

NR. ÎNREG.90470 din 31.07.2025

Raportul procesului de informare și consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu -

**ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
DOTARI AFERENTE, REALIZARE IMPREJMUIRE, ELABORARE DTAD PENTRU
CONSTRUCTII EXISTENTE. REFACERE BRANSAMENTE LA UTILITATI TEHNICO-
EDILITARE**

BENEFICIAR: SC ALSECON II SEBES SRL

LOCALITATEA ALBA IULIA, BULEVARDUL HOREA, NR. 11, 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 după invitațiile poștale; + copii după declarațiile de acord/dezacord; + copie răspuns proiectant + copie corespondență vecini
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise (obligația inițiatorului)	S-au identificat proprietarii imobilelor inscrise in cartile funciare nr.: - la nord-est: CF 98796 - la nord: BD HOREA - la vest:CF 117285 - la est: CF 98797, imobilul cu nr.12B str. Aurel Vlaicu
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-8 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.
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus	[redacted] în calitate de unic moștenitor al defunctului [redacted] și-a exprimat dezacordul, motivând că zona în cauză este compusă exclusiv din locuințe



NR. ÎNREG.90470 din 31.07.2025

să le rezolve, împreună cu
motivația acestui lucru

individuale, iar construcția unui bloc în această zonă ar afecta caracterul urbanistic și architectural al zonei, poziționarea acestui imobil ar duce la pierderea completă a intimității în curtea și locuința personală, și totodată ar duce la o scădere a valorii imobilului personal și a celor din vecinătate. Ar apărea probleme de poluare, trafic, parări, rețele edilitare, zgomot. De asemenea, se invocă faptul că terenul se află în subzona centrală protejată, cu regim de înălțime de P+I+M, iar construirea unui bloc ar contribui la înrăutățirea situației din zonă, față de poluare și efectele ei asupra monumentelor istorice.

La aceste argumente proiectantul a transmis următoarele:

1. Reglementările urbanistice în vigoare permit o gamă largă de funcțiuni admise și un regim de înălțime crescut și, implicit, funcțiunile propuse prin documentația de urbanism faza PUD aflată în curs de elaborare. În consecință, deși la momentul actual, b-dul Horea este ocupat preponderent de funcțiunea de locuire individuală, tendința de dezvoltare pe termen mediu și lung este către funcțiuni mixte, incluzând locuirea colectivă și dotări aferente, cu un regim de înălțime crescut.

2. Propunerea de amplasare a noii construcții este la min. 3.00 m față de limita de proprietate comună cu a petentului pentru plan parter, etajul și mansardă, retrăgându-se suplimentar încă 1.45 m (deci total 4.45 m) față de limita de proprietate comună, respectându-se amplasarea în teren conform PUG aprobat, și anume, minim $h/2$, dar nu mai puțin de 3 m. Se precizează că la limita comună a proprietăților există o construcție (anexa) pe terenul petentului care obturează parțial vizibilitatea dintr-o proprietate înspre cealaltă.

3. Funcțiunile propuse, regimul de înălțime, conform PUG aprobat, și legislația în vigoare, amplasarea în teren, precum și celelalte date tehnice respectă în totalitate reglementările urbanistice.

4. Proiectantul nu poate să se pronunțe cu privire la scăderea valorii imobilului.

5. Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, inclusiv cu privire la trafic, poluare, parări, rețele, zgomot.

6. Se respectă toate reglementările urbanistice, inclusiv privind asigurarea spațiilor verzi și/sau amplasarea construcțiilor și/sau amenajărilor în vecinătatea monumentelor istorice.

Răspunsul proiectantului a fost transmis [redacted] [redacted], cu mențiunea că răspunsul exprimat de proiectant nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism.

Prin adresa nr.73034/2025 [redacted] a revenit și a solicitat un răspuns oficial și asumat de către Serviciul Urbanism al Primăriei, care să analizeze compatibilitatea regimului de înălțime propus cu fondul construit existent și zona de locuințe individuale, impactul real asupra vecinilor direcți, legalitatea amplasării construcției în raport cu limitele de

NR. ÎNREG.90470 din 31.07.2025

	proprietate, și în plus, o serie de documente din proiect, solicitate în baza legii 544/2001. La această solicitare i s-a răspuns că documentația de urbanism este cu caracter public și poate fi consultată pe site-ul Primăriei municipiului Alba Iulia și pe portalul https://urbanism.apulum.ro. Totodată, documentația se află în circuitul de avizare/aprobare la faza de Consultare a populației, iar documentele care se află în instituție nu fac obiectul Legii 544/2001, ele fiind deja publicate spre consultarea publicului.
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 02.06.2025 – 16.06.2025 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: - [redacted] conform invitației nr. 62699/28.05.2025; - [redacted] conform invitației nr. 62701/28.05.2025 - [redacted] conform invitației nr. 62703/28.05.2025 - [redacted] conform invitației nr. 62704/28.05.2025 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. [redacted] și-au exprimat acordul, cu privire la documentația propusă. [redacted] și-au exprimat dezacordul cu privire la documentația propusă. Documentele transmise pentru [redacted] 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.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU



INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA





NR. ÎNREG. 154145 din 18.12.2025

**Anexa la Raportul procesului de informare și consultare a publicului
nr. 90470 din 31.07.2025**

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu --

**ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
DOTARI AFERENTE, REALIZARE IMPREJMUIRE, ELABORARE DTAD PENTRU
CONSTRUCTII EXISTENTE. REFACERE BRANSAMENTE LA UTILITATI TEHNICO-
EDILITARE**

BENEFICIAR: SC ALSECON II SEBES SRL

LOCALITATEA ALBA IULIA, BULEVARDUL HOREA, NR. 11, 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 declarațiile notariale ale vecinilor direcți
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise (obligatia inițiatorului)	S-au identificat proprietarii imobilelor inscrise în cărțile funciare nr.: - la nord-est: CF 98796 - la nord: BD HOREA - la vest: CF 117285 - la est: CF 98797, imobilul cu nr.12B str. Aurel Vlaicu
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	

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



NR. ÎNREG. 154145 din 18.12.2025

Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

În perioada de verificare a documentației pentru emiterea Aviz Arhitect Șef proiectantul ne-a pus la dispoziție declarații de acord notarial din partea vecinilor direcți, după cum urmează:

_____(coproprietari imobil nr.13 Str Horea) și-au exprimat acordul, cu privire la executarea lucrărilor de construire din certificatul de urbanism emis pentru documentația PUD, inclusiv schimbarea destinației clădirilor situate pe imobilul învecinat. Totodată recunosc limita de proprietate și sunt de acord cu realizarea lucrărilor de construire și a împrejuririi la o distanță mai mică de 0,60m față de limita de proprietate comună.

_____(coproprietari imobil nr.9 Str Horea) au declarat că sunt de acord cu executarea lucrărilor de construcții prevăzute în documentația PUD cu condiția ca pe partea dinspre proprietatea lor să fie construite maxim două balcoane suspendate. Totodată recunosc limita de proprietate și sunt de acord cu realizarea lucrărilor de construire sau desființare la o distanță mai mică de 0,60m față de limita de proprietate comună.

_____(proprietar Str. Horea nr.11) și-a exprimat acordul cu privire la documentația propusă cu condiția realizării gardului pe cheltuiala proprie a beneficiarului și cu respectarea limitei de proprietate.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONISORU



INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA



INITIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA __.__.2026

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER