



SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: office@evostruct.ro;

Tel: +40 743 788 337



ISO
9001
14001
45001
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Nr. înreg.: 105/ 06.12.2022

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 IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

Beneficiar: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 57406, CF. NR. 62293

Având în vedere:

Adresa nr. 92368 din 18.11.2022 – Locatarii blocului A

Adresa nr. 92366 din 18.11.2022 – Locatarii blocului B

Subscrisa, **PROIECT M EVOSTRUCT SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Crișeni, comuna Crișeni, Nr.30, județul Sălaj, având CUI: RO32849226, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/82/2014, reprezentată prin administrator Ionuț Moisi, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective. Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de 1782m² compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), care se vor alipi, proprietatea societății comerciale CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., cu acces din Str. Prunilor, acesta fiind liber de sarcini și de construcții.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial cât și cu caracter comercial, de servicii, alimentație publică și instituții publice. Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.



SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: office@evostruct.ro;

Tel: +40 743 788 337

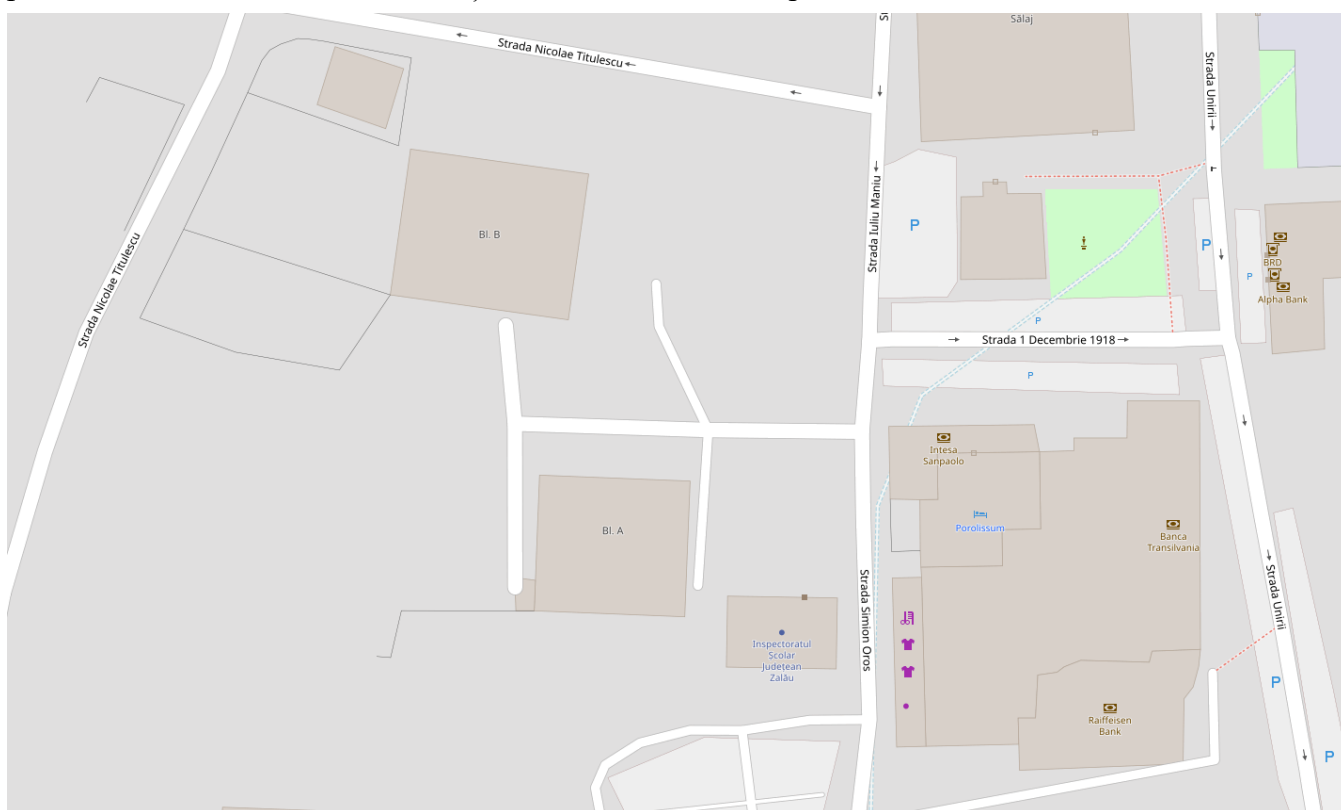


ISO
9001
14001
45001
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Pentru a răspunde tuturor observațiilor vă transmitem următoarele:

1. Prin documentația PUZ s-a marcat pe planurile de urbanism o continuitate a drumului public existent care face legătura cu Piața 1 Decembrie 1918, așa cum reiese din situația reală din teren. Drumul de acces sau aleea carosabilă (sub orice formă denumită, deoarece nu are regim juridic clar în evidențele de cadastru) care se încheie la limita de proprietate a amplasamentului studiat are aceleași drepturi ca și celelalte proprietăți private/ publice din zonă. Conform hărților online de circulație liberă (sursa: <https://www.openstreetmap.org/>) configurația drumurilor din zonă confirmă că rețelele de circulație ajung până în această zonă, acestea evidențiind doar străzile/ aleile publice.



Amenajarea parcării și organizarea circulației din zonă este amplasată pe domeniul public al Municipiului Zalău. Întreținerea zonei carosabile/ pietonale din această zonă este asigurată de asemenea de municipalitate. Așa cum reiese și din discuțiile dezbaterii publice din data de 23.11.2022 s-a menționat că accesul dinspre această zonă va fi doar unul pietonal care să deservească imobilul studiat, iar pentru acces auto se face referire doar la acces în situații de urgență (ambulanță și pompieri). Deoarece este o zonă intens circulată am limitat accesul în această zonă la cel pietonal pentru a nu incomoda vecinătățile. Asigurarea serviciilor publice de intervenție în caz de urgență, cu intervenția autospecialelor este garantată de lege, fiind un traseu cu teren domeniul public. Serviciile de urgență deservește inclusiv imobilele învecinate (bloc A, Restaurant Brilliant Meses, etc.). Circulația pietonală propusă prin această zonă nu va afecta/ incomoda vecinătățile.



2. Modificarea reglementărilor actuale din PUG printr-o documentație PUZ se supune prevederilor legale, respectiv Legea 350/2001.

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”. Conform art. 32, alin. (7): “Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Conform art. 32 alin. 8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului menționăm că: “Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea”. Conform obiectivului propus prin documentația PUZ cu reglementarea zonei cu funcțiuni mixte procentul de 20% privind Coeficientul de Utilizare a Terenului poate fi depășit.

Referitor la înălțimea construcțiilor și în conformitate cu HG 525/ 1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, precizăm:

“Art. 31 - 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 două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

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

Conform celor menționate mai sus obiectivul de investiții propus prin documentația PUZ respectă aceste reglementări.



SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: office@evostruct.ro;

Tel: +40 743 788 337



ISO
9001
14001
45001
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

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”.

În cadrul documentației PUZ s-a întocmit studiul pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIUL DE ÎNSORIRE. Edificarea unor construcții pe terenul de amplasament nu afectează însorirea încăperilor de locuit din locuințele învecinate. Poziționarea clădirilor pe terenul de amplasament respectă prevederile OMS 119/2014, așa cum se observă în studiul de însorire.

Însorirea spațiilor de locuit situate în blocul A situat la nord este asigurată de la ora 9.00 și până la aprox. ora 12.00 (3 ore), lucru care confirmă asigurarea cerinței minime de 1 ½ ore din OMS 119/2014. Studiul de însorire s-a elaborat în baza unei mobilări urbanistice orientative maxime, respectiv situația cea mai defavorabilă. Documentația PUZ a primit avizul DSP nr. 318 din 08.11.2022, emis în baza prevederilor legale menționate anterior și a documentației PUZ completă (inclusiv studiu de însorire).

Aspectul zonei nu va fi afectat în mod negativ, zona fiind supusă unei analize din punct de vedere volumetric și arhitectural în fază de autorizare a lucrărilor de construire. Mai mult decât atât se va aduce un plus valoric din punct de vedere urbanistic deoarece se dorește realizarea unor construcții echilibrate volumetric și cu arhitectură modernă. Urbanizarea zonei centrale pentru aceste insule fără construcții este inevitabilă, dar necesară pentru dezvoltare economică, socială și urbanistică.

Estetica zonei este un factor analizat de către specialiști în domeniu (arhitecți, urbaniști, ingineri), iar opiniilor neavizate ale locatarilor nu au fundament tehnic și sunt slab documentate cu privire la acest aspect.

3. Funcțiunile mixte ale imobilului așa cum este prevăzut în documentația PUZ permite construirea/ amenajarea următoarelor funcțiuni: spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/colective, etc. . Aceste funcțiuni nu contravin funcțiilor existente în zonă, amplasamentul studiat fiind situat în zona centrală a orașului unde se desfășoară o gamă diversificată de activități economice, toate având corespondent în funcțiunile admise conform PUZ elaborat. Menționăm că blocul A și B este situat conform prevederilor PUG în vigoare în zona ISP2 - Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate, deci nu în zonă de locuințe colective cu reglementări specifice. În aceste imobile își desfășoară activitatea numeroase societăți comerciale, cabinete medicale și instituții publice. În consecință locuirea colectivă din zonă este una contextuală făcând parte dintr-un fond construit existent, dar care nu este predominant și specific zonei.



SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: office@evostruct.ro;

Tel: +40 743 788 337



ISO
9001
14001
45001
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Prin documentația PUZ nu se modifică specificul zonei, iar funcțiunile propuse sunt cele dominante zonei. În contextul amenajării unor spații care produc zgomot acestea se vor supune legislației în vigoare privind asigurarea nivelului redus de zgomot pentru obiective situate în apropierea zonei de locuire. Spațiile care sunt cu potențial de poluare fonică trebuie să asigure măsuri suplimentare de izolare pentru limitarea propagării zgomotelor.

În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației la art. 16 se menționează:

“(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b)”.

Având în vedere că în apropiere există zonă cu funcțiunea de locuire nivelul de zgomot va trebui să se limiteze la valorile mai sus menționate (55 dB pe perioada zilei și 45 dB pe perioada nopții).

Orice depășire a nivelului de zgomot atrage după sine luarea unor măsuri suplimentare de limitare a zgomotului prin cutii/ panouri fonoabsorbante și/sau fonoizolații.

4. Accesul principal și organizarea circulației se va face preponderent dinspre Strada Prunilor. Accesul auto pentru parcuri se va face exclusiv dinspre Strada Prunilor. Acest lucru nu va incomoda locatarii din blocul A și B.

Organizarea parcajului se va face la nivelele subterane (subsol), cu asigurarea numărului minim necesar prevăzut de lege, respectiv prevederile avizului de oportunitate nr. 8 din 18.08.2022. Parcările vor fi asigurate prin respectarea NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Parcarea autovehiculelor va respecta HG 525/ 1996 pentru aprobarea Regulmentului general de urbansim și a normelor locale.

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.



SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: office@evostruct.ro;

Tel: +40 743 788 337



ISO
9001
14001
45001
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

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.

Justificările/ observațiile aduse sunt necorelate cu legislația și au la bază o cunoaștere sumară a legislației de specialitate.

Prin prezenta am răspuns și clarificat punctele cuprinse în adresa nr. 92368 din 18.11.2022, respectiv adresa nr. 92366 din 18.11.2022 transmise de locatarii blocului A și B.

Cu stimă,

SC Proiect M EvoStruct SRL

