

NR. ÎNREG. 72953 din 20.06.2025

Anexa la Raportul procesului de informare a publicului nr. 29415/2023 - pentru emiterea Avizului de Oportunitate pentru Plan Urbanistic Zonal – ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATĂ FUNCȚIUNE) ȘI REALIZARE ACCES BENEFICIAR: LIN& EMA SRL, BELLANTO APARTAMENTS SRL LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA CALEA MOȚILOR, NR. 106C, JUDETUL ALBA	
Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul	
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 informările privitoare la ultima variantă a documentației de urbanism + copii după declarații dezacord/obiecțiuni + copii după răspunsul proiectantului
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	1 persoană
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	Ca urmare a observațiilor exprimate în perioada procesului de consultare publică, proiectantul împreună cu beneficiarul au efectuat modificări asupra documentației de urbanism, modificări ce au fost transmise proprietarilor.
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	- circulațiile auto, pietonale, număr parcuri și alte amenajări respectă reglementările urbanistice în vigoare și sunt avizate de inginer atestat pe specialități CFDP; la elaborarea documentației finale se va ține cont de configurația terenului - modalitatea de calcul a POT și CUT este corect efectuată, nivelul de înălțime respectă PUG aprobat, retragerea față de blocul 1 respectă legea - accesul din Calea Moșilor va deveni unul secundar iar situația juridică a incintei nu e stabilită - s-au prevăzut 2 rampe ecologice, spațiile verzi propuse respectă prevederile legale
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Vecinii direcți au fost informați prin poștă cu privire la documentația urbanistică modificată, după cum urmează: ASOCIATIA DE PROPRIETARI 106 ILF, conform adresei nr.21436/24.02.2025 La adresa transmisă s-a anexat și planșa de reglementări urbanistice, actualizată.

NR. ÎNREG. 72953 din 20.06.2025

Asociația de Proprietari 106 ILF a transmis prin adresa nr. 24729/03.03.2025, că nu este de acord cu documentația de urbanism și solicită următoarele:

- alocarea a 51 locuri de parcare pentru proprietari;
- respectarea procentului de ocupare a terenului pentru fiecare CF menționat (113948,78473,78160). Consideră că luarea în calcul la POT și CUT a CF nr.78160 (curtea din jurul blocurilor) nu este corectă, imobilul fiind considerat fond aservit pentru cele două blocuri;

- respectarea cotei terenului și a trotuarelor, cota finală a drumului să fie inferioară cotei trotuarului din jurul blocului, având în vedere existența demisolului la ambele blocuri, existând pericolul de inundație în cazul ploilor torențiale;

- accesul carosabil din proiect este nerealizabil deoarece drumul de acces are mai multi proprietari(CF nr.74443).Se întreabă dacă se va lua în calcul transferul proprietății către cei 51 proprietari existenți;

- retragerea față de blocul 1 să respecte legea;

- nivelul de înălțime să respecte prevederile M3A;

- alocarea spațiilor verzi în raport cu numărul de persoane raportat la asociație (80 persoane în luna februarie);

- împrejmuirea menționată în proiect să țină cont de diferența de 1m dintre teren și domeniul public;

- adaptarea rampei ecologice la numărul de persoane din cele două blocuri.

La aceste obiecții proiectantul a transmis următoarele explicații:

- circulațiile auto și pietonale, parcare și alte amenajări au fost elaborate de către un inginer atestat pe specialități CFDP, în acord cu prevederile urbanistice în vigoare. Înțelegând că numărul de apartamente din blocurile construite este mai mare decât cel din autorizația de construire, se va ține cont ca, dacă la elaborarea documentației finale vor rezulta locuri de parcare disponibile, acestea să fie alocate blocurilor existente;

- modalitatea de calcul a POT și CUT este corect efectuată, întrucât CF 78160, CF 78473 și CF 113948 vor fi unificate ulterior aprobării documentației de urbanism și vor sta la baza emiterii autorizației de construire;

- la elaborarea documentațiilor tehnice în vederea obținerii autorizației de construire se va ține cont de configurația terenului

- accesul din Calea Moșilor va deveni unul secundar, dorindu-se reglementarea accesului principal din strada Septimius Severus;

- se ia în calcul donarea incintei către domeniul public și acordarea unui drept de servitute tuturor proprietăților actuali;

- nivelul de înălțime respectă PUG aprobat, respectiv UTR - L2;

NR. ÎNREG. 72953 din 20.06.2025

-spațiile verzi propuse respectă prevederile legale și sunt calculate la un număr de 82 apartamente propuse plus 51 apartamente existente

-la proiectarea împrejurimilor se va avea în vedere situația din teren, inclusiv diferența de înălțime;

-s-au prevăzut 2 rampe ecologice distincte, pentru blocurile existente, respectiv pentru imobilul propus, care respectă cerințele și normele actuale ale Primăriei Alba Iulia

Adresa proiectantului a fost transmisă vecinilor, cu mențiunea că răspunsul exprimat nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism.

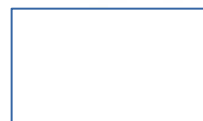
Asociația de Proprietari 106 ILF a transmis prin adresa nr.29644/12.03.2025, faptul că solicită respingerea proiectului și solicită să fie anunțați despre data ședinței CTATU în care se va analiza proiectul.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU



INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA



INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA 30.10.2025

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER