

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 postale, 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 postale; • copii după declarațiile de acord/dezacord; • copii după petițiile înregistrate; • copii după minutele dezbaterilor publice realizate;
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii imobilelor: - la nord: strada Gheorghe Șincăi; - 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 dezbateră 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. Dezbaterrea 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

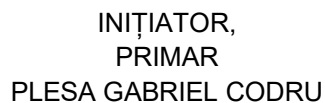
**JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL**

ZONA STUDIU

ANEXA 2 LA HCL NR. ____/2025

ZONA REGLEMENTATA SC 1 : 1000

AVIZEAZĂ SECRETAR
GENERAL
MARCEL JELER



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. „ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3, strada „Alba Iulia, Strada Vasile Alecsandri, nr. 99-101, județul ALBA, nr. CF. .88894, 97607.., beneficiar: „ALBA REAL INVESTMENTS SRL... conform **Avizului de oportunitate nr. 30 din 2023**

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1.0	Lucrari topografice parcelare/unificare pentru realizarea loturilor de teren destinate dezvoltării drumurilor si a lotului destinat construcțiilor aferente ETAPEI I	20 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 1-2 la aprobare PUZ
	ETAPA I CF 97607 si CF 88894		ALBA REAL INVESTMENTS SRL	
1.1	Solicitare CU pentru realizare imobile si bransamente retele tehnico-edilitare aferente etapa I – AC 1 (PARTIAL= 8 scari) Solicitare aviz amplasament ELECTRICA – STUDIU COEXISTENTA si CU pentru eliberare amplasament de rețeaua electrica	30 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Luna 2-3
1.2	Eliberare amplasament de sarcina arheologica – procedura de avizare/autorizare si realizare DESCARCARE ARHEOLOGICA – etapizat - pe zone/AC solicitate – ETAPA I	1 300 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Luna 2-5
1.3	Solicitare CU pentru realizare strada de legatura intre strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri – partereriat cu SC ATOL IMO SRL	1 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Luna 2-3
1.4	Proiectarea, avizarea si autorizarea lucrarilor de eliberare amplasament de rețeaua electrica Proiectarea, avizarea si autorizarea imobilului/imobilelor propus/propuse prin documentația de urbanism – etapa I - AC1, a rețelelor si a amenajărilor exterioare	50 000.00 1 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 3-7 de la aprobare PUZ
1.5	Proiectarea, avizarea si autorizarea lucrarilor de realizare strada de legatura intre strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri – partereriat cu SC ATOL IMO SRL	50 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 3-6 de la aprobare PUZ
1.6	Executie lucrari eliberare amplasament conform AC Receptie lucrari eliberare amplasament	400 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 7-8 de la aprobare PUZ
1.7	Realizare lucrari POST TRAFO conform CU/aviz electrica etc.	2 500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 7-12 de la aprobare PUZ



1.8	AC 1 - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism inclusiv amenajări exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme etc. - inclusiv amenajări exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme etc. - execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la bransamente - rețele tehnico edilitare Execuție lucrări pentru sistem pluvial colector platforme (la strada Vasile Alecsandrii) – cu soluție finală pe terenul pe care este obținut AC și continuare canal deschis înierbat pe celelalte terenuri, până la amenajarea de panza de apă	50 000 000.00 5 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 8-45 de la aprobare PUZ
1.9	Solicitare CU pentru realizare imobile și bransamente rețele tehnico-edilitare aferente etapa I – AC 2 (rest = ultimele 4 scări)	5 000.00		Luna 20-24 de la aprobare PUZ
1.10	AC 1 Recepția la imobilele propuse, a amenajărilor exterioare și a extinderilor de rețele, Recepțiile clădirilor se vor face concomitent cu cele ale rețelelor și bransamentelor necesare. În etapa I clădirile se pot realiza și recepționa și împartite în mai multe tronsoane.	10 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 24-45 de la aprobare PUZ (recepție pe mai multe tronsoane)
1.11	Operațiuni notariale/topografice – întabulare, apartamentare	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-50 de la aprobare PUZ (pe tronsoane bloc)
1.12	Proiectarea, avizarea și autorizarea imobilului/imobilelor propus/propuse prin documentația de urbanism – etapa I - AC2, a rețelelor și a amenajărilor exterioare	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 24-30 de la aprobare PUZ
1.13	AC 2 - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism inclusiv amenajări exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme etc. - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la bransamente - rețele tehnico edilitare	25 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-60 de la aprobare PUZ
1.14	Recepția la imobilele propuse, a amenajărilor exterioare și a extinderilor de rețele, Recepțiile clădirilor se vor face concomitent cu cele ale rețelelor și bransamentelor necesare. În etapa I clădirile se pot realiza și recepționa și împartite în mai multe tronsoane.	5 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 60-64 de la aprobare PUZ

I.15	Operatiuni notariale/topografice – intabulare, apartamentare	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 64-66 de la aprobare PUZ (pe tronsoane bloc)
	TOTAL etapa I	86 871 000.00		66 luni

	ETAPELE ULTERIOARE (a IIa; idem a IIIa; idem a IVa; idem IS)			
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
	ETAPELE ULTERIOARE (a IIa; idem a IIIa; idem a IVa; idem IS)			
2.1	Operatiuni notariale – parcelare loturi aferente strazilor propuse – inclusiv tronson dezvoltare Alcala de Henares Delimitare loturi aferente etapelor II, III și IV inclusiv lot IS	20 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 36-40 dupa aprobare PUZ
2.2	Schimbarea categoriei de folosinta pentru drumuri	2 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ
2.3	Solicitare CU pentru realizare strazi de legatura T1, T2, T3 si T4 (conform PUZ aprobat) inclusiv retele edilitare – dupa caz Cerificatele de urbanism, proiectarea si executia se vor face distinct pentru fiecare strada.	2 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ
2.4	Dupa obtinere CU: Declansare procedura de descarcare sarcina arheologica si obtinere certificate de descarcare arheologica – etapizat - pe zone/AC solicitate	30 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	-----
2.5	Elaborare, avizare si aprobare documentatie faza DTAC/PT conform CU, pentru strazile T1-T4 (Proiectarea si executia se vor face distinct pentru fiecare strada.)	50 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 43 ----- dupa aprobare PUZ
2.6	- Executie lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru strazile T1-T4 (Executia se va face conform AC, distinct pentru fiecare strada.)	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 45 ----- dupa aprobare PUZ
2.7	Operatiuni notariale – donare catre domeniul public strazi T1-T4 Dupa obtinerea receptiei la terminarea lucrarilor – strazi T1-T4	5 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL PRIMARIA ALBA IULIA	Lunile 50 ----- dupa aprobare PUZ
2.8	Solicitare CU pentru realizare imobile si bransamente retele tehnico-edilitare, inclusiv extinderi retele si amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme (in limita terenului pentru care se emite AC, etc. aferente faza DTAC – obligatoriu PUD (etapa IIa, IIIa etc.)	4 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ

2.9	Elaborare, avizare si aprobare documentatie faza PUD conform CU – pentru fiecare etapa in parte	20 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ
2.10	Proiectarea, avizarea si autorizarea imobilului/imobilelor propus/propuse prin documentația de urbanism, a rețelor si a amenajărilor exterioare, – etapa IIa; etapa a IIa; Etapa a IVa etc	10 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.11	- Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism inclusiv amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme (in limita terenului pentru care se emite AC), etc. - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la extinderi - rețele tehnico edilitare si realizare bransamente	375 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.12	Execuție lucrări pentru sistem pluvial colector platforme (la strada Vasile Alecsandrii) – cu solutie finala pe terenul pe care este obtinut AC	50 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	
2.13	Recepția la imobilele propuse, a amenajarilor exterioare si a extinderilor de rețele, Recepțiile clădirilor se vor face concomitent cu cele ale rețelor si bransamentelor necesare.	10 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.14	Obținere CU – extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	2 000.00		----
2.15	Execuție SF – pentru redimensionarea rețelor alimentare APA, presiune/debit – dupa realizarea a 50% fond construit propus - pentru pregătire etapa finala investitie	15 000.00		----
2.16	Proiectare faze DTAC si PT, inclusiv avizare/autorizare – extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	25 000.00		----
2.17	Execuție lucrări pentru extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	400 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.18	Recepție lucrari pentru extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	10 000.00		----
3.0	IDEM ETAPELE III-VI-V etc.		ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
	TOTAL	386 145 000.00		

DEZVOLTATOR/ ÎNIȚIATOR: ALBA REAL INVESTMENTS SRL
Întocmit, Proiectant: MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectură

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Primar **Gabriel Codru PLESA**

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA __.__.2025

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER