



STOIAN, POENARU,  
VLĂSCEANU, VOLCOV, SAMOILĂ



**Catre:** Primăria Municipiului Zalău

E-mail: primaria@zalausj.ro

**In atentia:** Direcția Urbanism - Arhitect Sef - Arh. Vlad Andrei Petre

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

E-mail: petrevlad@zalausj.ro

**Sef Serviciu - ing. Terezia Gavra**

E-mail: gavra@zalausj.ro

**Lupou Ioan** - Consilier Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului -  
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului

**Referitor la:** Anunț public f.n. din data de 11.01.2024 referitor la Intenție elaborare Plan Urbanistic Zonal - Initiator **Sandor Bogdan Vlad** ("nepublic pe site-ul Primăriei Zalău")

**Punct de vedere critic:** Respingere propunere elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ): "Plan urbanistic zonal în vederea modificării indicilor urbanistici" pentru imobilul teren situat mun. Zalău, **str. Szikszai Lajos nr. 2, CF 69405 - jud. Salaj - proprietar Sandor Bogdan Vlad**

**Stimați Domni,**

Subsemnatul **CIPRIAN LUPAS**, în calitate de proprietar al unui fond învecinat direct afectat de conținutul Proiectului de PUZ aflat în dezbateri publice conform Anunț public f.n. din 11.01.2024,

**Reprezentat conventional și cu domiciliul procesual ales** pentru comunicarea oricărui act de procedură referitoare la prezenta la sediul profesional al Cabinetului Individual de **Avocat Liviu Samoila** din București, str. Radu Voda nr. 22B, sector 4, e-mail: [liviu.samoila@spvs.ro](mailto:liviu.samoila@spvs.ro), prin avocat titular Liviu Samoila,

*Având în vedere*

Propunerea anterioară de elaborare PUZ la inițiativa aceluiași beneficiar și cu privire la același imobil, conform Anunț public nr. 37711 din 16.05.2023, la care s-a renunțat urmarea a punctului de vedere formulat de către același petent, astfel cum rezultă din Adresa de răspuns observății 36910/19.06.2023 ca răspuns la Adresa Primăriei Zalău nr. 44291 din 09.06.2023,

Afisarea unui nou panou continuând un anunț cu privire la elaborarea unei noi documentații PUZ; pe același lot de teren, cu privire la aceleași specificații fără însă a se realiza publicitatea documentației aferente propunerii prin încărcarea acesteia pe pagina de internet a Primăriei Zalău - în categoria informațiilor de interes public - Urbanism - Documentații de urbanism în curs de elaborare, ori prin comunicarea conținutului acesteia prin intermediul persoanelor desemnate în acest sens,

de LUPAS  
01.02.2024

formulez prezentul

## PUNCT DE VEDERE

prin intermediul caruia va solicitam sa dispuneti **respingere propunerii de elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ): "Plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicilor urbanistici"** pentru imobilul teren str. Szikszai Lajos nr. 2, CF 69405 - Mun. Zalau - proprietar Sandor Bogdan Vlad

avand in vedere urmatoarele considerente:

**I. Nu au fost respectate prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului** cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din 30.12.2010 - aprobate prin Ordinul 2701/2010, astfel cum au fost modificate prin Ordinul 835/2014

**1. Nu s-a asigurat publicitatea proiectului de PUZ cu respectarea prevederilor art. 37 din Metodologia de informare si consultare, avand in vedere anuntul scris impreuna cu toate anexele aferente nu a fost publicat pe pagina de internet a Primariei.**

In ciuda insistențelor telefonice, proiectul nu a fost incarcat pe pagina de internet nici macar la sfarsitul perioadei de consultare. Or, in conditiile in care anuntul poarta data de 11.01., iar observatiile puteau fi formulate numai dupa studierea continutului proiectului, in lipsa publicarii pe site-ul primariei apreciem ca nu a fost respectata conditia publicitatii si **se impune reluarea procedurii de consultare publica cu respectarea cerintelor prevazute de Metodologia aprobata prin Ordinul nr. 2701/2010**, in caz contrar, o hotarare de aprobare in aceste conditii ar urma sa fie viciata si anulabila, sens in care ne consideram indreptatiti sa initiem demersurile judiciare ce se impun, inclusiv sesizarea institutiei prefectului pentru exercitarea controlului de legalitate, conform disp. art. 5 alin. 4 din Metodologie.

**2. Nu a fost respectat termenul de 25 de zile calendaristice de la data anuntului pentru consultarea documentelor si transmiterea observatiilor cu privire la propunerea de PUZ, conform disp. art. 37 lit. a) pct. 1 din Metodologie.**

Precizam ca legiuitorul a prevazut in sarcina autoritatii obligatia acordarii unui termen procedural de 25 de zile calendaristice, calculat pe zile libere, fara includerea primei (data anuntului) si ultimei (data expirarii) pentru formularea punctelor de vedere si observatiilor.

Insa, pe fondul neasigurarii publicitatii, stabilirea unui termen mai scurt de 25 de zile de la data anuntului (01.02. in conditiile in care termenul obligatoriu este de 06.02) este apt sa aduca atingere legalitatii procedurii de aprobare a proiectului de elaborare PUZ, astfel incat va solicitam sa reluati procedura de consultare cu respectarea intocmai a garantiilor si obligatiilor prevazute de lege in sarcina autoritatii publice locale.

### **3. Nu au fost notificati proprietarii ale caror proprietati vor fi direct afectate de propunerile PUZ.**

Chiar daca nu exista o relatie de vecinatate directa, prin modificarea indicatorilor urbanistici zonali si elaborarea unei documentatii apta sa permita edificarea unei constructii cu incalcarea CUT si POT aplicabili parcelei in cauza, inclusiv petentul are calitatea de persoana interesata - direct afectata de propunerile PUZ.

In consecinta, va solicitam sa reluati procedura de consultare prin notificarea prealabila a tuturor proprietarilor invecinati si/sau direct afectati de parcela vizata de PUZ, in caz contrar apreciem ca procedura de consultare este anulabila.

### **4. Anuntul privind elaborarea PUZ nu a fost afisat la sediul Primariei si nici in cel putin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate, conform disp. art. 37 lit. a) pct. 4 din Metodologie.**

Chiar si in ipoteza in care PUZ-ul vizeaza o singura parcela, pentru valida comunicare si informare publica se impune respectarea conditiei afisarii panoului cu respectarea continutului din Anexa la Metodologie in cel putin 3 locuri vizibile.

Necesitatea afisarii pe 3 panouri distincte se desprinde si prin interpretarea continutului prevederilor ce stabilesc in sarcina investitorului privat obligatia afisarii panourilor: *5. investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;*

Prin urmare, nu exista niciun motiv temeinic pentru nerespectarea obligatiei de afisare in cel putin 3 locuri distincte vizibile a panoului cu anuntul privind elaborarea PUZ.

In consecinta, va solicitam sa dispuneti reluarea procedurii de consultare cu respectarea prevederilor legale.

**II. Noii indicatori urbanistici prevazuti in PUZ trebuie sa respecte prevederile Anexei 2 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului, tinand seama de constructia existenta pe parcela din care a fost dezmembrata parcela vizata de PUZ**

Din verificarile realizate, a rezultat ca anterior elaborarii prezentului PUZ, acelasi initiator a fost beneficiarul unui alt proiect de intocmire PUZ la care s-a renuntat in urma observatiilor formulate, iar anterior acestui moment, acelasi initiator a fost beneficiarul unui PUZ in anul 2017 prin care s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici maximali CUT 0,60 si POT = 25%.

Chiar daca proiectul initial prevedea edificarea unei locuinte unifamiliale, ulterior s-au edificat apartamente fapt ce a condus la o aglomerarea suplimentare a zonei inclusiv prin nerespectarea prevederilor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare in incinta parcelei.

**1. In masura in care se pastreaza aceiasi indicatori urbanistici din proiectul de PUZ anterior, consideram ca prin propunerea actuala se urmareste un POT si un CUT peste valorile maximale prevazute de PUG fara elaborarea unui PUD.**

Prin proiectul de PUZ actual se urmareste stabilirea unui POT de 40% si a unui CUT de 0,72 in conditiile in care, conform PUG - 2010 POT maxim este de 25% si CUT este de 0,60

In consecinta, este evidenta ca se urmareste majorarea nelegala a indicatorilor urbanistici cu nesocotirea pragurilor maximale prevazute in PUG prin elaborarea unui PUZ destinat unei singure parcele, situatie ce incalca in opinia noastra prevederile Legii 350/2001.

**2. Valorile POT si CUT ce ar putea fi propuse prin propunerea de elaborare PUZ, in lipsa publicarii documentatiei, prin raportare la propunerea anterioara, apreciem ca nu tin seama de suprafetele planseelor existente situate pe parcela din care parcela in cauza a fost dezmembrata.**

Conform Legii 350/2001 *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

Prin urmare, chiar daca procentul se calculeaza la suprafata intregii parcele, initiatorul va trebui sa includa si suprafetele deja executate, inclusiv spatiile verzi si locurile de parcare. Or, chiar daca nu s-a realizat publicitatea documentatiei, in masura in care contine aceiasi indicatori urbanistici din anuntul anterior, apreciem ca nu este respectata aceasta conditie, ci tocmai ca se urmareste depasirea CUT/POT prin raportare la suprafata intregii parcele de dinainte de dezmembrare.



**3. Nu se analizeaza potentialul de dezvoltare al zonei prin supraaglomerare**, in conditiile in care pe parcela initiala s-a edificat un imobil de locuinte colective, fapt ce a atras un grad suplimentar de aglomerare si noxe aferente.

**4. Nu se indica modalitatea in care vor fi respectate prevederile HG 525 si a normelor locale privind parcare** autovehiculelor in incinta, in conditiile in care parcela are o suprafata de numai 530 mp. In lipsa oricaror criterii (modalitatea de asigurare a parcarii, solutia/sistemul propus, numarul de locuri de parcare) apreciem ca propunerea este apta sa afecteze confortul si siguranta rutiera a zonei astfel incat se impune respingerea acestei propuneri.

**5. Nu se precizeaza modalitatea concreta in care se vor asigura spatiile verzi in incinta parcelei**, astfel incat exista suspiciunea rezonabila ca nu se va respecta aceasta conditie si se va construi cu nesocotirea criteriilor privind mentinerea unui grad de sanatate publica garantat de normele privind protectia mediului in vigoare.

Pentru toate aceste considerente, va solicitam ca in principal sa dispuneti reluarea procedurii de consultare publica cu respectarea publicitatii si garantarea conditiilor consultarii efective a proiectului in cauza, iar in subsidiar, sa dispuneti respingerea propunerii de elaborare PUZ.

**CIPRIAN LUPAS**  
**Avocat Liviu Samoila**

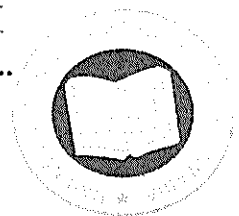
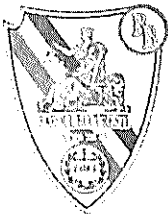
Digitally signed by  
LIVIU CONSTANTIN SAMOILA  
Liviu-Constantin Samoila - Cabinet de Avocat  
Funcția Avocat Titular  
RO  
2024.01.31 22:18:40

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei CAB. Av.

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Seria B 6325844/2024.

Domnul/doamna avocat LIVIU SAMOILA  
se împuternicește de către clientul

CIPRIAN LUPAS  
în baza contractului de asistență juridică nr. 25553/24 din 2024 să exercite următoarele activități: *reprezentare juridică în instanțe, negocieri, acorduri, planșe etc.*  
și să asiste/să reprezinte clientul în fața *autorităților*

Data 21.01.2024

CLIENT/REPREZENTANT

*[Signature]*  
semnătura

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI

LIVIU PROAVOCAT,

CONSTANTIN SAIBĂ  
și stampila



semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt valabile fără prezența împuternicirii avocației este solicitată de către client sau reprezentantul acestuia.

# URMA PROIECT

▲Urbanism  
▲Arhitectură  
▲Structură  
▲Design Interior  
▲Asistență tehnică



Telefon: +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

MUNICIPIUL ZALĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
Nr. de înregistrare 16910  
Zua 19 Iunie 06 anul 2023

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 ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI

Beneficiar: SANDOR BOGDAN VLAD

Amplasament: Zalău, Str. Szekszai Lajos, Nr. 2, CF. NR. 69405

Având în vedere:

Adresa nr. 44291 din 09.06.2023

Subscrisa, SC URMA PROIECT SRL, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Zalău, având CUI: 46442671, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/531/2022, reprezentată prin administrator Moisi Cristian, pentru a răspunde sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

Beneficiarul documentației PUZ a revenit asupra deciziei inițiale de elaborare PUZ prin modificare PUG2010 și a depus o nouă solicitare în baza reglementărilor actuale din PUG.

Mulțumim celor interesați de documentația de urbanism în cauză și vom răspunde noilor observații în urma parcurgerii unei noi documentații cu etapele aferente de aprobare.

Cu stimă,

SC URMA PROIECT SRL



DE LUPOLA  
20-06-2023