

NR. ÎNREG. 110406 din 14.09.2026

Raportul procesului de informare și consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu -

**ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚA SEMICOLECTIVĂ CU 4 UNITĂȚI DE LOCUIT
ÎN REGIM CUPLAT ȘI ETAJAT, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI**

BENEFICIAR: SC SENIDO S.R.L

LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA GHEORGHE DOJA, NR. 18B, JUDETUL ALBA

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și 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 dezbată proponerea planului de urbanism	Dezbateri publice, în data de 20.11.2025, la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A Dezbateri publice, în data de 12.02.2026, la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A Dezbateri publice, în data de 18.06.2026 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 propuneri de elaborare 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 declarații acord/dezacord + copii răspuns proiectant + copii minute dezbateri publice
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise (obligația inițiatorului)	S-au identificat proprietarii imobilelor înscrise în cartile funciare nr.: - la nord: CF 88900, 80446 - la sud: CF 125087 - la est: CF 89813, 116390 - la vest: CF 115862
Numărul persoanelor care	-33 persoane



NR. ÎNREG. 110406 din 14.09.2026

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

În urma obiecțiilor exprimate proiectantul și inițiatorul au modificat soluția supusă consultării astfel:

- prin retragerea clădirii și a parcajelor cu 50 cm față de limita de proprietate, astfel încât să se asigure 6m zona de viraj.

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

Mai mulți proprietari ai unui imobil aflat în vecinătate directă cu parcela pe care se propune PUD au exprimat dezacordul cu privire la documentație, pentru următoarele considerente:

- ansamblul rezidențial de pe str Gheorghe Doja nr.18A este finalizat și locuit, și fiecare proprietar are deja o cotă parte din calea de acces, din gard, parcări, spațiu verde. Crearea unui acces pentru noua construcție ar duce la distrugerea pavajului, a gardului, a porții de acces și în plus la noxe, praf, gălăgie, mediu toxic, ar aglomera și mai mult traficul
- lățimea căii de acces este de 5,25 m și ar trebui să fie conform legii, de minim 6, pentru autovehicule speciale
- multiplicarea dreptului de servitute în scopul construirii unui ansamblu de locuințe semicolective nu este legal
- parcărilor trebuie făcute la minim 5m de ferestre, iar în acest PUD parcările sunt lipite de clădire
- sesizează unele greșeli în memoriu
- este acuzat investitorul, același care a construit și vândut imobilul de locuințe colective, că nu a purtat un dialog cu vecinii privitor la intenția de a construi o nouă clădire în vecinătate cu cale de acces din curtea comună

La aceste observații proiectantul a transmis prin adresa nr.127902 respectiv nr.132140/2025 faptul că SC Senido SRL este coproprietară pe imobilele înscrise în CF nr.89813, și CF nr.116390, terenuri care constituie stradă de acces, parcaje auto sau alte amenajări exterioare, în baza și cu respectarea PUZ aprobat cu HCL 210/2020 art.8, (stradă fără nume) cu legătură din strada Gheorghe Doja. Documentația analizată este în etapa de informare și consultare a publicului, iar notațiile greșite sunt erori materiale, ce vor fi îndreptate până la depunerea documentației spre aprobare în Consiliul Local. De asemenea, a transmis prin adresa nr.127903/2025 că POT și CUT au fost calculate prin documentația PUZ de mai sus, și chiar dacă au fost făcute dezmembrări ulterioare, indicatorii



NR. ÎNREG. 110406 din 14.09.2026

	urbanistici se calculează la ansamblul terenului initial. Amplasamentul studiat este separat de ansamblul locuințelor colective și supus reglementărilor PUG al mun. Alba Iulia. Pereții construcției propuse, față de care parcarile propuse au mai puțin de 6 m, vor fi de tip perete antifoc. Strada reglementată prin PUZ în anul 2020, a fost aprobată în baza unei legislații în vigoare la acea dată, care prevedea 5,50m între parcuri, amplasate la 90 grade. Documentația va fi modificată prin retragerea clădirii și a parcajelor cu 50 cm față de limita de proprietate, astfel încât să se asigure 6m zona de viraj. Deoarece i s-au solicitat actele normative în baza cărora s-a elaborat documentația PUD, proiectantul a transmis prin adresa nr. 132138/2025 că documentația finală va respecta absolut toate prevederile și normativele legale, urbanistice, de mediu, sănătatea populației, securitate la incendiu, etc, aplicabile pe teritoriul României, raportat la natura și cerințele investiției propuse. În cazul imposibilității respectării distanțelor de siguranță prevăzute de P118/2025, se vor aplica cerințele art. 2.2.1.1. din același act normativ. Se propune desființarea parțială a împrejmuirii realizate la limita de proprietate, însă proiectantul nu cunoaște modul în care ea a fost realizată, cine a suportat costurile, precum și modul juridic de transfer, dacă e cazul, al dreptului de proprietate, între coproprietarii înscrși în CF 116390. Aceste aspecte juridice vor fi lămurite de către specialiști. Aceste răspunsuri au fost transmise petiționarilor cu mențiunea că răspunsul exprimat de proiectant nu reflect automat poziția Serviciului de Urbanism din cadrul Primăriei Alba Iulia.
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 13.10.2025 – 27.10.2025 la amplasamentul care face obiectul PUD-ului, pe site-ul primăriei și la avizierul acesteia. În urma notificării venite din partea d-lui Darius Lupea, prin care subliniază faptul că prin documentația PUD s-a propus accesul dintr-un imobil aflat în coproprietate, s-a refăcut panoul, cu prelungirea perioadei de consultare, noile date de informare și consultare asupra documentației PUD fiind 22.10-05.11.2025 și s-au anunțat vecinii coproprietari. 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] A, conform invitației nr. 120528/10.10.2025; - [redacted] conform invitației nr. 120530/10.10.2025; - [redacted] conform invitației nr. 120531/10.10.2025; - [redacted], conform invitației nr. 120886/10.10.2025; - [redacted] conform invitației nr. 123569/10.10.2025 - [redacted] conform invitației nr. 123577/20.10.2025 - [redacted] conform invitației nr. 123578/20.10.2025



NR. ÎNREG. 110406 din 14.09.2026

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], au declarat că sunt de acord cu documentația [redacted] au declarat că sunt de acord cu documentația cu condiția ca investitorul să își construiască gardul mai înalt, pentru a le proteja intimitatea.

[redacted] și-au exprimat dezacordul cu privire la documentație, invocând încălcări ale legii și afectarea semnificativă a vieții private.

În data de 20.11.2025, s-a organizat o dezbateră publică la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A. Deoarece beneficiarul nu s-a prezentat la ședință, se propune continuarea discuțiilor cu proiectantul și reluarea dezbaterii publice la o dată ulterioară, pentru a da posibilitatea investitorului să răspundă la întrebări. Una din nemulțumiri, exprimată de vecinii prezenți, privește lipsa de comunicare cu investitorul, precum și dificultatea de a înțelege planșele și conținutul tehnic și totodată erori în planșe și documentația scrisă. Dl Arhitect Șef precizează că aceasta este o documentație PUD, în faza premergătoare autorizării



NR. ÎNREG. 110406 din 14.09.2026

și nu este condiționată de acordul coproprietarilor. Cu toate acestea, la emiterea autorizației de construire, orice lucrare de săpătură la drum, bransamente, împrejmuire trebuie făcută cu acordul expres al acestora. Se verifică categoria de folosință a terenului aflat în coproprietate în extrasele de carte funciară și se confirmă informația că acesta face parte din categoria drum, și nu este o eroare în documentație. Se discută tensionat despre faptul că în realitate drumul are o lățime mai mică față de cea din actele de autorizare, aspect ce nu era cunoscut de către proiectant. Dl Dărăban susține că există un nou normativ ISU care impune o lățime a drumului de 7m, și se discută despre obligativitatea ca acesta să fie respectat, din perspectiva faptului că drumul a fost autorizat anterior modificărilor legislative. Se propune ca primăria sau proiectantul să facă o adresă către ISU pentru a solicita un punct de vedere pe acest subiect. În concluzie, coproprietarii nu sunt de acord cu planul urbanistic și se solicită ca investitorul-dl Prejban, să fie informat despre opoziția exprimată de către toți cei prezenți.

În data de 12.02.2026 s-a organizat o nouă dezbatere publică la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A. Se prezintă modificările aduse proiectului, respectiv instalarea unui perete antifoc, pentru a permite executarea parcarilor lângă clădire. Se discută despre Avizul favorabil dat de ISU referitor la documentație. Deoarece proprietarii prezenți sunt nelămuriți de ce s-a emis un aviz favorabil câtă vreme în fapt nu e posibilă circulația autovehiculelor ISU, Dl Arhitect Șef explică faptul că avizul favorabil s-a dat pentru un drum deja existent, luând în considerare o autorizație de construire veche, care la data emiterii respecta cerințele legale. Este o neconcordanță între dimensiunile drumului din autorizație și cele din planșele prezentate în proiectul propus. ISU a considerat că accesul a respectat legislația de la momentul autorizării, care cerea un anumit profil. Primăria nu are dreptul de a verifica emiterea unui astfel de aviz, ci doar Prefectura și Inspectoratul de Stat în Construcții. Dl Prejban, în calitate de beneficiar, susține că nu face nimic ilegal și dacă va avea toate avizele favorabile, va continua proiectul, întrucât acest tip de investiții sunt sursa lui de venit. Proprietarii vecini declară că, în cazul în care proiectul va fi aprobat de Consiliul Local, își vor manifesta opoziția la faza de autorizare. Investitorul le răspunde că dacă nu vor fi de acord de bunăvoie, va iniția o acțiune în instanță pentru obținerea dreptului de a acces. Cetățenii prezenți și-au exprimat în mod repetat îngrijorările legate de impactul proiectului asupra calității vieții din zonă, mai ales pe perioada lucrărilor de construire și refuzul expres de a permite executarea lucrărilor cu acces din drumul aflat în coproprietate. Proprietarii sunt invitați să participe la ședința de consiliu local în care se va discuta PUD-ul, pentru a-și exprima punctul de vedere.

Prin adresa 27208/05.03.2026 mai mulți proprietari semnalează că:

- terenul de la adresa str Gheorghe Doja, 18B, nu are acces la un drum public, prin urmare pe acesta nu se poate construi
- solicită să li se prezinte avizele Apa CTTA, Electrica, E-on, ISU, precum și documentația ce a stat la emiterea acestora, având în vedere starea de coproprietate a drumului de acces, și erori necorectate din planșe, ce pot duce în eroare instituțiile avizatoare
- solicită posibilitatea de a comunica cu proiectantul de specialitate, atestat de RUR



NR. ÎNREG. 110406 din 14.09.2026

-un PUD nu poate trece peste RGU, iar parcela nu are adâncimea mai mare sau egală cu deschiderea la stradă

-solicită să li se prezinte răspunsul INP al Ministerului Culturii pentru zona UNESCO-LIMES privitoare la PUD.

În concluzie proprietarii solicită să nu fie înaintată spre aprobare documentația PUD.

Primăria, prin Serviciul Urbanism a transmis că a preluat această solicitare împreună cu argumentele aduse și le prezenta, împreună cu concluziile din procedura consultării populației, în ședința de consiliu local.

În data de 15.05.2026, primăria a publicat pe site și a transmis proprietarilor ce participă la procedura de consultare o nouă variantă a documentației, dând posibilitatea de a se formula opinii, favorabile sau nefavorabile. D-na Neag Ruxandra Violeta a transmis prin e-mail că nu este de acord nici cu această variantă a documentației.

În data de 18.06.2026 s-a organizat o nouă dezbatere publică la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, nr.5A. [redacted] vecinilor din imobilele cu locuințe colective, declară că nu consideră soluția prezentată drept o îmbunătățire a proiectului și reconfirmă opoziția față de PUD, avertizând totodată că în cazul unei continuări a parcursului documentației, se va ajunge la refuzul semnării unui acord notarial. Dl Arhitect Șef consideră că e prezentată o variantă îmbunătățită, mai puțin agresivă față de vecinătăți. La o primă vedere respectă RLU, s-a eliminat zidul antifoc, însă va fi verificată mai în detaliu odată ce se stabilește o soluție care să fie prezentată consiliul local. Dl [redacted] completează cu informația că gardul se va desface până la intrarea în incintă, așadar nu mai este afectat așa de mult imobilul vecin. În plus, s-a obținut aviz ISU și pe această variantă nouă. Se discută punctual problemele ridicate în sesizarea nr.27208/05.03.2026, transmisă primăriei de mai mulți proprietari: terenul are acces la alea ce face legătură cu strada Gheorghe Doja, (având și categoria de folosință drum) și nu e necesar să existe servitute câtă vreme SC Senido este coproprietar; primăria nu eliberează avize pentru rețele și nu poate contesta și nici publica documentele eliberate de alte instituții; se va cere acceptul specialistului RUR de a face public un telefon de contact, rolul prezentei documentații PUD este acela de a face construibilă o parcelă cu adâncimea mai mare sau egală cu deschiderea la stradă;

Ședința se încheie cu invitația ca părțile interesate să se prezinte în ședința de consiliu local în care va fi supusă spre aprobare documentația pentru a-și susține punctul de vedere.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI
ALBA IULIA

Gabriel-Codru PLEȘA

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKAAVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Georgeta-Camelia RÂNGHET

ALBA IULIA 21.09.2026