



Către
DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Conform adresei înregistrate la Primăria Municipiului Zalău, prin care proprietarii imobilului situat pe Str. Parcului nr. 16/A, în calitate de vecini direcți ai parcelei ce face obiectul documentației, formulează observații și obiecții în legătură cu Anunțul Public nr. 24509 din 24.03.2026 privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu – „Construire locuință colectivă mică” pe terenul situat în Str. Parcului, C.F. nr. 77154, nr. cad. 77154, Municipiul Zalău, beneficiar – POP FLORIN-LIVIU, vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, prezentate în ordinea consemnării în adresă:

I. Cu privire la afirmațiile referitoare la suprafața parcelei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe Str. Parcului, fiind identificat prin C.F. nr. 77154, nr. cad. 77154, și are o suprafață de 327 mp. Terenul este încadrat, conform PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98/27.04.2023, în UTR L2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, într-o zonă caracterizată printr-un țesut urban construit, cu funcțiuni predominant rezidențiale.

Prin documentația de urbanism se propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime D+P+1, inferior regimului maxim admis în zonă (D+P+2E/P+2E+M), cu respectarea înălțimii maxime admise de 10,50 m la cornișă. Indicatorii urbanistici propuși se încadrează în limitele stabilite prin regulament, respectiv P.O.T. = 31,39% (față de maxim 40%) și C.U.T. = 0,94 (față de maxim 1,85). De asemenea, sunt asigurate locuri de parcare în incintă, conform prevederilor urbanistice, precum și spații verzi și circulații interioare, rezultând o ocupare echilibrată a terenului și o integrare adecvată în caracterul zonei.

AFL

Se menționează că parcela în cauză, în suprafață de 327 mp, nu ar îndeplini condițiile minime de construibilitate prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Zalău, care indică o suprafață minimă de 500 mp pentru construcții în regim izolat.

În acest sens, se precizează că terenul studiat reprezintă o parcelă existentă, legal constituită, situată în intravilanul municipiului, într-o zonă construită, caracterizată printr-un parcelar neuniform și un fond construit deja consolidat. La nivelul zonei se regăsesc parcele cu dimensiuni variabile, inclusiv sub valorile orientative prevăzute de regulament, ceea ce confirmă caracterul eterogen al structurii urbane existente.

De asemenea, pe teren a existat anterior o construcție autorizată, în prezent în curs de desființare, fapt care demonstrează fără echivoc caracterul construibil al parcelei și integrarea acesteia în fondul construit al zonei.

Se subliniază faptul că prevederile referitoare la suprafața minimă a parcelelor trebuie interpretate în corelare cu situația reală din teritoriu și cu caracterul zonei construite existente. Acestea nu pot conduce automat la interzicerea construirii pe parcele deja constituite și înscrise în circuitul urban, în special în zone în care fondul construit este deja definit și funcțional.

În sprijinul acestei interpretări, se menționează că la nivelul aceluiași PUG Zalău 2023 există prevederi explicite care confirmă posibilitatea menținerii caracterului construibil al parcelelor existente chiar și în situația în care acestea nu îndeplinesc dimensiunile minime prevăzute prin regulament, cu condiția demonstrării posibilității de construire printr-o documentație de tip PUD. Astfel, regulamentul prevede că: „Parcelele existente construite își păstrează caracterul construibil și dacă sunt sub dimensiunile minime [...] cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu [...] care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.”

Deși această prevedere este formulată pentru o altă subzonă funcțională, ea reflectă o abordare coerentă la nivelul regulamentului urbanistic, în sensul utilizării PUD-ului ca instrument de analiză detaliată la nivel de parcelă, în vederea stabilirii condițiilor concrete de construire.

Având în vedere amplasarea terenului într-o zonă construită, în proximitatea unei artere urbane și într-un țesut urban deja consolidat, precum și existența unor parcele similare ca dimensiune, menținerea terenului în stare neconstruită nu este justificată din punct de vedere urbanistic.

Prin urmare, documentația PUD are rolul de a demonstra construibilitatea unei parcele existente și de a reglementa modul de ocupare a acesteia în relație cu vecinătățile, fără a contraveni prevederilor PUG Zalău, afirmația privind neconstruibilitatea terenului fiind neîntemeiată.

II. Cu privire la afirmațiile referitoare la lipsa studiului geotehnic pe teren în pantă și zonă seismică

Se menționează că documentația PUD nu ar conține un studiu geotehnic suficient pentru evaluarea condițiilor de fundare, având în vedere amplasarea terenului într-o zonă cu pantă și în context seismic.

În acest sens, precizăm că documentația se află în etapa de informare și consultare a publicului, reprezentând o fază incipientă a procesului de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu.

Documentația finală va cuprinde avizul geotehnic preliminar, întocmit conform normativelor în vigoare, care va fundamenta soluțiile tehnice privind condițiile de fundare și adaptarea construcției la caracteristicile terenului. Fără acest aviz, documentația PUD nu poate fi supusă aprobării, acesta fiind parte integrantă a procesului de avizare.

Totodată, se subliniază că funcțiunea propusă – locuință colectivă mică – este compatibilă cu reglementările UTR L2, fiind explicit admisă în această subzonă funcțională. Amplasarea construcției și parametrii urbanistici au fost stabiliți în conformitate cu prevederile regulamentului, inclusiv în ceea ce privește retragerile față de limitele de proprietate.

Astfel, retragerea de 0,60 m față de una dintre limitele laterale este conformă cu prevederile regulamentului aplicabil UTR L2, fiind permisă în cazul fațadelor fără goluri de vedere, condiție respectată prin soluția propusă.

Prin urmare, afirmațiile formulate nu reflectă corect conținutul și stadiul documentației, aceasta fiind în concordanță cu reglementările urbanistice și cu procedura legală de avizare și aprobare.

III. Cu privire la afirmațiile referitoare la afectarea însoririi imobilelor învecinate

Se menționează că amplasarea construcției propuse la o distanță de 0,60 m față de limita de proprietate ar contraveni prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, susținându-se că această distanță nu ar fi conformă cu reglementările aplicabile, precum și că ar conduce la afectarea condițiilor de însorire ale imobilelor învecinate.

În acest sens, precizăm că soluția de amplasare a construcției respectă prevederile aplicabile UTR L2 din PUG Zalău 2023, precum și condițiile stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 95 din 18.02.2026 emis pentru acest amplasament.

Astfel, conform regulamentului, amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se realizează diferențiat, respectiv la o distanță de minimum 0,60 m față de una dintre limitele laterale, în cazul fațadelor fără goluri de vedere, și la o distanță de minimum $H/2$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală opusă.

Se subliniază că soluția propusă respectă aceste condiții, fără a constitui o derogare de la regulament.

În ceea ce privește condițiile de însorire, documentația finală de urbanism va cuprinde un studiu de însorire elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, care va demonstra respectarea duratei minime de însorire pentru spațiile de locuit, atât pentru construcția propusă, cât și pentru imobilele învecinate.

Prin urmare, amplasarea construcției este realizată în conformitate cu prevederile urbanistice aplicabile, iar afirmațiile formulate nu reflectă corect reglementările în vigoare și nici conținutul documentației.

IV. Cu privire la afirmațiile referitoare la regimul de înălțime al construcției propuse

Se menționează că regimul de înălțime propus ar fi necorespunzător în raport cu zona și cu imobilele învecinate, fiind invocate inclusiv prevederi din legislația în vigoare.

În acest sens, precizăm că afirmația este nefondată, întrucât documentația propune un regim de înălțime **D+P+1**, în timp ce regimul maxim admis conform UTR L2 din PUG Zalău 2023 este **D+P+2E / P+2E+M**. Prin urmare, construcția propusă nu atinge limita maximă permisă de regulament, ci se situează sub aceasta.

Totodată, se constată că în imediata vecinătate există construcții cu regim de înălțime similar, inclusiv imobilul aparținând petentului, care are regim **D+P+1**, ceea ce confirmă integrarea acestui tip de volumetrie în caracterul zonei.

În ceea ce privește invocarea art. 31 alin. (1) din H.G. nr. 525/1996, se apreciază că această prevedere nu are aplicabilitate directă în cazul de față, întrucât documentația nu propune depășirea regimului de înălțime admis și nu introduce elemente care să contravină regulamentului urbanistic aprobat.

Prin urmare, propunerea se încadrează atât în limitele stabilite prin PUG Zalău, cât și în caracterul construit existent, iar afirmațiile formulate nu sunt susținute din punct de vedere urbanistic.

V. Cu privire la afirmațiile referitoare la asigurarea locurilor de parcare

Se menționează că soluția propusă pentru asigurarea locurilor de parcare nu ar respecta prevederile legale în vigoare, fiind invocate dimensiunile locurilor de parcare și utilizarea unui sistem de tip DUOPARC.

În acest sens, precizăm că documentația propune asigurarea locurilor de parcare în incintă, în conformitate cu cerințele urbanistice aplicabile funcțiunii propuse, respectiv asigurarea a 2 locuri de parcare/apartament, fără a transfera necesarul de parcare în spațiul public.

Soluția tehnică propusă utilizează un sistem de parcare de tip DUOPARC, care reprezintă o soluție recunoscută și utilizată în practică pentru optimizarea utilizării terenurilor de dimensiuni reduse, în special în zone urbane construite. Acest tip de sistem permite organizarea eficientă a parcajelor în incintă, fără a afecta circulațiile sau funcționalitatea parcelei.

Se subliniază faptul că dimensionarea și configurarea exactă a locurilor de parcare, precum și conformarea tehnică a sistemului utilizat, vor fi detaliate și verificate în fazele ulterioare de proiectare (DTAC și Proiect Tehnic), în conformitate cu normele și standardele tehnice în vigoare.

Prin urmare, afirmația conform căreia nu sunt asigurate locuri de parcare sau că soluția propusă ar fi neconformă este neîntemeiată, documentația respectând cerințele urbanistice privind asigurarea parcajelor în incintă.

VI. Cu privire la afirmațiile referitoare la impactul asupra zonei și invocarea unor aspecte de ordin general (precedent, infrastructură, drept de proprietate)

Se menționează că realizarea construcției propuse ar genera efecte negative asupra zonei, fiind invocate aspecte legate de infrastructura străzii, caracterul zonei, precum și considerente de ordin general privind dreptul de construire.

În acest sens, precizăm că terenul studiat este situat într-o zonă construită, într-un front urban existent, caracterizat prin funcțiuni de locuire și construcții deja edificate. În acest context, utilizarea unei parcele intravilane pentru edificare reprezintă o evoluție firească și justificată din punct de vedere urbanistic, fiind nejustificată menținerea acesteia ca teren neconstruit în interiorul unui țesut urban consolidat.

Referitor la aspectele invocate privind infrastructura străzii, acestea nu fac obiectul prezentei documentații de tip PUD, care are ca scop reglementarea modului de construire la nivel de parcelă, în limitele proprietății și în corelare cu reglementările urbanistice aplicabile.

În ceea ce privește dreptul de construire, se subliniază faptul că fiecare persoană are dreptul de a edifica construcții pe propriul teren, în condițiile și limitele stabilite de lege. Acest drept derivă din dreptul constituțional de proprietate, garantat prin 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.”

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 reprezintă o expresie a acestor atribute, exercitată în mod legal prin respectarea reglementărilor urbanistice și tehnice aplicabile.

Prin urmare, propunerea analizată nu depășește cadrul legal și nu aduce atingere drepturilor altor proprietari, ci reprezintă o utilizare legitimă a unui teren situat într-o zonă construită, în conformitate cu prevederile urbanistice în vigoare.

VII. Cu privire la afirmațiile referitoare la anunțul public inițial, identificarea imobilului și certificatele de urbanism emise

Se menționează existența unor neconcordanțe legate de anunțul public inițial, identificarea imobilului și documentațiile emise anterior.

În acest sens, precizăm că anunțul public inițial a fost anulat ca urmare a identificării unor erori materiale de redactare. Pentru asigurarea transparenței procedurii și a corectitudinii informațiilor puse la dispoziția publicului, s-a decis reluarea etapei de informare și consultare, cu emiterea unui nou anunț corectat.

Această măsură nu reprezintă o neconformitate, ci dimpotrivă, demonstrează respectarea principiilor de transparență și legalitate în procesul de elaborare a documentației, evitând continuarea procedurii pe baza unor informații eronate.

Referitor la identificarea imobilului, precizăm că pentru amplasamentul studiat a fost emis Certificatul de nomenclatură stradală nr. 22963 din 18.03.2026, prin care se stabilește oficial adresa administrativă a imobilului ca fiind Str. Parcului nr. 16. Astfel, eventualele neclarități semnalate cu privire la adresă sunt clarificate prin acest document emis de autoritatea competentă.

În ceea ce privește certificatele de urbanism emise anterior pentru acest amplasament, se menționează că acestea nu fac obiectul prezentei documentații. Cu toate acestea, existența lor confirmă faptul că terenul este situat într-o zonă construibilă și că funcțiunea propusă este compatibilă cu reglementările urbanistice aplicabile, fiind emise în condițiile respectării cadrului legal.

Prin urmare, aspectele invocate nu afectează legalitatea sau fundamentarea documentației PUD, ci reflectă desfășurarea normală a procedurilor administrative și urbanistice, cu respectarea principiilor de transparență și corectitudine.

În concluzie, în urma analizării observațiilor și obiecțiilor formulate, se constată că acestea nu evidențiază neconformități reale ale documentației de urbanism.

Documentația de tip PUD respectă prevederile legale în vigoare și reglementările urbanistice aplicabile.

Prin urmare, propunerea urbanistică reprezintă o utilizare legitimă a terenului, integrată în caracterul zonei construite existente, fără a aduce atingere drepturilor proprietăților învecinate.

ATELIER CONTRAST2 SRL
reprezentant al beneficiarului Pop Florin-Liviu
Semnătura,

Data,
27.04.2026



At
2026