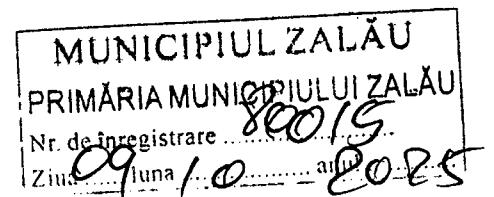


DU



Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform adresei transmise de doamnele Roșcăneanu Delia Minodora, respectiv Miclea Bianca, proprietari învecinați, 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. Zona are caracter rezidențial de tip case individuale

Afirmația potrivit căreia întreaga stradă Ana Ipătescu este alcătuită exclusiv din locuințe individuale nu corespunde realității urbanistice. Conform **PUG Zalău**, aprobat prin **HCL nr. 98/27.04.2023**, terenul studiat se află la limita dintre **UTR L2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici și UTR M1 – Subzonă mixtă locuințe și servicii**.

În **UTR L2** sunt permise **locuințe individuale și colective mici**, precum și funcțiuni complementare locuirii (servicii, birouri, dotări de cartier), cu regim maxim de înălțime **D+P+2E/P+2E+M** și **Hmax = 10,50 m la cornișă**. În **UTR M1**, sunt permise **locuințe și funcțiuni mixte** (servicii, birouri, comerț de proximitate, dotări), cu regim maxim de înălțime **D+P+2E** și aceeași limită de **Hmax = 10,50 m la cornișă**. Totodată, prezența unor obiective precum “**supermarketul Kaufland**” (str. Corneliu Coposu) și “**clădirea Kiddyland**” (str. Pictor Ioan Sima), deși nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism, confirmă caracterul

mixt și dinamica funcțională a zonei, aflată într-un proces firesc de diversificare urbană.

Prin urmare, proiectul propus se încadrează în reglementările urbanistice aprobate prin **PUG Zalău 2023** și reflectă evoluția coerentă a zonei, fără a altera funcțiunea dominantă existentă.

2. Infrastructura rutieră nu este adecvată

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 căroră *„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.”*

De asemenea, este de menționat că **art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001** nu conține prevederea citată în observație (*„documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului trebuie să asigure organizarea și dezvoltarea urbanistică în concordanță cu condițiile de circulație, accesibilitate și echipare edilitară”*) și **nu face obiectul reglementării acestor aspecte**. Textul legal invocat se referă, de fapt, la conținutul reglementărilor ce pot fi stabilite prin documentațiile de urbanism

(PUZ și PUD), respectiv la modul de detaliere a acceselor, retragerilor, conformării volumetrice și a indicatorilor urbanistici.

Prin urmare, afirmația citată nu este reală, iar interpretarea articolului este eronată. 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. Impact negativ asupra calității vieții locuitorilor

Afirmația referitoare la un presupus impact negativ asupra calității vieții locuitorilor nu este întemeiată. Documentația de urbanism propune o dezvoltare controlată, conformă cu PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98/27.04.2023, fără depășirea indicatorilor urbanistici stabiliți pentru UTR L2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici și UTR M1 – Subzonă mixtă locuințe și servicii. Proiectul respectă indicatorii maximali de POT și CUT, regimul de înălțime (D+P+2E în UTR L2 și P+1E în UTR M1), precum și **retragerea față de limitele de proprietate**, conform reglementărilor urbanistice. De asemenea, sunt prevăzute **spații verzi și locuri de parcare în incintă**, iar bransamentele la utilități se realizează la rețelele publice existente, conform avizelor obținute în cadrul documentației de urbanism. Prin urmare, investiția propusă nu generează disconfort sau presiune suplimentară asupra domeniului public ori asupra infrastructurii edilitare existente.

În ceea ce privește art. 36 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, menționăm că acesta reglementează **organizarea structurilor de specialitate în domeniul urbanismului și statutul arhitectului-șef**, neavând legătură cu stabilirea funcțiunilor urbanistice sau cu reglementarea caracterului zonelor construite.

Funcțiunea dominantă a zonei este definită prin PUG Zalău 2023, care stabilește pentru amplasamentul analizat o **funcțiune rezidențială**, aflată la limita

dintre UTR L2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici și UTR M1 – Subzonă mixtă locuințe și servicii. Proiectul propune **locuințe colective mici și servicii complementare locuirii**, funcțiuni **admise expres** prin reglementările urbanistice aferente acestor UTR-uri.

Prin urmare, **referirea la art. 36 alin. (2)** nu este aplicabilă în acest context, iar documentația de urbanism **respectă în totalitate funcțiunea dominantă a zonei și caracterul urbanistic stabilit prin PUG Zalău 2023**, contribuind la o dezvoltare coerentă și echilibrată.

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

