



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj

Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869

http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism - Arhitect Șef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. înregistrare: 13085 din 15.02.2024.

CĂTRE,

CIPRIAN LUPAS , prin

**Avocat LIVIU SAMOILĂ, cu sediul municipiul București,
strada Radu Vodă, nr. 22B, sector 4 , București.**

Referitor la adresa dumneavoastră adresată Primăriei Municipiului Zalău cu numărul de înregistrare 8758 din 01.02.2024, prin care solicitați respingerea propunerii de elaborare „**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**” - situat în Zalău, strada **Szikszai Lajos, nr. 2**, pentru imobilul format din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan Vlad, înscris în C.F. nr. 69405, nr. cad. 69405, în suprafață totală de 530mp, vă aducem la cunoștință următoarele:

I. 1. Informarea și consultarea publicului se face în baza HCL nr. 97/2019 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, completată de HCL 161/2019. Documentația PUZ în cauza se află în perioada inițială de informare, etapa 1, denumită etapa pregătitoare. În această etapă, în conformitate cu HCL nr. 97/2019, art. 34-38 sunt necesare parcurgerea următoarelor etape:

“Art. 34. Primarul Municipiului Zalău prin Direcția Urbanism - Arhitect Șef, informează publicul cu privire la intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia, înainte de elaborarea documentelor necesare lansării procedurii de selectare și desemnare a elaboratorului.

Art. 35. Primarul Municipiului Zalău prin Direcția Urbanism - Arhitect Șef, aduce la cunoștință cetățenilor intenția de elaborare PUZ și obiectivele acestuia, simultan prin:

- Afișarea unui anunt la sediul Primăriei Municipiului Zalău și pe pagina oficială de internet a instituției.*
- Afișarea unui panou de informare, rezistent la intemperii, în cel puțin un loc*

vizibil pe teritoriul zonei tratate prin PUZ; panoul va fi conform A. Model panou 1, anexa la Ordinul nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- Publicarea unui anunt in presa locala privind intentia de elaborarea PUZ.

Art. 36. Anunțul prevăzut la Art. 41 va cuprinde:

- Prezentarea succinta a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor planului;
- Numele și datele de contact ale coordonatorului activitatilor de informare și consultare a cetatenilor;
- Termenul in care pot fi transmise observatii, sugestii sau semnalari, exprimate in scris si depuse la Centrul de Relatii cu Publicul; acest termen va fi de 10 zile data anuntului privind intentia de elaborare PUZ;
- Data la care vor fi publicate raspunsurile la observatiile transmise in aceasta perioada; raspunsurile vor fi afisate pe site-ul oficial al Primariei Municipiului Zalau, in termen de 10 zile de la termenul limita de primire a acestora;
- Scurta descriere a etapelor urmatoare preconizate, inclusiv cele de informarea și consultarea cetatenilor.

Art. 37. Concluziile formulate cu privire la observatiile, sugestiile sau semnalariile cetatenilor primite in termenul stabilit, vor fi incluse in descrierea obiectivelor PUZ.

Art. 38. In cazul in care initiatorul planului este un investitor privat, sau persoana juridică, etapa initierii planului se va parcurge dupa obtinerea certificatului urbanism favorabil in vederea intocmirii planului urbanistic zonal si a avizul de oportunitate al Arhitectului Șef, aprobat prin dispozitia Primarului Municipiului Zalau; in acest sens, beneficiarul va depune la Centrul de Relatii cu Publicul din cadrul Primariei Municipiului Zalau o cerere insotita de copia certificatului de urbanism, copia avizul de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de incadrare in zona si planul de situatie propus; obligatiile ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului conform prezentului regulament, se vor transmite initiatorului prin certificatul de urbanism si avizul prealabil de oportunitate.”

Toate etapele menționate în regulament (cf. descrierii de mai sus) s-au respectat. Anuntul publicat pe pagina de internet a primariei se regaseste la adresa https://www.zalau.sj.ro/ro/urbanism/sandor_puz_anunt.pdf.

În această etapă PUZ-ul în cauză este doar în faza incipientă de elaborare existând documentația în baza căreia s-a emis și avizul de oportunitate – *certificatului de urbanism, copia avizul de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de incadrare in zona si planul de situatie propus*, așa cum prevede regulamentul local de informare menționat anterior.

2. Termenul pentru transmiterea observațiilor în această etapă de informare este de **10 zile**.

Termenul de 25 de zile se referă la etapa a 2a de informare denumită etapa elaborării propunerilor, în conformitate cu art. 39-41 din regulamentul local de informare.

Etapa elaborării propunerilor presupune:

“**Art. 39.** Pe parcursul elaborării propunerilor este recomandată consultarea publicului asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preintampinate eventuale dezacorduri sau contestări.

Art. 40. Primarul Municipiului Zalău prin Direcția Urbanism - Arhitect Șef asigură informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ astfel:

a) informează publicul asupra următoarelor activități:

1. publică în presa locală, afișează la sediul și pe pagina oficială de internet a Primăriei Municipiului Zalău anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele privind propunerile PUZ, inclusiv data, locul și ora dezbaterii publice, ce va avea loc în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului;

2. identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

3. pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate;

4. afișează anunțul pe panou rezistent la intemperii, care va fi conform B. Model panou 2, anexa la Ordinul nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, amplasat în loc vizibil pe teritoriul zonei studiate;

5. în cazul în care initiatorul planului este un investitor privat, persoana fizică sau juridică, acesta va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ; publicarea anunțului în presa locală, amplasarea panoului de informare și notificarea proprietarilor de terenuri direct afectate intra în obligațiile acestuia; modelul anunțului și perioadele prevăzute pentru consultarea documentației se vor stabili de comun acord cu persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din cadrul Direcției Urbanism - Arhitect Șef;

b) Primarul Municipiului Zalău prin Directia Urbanism – Arhitect Șef are următoarele obligații:

1. informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării prin publicarea pe propria pagina de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului;

2. informează în scris proprietarii ale caror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la propunerile PUZ și răspunsul argumentat la acestea.

Art. 41. În vederea aprobării PUZ, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local al Municipiului Zalău, Directia Urbanism - Arhitect Șef asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, Primarul Municipiului Zalău poate solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu”.

Așa cum precizează regulamentul local de urbanism în etapa elaborării propunerilor se va depune de către beneficiar o solicitare împreună cu documentația PUZ preliminară la sediul primăriei, iar apoi se vor parcurge toate etapele menționate mai sus (articole preluate din regulament).

În această etapă (etapa elaborării propunerilor) se vor informa direct proprietarii ale caror proprietăți vor fi direct afectate, adică vecinii direcți – care au limită comună cu parcela studiată. Termenul de 25 de zile este termenul maxim de la data anunțului și până la organizarea dezbaterii publice. Acesta poate fi mai scurt, dar nu mai puțin de 15 zile – perioadă în care se pot face observații și sugestii din partea publicului.

3. Conform celor menționate anterior proprietarii ale caror proprietăți vor fi direct afectate, adică vecinii direcți – care au limită comună cu parcela studiată, vor fi informați în etapa elaborării propunerilor (etapa a 2a de informare).

4. Anunțul privind elaborarea PUZ a fost afișat la avizierul primăriei. Regulamentul local de informare prevede afișarea unui panou de informare (cf. art. 35). Acesta a fost afișat în cel mai vizibil loc. Faptic amplasamentul restrâns (530mp) nici nu ar permite amplasarea a 3 panouri fără a avea unghiul de vizualizare suprapus, adică panourile multiple montate ar fi foarte apropiate, vizibile dintr-un singur punct.

II. Indicii urbanistici se raportează la indicii actuali din PUG aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, în baza căruia a fost emis certificatul de urbanism.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **MODIFICAREA INDICILOR**

URBANSTICI, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98/2023, fiind alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de 530,00 m² fiind înscris în Cartea Funciara nr. 69405 având nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția străzilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu. Având în vedere că parcela studiată provine dintr-o dezmembrarea anterioară a unei alte parcele pe care există edificată o construcție, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se vor raporta la parcela de dinaintea dezmembrării, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările anterioare. Întrucât indicele C.U.T. este aproape de maximul admis, a fost nevoie de elaborarea prezentului P.U.Z.. În prezent, pe parcela studiată, nu există construcții.

Zona studiată este situată, conform PUG aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, în zona L1 – subzona de locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă. Indicii urbanistici se prezintă astfel:

P.O.T. max. existent L1 = 30,00 %

C.U.T. max. existent L1 = 0,90

Tema documentației PUZ este cea de modificarea indicilor urbanistici conform motivației anterioare. Astfel se propun prin PUZ următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus L1' = 40,00 %

C.U.T. max. propus L1' = 1,00

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”.

Majorarea CUT s-a făcut cu un procent de aprox. 11,11%, care este mai mic de cel admis de lege, respectiv 20%.

1. Indicii urbanistici se raportează la indicii actuali din PUG aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 și nu cei din PUG Zalău 2010, aprobat prin H.C.L. nr. 117/17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

Majorarea indicilor s-a făcut cu încadrarea în prevederile legale, conform descrierii anterioare.

2. Valorile POT și CUT au fost explicitate anterior. Planurile și calculul indicilor se raportează la parcela dinainte de dezmembrare.

3. Documentația PUZ presupune asigurarea condițiilor optime pentru construirea unei locuințe familiale. Parcela studiată prin construirea unei case nu va aglomera zona, fiind o construcție de dimensiuni reduse și care nu implică circulații defavorabile sau să afecteze rețelele din zonă.

4. Parcările se vor realiza în interiorul parcelei. Parcela are o suprafață suficientă pentru asigurarea a 2 locuri de parcare pentru a deservi o locuință.

5. Spațiile verzi din interiorul parcelei vor respecta prevederile Anexei Nr. 6 la HG525/1996. Acestea vor fi administrate și întreținute de proprietar.

Viceprimar,
Teodor BĂLĂJEL



Arhitect Șef,
arh. Vlad Andrei PETRE

Șef Serviciu,
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Ioan Lupou