



NR.70289/16.06.2025

**Raportul procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal -**

ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE
SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA

Beneficiar: POP OCTAVIAN LUCIAN, ROMOSAN CLAUDIA VIORICA STEFANIA, NURAMIR KONSTRUCT SRL, VASILE ADRIAN, PRIPORAN IONITA, DIMA MIRCEA LIVIU, PADUREAN ANGELA, PADUREAN IULIU CIPRIAN, STAN MARINELA, POP O. VICTOR, POP MARIA JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA IZVORULUI, FN

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si 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 propunerea planului de urbanism	+ Nu este cazul
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: + 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 poștale; + copii după declarațiile de acord/dezacord. + copii după răspunsurile proiectantului + copii corespondență
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii imobilelor înscrise în cartile funciare nr.: - la nord: CF 75796, 97566,91601,90254,90253,90271,90272,91600,119881,91605,86533,91603,86530, 91604,86532,86531,102143,91602,86529,86526 - la est: CF 119156,115544,113971,116640 - la sud: CF 113955,107097,119881,119882,119883,100787,117897,109614,117891,77050,117 897,107234,107235,100787,106797,119884,107096,117891,77054,115445,109615 ,77678,119880,77189,77677 - la vest: CF 88160,88161,106111
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-87 persoane

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	Nu este cazul.
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	Proiectantul a răspuns obiecțiunilor transmise, astfel: -către [] respectiv [] s-a propus o variantă de continuare drum pe limita de proprietate astfel încât să nu afecteze împrejmuirea existentă la CF 77189. Realizarea străpungerii drumului către alea din strada Izvor, nu face obiectul acestei documentații. -către [] terenul proprietate nu este afectat de PUZ întrucât nu este vecin direct cu zona ce face obiectul documentației



NR.70289/16.06.2025

	-cătref [redacted], respectiv [redacted] - [redacted] planul urbanistic va fi modificat în sensul că nivelul de mansardă se va putea realiza doar în anvelopa podului și înălțimea maximă la streășină va fi +7 metri față de cota 0.00, urmând ca soluția să fie discutată și aprobată în CTATU la depunerea finală - [redacted] beneficiarii PUZ- ului au convenit să creeze un lot cu lățime de 4-5 metri din strada nou propusă, lot care să permită accesul la terenul petiționarilor, pe latura de sud - [redacted] - [redacted] lotizarea propusă permite doar locuințe individuale, cu înălțime maximă de P+1E cu M (mansardă), nu locuințe colective, astfel se respectă reglementările privitoare la locurile de parcare. Planul de parcelare a propus loturi de 600-700mp, dimensiuni care permit doar realizarea de locuințe individuale, cu excepția unui singur lot, la str. Izvorului, pe care se pot realiza două locuințe semicolective cuplate între ele. - [redacted] reglementarea L3A a zonei permite realizarea de locuințe individuale și semicolective, iar prin prezentul PUZ se detaliază realizarea unei străzi care să permită accesul către loturile create. Este exclusă construirea de locuințe colective. - [redacted] loturile 107234 și 107235 sunt deja construite cu locuințe semicolective și au mai mulți proprietari, iar loturile 107756, 107757 și 117892 deja sunt parte a PUZ - [redacted] reorganizarea loturilor cuprinse între str. [redacted] și prima alee din str. Izvorului, reglementarea unei străzi noi pentru acces la aceste loturi nu afectează loturile deținute de vecini - [redacted] loturile propuse vor avea bransamente la rețeaua de canalizare care va fi realizată pe strada nou propusă, cu deversare în rețeaua existentă pe str. Izvorului.
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 27.11.2023 – 06.12.2023 pe site – ul primăriei, la avizierul acestuia și la limitele zonei studiate Panoul de Intenție de elaborare PUZ. A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 07.12.2023 – 31.12.2023 pe site – ul primăriei și la avizierul acestuia 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 : - [redacted] conform invitației nr. 137383/27.11.2023; - [redacted] conform invitației nr. 137396/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137460/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137479/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137487/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137496/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137506/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137514/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137524/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137533/27.11.2023 - [redacted] conform invitației nr. 137540/27.11.2023

NR.70289/16.06.2025

	-	
		COSMINA conform invitației nr. 137545/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137568/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137579/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137590/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137608/27.11.2023
	-	
	-	conform invitației nr. 137624/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137627/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137631/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137635/27.11.2023
	-	
	-	conform invitației nr. 137642/27.11.2023
	-	
	-	conform invitației nr. 137651/27.11.2023
	-	
	-	conform invitației nr. 137657/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137663/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137669/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137672/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137675/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137683/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137689/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137703/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137711/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137732/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137735/27.11.2023
	-	
	-	conform invitației nr. 137738/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137744/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137751/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137756/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137770/27.11.2023
	-	
	-	conform invitației nr. 137771/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137772/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137773/27.11.2023
	-	conform invitației nr. 137774/27.11.2023

NR.70289/16.06.2025

conform invitației nr. 137775/27.11.2023

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 populației.

și-au exprimat dezacordul cu privire la documentația propusă deoarece drumul propus le afectează proprietatea.

și-a exprimat dezacordul cu privire la documentația propusă.

, au declarat că nu sunt de acord cu nivelul de înălțime al locuințelor P+1+M, ci să se păstreze nivelul P+M.

se opun depășirii nivelului P+M și solicită crearea a câte două locuri de parcare în curte pentru fiecare imobil.

se opun și ei depășirii regimului P+M și invocă afectarea intimității și funcționalității panourilor fotovoltaice.

au declarat că nu sunt de acord cu documentația propusă în raport cu imobilul nr.113955, dar sunt de acord în raport cu imobilul 107097, iar pentru imobilul nr.113955 sunt dispuși să negocieze cu inițiatorii PUZ.

au declarat că doresc să facă parte din PUZ pentru valorificarea parcelei personale.

a declarat că este de acord cu propunerea urbanistică, și dorește pe parcela sa locuințe semicolective, cuplate, înșiruite. Și sunt de acord, cu condiția ca fosele instalate să nu îi afecteze fântâna.

sunt de acord cu propunerea.

Din data de 05.02.2024 până la 01.04.2025, la solicitarea unui beneficiar al PUZ procedura a fost suspendată.

ȘEF SERVICIU URBANISM

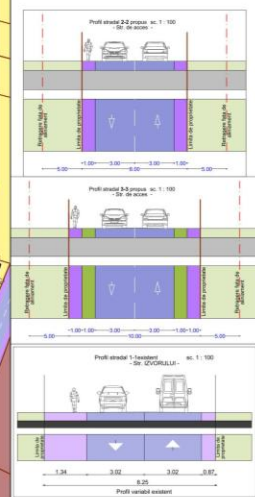
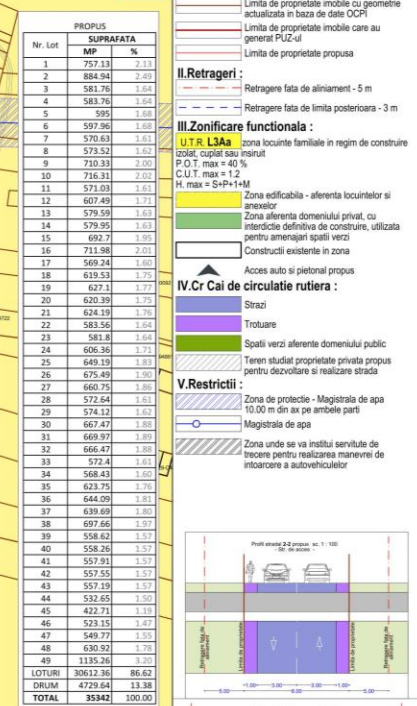
VALENTIN ONIȘORU

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA

INITIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA __. __. 2026

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



STRUCTURA CLADIRILOR
a - durabile (zidarie de caramida, piatra, plansee de beton)
b - semidurabile (zidarie de caramida, piatra, plansee de lemn)
c - nedurabile (painta, chirpici)

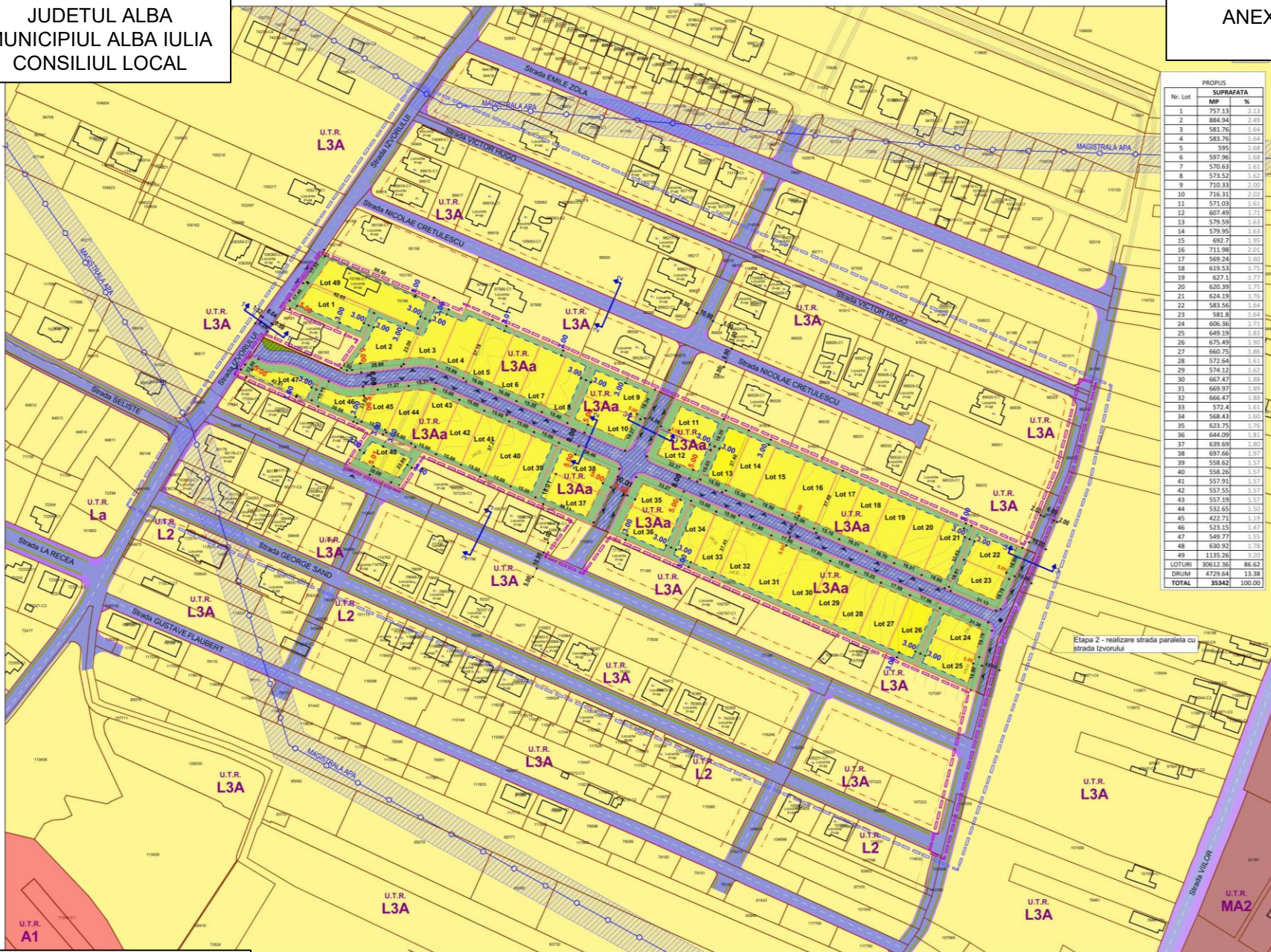
STAREA CLADIRILOR :
1 - stare buna
2 - stare mediocra
3 - stare rea

*Nota : Pentru loturile 23 si 24 se propune o zona (marcata cu hasura) pentru care se va institui in Etapa 1 o servitute de trecere pentru realizarea unui loc de intoarcere a autovehiculelor
Acesta servitute se va anula in Etapa 2 cand se va realiza strada propusa la Est.

Propus	
MP	%
35 342.00	100
-	-
30 612.40	86.62
4 729.64	13.38

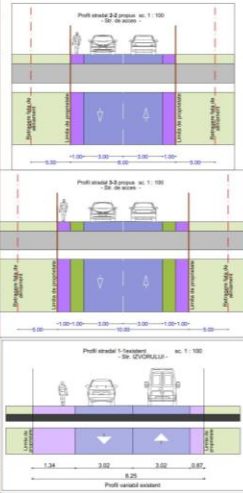
ALBA IULIA _____.2026

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



PROPIETATE		SUPRAFATA	
Nr. Lot		MP	%
1	757.13	2.33	
2	884.94	2.49	
3	581.76	1.64	
4	581.76	1.64	
5	581.76	1.64	
6	581.76	1.64	
7	570.63	1.61	
8	573.52	1.62	
9	770.33	2.08	
10	778.11	2.02	
11	571.03	1.61	
12	607.49	1.71	
13	579.59	1.63	
14	579.59	1.63	
15	692.7	1.95	
16	711.98	2.01	
17	569.24	1.60	
18	619.53	1.73	
19	627.1	1.77	
20	620.39	1.75	
21	624.19	1.76	
22	583.56	1.64	
23	581.8	1.64	
24	606.36	1.71	
25	649.19	1.83	
26	675.49	1.90	
27	660.75	1.86	
28	572.64	1.63	
29	574.12	1.62	
30	667.47	1.88	
31	669.97	1.89	
32	666.47	1.88	
33	572.4	1.63	
34	568.43	1.60	
35	623.75	1.76	
36	644.09	1.81	
37	639.69	1.80	
38	697.56	1.97	
39	558.62	1.57	
40	558.26	1.57	
41	557.81	1.57	
42	557.55	1.57	
43	557.19	1.57	
44	532.65	1.50	
45	422.71	1.18	
46	532.15	1.47	
47	549.77	1.55	
48	630.92	1.78	
49	1135.26	3.20	
TOTAL		35342	100.00

- Limita de proprietate imobile cu geometrie actualizata in baza de date OCPI
- Limita de proprietate imobile care au generat PLUZ-ul
- Limita de proprietate propusa
- II. Retrageri :**
- Retragere fata de aliniament - 5 m
 - Retragere fata de limita posterioara - 3 m
- III. Zonificare functionala :**
- U.T.R. L3Aa** zona locuinte familiale in regim de constructie izolata, cuplat sau inaltit
- P.O.T. max = 40 %
- C.U.T. max = 1,2
- H. max = 9+P+1+M
- Zona edificabila - alentia locuintelor si anexasor
 - Zona alentia domeniului privat, cu interdictie definitiva de constructie, utilizata pentru amenajare spatii verzi
 - Constructii existente in zona
- IV. Cr Cai de circulatie rutiera :**
- Acces auto si pietonal propus
 - Strazi
 - Trotuare
 - Spatii verzi alentia domeniului public
 - Teren studiat proprietate privata propus pentru dezvoltare si realizare strada
- V. Restrictii :**
- Zona de protectie - Magistrala de apa
 - Magistrala de apa



STRUCTURA CLADIRILOR

- a - durabile (cadre de caramida, piatra, planse de beton)
- b - semidurabile (cadre de caramida, piatra, planse de lemn)
- c - nedurabile (placinta, chirpici)

STAREA CLADIRILOR :

- 1 - stare buna
- 2 - stare medocca
- 3 - stare rea

*Nota : Pentru loturile 23 si 24 se propune o zona (marcata cu haura) pentru care se va institui in Etapa 1 o servitute de trecere pentru realizarea unui loc de intoarcere a autovehiculelor

Acesta servitute se va anula in Etapa 2 cand se va realiza strada propusa la Est.

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

Propus	
MP	%
35 342.00	100
60 612.40	86.62
729.64	13.38

ALBA IULIA _____.____.2026

MIREA IULIA
Birou Individual de
Proiectare si
Consultanta

Def proiect: arh. MIREA IULIAN
Proiectat: arh. MIREA IULIAN
Desenat: VLACIU ALIN

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. **ELABORARE PUZ - PENTRU LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA**, Alba Iulia, Str. Izvorului, FN, jud. Alba, nr. CF. 101288, 93637, 113676, 116919, 96747, 78849, 96750, 78848, 107756, 107757

beneficiari: POP VICTOR, POP MARIA, STAN MARINELA, VASILE ADRIAN, PRIPORAN IONITA, DIMA MIRCEA IULIU, PADUREAN IULIU CIPRIAN, PADUREAN ANGELA, ROMOSAN CLAUDIA VIORICA STEFANIA, SC NURAMIR KONSTRUKT SRL

- Proprietarii terenurilor aferente documentatiei de urbanism sunt: POP VICTOR, POP MARIA, STAN MARINELA, VASILE ADRIAN, PRIPORAN IONITA, DIMA MIRCEA IULIU, PADUREAN IULIU CIPRIAN, PADUREAN ANGELA, ROMOSAN CLAUDIA VIORICA STEFANIA – si vor fi numiti in continuare **BENEFICIARI**
- SC NURAMIR KONSTRUKT SRL nu va participa la operatiunile aferente PUZ. Pentru CF 107756; 107757 si 117896 se prevede un plan de actiune distinct.

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
	SC NURAMIR KONSTRUKT SRL			
1	Operațiuni Notariale - alipiri terenuri: A. obtinere CU conform PUZ B. operatiuni topografice si notariale pentru unificare loturi identificate prin CF 107756; 107757 si 117896	6 000.00	SC NURAMIR KONSTRUKT SRL	3 luni de la aprobare PUZ
	POP VICTOR, POP MARIA, STAN MARINELA, VASILE ADRIAN, PRIPORAN IONITA, DIMA MIRCEA IULIU, PADUREAN IULIU CIPRIAN, PADUREAN ANGELA, ROMOSAN CLAUDIA VIORICA STEFANIA			
1	Operațiuni Notariale - alipiri terenuri cu intrare in indiviziune: A. obtinere CU B. operatiuni topografice si notariale pentru unificare loturi	8 000.00	BENEFICIARI	3 luni de la aprobare PUZ
2	Operațiuni Notariale – parcelare terenuri: A. obtinere CU pentru parcelare conform PUZ pentru lot aferent strazii si parcelelor de capat pe care se va institui in etapa I servitute de trecere conform PUZ	12 000.00	BENEFICIARI	Lunile 4-8 de la aprobare PUZ

	B. operatiuni topografice si notariale pentru parcelare conform PUZ cu: - parcelare lot comun pentru realizare trama stradala si loturi de capat pe care se va institui servitutea de trecere in etapa I - instituire servitute pentru loturile alocate pastilei de intoarcere din capatul strazii			
3	Obtinere Certificat de Urbanism pentru realizare strada, retele si bransamente :	1 000.00	BENEFICIARI	Luna a 9 a dupa aprobarea PUZ
4	Obtinere AC pentru realizare strada, retele si bransamente :	10 000.00	BENEFICIARI	Lunile 10-12 de la aprobare PUZ
5	Operațiuni Notariale – parcelare si sistare indiviziune pentru loturile edificabile: A. obtinere CU B. operatiuni topografice si notariale pentru parcelare loturi si sistare indiviziune	20 000.00	BENEFICIARI	Lunile 12-16 de la aprobare PUZ
5	Executie lucrari retele si bransamente pentru strada si loturile nou propuse.	150 000.00	BENEFICIARI	Lunile 12-18 de la aprobare PUZ
6	Obtinere CU pentru locuinte si functiuni complementare	40 000.00	BENEFICIARI	Lunile 12-18 de la aprobare PUZ
7	Obtinere AC pentru locuinte si functiuni complementare	700 000.00	BENEFICIARI	Lunile 14-24 de la aprobare PUZ
8	Executie lucrari locuinte individuale si/sau functiuni complementare.	27 000 000.00	BENEFICIARI	Lunile 16-36 de la aprobare PUZ
8	Receptia la imobilele propuse se va face concomitent cu receptia la lucrarile pentru retele tehnico edilitare si cai de comunicatii	40 000.00	BENEFICIARI	Interval 18-36 luni dupa aprobare PUZ
	TOTAL	27 987 000.00		

DEZVOLTATOR/ ÎNȚIATOR

Întocmit/Proiectant:

MIREA IULIAN ILIE -Birou Individual de Arhitectura

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Primar,

Gabriel Codru PLEȘA

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____.____.2026

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER