

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr.105872/03.09.2026

MINUTĂ DEZBATERE PUBLICĂ

Organizată de Primăria Municipiului Alba Iulia, în data de 21.08.2026

Sala de ședințe a Primăriei Alba Iulia, strada Bucovinei, nr.6

Tema dezbaterii constă în consultarea opiniei publice cu privire la documentația de urbanism:

**PROIECT: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI
MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA
REZULTATĂ”**

ADRESA: ALBA IULIA, STR. CALEA MOȚILOR, Nr. 61-63

BENEFICIAR: HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA

PROIECTANT GENERAL: SC JOY.ARHITECTURA SRL

Dl Arhitect Șef deschide ședința și explică faptul că s-a reluat procedura de consultare a populației, cu invitații și notificări către vecini, iar proiectantul a reamplasat panourile.

Se subliniază că ne aflăm în etapa consultării populației conform Ordinului 2701 din 2010. Nu sunt emise toate avizele, așa încât nu ne putem exprima complet asupra legalității documentației PUZ. După stabilirea formei finale, elaborarea studiilor și emiterea avizelor, ea va fi analizată în comisiile de specialitate, și dacă va fi avizată, va urma o altă etapă a consultării populației în cadrul procedurii transparenței decizionale, când vecinii și persoanele interesate își pot exprima opiniile și se poate face o nouă dezbatere publică.

Se dă cuvântul proiectantului, dl. Joldeș, care explică că deși documentația PUZ permite derogări de la PUG, se propune o retragere 15 metri de la cea mai apropiată clădire, mutarea rezervorului de oxigen pe acoperiș. Aduce critici memoriului înaintat de către vecini prin avocat, considerând că obiecțiunile nu sunt justificate, subliniază că se dorește construirea unei funcțiuni care aduce beneficii întregii comunități. Menționează că un răspuns amplu a fost depus în ziua dezbaterii la primărie și va fi transmis petiționarilor.

Dl Arhitect Șef declară celor prezenți că rolul său e să verifice și asigure legalitatea documentației. Aprobarea unei documentații fără respectarea prevederilor legale înseamnă că o face vulnerabilă putând fi atacată la prefectură și apoi în instanță.

Dna Galdău Laura, solicită explicații de ce nu se aplică PUZ ul anterior, din 2024, în care se preciza că orice extindere sau anexă nu poate fi mai mare de P+3. I se explică faptul că dacă se dorea P+3 se putea cere autorizare directă pe puz-ul vechi, dar se dorește P+4, și doar un nou PUZ poate să schimbe regula anterioară.

PROIECT: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI
MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA
REZULTATĂ.,
LOC. ALBA IULIA, STR. CALEA MOȘILOR, Nr. 61-63

Arhitectul Șef propune modificarea documentației sub două aspecte: stabilirea retragerii față de limita de proprietate la $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii așa încât să rezulte minim 10 m distanță la forma finală, și construirea descrescător spre vecini, respective P+5 existent, P+4 corp mijoc, P+3 corp spre vecini. De asemenea recomandă ca pe limita de proprietate să se planteze un gard din vegetație de aliniament. Vecinii nu sunt de acord cu această variantă.

Dl Ghețe, inginer constructor, proprietar de casă și vecin direct, întreabă, dacă arhitectul șef este garantul legalității, de ce acceptă o propunere de P+4 într-o zonă unde toate clădirile, inclusiv blocurile, pe Calea Moșilor, sunt P+2.

Dl Arhitect Șef explică faptul că sunt și clădiri P+3 pe Calea Moșilor. De asemenea îi explică că nu se poate opune eliberării unui certificat de urbanism care cere modificarea reglementărilor urbanistice. De altfel, blocul din vecinătate, este P+3, o derogare de la PUG, care la momentul construirii nu a respectat regula generală. Consiliul Local a aprobat acel proiect chiar dacă vecinii s-au opus. Obligația arhitectului șef e să verifice legalitatea, să colecteze opiniile vecinilor și să le prezinte Consiliului Local, singurul în măsură să aprobe sau să respingă proiectul.

Dl Todor, exprimă temerea că P+3 în metri înseamnă de fapt un P+4. Dl Arhitect Șef explică că regulamentul pe toată strada Moșilor prevede înălțimea în niveluri nu în etaje. Întrucât este vorba de spații cu altă destinație decât locuirea, e de înțeles că etajele vor fi la o înălțime în metri mai mare decât cele de la o clădire de locuințe.

Dl Ghețe întreabă dacă s-a realizat un studiu de însorire. Se prezintă studiul pus la dispoziție de proiectant, dar se subliniază că la faza PUZ nu este necesar un astfel de studiu. Se discută în contradictoriu despre necesitatea obținerii acestui studiu la faza aprobării PUZ.

Dl Barbu, reamintește că la dezbaterile anterioare a solicitat primăriei să i se pună la dispoziție adresa Ministerului, care stă la baza acestui PUZ. În lipsa acesteia prezintă el o adresă cerând confirmarea dacă este sau nu cea emisă oficial. Totodată cere organizarea unei noi dezbateri publice deoarece dorește să se discute punctual pe răspunsul la memoriul transmis de vecini. El solicită reluarea Avizului de Oportunitate, ținând cont de Ordinul Ministerului Sănătății, deoarece beneficiarul proiectului nu ne spune câte paturi intenționează să facă în final. Dl. Vârtei, în calitate de avocat al beneficiarului, precizează că numărul de paturi este cerut de lege la autorizarea construcției nu la aprobarea PUZ. Mai mult, el susține că în toate adresele ministerului se discută despre paturi de spitalizare continuă, așa ca susținerea d-lui Barbu că există 20 paturi este eronată, deoarece sunt 15 paturi de spitalizare continuă. Se poartă discuții contradictorii, fiecare parte reluând argumentele și ideile proprii.

D-na Mirela Morodan, vecin direct, explică că nu se împotrivesc construirii unui spital, dar nu în această zonă, ci în altă parte a orașului. Prima clădire i-a afectat major, iar la extinderea ce se propune vor suferi și mai mult. Nu au știut sau nu au putut la acel moment să se opună, și nu au fost conștienți de ce va urma. Dl Vârtei încearcă să sugereze că opoziția lor față de un proiect legal este un abuz de drept. Dna Monorean explică că ei nu cunosc în amănunt legea, doar își exprimă opinia, exprimă ce îi deranjează și ce îi afectează.

PROIECT: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI
MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA
REZULTATĂ,,**
LOC. ALBA IULIA, STR. CALEA MOȚILOR, Nr. 61-63

DI Arhitect Șef îi asigură pe cei prezenți că au tot dreptul să își exprime opinia, de aceea ne aflăm la o dezbatere publică, într-o procedură de consultare publică. Se reiau discuțiile despre oportunitatea construirii unui spital față de o casă de locuit, opinia vecinilor fiind că destinația clădirii e foarte importantă pentru ei, spitalul fiind generator de trafic, aglomerație, afectarea intimității.

Pe un fond tensionat al discuțiilor între reprezentanții beneficiarului și proprietarii vecini, se declară încheiată dezbaterea cu asigurarea că se vor respecta toate normele legale în procesul de analiză și supunere spre aprobare a proiectului PUZ. Rolul primăriei în aceste dezbateri este să găsească o variantă de îmbunătățire a soluției, care să mulțumească ambele părți și să le aducă la un dialog. Din moment ce vecinii se opun cu totul oricărei soluții, se prezintă posibilitatea ca cei interesați să se exprime în cadrul procedurii de transparență decizională și ulterior în sesiunea Consiliului Local.



PROIECT: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI
MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA
REZULTATĂ,,
LOC. ALBA IULIA, STR. CALEA MOTILOR, Nr. 61-63

Au fost prezenți:

Din partea Municipiului Alba Iulia:

ARCHITECT ȘEF: DANIAN ALEXANDRU
INSPECTOR SERVICIU URBANISM: - BAYRA MARILENA

Din partea proiectantului/beneficiarului:

ZOLDES MIHAI
VÂRTEI SERGIU

Din partea presei:

DORICH GALDĂU

Din partea publicului:

GHEȚE IOAN
HERMEZAH VASILG
MONODREAN MEZECA
GALDĂU LAURA
TODOR IOAN