

**JUDEȚUL ALBA****MUNICIPIUL ALBA IULIA**

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Serviciul Urbanism

Direcția Juridică, Administrație Publică Locală – Serviciul Juridic, Contencios Administrativ

Nr. nr. 102218 din 25.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind admiterea plângerii prealabile nr. 94953/05.08.2026 și revocarea în parte a HCL nr. 148/29.05.2020

Obiect: eliminarea reglementării urbanistice aferente alveolei de întoarcere a străzii Matei Basarab de pe imobilul înscris în CF nr. 113815 Alba Iulia

1. OBIECTUL ȘI SCOPUL RAPORTULUI

Prin plângerea prealabilă înregistrată la Primăria Municipiului Alba Iulia sub nr. 94953/05.08.2026, formulată de domnul Vanca Dumitru-Adrian și doamna Vanca Letiția, în calitate de coproprietari ai imobilului înscris în CF nr. 113815 Alba Iulia, se solicită revocarea parțială/modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 148 din 29.05.2020, prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant – reglementare urbanistică trama stradală: lot 1, lot 2, lot 3”.

Solicitarea vizează exclusiv eliminarea reglementării prin care o porțiune din imobilul proprietate privată, estimată la aproximativ 38 mp, a fost inclusă în zona funcțională destinată căilor de comunicație și transport, în vederea configurării unei alveole/zone de întoarcere la capătul străzii Matei Basarab. Petenții solicită, totodată, înlăturarea efectelor urbanistice conexe produse asupra edificabilului parcelei, inclusiv a retragerii de 3,00 m față de limita circulației propuse, în măsura în care aceasta derivă exclusiv din reglementarea contestată.

Prezentul raport analizează: admisibilitatea plângerii prealabile; respectarea procedurii de informare și consultare a publicului la elaborarea PUZ; oportunitatea și necesitatea tehnico-urbanistică actuală a alveolei de întoarcere; proporționalitatea afectării proprietății private; precedentul administrativ relevant; precum și forma juridică și efectele soluției de admitere.

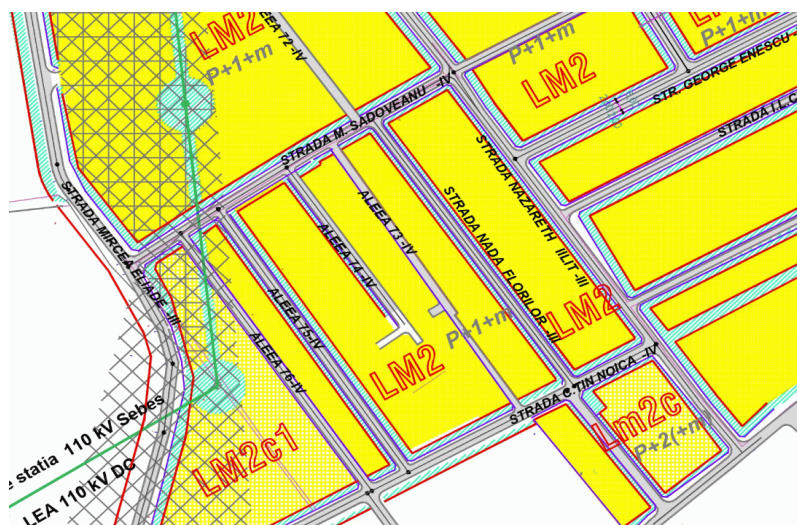
2. DOCUMENTE ȘI EVIDENȚE ANALIZATE

1. plângerea prealabilă nr. 94953/05.08.2026 și înscrisurile anexate acesteia, inclusiv extrasul de carte funciară și planșele grafice prezentate de petenți;
2. HCL nr. 148/29.05.2020 și documentația PUZ aprobată prin aceasta, cu precădere memoriul general și reglementările referitoare la modernizarea/extinderea tramei stradale;
3. Raportul informării și consultării publicului nr. 285/06.01.2020, aferent etapei desfășurate în perioada 13.11.2019–12.12.2019;
4. evidențele cadastrale și suportul GIS al Municipiului Alba Iulia privind CF nr. 113815, CF nr. 73093, strada Matei Basarab și strada Nada Florilor;
5. Autorizația de construire nr. 239/2015, emisă pentru imobilul deservit de capătul străzii Matei Basarab, anterior aprobării PUZ prin HCL nr. 148/2020;
6. documentele aferente precedentului administrativ privind plângerea prealabilă formulată de doamna Popa Victoria și revocarea în parte a unei reglementări de drum public suprapuse peste proprietate privată.

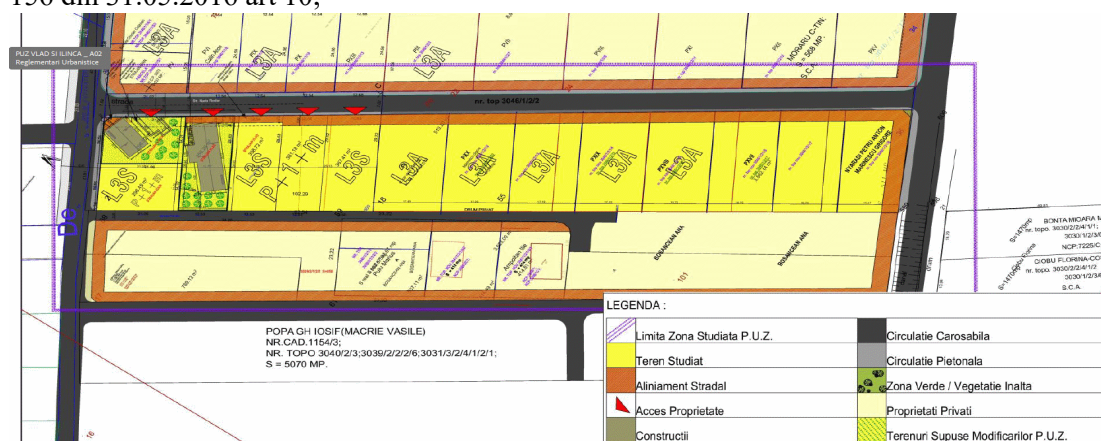
3. SINTEZA SITUAȚIEI DE FAPT ȘI A SOLUȚIEI PROPUSE

Trama stradală, specific str. Matei Basarab a fost reglementată urbanistic succesiv:

Inițial a fost propusă de - P.U.Z. aprobat prin HCL 108/2008, Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia, cu o legătură directă în str. Constantin Noica;



Ulterior reglementarea urbanistică a străzii a fost modificată prin P.U.Z. aprobat prin HCL 44 din 20.02.2015 art 3 - prin anularea legăturii către str Constantin Noica și păstrarea traseului sub formă de fundătură; Penultima documentație de urbanism care a reglementat strada Matei Basarab este P.U.Z. aprobat prin HCL 156 din 31.05.2016 art 10;



Ultima reglementare- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 148/2020, Modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant – reglementare urbanistică trama stradală: Lot 1, Lot 2, Lot 3 (ilustrare în punctul 4.2 și 4.3 de mai jos);

4. SITUAȚIA URBANISTICĂ ȘI CADASTRALĂ

4.1. Reglementarea aprobată prin HCL nr. 148/2020

Prin art. 1 al HCL nr. 148/29.05.2020 a fost înșușit Raportul informării și consultării publicului nr. 285/06.01.2020 și a fost aprobat PUZ-ul având ca obiect modernizarea și completarea tramei stradale în trei loturi ale zonei de dezvoltare Alba Iulia–Micești–Bărbant. Documentația are caracter de reglementare urbanistică și cuprinde atât modernizarea străzilor existente, cât și trasee noi, prelungiri de străzi și reconfigurări de intersecții.

Memoriul PUZ precizează că, în zonele afectate de extinderea tramei stradale, terenurile încadrate anterior în zona L3A – locuințe individuale și semicolective – urmau să fie trecute în zona Cc – căi de comunicație și transport. Același memoriu recunoaște că terenurile rezervate pentru extinderea tramei

stradale sunt, în parte, proprietăți private și că realizarea obiectivelor presupune dobândirea legală a terenurilor, inclusiv prin expropriere, atunci când sunt întrunite condițiile legale.

În zona analizată, planșa de reglementări a configurat o alveolă de întoarcere la capătul străzii Matei Basarab, cu extindere parțială peste limita imobilului CF nr. 113815. Această soluție a generat atât afectarea directă a unei suprafețe de teren, cât și o limitare suplimentară a edificabilului parcelei prin raportare la noua limită a circulației propuse.

4.2. Imobilul înscris în CF nr. 113815

Potrivit extrasului de carte funciară anexat plângerii, imobilul înscris în CF nr. 113815 Alba Iulia are numărul cadastral 113815, suprafața de 512 mp, categoria de folosință arabil și este situat în intravilanul municipiului. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea soților Vanca Dumitru-Adrian și Vanca Letiția.

Suprapunerea reglementării de circulație asupra imobilului este estimată, pe baza evidențelor GIS și a reprezentării grafice disponibile, la aproximativ 38 mp, ceea ce reprezintă circa 7,4% din suprafața totală a parcelei. Efectul real asupra posibilității de construire este mai amplu decât suprafața ocupată direct, deoarece limita alveolei propuse generează și o retragere de 3,00 m, reducând suplimentar zona potențial edificabilă.

Imobilul CF nr. 113815 are acces direct și funcțional din strada Nada Florilor. Din perspectiva deservirii parcelei, un acces suplimentar din strada Matei Basarab nu este necesar și nu constituie, prin el însuși, un beneficiu urbanistic care să justifice menținerea unei rezervări de teren pentru circulație pe proprietatea privată.



Figura 1 – Detaliu al suprapunerii reglementării PUZ asupra imobilului CF nr. 113815. Sursa: evidențele GIS ale Municipiului Alba Iulia; adnotări explicative.

4.3. Relația cu strada Matei Basarab și imobilul CF nr. 73093

Capătul străzii Matei Basarab funcționează în prezent ca stradă înfundată și deservește efectiv o singură proprietate construită, înscrisă în CF nr. 73093. Accesul la această proprietate există și este funcțional, iar construcția aferentă a fost autorizată prin Autorizația de construire nr. 239/2015, anterior aprobării PUZ prin HCL nr. 148/2020.

Prin urmare, reglementarea alveolei contestate nu este necesară pentru a crea accesul la imobilul CF nr. 73093, întrucât accesul a fost deja asigurat și utilizat la momentul aprobării PUZ. Totodată, eliminarea porțiunii de alveolă suprapuse peste CF nr. 113815 nu suprimă accesul existent și nu izolează nicio proprietate.

Evidențele grafice anterioare prezentate de petenți indică o soluție de întoarcere parțială pe latura opusă a capătului de stradă. Această reprezentare confirmă cel puțin existența unor alternative de conformare care nu afectează imobilul CF nr. 113815. Orice soluție tehnică viitoare trebuie însă verificată cadastral și proiectată exclusiv în limitele terenurilor aflate în proprietate publică ori dobândite legal de municipiu.

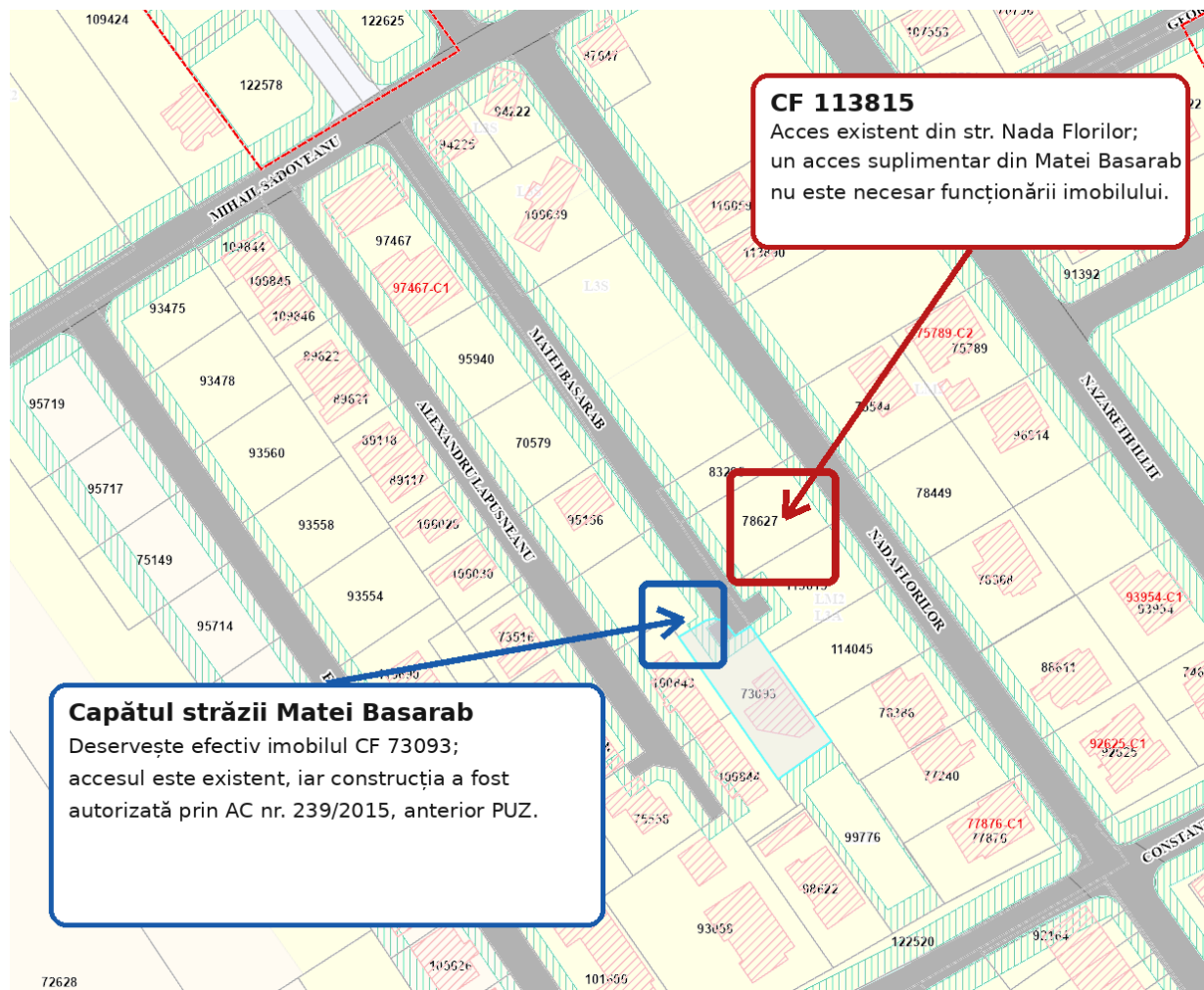


Figura 2 – Încadrarea în zonă: CF nr. 113815, capătul străzii Matei Basarab, CF nr. 73093 și accesul din strada Nada Florilor.
Sursa: suportul cadastral/GIS al Municipiului Alba Iulia; adnotări explicative.



05/2015

Y. T. LIU

trebuie demonstrată prin intervenție, posibilitățile de a fi răbdătoare deservește efectiv o

... tehnică individualizată ori
... pe termen nedeterminat a
... și modernizarea tramei

a Florilor. Configurarea
i nu poate fi considerată

ta de 512 mp a parcelei, pentru a se putea realiza proiectul de construire. În schimb, autoritatea locală este obligată să asigure condiții de utilizatori deservite.

adaptarea manevrei de
pă verificarea regimului
o nevoie publică viitoare



va fi demonstrată, inițierea unei documentații și a unei proceduri de dobândire/expropriere distincte, cu justificare tehnică și despăgubire potrivit legii.

Raportul dintre interesul public actual și sarcina impusă proprietarilor indică lipsa proporționalității menținerii reglementării contestate. Revocarea punctuală nu împiedică municipiul să reanalizeze în viitor capătul de stradă, dar evită perpetuarea unei rezervări urbanistice insuficient fundamentate în situația actuală.

6. ANALIZA JURIDICĂ

6.1. Admisibilitatea plângerii prealabile

Prin Decizia nr. 12/28.06.2021, pronunțată în recurs în interesul legii, Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit obligatoriu că hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ. În consecință, sunt incidente prevederile art. 7 alin. (1¹) din Legea nr. 554/2004, potrivit căreia plângerea prealabilă împotriva unui act administrativ normativ poate fi formulată oricând.

Plângerea înregistrată sub nr. 94953/05.08.2026 este, așadar, admisibilă sub aspect temporal. Legalitatea procedurii de elaborare și aprobare a PUZ din anul 2020 se analizează în raport cu normele aplicabile la data emiterii actului, potrivit principiului *tempus regit actum*.

6.2. Forma juridică a soluției

Întrucât Consiliul Local este autoritatea care a emis HCL nr. 148/2020, remediul administrativ adecvat este revocarea în parte a actului, iar nu „anularea” acestuia, anularea fiind, în sens strict, o sancțiune dispusă de instanța de contencios administrativ. Revocarea trebuie să fie expresă, limitată și identificabilă atât prin text, cât și printr-o anexă grafică.

Soluția propusă nu privește întregul PUZ și nu afectează celelalte trasee ori profile stradale aprobate. Ea se limitează la porțiunea din CF nr. 113815 rezervată pentru alveola de întoarcere și la efectele urbanistice generate exclusiv de această rezervare. Pentru suprafața respectivă se va reveni la reglementarea urbanistică anterioară aplicabilă imobilului, respectiv zona L3A, fără a înlătura celelalte condiții de construire prevăzute de PUG și de reglementările locale în vigoare.

6.3. Protecția proprietății și condițiile realizării unei lucrări de utilitate publică

Planificarea urbanistică poate stabili limitări ale folosinței terenurilor, însă acestea trebuie să aibă bază legală, să urmărească un scop legitim, să fie adoptate cu respectarea procedurilor de transparență și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între interesul public și sarcina suportată de proprietar. Art. 44 din Constituția României garantează proprietatea privată, iar lipsirea de proprietate pentru o cauză de utilitate publică este posibilă numai cu dreptă și prealabilă despăgubire, în condițiile legii.

Reglementarea PUZ nu transferă prin ea însăși dreptul de proprietate în domeniul public, dar rezervarea unei porțiuni de teren pentru circulație și interdicțiile/retragerile aferente limitează în mod direct folosirea și posibilitatea de edificare. În lipsa unei proceduri concrete de dobândire, a unei etapizări și a unei justificări tehnice actuale, menținerea nelimitată a acestei sarcini nu este justificată în situația analizată.

Dacă, ulterior, municipiul va demonstra necesitatea obiectivă a unei alveole de întoarcere cu afectarea unui teren privat, realizarea lucrării va necesita parcurgerea procedurilor legale de dobândire ori expropriere, stabilirea exactă a coridorului, evaluarea imobilului și acordarea despăgubirilor prevăzute de lege. Revocarea propusă nu exclude o asemenea analiză viitoare, ci înlătură o reglementare actuală insuficient fundamentată și adoptată fără dovada notificării proprietarilor direct afectați.

6.4. Precedentul administrativ relevant – cauza Popa Victoria

În practica administrativă a Municipiului Alba Iulia a fost promovată și admisă o plângere prealabilă formulată de doamna Popa Victoria, având ca obiect revocarea în parte a unei hotărâri de aprobare a unui PUZ de tramă stradală și eliminarea unui drum public proiectat peste proprietatea privată. Documentele acelui caz au reținut, între altele, lipsa notificării proprietarului direct afectat în procedura de informare și consultare și au propus eliminarea reglementării de drum de pe imobilul privat.



Cele două situații nu sunt identice sub toate aspectele, însă prezintă elemente esențiale comune: afectarea directă a unei proprietăți private printr-o reglementare de circulație; lipsa dovezii notificării individuale în procedura PUZ; inexistența unei dobândiri ori exproprieri ulterioare; și posibilitatea eliminării punctuale a traseului fără compromiterea funcționării generale a rețelei stradale. Respectarea coerenței practicii administrative și a tratamentului egal susține adoptarea unei soluții similare, fundamentată pe analiza concretă din prezentul raport.

7. EFECTELE ADMINISTRATIVE ȘI TEHNICE ALE REVOCĂRII PARȚIALE

- 7.1. admiterea plângerii prelabile nr. 94953/05.08.2026;
- 7.2. revocarea în parte a HCL nr. 148/29.05.2020, exclusiv pentru reglementarea alveolei de întoarcere suprapuse peste CF nr. 113815;
- 7.3. eliminarea încadrării porțiunii afectate în zona Cc – căi de comunicație și transport și revenirea la reglementarea L3A aplicabilă anterior;
- 7.4. încetarea efectelor urbanistice generate exclusiv de circulația propusă, inclusiv a retragerii de 3,00 m față de aceasta, fără derogare de la celelalte retrageri și condiții de construire aplicabile imobilului;
- 7.5. menținerea neschimbată a celorlalte prevederi ale HCL nr. 148/2020 și a documentației PUZ;
- 7.6. actualizarea planșelor de evidență, a bazei GIS și a informațiilor urbanistice utilizate la emiterea certificatelor de urbanism;
- 7.7. menținerea accesului existent la CF nr. 73093 și analizarea oricărei reconfigurări viitoare a capătului de stradă numai printr-o soluție tehnică și juridică distinctă.

8. CONCLUZII ȘI PROPUNERE

În urma analizei documentelor, a situației cadastrale și urbanistice, a procedurii de consultare și a utilității tehnice actuale a reglementării, se constată că plângerea prelabilă este admisibilă și întemeiată. Dosarul PUZ nu conține dovada notificării individuale a proprietarilor imobilului CF nr. 113815, deși aceștia erau direct afectați; alveola contestată nu este indispensabilă asigurării accesului la proprietățile existente; imobilul CF nr. 113815 dispune de acces din strada Nada Florilor; iar menținerea reglementării produce o limitare disproporționată a folosinței și edificabilului în raport cu beneficiul public concret.

În consecință, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Juridică, Administrație Publică Locală propun Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia admiterea plângerii prelabile nr. 94953/05.08.2026 și adoptarea proiectului de hotărâre privind revocarea în parte a HCL nr. 148/29.05.2020, în forma anexată prezentului raport.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....