



NR. ÎNREG. 129616 din 31.10.2025

Raportul procesului de informare și consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu –

**ELABORARE PUD + DTAC - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCAJ
AUTO ÎN DEMISOL. REALIZARE ÎMPREJMUIRE**

BENEFICIAR: SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL

LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA ANGHEL SALIGNY, NR. 3, JUDETUL ALBA

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism	Dezbateră publică, în data de 11.09.2025, la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	Sunt anexate la raport: + copii după toate notificările de intenție și propuneri; + print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenție și propuneri de elaborare afișate pe site-ul primăriei + poze cu panoul de intenție și propuneri la avizierul primăriei + poze (de aproape și de departe) cu panoul de intenție și propuneri pe teren + copii declaratii acord/dezacord + copii răspuns proiectant + copii minută dezbateră publică
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise (obligația inițiatorului)	S-au identificat proprietarii imobilelor înscrise în cartile funciare nr.: - la nord: CF 108046 - la sud-est: CF 112023 - la vest: CF 109022
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-2 persoane

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	Nu este cazul.
--	----------------



MUNICIPIUL

ALBA IULIA

ANEXA 10

NR. ÎNREG. 129616 din 31.10.2025

Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

SC TREND SRL ALBA IULIA prin reprezentant Suciu Ioan, și-a dat acordul de principiu, condiționat de acordarea servitutiilor de trecere cu titlu gratuit, cu piciorul și mijloace auto, în situația în care drumurile de acces auto/pietonale în/din incintă sunt concepute a rămâne la stadiul juridic de "drum privat". A solicitat ca în situația în care se vor realiza lucrări de împrejmuire, acestea să fie suportate exclusiv de către beneficiarul PUD.

La această solicitare proiectantul a răspuns că beneficiarul va acorda cu titlu gratuit și permanent servitute de trecere cu piciorul și mijloace auto, inclusiv pentru utilități tehnico-edilitare, pe toate parcelele de drum deținute. Totodată declară că nu se vor realiza lucrări de împrejmuire a imobilelor propuse.

Asociația de Proprietari Anghel Saligny, a transmis observații asupra documentației, și anume: nerespectarea numărului minim de locuri de parcare stabilite prin Regulamentul local de urbanism, necesitatea elaborării unor studii de impact asupra conectării la rețelele existente de apă, canal, electricitate și gaz, a celor 674 de apartamente ce se vor executa, însumat, în zonă. Invocă faptul că nu mai există o însorire minimă a camerelor de locuit de 1,5 ore la solstițiul de iarnă, în condițiile în care este propus un singur imobil în loc de două și necesitatea efectuării unui studiu de însorire, care să verifice acest aspect. Reclamă calcularea greșită a POT raportat la suprafața parcelei. Pentru aceste considerente a solicitat emiterea unui aviz negativ de către primărie. Aceleași observații și solicitări au fost transmise și de către dl [redacted]

La aceste observații proiectantul a transmis că documentația aflată la faza PUD a fost elaborată cu respectarea unei documentații PUZ, aprobată pe același teren, prin HCL nr.112 din 22.03.2018. De asemenea, comunică faptul că se respectă prevederile și normativele în vigoare, în ce privește numărul de locuri de parcare, distanțele legale de protecție față de ferestrele locuințelor. Studiarea în detaliu a soluțiilor de racordare la utilități se va face într-o altă etapă-DTAC sau PTh.

[redacted] proprietar al unui apartament din bloc 2B, membru al Asociației de Proprietari Anghel Saligny a solicitat primăriei informații cu privire la magistrala de gaz ce se presupune că se află în vecinătatea imobilului în care locuiește. Acestea i s-a răspuns că, din datele pe care le deține primăria în format electronic de la operatorii de rețele, imobilul ce se propune prin PUD nu este afectat de rețele magistrale de alimentare cu gaze naturale. Cu toate acestea, aprobarea documentației și emiterea autorizației de construire se va face doar cu respectarea avizelor operatorilor de rețele.



NR. ÎNREG. 129616 din 31.10.2025

	Răspunsul proiectantului a fost transmis persoanelor care au exprimat opoziții sau observații, cu specificarea faptului că răspunsul exprimat nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism. Proprietarii au primit un termen de exprimare a observațiilor. Locatarii blocului 2B, membri ai Asociației de Proprietari Anghel Saligny, au transmis o adresă prin care și-au exprimat dezacordul privitor la documentație invocând blocarea însoțirii blocului, reducerea ventilației naturale și disconfort acustic generat de amplasarea locului de joacă la limita de proprietate. Aceleași observații le-a transmis și dna [REDACTED] solicitând în plus reamplasarea locului de joacă la o distanță mai mare de blocul deja construit, sau instalarea de bariere vegetale ori panouri fonoabsorbante. Ulterior proprietarii au fost invitați să participe la o dezbatere publică.
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Panoul de Intenție și Propuneri a fost afișat 15 zile, respectiv în perioada 13.08.2025 – 27.08.2025 la amplasamentul care face obiectul PUD-ului, pe site-ul primăriei și la avizierul acesteia. Vecinii direcți au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei în scopul completării declarației de acord, după cum urmează: - ASOCIATIA DE PROPRIETARI ANGHEL SALIGNY conform invitației nr. 95742/13.08.2025 La invitația transmisă s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului/dezacordului cu privire la documentația propusă, precum și panoul de consultare a publicului, pe care este expusă planșa de reglementări urbanistice a documentației propuse. Documentele primite de ASOCIATIA DE PROPRIETARI ANGHEL SALIGNY s-au întors la primărie. Susnumita și-a exprimat dezacordul cu privire la documentația propusă printr-o adresă transmisă electronic, iar proprietarii din blocurile aparținătoare au trimis și ei declarații prin care au făcut observații și și-au exprimat dezacordul. Deoarece în zona apropiată, în aceeași perioadă, s-au demarat alte două documentații de urbanism, inițiate de SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL, respectiv de I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII SRL, s-a decis organizarea unei dezbateri publice comune, care să dea posibilitatea proprietarilor din vecinătate să se întâlnească, iar proiectanților și beneficiarilor să răspundă în mod direct nemulțumirilor exprimate.

NR. ÎNREG. 129616 din 31.10.2025

În data de 11.09.2025, s-a organizat o dezbatere publică la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A. Privitor la documentația analizată prin prezentul raport, proiectantul a subliniat faptul că, față de PUZ-ul din 2018 se modifică amenajările exterioare și numărul de corpuri de clădire. Regimul de înălțime se păstrează, cu alocarea a câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, la fel și amplasarea clădirilor față de limite, incluzând balcoanele. În urma opoziției exprimate de proprietarii din bl.2B, str. Anghel Saligny, privitor la amplasarea în vecinătatea acestui imobil a locului de joacă aferent documentației PUD adiacente, inițiată de același dezvoltator, s-a propus relocarea locului de joacă în PUD-ul din partea de nord, care nu are în vecinătate blocuri deja construite, cu condiția ca această excepție să fie aprobată de comisia de urbanism împreună cu Arhitectul Șef al orașului. Proprietarii prezenți la dezbatere sunt de acord cu re poziționarea locului de joacă, la fel și dl. Arhitect Șef.

Se invocă faptul că nu există un studiu de însorire pentru această documentație. În varianta unei singure clădiri, după ora 12, bl.2B va avea soare dinspre partea nordică, parter, etajul I și II doar timp de 40-45 min ceea ce ar reprezenta un dezavantaj pentru locatari. Se stabilește să se efectueze un studiu de însorire la care să participe și un reprezentant al locatarilor. În urma discuțiilor proiectantul acceptă să prezinte o nouă propunere de retragere față de vecinătăți, care să fie mai avantajoasă pentru locatarii blocului 2B.

Dl Arhitect Sef explică faptul că prin certificatul de urbanism primăria a solicitat studiu de trafic pentru toate documentațiile, iar autorizația de construire va fi condiționată de acest document. În plus, explică faptul că există documentații de urbanism ce reglementează rute care, după executare, vor prelua traficul creat prin investițiile propuse în zona străzilor Anghel Saligny-Henri Coandă, și anume ieșirea spre str. Gheorghe Șincai și ieșirea pe str. Târgului, spre Liceul nr.3. Minuta acestei ședințe se regăsește ca anexă a prezentului raport.

În urma dezbaterii care a avut loc, nu au mai fost înregistrate alte declarații.

Ținând cont că până la momentul redactării raportului nu au fost înaintate: studiul de însorire actualizat, poziția locului de joacă și propunerea de retragere față de latura de est, conform discuțiilor din dezbaterea publică, acestea vor fi prezentate în cadrul CTATU în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI
ALBA IULIA
Gabriel-Codru PLEȘA

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Georgeta-Camelia RÂNGHET

ALBA IULIA 23.07.2026