

Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Având în vedere adresa transmisă cu nr. de înregistrare 18310 din 04.03.2026 de către SC E.T. INVEST SRL, proprietar al terenului cu C.F. nr. 74592, nr. cad. 74592, situat la limita sud-estică a suprafeței studiate prin PUZ, prin care au fost formulate observații și obiecții referitoare la **Anunțul Public nr. 13351 din 17.02.2026**, aferent procedurii de informare și consultare publică pentru PUZ – Reglementare zonă mixtă și schimbare parțială UTR – str. Sfânta Vineri, municipiul Zalău, beneficiar Zalău Rezidențial SRL, vă aducem la cunoștință următoarele:

Documentația de urbanism a fost inițiată în baza **Certificatului de Urbanism nr. 226 din 18.03.2025** și a **Avizului de oportunitate nr. 7 din 31.07.2025** și a parcurs, în conformitate cu prevederile **Ordinului MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat, precum și cu prevederile **Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului**, aprobat prin **HCL nr. 97 din 19.04.2019**, completat prin **HCL nr. 161 din 30.05.2019**, etapele de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor.

De asemenea, documentația a fost analizată în cadrul **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU)** în etapa aferentă **avizului de oportunitate**, iar ulterior, după parcurgerea **primei etape de consultare a publicului – etapa pregătitoare**, documentația a fost din nou prezentată în cadrul

CTATU, în urma căreia a fost emis **un aviz consultativ**. În prezent, documentația se află într-un stadiu avansat al procedurii de avizare, majoritatea avizelor necesare fiind deja obținute.

Menționăm că, **în etapa preliminară de analiză a oportunității elaborării documentației de urbanism, au existat discuții privind posibilitatea includerii și a altor parcele din vecinătate, inclusiv a terenului identificat prin CF nr. 74592**. Aceste demersuri nu s-au concretizat la momentul inițierii documentației, astfel încât **perimetrul PUZ a fost stabilit și fundamentat în forma prezentată prin Certificatul de Urbanism nr. 226 din 18.03.2025 și prin Avizul de oportunitate nr. 7 din 31.07.2025**.

În aceste condiții, **extinderea perimetrului PUZ prin includerea unei noi parcele nu poate fi realizată în etapa actuală, întrucât o astfel de modificare ar presupune reluarea integrală a procedurii de elaborare și avizare a documentației de urbanism, inclusiv obținerea unui nou certificat de urbanism și reluarea etapelor procedurale prevăzute de legislația în vigoare**.

În consecință, **solicitarea privind includerea terenului identificat prin CF nr. 74592 în cadrul documentației PUZ nu poate fi luată în considerare în această etapă procedurală**.

Referitor la propunerea privind **realizarea unor perdele sau fâșii de arbori cu coroana bogată și perenă, de înălțime medie și mare, la limita terenului învecinat**, precizăm că **amenajările de spații verzi vor respecta reglementările urbanistice stabilite prin PUG Municipiul Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, precum și prevederile regulamentului local de urbanism aplicabil zonei studiate**.

În ceea ce privește **realizarea unei împrejurimi la limita de proprietate**, aceasta va fi realizată cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare,

urmărindu-se totodată asigurarea unei relații urbane echilibrate și a unui cadru de bună vecinătate între proprietățile limitrofe.

De asemenea, studiul de însorire și secțiunea transversală prin teren vor fi incluse ca parte integrantă a documentației finale a PUZ, în vederea fundamentării soluției urbanistice propuse și a evidențierii modului de integrare a intervenției în contextul construit existent.

Vă asigurăm că, prin soluțiile urbanistice propuse în cadrul documentației, se urmărește integrarea adecvată a dezvoltării în contextul zonei și menținerea unor relații de bună vecinătate cu proprietățile învecinate.

Semnătura,
Gaidoș Cristian, reprezentant
Zalău Rezidențial SRL

Data,
19.03.2026



Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Având în vedere adresa transmisă cu nr. de înregistrare 18279 din 04.03.2026 de către Roșca Iulian, Ghiurco Ovidiu, Martin Vasile, Cheța Adrian Radu, Cîmpan Vasile, Ghiurco Florin Ioan, în calitate de locatari și vecini direcți, prin care au fost formulate observații și obiecții referitoare la Anunțul Public nr. 13351 din 17.02.2026, aferent procedurii de informare și consultare publică pentru PUZ – Reglementare zonă mixtă și schimbare parțială UTR – str. Sfânta Vineri, Municipiul Zalău, beneficiar Zalău Rezidențial SRL, vă aducem la cunoștință următoarele:

Observațiile formulate au fost analizate în cadrul procesului de elaborare și corelare a documentației de urbanism cu contextul urbanistic existent. În acest sens, **regimul maxim de înălțime propus prin documentație va fi ajustat**, urmând a fi prevăzut **regimul de înălțime S+2D+P+5+Er**, în locul regimului inițial propus **S+2D+P+7**.

Această ajustare are în vedere asigurarea unei integrări urbanistice adecvate în cadrul zonei și menținerea unei relații echilibrate cu fondul construit existent, urmând a fi reflectată corespunzător în documentația de urbanism supusă aprobării.

Semnătura,
Gaidoș Cristian, reprezentant
Zalău Rezidențial SRL



Data,
19.03.2026

Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Având în vedere adresa transmisă cu nr. de înregistrare 19119 din 09.03.2026 de către SC E.T. INVEST SRL, proprietar al terenului cu C.F. nr. 74592, nr. cad. 74592, situat la limita sud-estică a suprafeței studiate prin PUZ, prin care au fost formulate observații și obiecții referitoare la **Anunțul Public nr. 13351 din 17.02.2026**, aferent procedurii de informare și consultare publică pentru **PUZ – Reglementare zonă mixtă și schimbare parțială UTR – str. Sfânta Vineri, municipiul Zalău, beneficiar Zalău Rezidențial SRL**, formulate inclusiv cu ocazia **dezbaterii publice** organizate în data de 06.03.2026 în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, vă aducem la cunoștință următoarele:

Referitor la solicitarea privind asigurarea condițiilor de intimitate vizuală și fonică între zona reglementată prin PUZ și parcela identificată prin C.F. nr. 74592, precizăm că, în cadrul documentației de urbanism aflate în elaborare, **regulamentul local de urbanism aferent PUZ va include prevederi care să asigure corelarea cu reglementările urbanistice stabilite prin PUG Municipiul Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023**, în ceea ce privește amenajările de spații verzi și modul de realizare a împrejmuirilor la limita de proprietate.

În acest sens, **amenajările de spații verzi și eventualele perdele de vegetație vor fi realizate în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile**, iar **împrejmuirea la limita de proprietate va respecta prevederile regulamentului local de urbanism**, urmărindu-se totodată limitarea eventualelor disconforturi generate de diferențele de funcțiune dintre zonele învecinate.

Vă asigurăm că, prin soluțiile urbanistice propuse în cadrul documentației, se urmărește integrarea adecvată a dezvoltării în contextul zonei și menținerea unor relații de bună vecinătate cu proprietățile învecinate.

Semnătura,
Gaidoș Cristian, reprezentant
Zalău Rezidențial SRL

Data,
19.03.2026

