

NR. ÎNREG.47039 din 22.04.2025

Raportul procesului de informare și consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu -

ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI. ELABORARE DTAD PENTRU CORP CI

BENEFICIAR: SC MARINEX SRL

LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA LIVEZII, NR. 35C, JUDETUL ALBA

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

S-a respectat **Calendarul** informării și consultării cu publicul?

DA

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 consultare 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 corespondență proiectant

Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise (obligatia inițiatorului)

S-au identificat proprietarii imobilelor inscrise in cartile funciare nr.:
 - la vest: strada Livezii
 - la nord: strada Livezii
 - la sud: CF 78451
 - la est: CF 113106, 122361, 94506, parcela TP 9332/2518

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

-5

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.

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

au declarant ca nu sunt de acord cu documentația propusă, deoarece nu s-au prezentat studii de specialitate, studiu topografic, studiu însorire, etc. Nu se respectă RLU în sensul că nu se ține cont de caracterul zonei, se încalcă H.G. 525/1996 cu privire la asigurarea locurilor de parcare, investiția se suprapune cu canalul colector al orașului, înălțimea construcțiilor propuse depășește



NR. ÎNREG.47039 din 22.04.2025

Înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Proiectantul a răspuns acestor probleme prin adresa nr.33557/2025, menționând următoarele:

Propunerea urbanistică respectă în totalitate prevederile PUZ aprobat prin HCL 402/2018, parcela reglementată face parte din Unitatea Teritorială de Referință UTR ZMA 4 (subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri).

Studiile de fundamente obligatorii sunt menționate de regulă prin Certificatul de Urbanism aferent proiectului, unde în acest caz poate fi vorba doar despre Studiul geotehnic, care urmează a fi prezentat strict organului specializat în vederea avizării fazei ulterioare aprobării PUD-ului în cauză (la faza DTAC).

În ce privește asigurarea locurilor de parcare – documentația propusă respectă în totalitate RGU, automat respectă și HG 525/1996 prin care a fost aprobat RGU. Deoarece s-au propus 3 spații comerciale, fiecare a câte 200 mp, se propun 3 locuri de parcare pentru utilizatorii spațiilor comerciale. Pentru 27 apartamente propuse cu suprafețe utile mai mici de 66 mp, se propun un număr total de 33 locuri de parcare (23 supratere și 10 subterane) în acord cu HCL 451/2021, art.14.

În ce privește canalul colector al orașului – propunerea respectă în totalitate poziționarea acestui element și a zonei de protecție aferente, nefiind amplasat în cadrul acestei zonei niciun element construit.

În ce privește calculul POT și CUT – prin definiție, sunt indicatori urbanistici care se calculează întotdeauna din suprafața întreagă a parcelei. Indicatorii POT și CUT care se regăsesc în partea desenată sunt calculați în mod corect de către specialistul care a elaborat documentația, căruia îi revin singurele drepturi de a contesta aceste valori.

Caracterul zonei în acest caz este de zonă mixtă, și nu de zonă predominant de locuire, iar fondul construit actual nu prezintă o morfologie urbanistică încheată și nici uniformă. Înălțimea clădirii propuse D+P+4 respectă Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului anterior menționat.

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, dar nu au mai revenit asupra problemelor de mai sus.



NR. ÎNREG.47039 din 22.04.2025

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 25.02.2025 – 11.03.2025 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:

- [] conform invitației nr. 20917/21.02.2025;
- [] conform invitației nr.20921/21.02.2025
- [] conform invitației nr.20923/21.02.2025
- [] conform invitației nr.20926/21.02.2025

La toate invitațiile transmise 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 transmise pentru [] s-au întors la sediul primăriei deoarece nu au fost ridicate de la poștă, drept urmare acesta nu și-a exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentația propusă. [] au declarant ca nu sunt de acord cu documentația propusă.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU



INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA



INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA __.__.2025

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER