



CĂTRE:

PRIMARUL MUNICIPIULUI ZALĂU

Arhitect sef al Mun ZALAU

Subsemnatul Ilea George Bogdan, cu domiciliul ales pentru comunicare în mun. Zalău, str T vladimirescu, bloc FLORA ap 2, parter, jud. Sălaj, în calitate de cetatean si persoană interesată, formulez prezentele

Obiecțiuni

Față de documentația de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ) inițiat de numitul Ghile Ovidiu Ioan, privind edificarea unui imobil pe str. Kossuth si str.Petru Rares din municipiul Zalău.

Prin documentația de PUZ depusă de Ghile Ovidiu si Ghile Emanuela Adriana se propune modificarea regimului maxim de înălțime, în sensul construirii unei locuinte colective si stabilirii unui regim de înălțime S/D + P + 2E + Er/M, cu înălțimea maximă la streășină de 12,50 m, cu o SC de aprox 323 mp si SD aprox de 979 mp.

Prin prezenta, îmi exprim opoziția fermă față de proiectul propus, întrucât acesta contravine în mod evident reglementărilor urbanistice aplicabile și afectează grav caracterul zonei, drepturile vecinilor și echilibrul urbanistic stabilit prin Planul Urbanistic General al municipiului.

Zona în care se propune realizarea investiției este încadrată, potrivit PUG, în UTR L1 – zonă destinată locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă. Această zonă are un caracter clar definit, bazat pe construcții cu regim redus de înălțime, densitate scăzută și un ambient urban specific locuirii individuale. În mod firesc, orice intervenție urbanistică trebuie să respecte aceste coordonate și să se integreze armonios în contextul existent.

Cu toate acestea, documentația PUZ propusă ar produce, în realitate, o modificare substanțială a funcțiunii zonei, în sensul transformării acesteia dintr-o zonă de locuințe individuale într-o zonă de locuințe colective, specifică UTR L2.



Această transformare nu este asumată explicit și nu este justificată în mod legal, ci este mascată prin menținerea formală a indicatorilor urbanistici, respectiv CUT și POT.

Consider că simplul fapt că inițiatorul PUZ nu modifică acești indicatori nu poate justifica o schimbare atât de profundă a funcțiunii zonei. În realitate, natura construcției propuse – atât prin dimensiuni, cât și prin regimul de înălțime – indică fără echivoc intenția de realizare a unei construcții de tip colectiv, incompatibilă cu specificul zonei L1.

Această incompatibilitate devine evidentă în special în ceea ce privește regimul de înălțime. Potrivit reglementărilor aplicabile, în zona L1 este permis un regim de înălțime de tip D+P+1E sau P+1E+M, cu o înălțime maximă de aproximativ 7,5 metri la cornișă. În mod contrar, prin PUZ-ul propus se prevede edificarea unui imobil cu o înălțime de aproximativ 12,5 metri, ceea ce reprezintă o depășire de peste 60% a limitelor admise.

Această diferență nu poate fi considerată o simplă derogare, ci reprezintă o modificare radicală a regimului de construire. Practic, se încearcă introducerea unui imobil cu patru niveluri într-o zonă caracterizată de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, ceea ce generează un dezechilibru urbanistic major.

Impactul unei asemenea construcții asupra vecinătăților este evident și semnificativ. O clădire cu o înălțime de 12,5 metri va afecta în mod direct însorirea imobilelor învecinate, va genera umbră excesivă, va diminua intimitatea locuințelor existente și va crea o dominantă vizuală disproporționată în raport cu restul construcțiilor din zonă. În esență, se încearcă „plantarea” unui bloc între case, fără ca această intervenție să fie fundamentată urbanistic.

Mai mult, documentația nu oferă nicio justificare reală pentru o asemenea schimbare. Nu se demonstrează existența unui interes public, nu se prezintă studii relevante privind integrarea în contextul urban și nu se explică necesitatea transformării unei zone de locuințe individuale într-o zonă de locuințe colective. În lipsa acestor elemente, PUZ-ul propus nu îndeplinește condițiile legale prevăzute de Legea nr. 350/2001.



De asemenea, menționez că opoziția față de acest proiect nu este una izolată. Vecinii Brumar și Hossu au formulat, la rândul lor, obiecțiuni similare, invocând aceleași probleme esențiale legate de incompatibilitatea construcției propuse cu regimul zonei, regimul excesiv de înălțime și impactul negativ asupra vecinătăților. Această situație reflectă existența unei opoziții legitime și generalizate din partea comunității locale.

Aprobarea unui astfel de PUZ ar crea un precedent periculos, permițând modificarea arbitrară a zonelor rezidențiale stabilite prin PUG, cu consecințe grave asupra dezvoltării urbane coerente a municipiului. În același timp, ar conduce la creșterea densității fără o infrastructură adecvată și la diminuarea calității vieții vecinilor deja existenți.

În esență, nu se poate admite edificarea unui imobil cu înălțimea de 12,5 metri într-o zonă reglementată pentru construcții de maximum 7,5 metri, fără a se realiza, în fapt, o transformare ilegală a zonei din UTR L1 în UTR L2, aceasta cu atât mai mult cu cât dimensiunea și forma parcelei nu presupun crearea unei zone de tip L2, ci intercalarea acesteia între case individuale deja edificate. Argumentul creării unei zone L2 într-un areal urbanistic de tip L1, ar putea fi justificat în procesul de amenajare și reglementare urbanistică, dacă ar presupune reglementarea unei zone substanțial mai mari și fără vecinătăți imediate preexistente. Or, în cazul acestei parcele nu doar că există deja construcții pe toate laturile, însă parcela este efectiv incompatibilă cu o astfel de reglementare urbanistică.

Pentru toate aceste motive, solicit respingerea documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal inițiat de Ghile Ovidiu Ioan, ca fiind nelegală, nejustificată urbanistic și incompatibilă cu reglementările aplicabile.

Data 20.03.2026

ILEA GEORGE BOGDAN

