



NR. ÎNREG.46057 din 15.04.2026

Raportul procesului de informare și consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu -

**ELABORARE DTAD PENTRU DESFIINTARE CORP C1, C2 SI ELABORARE DTAC
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE IN BAZA UNUI PUD
CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL APROBAT CU HCL 451/2021, BRANSAMENIE
LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE PARTIALA
BENEFICIAR: CREATIVE CENTRAL RESIDENCE S.R.L.
LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA ȘTEFAN CEL MARE, NR. 13, 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
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea planului de urbanism	+ Dezbatare publică, în data de 11.12.2025, 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 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 vecinilor + copii după răspunsurile proiectantului + copii după minuta dezbaterii publice
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise (obligatia inițiatorului)	S-au identificat proprietarii imobilelor înscrise în cărțile funciare nr.: - la sud: domeniul public-Grădinița nr.12 - la vest: CF 114618 - la nord: strada Toporașilor - la est: strada Ștefan cel Mare
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-50 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,	Prin adresa nr.137337/2025 Grădinița cu Program Prelungit Step by Step nr.12, prin director [] a transmis observații și obiecții legate de realizarea construcției propuse prin PUD, susținute atât de personalul unității cât și de părinții copiilor care frecventează grădinița. Aceasta a invocat impactul negativ
--	---



NR. ÎNREG.46057 din 15.04.2026

observațiile și rezervele exprimate de public

asupra desfășurării activității educaționale pe durata lucrărilor de construire, zgomotul intens, vibrațiile și praful generate de șantier considerate o piedică în realizarea activităților în aer liber și a programului de odihnă. S-a subliniat că înălțimea clădirii va conduce la umbrirea accentuată a curții grădiniței, iar traficul suplimentar va supraaglomera zona și va produce probleme de mediu prin reducerea spațiilor verzi și densificarea clădirilor. În concluzie se exprimă dezacordul privind PUD și se solicită adaptarea proiectului la specificul educațional al zonei, respectiv identificarea unor soluții de care să protejeze copiii.

Privitor la aceste observații, proiectantul a transmis, prin adresa nr.142188/2025, faptul că legislația actuală în domeniul construcțiilor nu interzice edificarea unei clădiri de locuințe colective în vecinătatea unei creșe sau grădinițe, regimul de înălțime propus respectă Regulamentul de urbanism aplicabil în UTR L2 și media de înălțime a imobilelor din zonă, accesul la grădiniță se face din strada Ștefan cel Mare, pe când cel la imobilul propus va fi din strada Toporașilor, suprafața spațiilor verzi amenajate va fi de 160,29 mp, respectându-se cerințele din HG 525/1996.

Prin adresa nr.140494/2025, un număr de 47 de proprietari din imobilele situate pe strada Ștefan cel Mare și Toporașilor au exprimat opoziția față de proiect și au solicitat adaptarea proiectului în sensul:

- micșorării înălțimii blocului la P+2 deoarece în varianta propusă de S+P+4 depășește înălțimea blocurilor din zonă,

- renunțarea la geamuri și balcoane care dau peste limita trotuarului și afectează negativ proprietarii din blocurile CM3-CM4

- retragerea clădirii cu cel puțin un metru față de trotuar, deoarece amplasarea clădirii pe marginea trotuarului încalcă regulamentul de urbanism și în plus, strada Ștefan cel Mare este îngustă, cu sens unic

- asigurarea unei suprafețe a spațiului verde conformă cu legislația

- Grădinița nr.12 va fi afectată prin amplasarea în proximitatea gardului a unei rampe de gunoi și a unei căi de acces la parcare subterană. În plus, în PUZ-ul inițial, înălțimea clădirilor din zona grădiniței era stabilită la maxim P+1

- locuitorii din proximitate nu au fost consultați la întocmirea proiectului, deși acordul vecinilor trebuie dat prin act notarial

- planul de urbanism nu reflectă Realitatea din teren, deoarece suprafața totală a blocului este de 327 mp și împreună cu anexele ar depăși suprafața reală a terenului

- locurile de parcare din jurul imobilului, folosite de locuitorii din zonă vor dispărea

- nu se cunoaște cum se va asigura aprovizionarea viitorului magazin



NR. ÎNREG.46057 din 15.04.2026

Privitor la aceste observații, proiectantul a transmis, prin adresa nr.150618/2025 faptul că în conformitate cu Metodologia de consultarea publicului la faza PUD, este necesară notificarea vecinilor direcți, în cazul de față două persoane, nefiind necesar acordul notarial. În plus, la locație a fost afișat un panou de informare. Regimul maxim de înălțime admis în zonă este de P+4-5 niveluri iar retragerile impuse de lege au fost respectate. Față de limita estică, spre bl.CM3 și CM4 se propune un regim de înălțime în trepte, pentru a proteja vecinătățile, iar parterul este retras față de limita de proprietate cu 1m. Clădirea se încadrează în limita de proprietate cu toate elementele ei, terasele și ferestrele fiind complet legale. În zona studiată nu există un alt PUZ și clădirea a fost propusă la o distanță cât mai mare față de grădiniță. În momentul de față există 8 locuri de parcare publice în jurul amplasamentului și în urma realizării clădirii se renunță la un singur loc de parcare. Mai mult, se vor crea 26 locuri de parcare pe amplasament. Nu se cunoaște încă destinația exactă a spațiului comercial propus la parter (magazine, birouri, sedii firma) iar în cazul în care va fi necesară aprovizionarea, aceasta se va realiza din proximitatea accesului la parcare subterană. Suprafața spațiilor verzi va fi de 160,29 mp, care reprezintă 19,6 % din suprafața terenului, cu respectarea HG 525/1996.

Prin adresa nr.150424/2025 petiționarii din zona adiacentă au solicitat să li se prezinte forma finală a planului de urbanism, au revenit cu problemele identificate în prima petiție, au invocat încălcări grave ale Codului Civil, ale Legii urbanismului și Regulamentului de urbanism, motive pentru care se opun proiectului în forma prezentată.

Ulterior, prin adresa nr.153113/2025 petiționarii s-au adresat Arhitectului Șef al municipiului Alba Iulia, reluând problematica sesizată anterior, susținută de imagini ale zonei și cu invocarea încălcării RLU. În plus, au exprimat temerea că executarea lucrărilor la parcare subterană va conduce la fisurarea/surparea blocului CM4, imobil care are la parter un spațiu comercial ce a spart zidul de susținere de la fațada blocului. O altă problemă este canalizarea actuală, subdimensionată, care nu va face față la încă 19 apartamente.

La observațiile făcute, Primăria Alba Iulia a transmis reprezentantului petiționarilor, prin adresa nr.155578/2025, că aspectele semnalate, vor fi analizate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, în momentul depunerii unei documentații PUD complete și în cadrul procedurii de avizare a documentației. În plus unele observații au fost discutate și clarificate în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.12.2025, iar problemele referitoare la structura de rezistență a blocului CM4 pot fi clarificate exclusiv printr-o expertiză tehnică de specialitate realizată de un expert tehnic atestat. În consecință este necesar ca proprietarii să sesizeze Asociația de Proprietari

NR. ÎNREG.46057 din 15.04.2026

pentru inițierea demersurilor legale pentru efectuarea acestei expertize.

În urma discuțiilor purtate în cadrul consultării populației, proiectantul a transmis prin adresa nr.3183/2026 următoarele modificări la PUD:

- față de strada Ștefan cel Mare clădirea se va retrage cu 1,8m de la aliniament iar parterul cu încă 65 cm în plus
- față de latura de Sud(Grădinița 12): se retrage rampa auto cu o distanță de 70 cm față de sud și 1,53m față de vest; etajele 3 și 4 se retrag cu 1,3 m față de etajele 1 și 2
- față de strada Toporașilor: se retrage parterul clădirii cu 60 cm față de aliniamentul la stradă, creând un trotuar de 2,45m; accesul la parcări se realizează din str Toporașilor; compensarea spațiului verde desființat cu spațiu verde suplimentar pe parcelă;
- față de latura de Vest: accesul de serviciu la spațiul comercial se realizează pe latura de vest a clădirii
- spații verzi: se propune o suprafață de 165,5 mp de spații verzi în interiorul incintei obținându-se 3mp/persoană
- platforma de deșeuri a fost înlocuită cu un punct gospodăresc la subsolul clădirii

Aceste propuneri au fost transmise proprietarilor participanți la consultare, cu mențiunea că răspunsul exprimat de proiectant nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism.

Prin adresa nr.8257/2026, d-na [redacted] împreună cu alți 47 semnatori ai petiției a declarat că își mențin poziția inițială față de PUD în sensul că se opun formei în care a fost întocmit, solicită discutarea în Comisia tehnică de urbanism a tuturor problemelor ridicate de acestia prin petiții și în dezbateră publică.

Ulterior, prin adresa 14424/2026 proiectantul a transmis răspuns la această petiție (subliniind încă o dată unele caracteristici tehnice) și modificări aduse proiectului, respectiv: construcția se retrage pe toată înălțimea cu 2 m față de limita de proprietate și se va branșa la canalizarea de pe strada Toporașilor. La strada Ștefan cel Mare construcția propusă se retrage pe toată înălțimea cu 2,00 m față de limita de proprietate, iar suplimentar, etajele 3 și 4 se retrag și mai mult, în succesiune pe înălțime, în funcție de distanța față de aliniamentul de pe frontul opus, astfel încât întotdeauna clădirea să fie mai mică decât distanța până la aliniamentul opus. Conform planului topografic avizat de OCPI, distanța dintre aliniamente este de 8,90 m. La strada Toporașilor, distanța dintre aliniamente este de 14.53 m. Înălțimea maximă a clădirii este de 14.50 m, așadar mai mică decât distanța dintre aliniamente.

Aceste propuneri au fost transmise proprietarilor participanți la consultare, cu mențiunea că răspunsul exprimat de proiectant nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism, și cu

NR. ÎNREG.46057 din 15.04.2026

	alocarea unei perioade pentru exprimarea unui punct de vedere. [redacted], în nume propriu și a celor 47 cetățeni a transmis prin adresa 17365/2026 obiecțiuni referitoare la modul de calcul al retragerii clădirii față de aliniament făcut de proiectant, atât la parter cât și la etajele superioare, invocând erori de calcul care sunt incompatibile cu parcursul unei documentații de urbanism. În acest sens, solicită întocmirea unui nou proiect, corectat. Prin adresa nr.20056/2026, i s-a transmis că primăria va ține cont de obiecțiunile formulate și a fost invitată să participe în ședința de consiliu local în care se va decide aprobarea sau respingerea proiectului. Obiecțiunile d-nei [redacted] sunt reluate din nou, prin adresa 23247/25.02.2025, și ulterior discutate punctual în cadrul audienței la Arhitectul Șef, din 04.03.2026. Vecinii nu au mai revenit asupra problemelor.
-	
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 10.11.2025 – 24.11.2025 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.133191/07.11.2025 - [redacted], conform invitației nr.139867/19.11.2025 La 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-a exprimat dezacordul cu privire la documentatia propusă. - [redacted] și-a exprimat acordul cu privire la documentația propusă. Grădinița cu Program Prolungit Step by Step nr.12 și-a exprimat dezacordul cu privire la documentația propusă. Un grup de 47 de proprietari din imobilele situate pe strada Ștefan cel Mare și Toporașilor au exprimat opoziția față de proiect și au solicitat modificarea proiectului. În data de 11.12.2025, la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A s-a organizat o dezbatere publică, fiind prezenți reprezentanți ai Grădiniței 12, părinți ai copiilor ce o



NR. ÎNREG.46057 din 15.04.2026

frecventează, cadre didactice, vecini din blocurile alăturate investiției, reprezentanți ai direcției urbanism a primăriei Alba Iulia, reprezentantul proiectantului, domnul arhitect [redacted] și reprezentanții beneficiarului. S-a susținut ideea că amplasarea și înălțimea clădirii propuse pot suferi modificări în urma procesului de consultare a populației. Directoarea Grădiniței nr.12 a invocat probleme ce consideră că se vor agrava prin construirea blocului propus: locurile de parcare insuficiente și aglomerarea traficului, rețeaua de canalizare subdimensionată, punct de gunoi amplasat lângă instituție, umbrirea clădirii grădiniței, zgomot și praf pe parcursul șantierului. Dl Arhitect Șef explică faptul că documentația PUD nu a ajuns în comisia de urbanism, fiind un stadiu incipient al analizei, astfel încât o parte din neconformități vor fi eliminate inclusiv în procedura de avizare. Pentru protejarea copiilor primăria recomandă a fi luate măsuri de limitare a zgomotului, prin diverse metode, spre ex. protecții OSB, funcționare șantier în anumite ore, etc. Se discută despre locurile de parcare existente și propuse, se calculează necesarul de spații verzi conform normelor legale, regimul de înălțime, destinația spațiului de la parter, retragerile de la aliniament și modul de configurare al balcoanelor. [redacted] invocă necesitatea de a exista un acord legalizat al vecinilor, însă i se explică că această cerință există doar la faza de autorizare și se referă la vecinii direcți, care în acest caz sunt Grădinița și o casă. [redacted] invocă mai multe articole din Codul Civil și alte norme legale, cu prevederi ce consideră că nu sunt respectate, referitoare la distanța minimă față de hotar, buna vecinătate, ferestrele de lumina, aspect ce sunt discutate și lămurite, o parte din ele nefiind aplicabile în cazul de față.

Se explică faptul că documentația de urbanism, dacă respectă prevederile legale, va fi supusă analizei în ședința de Consiliu Local, acesta fiind autoritatea care aproba sau respinge o astfel de documentație. În ce privește accesul în subsol, rămâne de văzut dacă avizul pompierilor va fi sau nu favorabil. Va exista și un aviz al Direcției de sănătate publică, care va stabili impactul asupra grădiniței. De asemenea au fost cerute avize de la Protecția Mediului, Comisia de circulație, operatori de rețele.

Proiectantul și beneficiarii și-au arătat disponibilitatea de a adapta proiectul de PUZ așa încât să răspundă și doleanțelor cetățenilor din zonă. Minuta acestei ședințe se regăsește ca și anexă a prezentului raport.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI
ALBA IULIA

Gabriel-Codru PLEȘA

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA

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

Director executiv
cu atribuții delegate specifice secretarului
general

ALBA IULIA 21.04.2026