

Nr. 125737 din 23.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru respingerea plângerii prelabile privind revocarea H.C.L. 300/28.08.2025 privind aprobarea documentației de urbanism: P.U.Z. Pentru CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATĂ FUNCȚIUNE) ȘI REALIZARE ACCES, jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, nr. 106C

Proiectul de act administrativ inițiat vizează respingerea plângerii prelabile privind revocarea H.C.L. 300/28.08.2025 privind aprobarea documentației de urbanism: P.U.Z. Pentru CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATĂ FUNCȚIUNE) ȘI REALIZARE ACCES, jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, nr. 106C și a contestației cu același obiect formulată de aceeași petentă și înregistrată la Instituția Prefectului sub nr. 11071/25.09.2025, redirecționată către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia, prin adresa nr. 11071/G/SJ/2025, înregistrată la Primăria Alba Iulia sub nr. 117892/06.10.2025.

Prin H.C.L. 300/28.08.2025 a fost aprobat PUZ -ul antemenționat cu scopul declarat de:

- menținere a zonificării - zona UTR – L2 și reglementarea mai detaliată a terenului în vederea realizării unei construcții de locuințe colective cu regim de înălțime (D+P+2E+3r+4r+5r) (Demisol – 34 parcări, Parter și etajele 1-5 max. 82 apartamente).
- amenajarea incintei cu un număr de 126 parcări (34 la demisol și 92 la sol din care 48 locuri imobilul propus, 6 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele două blocuri existente și 7 locuri de parcare la sol pe domeniul public), precum și alei, platforme, loc de joacă, spații verzi și platforma ecologică îngropată, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.
- realizarea unui acces nou la terenul studiat din Strada Septimius Severus.

Nu există hotărâri sau contestații anterioare cu privire la H.C.L. 300/28.08.2025 privind aprobarea documentației de urbanism: P.U.Z. Pentru CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATĂ FUNCȚIUNE) ȘI REALIZARE ACCES, jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, nr. 106C.

Prin plângerea înregistrată sub nr. 113476 din 25.09.2025, formulată de Asociația de proprietari 106C ILF cu sediul în Municipiul Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 106B, jud. Alba se solicită revocarea acestei hotărâri a Consiliului Local și se invocă următoarele argumente:

1. Se susține că s-a încălcat legislația privind protejarea patrimoniului arheologic, ceea ce constituie motiv de nulitate absolută, prin faptul că orice intervenție pe terenul avut în vedere de PUZ este condiționată de obținerea unui aviz de la Ministerul Culturii, așa cum prevede Legea nr. 422/2001 și OG nr. 43/2000 și se susține în continuare că în dosar lipsește cu desăvârșire un asemenea aviz;
2. Vicierea gravă a procedurii de transparență decizională efectuată în temeiul Legii nr. 52/2003, prin faptul că prin Raportul procesului de informare se confirmă existența unui dezacord scris a petentei iar în Minuta finală prezentată Consiliului Local se atestă în mod fals că nu există în scris propuneri, sugestii sau opinii;

3. Se susține în continuare că se încalcă indicatorii urbanistici (POT și CUT) și dreptul de folosință prin introducerea în calculul total al indicatorilor urbanistici și a suprafeței terenului de 2408 mp, înscris în CF. nr. 78160 Alba Iulia.

Se susține că acest teren constituie fond aservit blocurilor asociației fiind indispensabil pentru accesul și funcționarea celor 51 de apartamente și că includerea acestuia în calculul indicatorilor urbanistici ar favoriza o construcție mai mare și mai densă decât permite legea.

4. În final, se mai susține că se încalcă normele locale stabilite prin HCL 451/2021 privind locurile de parcare prin faptul că asociația este formată din 51 de apartamente și prin PUZ au fost alocate doar 31 de locuri de parcare.

Asociația arată că nu este de acord cu motivarea proiectantului că acest calcul al locurilor de parcare se raportează la numărul de apartamente recepționare nu la cel existent și că acest fapt ar crea o supraaglomerare și o încălcare a HCL 451/2021.

Aceleași motive de mai sus au fost înserate și în cuprinsul contestației formulată de aceeași petentă și înregistrată la Instituția Prefectului sub nr. 11071/25.09.2025, redirectionată către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia, prin adresa nr. 11071/G/SJ/2025, înregistrată la Primăria Alba Iulia sub nr. 117892/06.10.2025, fapt pentru care ambele solicitări vor fi analizate și soluționate printr-o singură hotărâre.

Cu privire la criticile de la punctul 1 arătăm că susținerile petentei sunt neîntemeiate deoarece PUZ – ul elaborat și prezentat spre aprobare are acordul de la Ministerul Culturii, Direcția Județeană Pentru Cultură Alba comunicat cu adresa nr. 235/19.02.2024, cu mențiunea clară că la momentul aprobării fazei DTAC se va solicita aviz pentru fiecare construcție în parte.

Referitor la criticile de la punctul 2 privind vicierea procedurii de consultare publică arătăm următoarele:

Potrivit reglementărilor din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și H.G. nr. 831/2022, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, autoritățile publice, care emit acte normative, sunt obligate să anunțe cetățenii și organizațiile legal constituite despre intenția elaborării actelor normative și aprobarea acestora, prin publicarea unor anunțuri pe situl instituției fără invitarea directă a cetățenilor la dezbateri fără o cerere din partea acestora.

Minuta întocmită conform acestei proceduri este una legală și reflectă faptul că proiectul normativ reprezentat de PUZ a fost supus transparenței și că nu s-a solicitat întrunire publică pe această procedură.

Ceea ce invocă petenta se referă la dispozițiile din Legea nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul care la Secțiunea a 6-a Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism și în Ordinul 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, unde se impune o procedură distinctă privind înștiințarea și consultarea vecinilor direcți și a

cetățenilor care sunt afectați în mod direct de proiectele de dezvoltare urbanistică, procedură care s-a realizat, petenta participând activ la aceasta chiar dacă nu a fost și nu este de acord cu cele aprobate.

Această procedură s-a desfășurat în scris cu vecinii direct afectați și cu petenta, aceasta având toate actele și adresele cu privire la aceasta.

Criticile aduse la punctul 3 și 4 sunt de asemenea neîntemeiate deoarece aceste nemulțumiri ale asociației petente au fost exprimate în procedura de implicare a publicului în activitățile de amenajare a teritoriului și a fost tratate pe larg de către proiectant, asociația fiind informată despre soluțiile alese, care să se încadreze în dispozițiile de urbanism și în prevederile legale. Faptul că petenta are nemulțumiri de ordin personal față de soluția aleasă prin PUZ – ul aprobat nu echivalează cu o încălcare a legi sau cu o încălcare a documentațiilor de urbanism prevăzute în PUG -UL Municipiului Alba Iulia.

Baza legală:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
H.G.R. nr. 525/1996*** republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 7 alin. 9 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările ulterioare;

PUG -ul Municipiului Alba Iulia și RLU aprobate prin HCL 158/2014, prelungit prin HCL 157/2024.

Pentru aceste considerente, se propune analizarea proiectului de hotărâre întocmit, în vederea supunerii lui spre dezbateră și aprobare, în proxima ședință ordinară a Consiliului Local.

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune respingerea PLÂNGERII PREALABILE și a contestației formulate de aceeași petentă și înregistrată la instituția prefectului, prin care se solicită revocarea H.C.L. 300/28.08.2025 privind aprobarea documentației de urbanism: P.U.Z. Pentru CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATĂ FUNCȚIUNE) ȘI REALIZARE ACCES, jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, nr. 106C, ca neîntemeiate și menține ca temeinică și legală hotărârea atacată.

Prenume, nume	Funcția publică – Departament	Semnătura	Data
Întocmit: Valentin Onișoru	Șef Serviciul Urbanism.		23.10.2025
Verificat: Alexandru Damian	Arhitect Șef		