

NR.148938/18.12.2024

**Raportul procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal –**

**ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE IN UTR MA3**

Beneficiar: ALBA REAL INVESTMENTS SRL

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA VASILE ALECSANDRI, NR. 99 - 101

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

S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	NU, acesta a fost prelungit datorită modificărilor solicitate.
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea planului de urbanism	+ 14.03.2024 – sala de ședințe de la sediul Direcției Programe a municipiului Alba Iulia, strada Bucovinei, nr. 6 + 05.12.2024 – sala de ședințe de la sediul Primăriei Alba Iulia
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: + print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenție și consultare afișate pe site-ul primăriei; + poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare la avizierul primăriei; + poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare pe teren; + copii după invitațiile poștale; + copii după declarațiile de acord/dezacord; + copii după petițiile înregistrate; + copii după minutele dezbaterilor publice realizate;
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii imobilelor: - la nord: strada Gheorghe Șincai; - la sud: CF 107633 - la est: strada Vasile Alecsandri - la vest: strada Alcalá de Henares
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	67

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	În urma sesizării depuse de către locuitorii străzii Alcalá de Henares și străzile adiacente acesteia, cu privire la documentația propusă spre aprobare, s-a organizat o dezbateri publică în data de 14.03.2024. Minuta acestei dezbateri se regăsește ca și anexă a acestui raport. Pentru a veni în întâmpinarea cerințelor adresate de către cetățeni, proiectantul a elaborat câteva variante de proiect, ultima depusă spre consultare și aprobare fiind supusă unei noi dezbateri publice, care a avut loc în data de 05.12.2024. Minuta dezbaterii se regăsește ca și anexă a acestui raport. Regimul de înălțime propus de D+P+3+R fiind parțial acceptat de cetățenii prezenți.
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	În urma discuțiilor avute și a variantelor de proiect elaborate, inițiatorul proiectului a rămas la o variantă de proiect cu un regim de înălțime de D+P+3+R pentru construcțiile propuse și o dezvoltare ulterioară a străzii Alcalá de Henares la un profil de 17 m, soluții acceptate parțial de către cei prezenți la dezbaterile publice.

NR.148938/18.12.2024

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

A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 24.01.2024 – 02.02.2024 pe site – ul primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate Panoul de Intenție de elaborare PUZ.

A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 05.02.2024 – 29.02.2024 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate.

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 :

- ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALPINA conform invitației nr. 8093/22.01.2024;
- ATOL IMO SRL conform invitației nr. 80947/22.01.2024;

La toate invitațiile transmise s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului/dezacordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice.

Atât ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALPINA, cât și ATOL IMO SRL nu și-au exprimat nici un punct de vedere cu privire la documentația propusă.

Prin petiția înregistrată la Primăria Alba Iulia cu nr. 24006 din data de 28.02.2024, un număr de 64 de cetățeni, locuitori ai străzii Alcala de Henares și străzile adiacente acesteia, și-au exprimat dezacordul față de proiectul propus spre consultarea publicului. Aceștia și-au exprimat următoarele nemulțumiri:

- Creșterea regimului de înălțime;
- Clădirea de 30 de etaje propusă depășește regimul maxim de înălțime aprobat prin PUG-ul orașului;
- Lipsa intimității și disturbarea de la desfășurarea activităților firești;
- Diminuarea valorii construcțiilor deja existente;
- Suprapopularea zonei, implicit cu creșterea poluării și a solicitării rețelelor edilitare existente;
- Intensificarea traficului pe strada Alcala de Henares;
- Posibilitatea de oprire a lucrărilor deja în fază de execuție a străzii Alcala de Henares pentru un profil aprobat de 10 m, în scopul realizării ulterioare a unui profil stradal de 17 m;
- Necunoaștința exactă a numărului de parcuri prevăzute.

În urma petiției înregistrate, s-a stabilit o dezbatere publică pe data de 14.03.2024. Dezbaterea a avut loc în sala de ședințe de la sediul Direcției Programe, de pe strada Bucovinei, nr. 6. La această dezbatere au luat parte reprezentanți ai primăriei, ai proiectantului și beneficiarului, și parte din petiționari. Minuta ședinței se regăsește ca și anexă a prezentului raport. Au fost discutate toate nemulțumirile adresate de către cetățeni, și s-a stabilit ca proiectantul, având în vedere cele exprimate să elaboreze o nouă variantă de proiect care să țină cont și de nemulțumirile exprimate.

S-au elaborat mai multe variante de proiect, ultima depusă spre consultarea publicului și spre aprobare, având prevăzută o realizare a proiectului în mai multe faze, prima reprezentând dezvoltarea unui tronson de 6 blocuri cu regim de înălțime D+P+3+R, cu dotări de servicii, spațiu verde și parcaje corespunzătoare. Acestea ar urma să fie construite adiacent dezvoltării realizate deja de societatea Atol Imobiliare, întregind chiar profilul stradal al străzii de legătură prevăzute între strada Alcala de Henares și strada Vasile Alecsandri. Acest proiect a fost transmis tuturor celor interesați și a fost stabilită o nouă dezbatere publică pe această temă pe data de 05.12.2024.

NR.148938/18.12.2024

La dezbaterea publică au luat parte reprezentanți ai primăriei Alba Iulia, ai beneficiarului și proiectantului cât și parte din petiționari. Minuta dezbaterii se regăsește ca și anexă a acestui raport. S-au discutat nemulțumirile rămase, o parte din cetățenii prezenți rămânând la dorința de a se păstra un regim de înălțime de P+3.

Beneficiarul, împreună cu proiectantul au decis să rămână la ultima variantă de proiect depusă, respectiv o primă fază de dezvoltare, cu clădiri cu regim de înălțime D+P+3+R, dotării cu servicii, spații verzi și parcaje corespunzătoare, și un profil al străzii Alacala de Henares mărit la 17 m.

ARHITECT ȘEF,

URB. ALEXANDRU DAMIAN

INSPECTOR,

SERVICIUL URBANISM,
FLAVIA DUMITREASĂ

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____.____.2025

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER