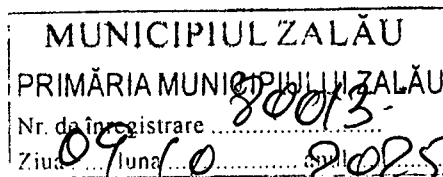


D.V. 



Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform adresei transmise de domnul Bălăjel Aurel, proprietar învecinat, prin care se formulează observații și obiecții în legătură cu **Anunțul Public nr. 67036** din **29.08.2025** privind intenția de elaborare a *Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe colective mici cu 6 apartamente (UTR – L2) și imobil mixt (UTR – M1), împrejmuire teren și amenajări exterioare* - str. Ana Ipătescu nr. 6, Municipiul Zalău, beneficiar – EUROCRIS INVEST SRL, vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă.

1. **Încălcarea caracterului zonei rezidențiale**

Afirmația conform căreia zona străzii Ana Ipătescu ar fi constituită exclusiv din locuințe individuale și că ridicarea unui imobil de locuințe colective ar contraveni caracterului existent al zonei nu corespunde realității urbanistice și reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 98/27.04.2023. Conform acestui document de bază, terenul supus studiului se situează la limita dintre două unități teritoriale de referință: **UTR L2 – Subzonă de locuințe individuale și colective mici și UTR M1 – Subzonă mixtă de locuire și servicii.**

În cadrul UTR L2, regulamentul de urbanism permite, pe lângă locuințele individuale, și **locuințe colective mici**, precum și funcțiuni complementare locuirii (birouri, servicii, dotări de cartier), cu regim de înălțime maxim **D+P+2E/P+2E+M** și o înălțime maximă admisă **Hmax = 10,50 m la cornișă**. În ceea ce privește UTR M1, regulamentul stabilește o utilizare **mixtă**, care include locuințe și funcțiuni compatibile (servicii, comerț de proximitate, birouri, dotări publice), cu regim maxim **D+P+2E** și aceeași înălțime maximă admisă de **10,50 m la cornișă**.

Prin urmare, funcțiunile propuse în cadrul documentației – locuințe colective mici (6 apartamente) și imobil mixt (locuire + servicii) – sunt **explicit admise** prin reglementările urbanistice aferente celor două UTR-uri, nefiind vorba despre o schimbare a funcțiunii dominante și nici despre o derogare de la regimul stabilit prin PUG. Prin urmare, proiectul nu alterează caracterul existent, ci **se încadrează armonios** în evoluția urbanistică firească a zonei. Locuințele colective mici nu reprezintă o „ruptură tipologică”, ci o **formă de densificare moderată** acceptată de legislația actuală și compatibilă cu profilul urban al UTR-ului L2, contribuind la diversificarea fondului locativ și la utilizarea eficientă a terenurilor. Menționăm că **art. 36 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 350/2001**, indicat în sesizare, **nu există** în forma actualizată a actului normativ și, prin urmare, **nu face obiectul reglementării funcțiunilor urbanistice sau al caracterului zonelor construite**. Articolul 36 se referă, de fapt, la **organizarea structurilor de specialitate în domeniul urbanismului și la statutul arhitectului-șef**, neavând nicio legătură cu aspectele invocate în obiecție.

2. Probleme legate de infrastructura rutieră

Accesul la imobil se realizează din drumul public – str. Ana Ipătescu – printr-un drum aflat în proprietate privată (EUROCRIS INVEST S.R.L.), asupra cotei de $\frac{1}{2}$, conform actului de cumpărare nr. 162/13.02.2025, identificat cu nr. cadastral 52384, situat pe latura sudică a amplasamentului. Acest drum asigură accesul carosabil și pietonal la terenul studiat, **în conformitate cu prevederile din PUG Zalău**, aprobat prin **HCL nr. 98/27.04.2023**, precum și cu cerințele privind accesibilitatea și echiparea edilitară.

Totodată, documentația respectă prevederile din **HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa 4, art. 4.11.3**, potrivit cărora *„locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: accese*

carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la parcaje și garaje.”

Proiectul respectă integral cerințele legale privind **organizarea și dezvoltarea urbanistică în concordanță cu accesibilitatea și echiparea edilitară**, conform **PUG Zalău 2023, HG nr. 525/1996 și normelor tehnice în vigoare**.

3. Densificarea nejustificată și impactul social

Afirmația potrivit căreia proiectul propune un imobil **D+P+2E+M** este falsă și nu corespunde conținutului real al documentației de urbanism. Proiectul **NU prevede un regim de înălțime D+P+2E+M**, ci o dezvoltare moderată, cu **regim maxim D+P+2E sau P+2E+M**, respectând limita de **Hmax = 10,50 m la cornișă**, conform reglementărilor aprobate prin **Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău**, adoptat prin **HCL nr. 98/27.04.2023**.

Amplasamentul analizat se află la intersecția dintre **UTR L2 – Subzonă de locuințe individuale și colective mici** și **UTR M1 – Subzonă mixtă locuințe și servicii**, două unități teritoriale care **permit explicit locuințe colective mici**, respectiv **funcțiuni mixte compatibile locuirii**, cu regimul de înălțime menționat mai sus. Prin urmare, **documentația se încadrează integral în reglementările urbanistice existente și nu propune nicio derogare** privind indicatorii urbanistici (POT, CUT, retrageri, înălțime).

În ceea ce privește argumentele legate de presupusa „suprasolicitare a rețelelor edilitare”, menționăm că proiectul prevede **branșamente la rețelele publice existente** (apă, canalizare, energie electrică), realizate exclusiv pe baza **avizelor tehnice emise de operatorii de specialitate**. Aceste avize certifică faptul că infrastructura are capacitatea de a deservi noua construcție fără riscuri de supraîncărcare.

Totodată, afirmațiile privind „*poluarea fonică și vizuală*” sau „*scăderea valorii proprietăților*” nu pot constitui argumente urbanistice sau juridice. Zona analizată este una urbanizată, aflată în tranziție funcțională între locuințele individuale și funcțiunile mixte existente, iar volumul propus respectă scara, înălțimea și conformarea construcțiilor învecinate. Investiția propusă nu afectează imaginea urbană, nu creează disconfort fonic și se înscrie într-un proces firesc de diversificare a fondului locativ.

Menționăm, de asemenea, că **art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001** nu are legătură cu aspectele invocate în sesizare. Acest articol nu reglementează condiții privind calitatea vieții sau impactul social al investițiilor, ci stabilește **dreptul autorității publice locale** de a decide, prin certificatul de urbanism, dacă o solicitare ce implică modificări ale prevederilor urbanistice aprobate impune elaborarea unui PUZ sau a unui PUD. Formularea citată în sesizare – „*dezvoltarea urbanistică trebuie să asigure condiții de viață adecvate pentru populație*” – **nu se regăsește în textul art. 32 alin. (1)** și reprezintă o **interpretare eronată**, neavând relevanță juridică în contextul de față.

Mai mult, **fiecare persoană are dreptul de a construi pe propriul teren**, în condițiile și limitele stabilite de lege. Acest drept derivă direct din **dreptul constituțional de proprietate**, garantat de **art. 44 alin. (1) din Constituția României**, care prevede că „*Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.*” Prin urmare, proprietatea privată include și posibilitatea de a edifica construcții, în măsura în care acestea respectă reglementările legale aplicabile.

În același sens, **art. 555 alin. (1) din Codul civil** definește proprietatea privată ca fiind „*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.*” Dreptul de a construi este, astfel,

o expresie a atributelor fundamentale ale proprietății – posesia, folosința și dispoziția – exercitat în mod legal prin respectarea normelor urbanistice și tehnice.

Aplicarea acestui drept este reglementată de **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, care stabilește cadrul procedural pentru edificarea oricărei construcții. Conform acesteia, lucrările de construcții se pot realiza numai în baza unei **autorizații de construire** emise potrivit legii, în conformitate cu **reglementările urbanistice aprobate** (PUG, PUZ, PUD) și cu respectarea indicatorilor de înălțime, retrageri și ocupare a terenului.

În cazul de față, documentația respectă integral aceste prevederi legale, fără a solicita derogări de la reglementările aprobate prin **PUG Zalău 2023**. Proiectul se încadrează în limitele maxime admise pentru UTR-urile L2 și M1 – **regim de înălțime D+P+2E sau P+2E+M și $H_{max} = 10,50$ m la cornișă** – respectând indicatorii urbanistici (POT, CUT), retragerile față de limitele de proprietate și condițiile de echipare edilitară.

Prin urmare, **exercitarea dreptului de construire este pe deplin legitimă**, reprezentând o manifestare legală a dreptului de proprietate, conformă cu principiile constituționale, prevederile Codului civil și dispozițiile Legii nr. 50/1991. Documentația de urbanism susține o **dezvoltare echilibrată, coerentă și compatibilă** cu caracterul zonei, contribuind la **utilizarea rațională a terenurilor** și la **îmbunătățirea calității mediului urban** în Municipiul Zalău.

4. Lipsa de conformitate cu reglementările urbanistice

Afirmația potrivit căreia documentația de urbanism nu respectă reglementările legale și indicatorii urbanistici este **falsă** și se bazează pe o **interpretare eronată a legislației**.

În primul rând, articolul invocat în sesizare – **art. 47 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 350/2001** – **nu are legătură cu Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)**. Acest

articol se referă exclusiv la **Planul Urbanistic Zonal (PUZ)**, fiind clar formulat la alin. (1): „*Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate.*” Totodată, alin. (2) al **aceluiași articol** precizează că PUZ-ul „*cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție.*” Prin urmare, dispozițiile art. 47 **nu reglementează conținutul, obiectul sau criteriile de elaborare ale unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)**, iar invocarea acestui articol în contextul de față este **eronată și lipsită de relevanță juridică**.

Proiectul nu aduce **nicio derogare** de la indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri) și se încadrează în limitele maxime admise de **PUG Zalău 2023**. Regimul de înălțime propus – **D+P+2E** în zona UTR L2 și **P+1E** în zona UTR M1 – respectă limitele maxime admise, **D+P+2E/P+2E+M**, cu **Hmax = 10,50 m la cornișă**, conform reglementărilor aprobate. Afirmția conform căreia „*amplasarea propusă nu se armonizează cu construcțiile adiacente*” nu este susținută de date obiective. Zona analizată prezintă un **caracter mixt**, incluzând atât **locuințe individuale**, cât și **locuințe colective** cu regim de înălțime **D+Mezanin+P+3E+Er**, ceea ce confirmă existența unei **diversități funcționale și morfologice** specifice unei zone urbane în dezvoltare. Proiectul propus se înscrie în această realitate urbană și respectă scara, înălțimea și funcțiunile dominante ale arealului, contribuind la o **dezvoltare coerentă, echilibrată și controlată** a cartierului.

5. Principiul protecției interesului public.

Afirmația conform căreia proiectul ar afecta interesul public al locuitorilor zonei, prin schimbarea regimului de construire și introducerea unor funcțiuni incompatibile, este **neîntemeiată** și rezultă dintr-o interpretare greșită a prevederilor legale.

În sesizare este invocat **art. 2 alin. (2) din Legea nr. 350/2001**, fiind citat cu formularea „*activitatea de urbanism are ca scop asigurarea unei dezvoltări durabile, protejarea spațiului urban și a interesului general al comunității*”. Această formulare **nu se regăsește în textul legii**, fiind o redare inexactă. În realitate, **art. 2 alin. (2) din Legea nr. 350/2001** prevede următoarele:

„Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.”

Prin urmare, textul legal corect consacră un **principiu al echilibrului** între dreptul fiecărui individ de a utiliza terenul propriu și responsabilitatea colectivă pentru dezvoltarea coerentă a localității. Interesul public nu presupune blocarea investițiilor sau menținerea artificială a unei stări existente, ci **gestionarea rațională și eficientă a teritoriului**, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

În acest sens, proiectul propus **respectă integral PUG Zalău 2023**, aprobat prin **HCL nr. 98/27.04.2023**, care stabilește pentru terenul studiat o amplasare la limita dintre **UTR L2 – Subzonă de locuințe individuale și colective mici** și **UTR M1 – Subzonă mixtă locuire și servicii**. Funcțiunile propuse – **locuințe colective mici și servicii complementare locuirii** – sunt **admise expres** prin reglementările urbanistice aferente și nu aduc nicio modificare regimului de construire aprobat.

Documentația respectă **indicatorii urbanistici** (POT, CUT, Hmax = 10,50 m, retrageri), asigură spații verzi, locuri de parcare și racorduri la rețelele edilitare publice, contribuind la o **utilizare responsabilă și echilibrată a terenului**.

Prin urmare, proiectul **nu contravine interesului public**, ci îl **susține**, prin valorificarea rațională a terenului și integrarea coerentă în structura urbană existentă.

Documentația de urbanism respectă principiul legal al **folosirii echitabile și eficiente a teritoriului**, prevăzut de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, contribuind la o **dezvoltare durabilă, coerentă și în beneficiul comunității locale**.

În concluzie, documentația de urbanism respectă prevederile stabilite prin PUG Zalău 2023 pentru UTR L2 și UTR M1 în ceea ce privește **retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, distanțele între clădiri și indicatorii urbanistici (POT și CUT)**. Proiectul include exclusiv **funcțiuni permise prin PUG, respectiv locuințe colective mici și servicii complementare zonei rezidențiale**. Prin urmare, **nu se aduc derogări** de la regulamentul de urbanism aprobat, iar proiectul se încadrează integral în reglementările urbanistice în vigoare.

De asemenea, orice încercare nejustificată de a împiedica exercitarea dreptului de proprietate sau de a interveni în mod abuziv asupra procesului de autorizare a construcției constituie o atingere adusă unui interes legitim, astfel cum este reglementat prin **art. 1.349 alin. (1) din Codul Civil**, potrivit căruia *„Orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane.”*

Mai mult, conform **art. 1.349 alin. (2) din Codul Civil**, *„Cel care, având discernământ, încalcă această îndatorire răspunde de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.”* Astfel, în situația în care prin acțiuni abuzive sau refuzuri nejustificate sunt cauzate întârzieri sau alte pierderi financiare, persoanele prejudiciate au dreptul de a solicita despăgubiri.

Totodată, potrivit **art. 1.357 alin. (1) din Codul Civil**, *„Cel care cauzează altuia un prejudiciu printr-o faptă ilicită, săvârșită cu intenție sau din culpă, este obligat să îl repare.”* Prin urmare, orice persoană sau entitate care, prin acțiuni

nelegitime, generează un prejudiciu proprietarului sau dezvoltatorului este obligată să suporte consecințele juridice și să repare integral daunele cauzate.

În acest context, orice obiecție formulată de terți trebuie să fie fundamentată pe prevederi legale concrete. Dacă aceasta se bazează pe nemulțumiri subiective sau neîntemeiate legal, nu poate avea efect asupra procesului de aprobare a documentației și emitere a actelor necesare dezvoltării proiectului.

Arh. Paul Pop,
reprezentant al beneficiarului
EUROCRIS INVEST SRL
Semnătura,

Data,
9.10.2025

