorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;
- e) 35 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la interiorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. d)."

Toate aceste prevederi sunt respectate pentru obiectivul propus. Prin proiectare anvelopa clădirii (pereți și închideri cu ferestre și uși) vor avea un grad ridicat de etanșeitate.

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier stradal). Pentru obiectivul propus această influență este una nesemnificativă (parcaj subteran), număr redus de autovehicule. Spațiile verzi în zona studiată se vor realiza prin înierbări, plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagera. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate și sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Pe timpul funcționării: Așa cum a fost prezentată la capitolul Utilități evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea în rețeaua publică stradală.

Protecția aerului:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește ca disconfortul creat în timpul săpăturii, din degajarea prafului, să se reducă prin stropiri succesive cu apă a stradelor de sol excavat. Pe timpul

transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelata, pentru diminuarea antrenarii particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai daca nu se folosesc vopseli pe baza de apa, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa în proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului sunt centralele termice. Se vor monta centrale termice omologate din punct de vedere tehnic și calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia în vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului și vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele posibile de poluare fonica sunt în timpul executiei de lucrări cu utilajele și echipamentele aferente. Se propune respectarea în executie a regulamentului intern:

- Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalău.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit.

Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de construcții, se va incerca eliminarea prin instruire personalului angajat și subcontractorilor.

Pe timpul functionarii: Singura sursa de poluare fonica poate fi data de instalatia de ventilatie și instalatia de climatizare, echipamente care sunt conform normelor europene din punct de vedere al respectarii normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia în vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protectia solului și a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului și a apei, în organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari / masuri de protectie:

- împrejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugeri inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea și intretinerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate și autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea în vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, roțile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;

- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu și de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice și fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii:

Asa cum am aratat și în cazul protectiei apelor, impotriva materiilor organice provenite în urma desfasurarii acestui gen de activitate care ar putea sa contribuie la contaminarea solului și subsolului, se vor lua masuri prin realizare a unui separator pentru preintampinarea contaminarii solului și a subsolului.

In rest, nu se poate impacta solul și subsolul decat accidental prin:

- Poluarea spatiului verde de către persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;
- Fisurarea retelei de canalizare prost executata.

Daca, vor aparea astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind poluarea mediului Ord. 756/1997.

b) Referitor la intensificarea circulației pietonilor, autovehiculelor, afectarea accesului prin supraaglomerare menționăm:

Circulația pietonilor nu provoacă disconfort sau poluare fonică, fiind totuși un număr redus de utilizatori ai clădirii, iar circulația publică generată este una redusă.

Autovehiculele prezente pe amplasament, așa cum s-a prezentat anterior, se vor parca subteran, fără a afecta circulația din zonă sau să incomodeze vecinătățile. Accesul direct din drumul public este unul facil și nu contravine reglementărilor legale.

c) Referitor la afectarea intimității, prin înălțimea și a gradului de însorire a locuințelor menționăm următoarele:

Amplasarea clădirii și orientarea spațiilor nu vor afecta vecinătățile existente. Distanțele între clădiri respectă distanțele prevăzute în regulamentul de urbanism.

Conform PUG al Municipiului Zalău, amplasamentul este situat în zona locuințelor cu unitatea teritorială de referință: **L1** - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă cu regimul maxim de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M).

Conform art. 31 din HG525/1996 "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 doua niveluri clădirile imediat învecinate**.

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

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

Conform prevederilor legale și în conformitate cu avizul de oportunitate nr. 5 din 28.05.2025 regimul de înălțime maxim propus și specificat în documentație este respectat. Regimul de înălțime propus este S/D+P+2E+Er/M cu o înălțime maximă la streșină/ atic de +12,5m.

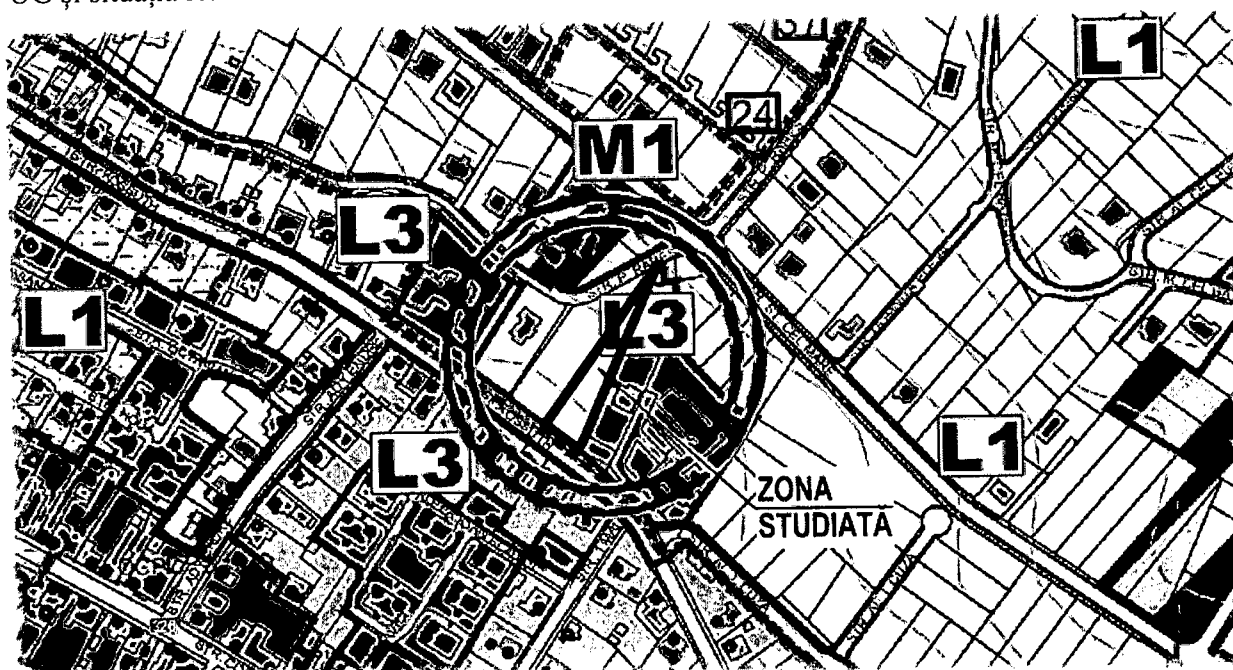
Conform celor expuse anterior documentația PUZ respectă reglementările legale.

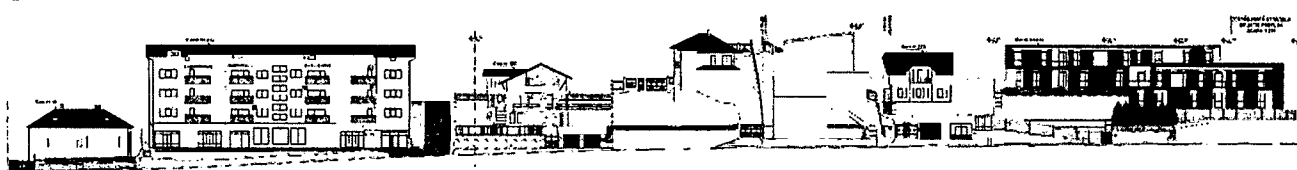
În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor 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.

Pentru obiectivul studiat se va întocmi studiu de însorire pentru a evidenția modul de umbrire al vecinătăților. Vecinătățile situate la sud de amplasament nu vor fi umbrite datorită poziției acestora. Studiul de însorire va fi relevant pentru vecinătățile est-vest și nord. În situația în care, în urma studiului de însorire spațiile de locuit din clădirile învecinate vor fi afectate se vor reduce gabaritele clădirii propuse, astfel încât să se respecte această prevedere.

d) Referitor la caracteristica zonei de "cartier de case", organizarea arhitectural urbanistică facem următoarele mențiuni:

În imediata vecinătate a amplasamentului există zone cu locuințe colective așa cum reiese din PUG și situația reală dn teren.





Așa cum reiese și din desfășurata stradală construcția propusă nu depășește gabaritele generale din vecinătate și se încadrează în zonă.

B) Referitor la adresa nr. 3532 din 19.01.2026 – Brumar Sorin, Prune Leontin, Hossu Ioan, Olah Geza, Crisan Ioan, Bont Maria, Nagy Laszlo, se solicită de asemenea următoarele:

1) Comunicarea/copierea documentației care stă la baza emiterii certificatului de urbanism și/sau autorizației de construire pentru proiectul de construire propus pe teren indicat

Aceste documente nu fac obiectul documentației PUZ. Autorizarea construirii se face în condițiile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și se demarează ca procedură numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

2) Comunicarea reglementărilor urbanistice aplicabile amplasamentului (PUG, PUZ, RLU) cu indicarea expresă a valorilor maxime admise pentru: POT, CUT; regim de înălțime (înălțime maximă); retrageri minime față de limitele de proprietate și față de aliniamentul stradal; număr minim de locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse (locuire, birouri);

Actualmente, conform PUG în vigoare al municipiului Zalău, pentru zona în discuție, sunt reglementați următorii indici urbanistici:

UTRexistent: L1

Regim de înălțime admis: L1: D+P+1E/ P+1E+M

P.O.T. max.admis.L1 = 30,00%

C.U.T. max.admis.L1 = 0,90

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a **zonei mixte cu locuințe și servicii/birouri**, se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus Lm = 30,00%

C.U.T. max. propus Lm = 0,90

Regim de înălțime propus: Lm: S/D+P+2E+Er/M

Înălțime max. streșină/atic: +12,50m

UTR-ul propus pentru reglementarea zonei are aplicabilitate numai pentru amplasamentul/ zona studiată de PUZ.

Așa cum reiese din propunere indicii urbanistici nu se vor modifica. Modificarea regimului de înălțime și înălțimea maximă a clădirii respectă prevederile legale.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei (cazul construcțiilor izolate) se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: min. 5,00m față de limita principală și posterioară pentru construcțiile aflate adiacent drumurilor publice; min. 1,00m față de limitele laterale (pentru așezarea construcțiilor cu fațade conținând goluri mici/ calcane), min. 3,00m față de cel puțin una din limitele laterale; min. 3,00m față de drumurile de incintă; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate se recomandă a fi minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m. Dacă acest lucru nu se poate îndeplini se vor întocmi studii de însorire cf. prevederilor OMS 119/2014. Studiile de însorire vor fi elaborate în funcție de modul de dezvoltare (începând cu a doua construcție/ prima vecinătate directă construită).

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate preponderent în subteran. Necesarul de parcări pentru locuințe va asigura un număr de 1,5 locuri/ unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/ unitate de apartament cu mai mult de 2 camere. Pentru celelalte funcțiuni se vor asigura numărul minim de parcări în funcție de destinație, suprafață și profilul activității. Numărul exact al parcărilor se va cunoaște la momentul proiectării clădirii, în etapa de autorizare.

Dezvoltarea urbană sustenabilă este un concept esențial pentru dezvoltare, care presupune planificarea și gestionarea amenajărilor urbanistice într-un mod care să echilibreze nevoile economice, sociale și de mediu. Documentația PUZ ține cont de aceste aspecte și are în vedere soluționarea problemelor actuale și cele ulterioare preconizate. Conceptul de dezvoltare sustenabilă din cadrul PUZ se aliniază cu Obiectivul 11 din Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă a ONU: „Orașe și comunități durabile” — care urmărește să facă orașele incluzive, sigure, reziliente și sustenabile.

Propunerea de dezvoltare urbanistică nu va aduce nici un prejudiciu vecinătăților. Prin indicatorii urbanistici propuși se asigură o densitate redusă a fondului construit general și nu aduce impact negativ asupra contextului urbanistic din zonă. Indicii urbanistici actuali nu se modifică.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul nr. 2701/2020 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

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.

Prin prezenta am răspuns și clarificat punctele cuprinse în adresele transmise de către cetățeni.

Cu stimă,

SC ARCOMID URBAN DESIGN SRL



