

NR.99146/25.08.2025

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

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, CALE DE ACCES SI DOTARI AFERENTE

Beneficiar: SC MADINI INVESTITII SRL

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR.9

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	+ Dezbatare publică, în data de 13.06.2025, 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: + 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 răspunsul proiectantului + copii după minuta dezbaterii publice.
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii imobilelor inscrise in cartile funciare nr.: - la nord: Str. Costache Negruzzi - la est: CF 96934, 90624 - la sud: Str. Mihail Kogălniceanu
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-8 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	În data de 03.07.2025, _____ solicită prin adresa nr.78082/2025 respectarea aliniamentului posterior, menținerea caracterului zonei, asumarea răspunderii pentru eventuale prejudicii (impactul asupra solului și apelor subterane, fisuri, deformări ale structurii). La aceste solicitări proiectantul a transmis prin adresa nr.87543/2025 următoarele: - Aliniamentul posterior nu se dovedește oportun în cazul parcelelor cu adâncime mare (peste 200 m), întrucât limitează în mod semnificativ zona construibilă. Reglementarea a fost extinsă la nivelul întregului UTR L3A prin PUG. -Utilizarea terenului respectă prevederile Regulamentului de Investiții Publice aprobat la nivelul municipiului Alba Iulia, care prevede un minim de 150 mp de teren aferent fiecărei unități locale.

NR.99146/25.08.2025

	-Regimul de înălțime propus este D+P+1, iar demisolul este destinat exclusiv asigurării parcajelor și spațiilor tehnice aferente construcției, fără a include funcțiuni locative sau comerciale. Demisolul construcțiilor propuse va avea cota pardoselii situată la aproximativ 1,00 m sub nivelul terenului natural, respectând astfel atât cerințele funcționale ale proiectului, cât și condițiile impuse de adâncimea de fundare necesară din punct de vedere geotehnic. Această cotă asigură atingerea adâncimii minime recomandate pentru evitarea riscurilor asociate ciclurilor de îngheț-dezgheț, contribuind la stabilitatea și durabilitatea fundațiilor. -Atât în etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ), cât și în faza de proiectare pentru obținerea autorizației de construire (DTAC) și proiect tehnic, va fi întocmit un studiu geotehnic având ca obiect analiza caracteristicilor terenului de fundare pentru a se lua decizii în consecință.
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Răspunsul proiectantului a fost transmis persoanelor care au exprimat opoziții sau observații, cu specificarea faptului că răspunsul exprimat nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism. A fost afișat 15 zile, respectiv în perioada 07.05.2025 – 21.05.2025 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 12.06.2025 – 06.07.2025 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 : - [] conform invitației nr.51406/05.05.2025 și 65815/04.06.2025; - [] conform invitației nr.51412/05.05.2025 și 65820/04.06.2025; - [] conform invitației nr.51414/05.05.2025 și 65818/04.06.2025 - [] conform invitației nr. 65823/04.06.2025 - [] conform invitației nr. 65826/04.06.2025 - [] conform invitației nr. 65830/04.06.2025 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-a exprimat dezacordul cu privire la documentație, în special cu privire la amplasarea clădirilor dinspre str. Costache Negruzzi, și a solicitat să fie contactat de către beneficiar. [] și-au exprimat acordul cu privire la documentație, cu condiția de a se respecta un regim de înălțime maxim de P+1, pentru a se respecta intimitatea. [] inițial au declarat că nu sunt de acord cu poziția clădirilor, deoarece intenționează și ei să își construiască o casă lângă terenul investitorului, și nu doresc să fie umbriți. De asemenea au solicitat să fie contactați de către beneficiar. [] au transmis prin adresa nr.59112/2025, în calitate de proprietari de case deja construite, că nu sunt de acord cu supraaglomerarea zonei cu construcții de locuințe semicolective, aspect care ar îngreuna traficul, ar crește nivelul de zgomot, și ar afecta folosința rețelelor edilitare. Aceștia solicită suplimentarea zonelor verzi, respectarea regimului de înălțime aferent zonei, P+1 sau max.9 m, respectarea de către investitor a distanței legale de 20m de la aliniamentul stradal până la prima construcție.



ANEXA 3

NR.99146/25.08.2025

	În data de 13.06.2025 a avut loc la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia, o dezbatere publică pe tema documentației propuse. La această dezbatere au luat parte reprezentanți ai direcției urbanism a primăriei Alba Iulia, reprezentantul proiectantului, domnul arhitect Florin Rădac, și reprezentanții beneficiarului, doamna Bran Daniela, respectiv domnul Martin Nicolodi. Vecinii prezenți au ridicat problema pânzei freatice foarte aproape de suprafață, au reclamat faptul că rețeaua de apă și canalizare, recent modernizată, a fost dimensionată sub nivelul capacității zonei, creând disconfort și obligând proprietarii să își monteze clapete de sens și faptul că la momentul când au construit propriile case li s-a cerut prin certificatul de urbanism să se retragă 7 metri de la aliniament, iar investitorului actual i se impun doar 4 metri. Li se explică că problema pânzei freatice cade în sarcina și costurile investitorului, proiectul de modernizare a rețelelor a fost avizat de APA CTTA Alba, și primăria nu are dreptul de a contesta un astfel de aviz, iar retragerea de la aliniament a fost cerută prin autorizații de construire emise anterior anului 2014, anul în care s-au schimbat reglementările prin PUG. Dl. Trifu Mircea, în calitate de cetățean și consilier local, explică faptul că în Primărie s-a creat o comisie care să stabilească o previziune a investițiilor privitoare la străzi, pentru a exista o predictibilitate. Se discută despre crearea spațiilor verzi și posibilitatea de a exista discuții între vecinii direcți și beneficiar pentru a găsi soluții favorabile pentru toți. Minuta acestei sedințe se regăsește ca și anexă a prezentului raport. În urma observațiilor din cadrul procedurii consultării populației și a dezbaterii publice, în proiect a fost inclusă și o parcelă vecină, aparținând d-lui [redacted] d-nei [redacted] proiectantului a refăcut soluția propusă, soluție care a fost transmisă spre consultare vecinilor direcți și celor din zona apropiată cu solicitarea de a-și exprima eventualele obiecțiuni în termen de 7 zile de la primirea înștiințării. [redacted] au transmis prin adresa nr.91194/2025 că nu sunt de acord cu înălțimea propusă prin PUZ, considerând că ar avea efecte majore asupra calității vieții și propun o înălțime maximă de P+1.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU



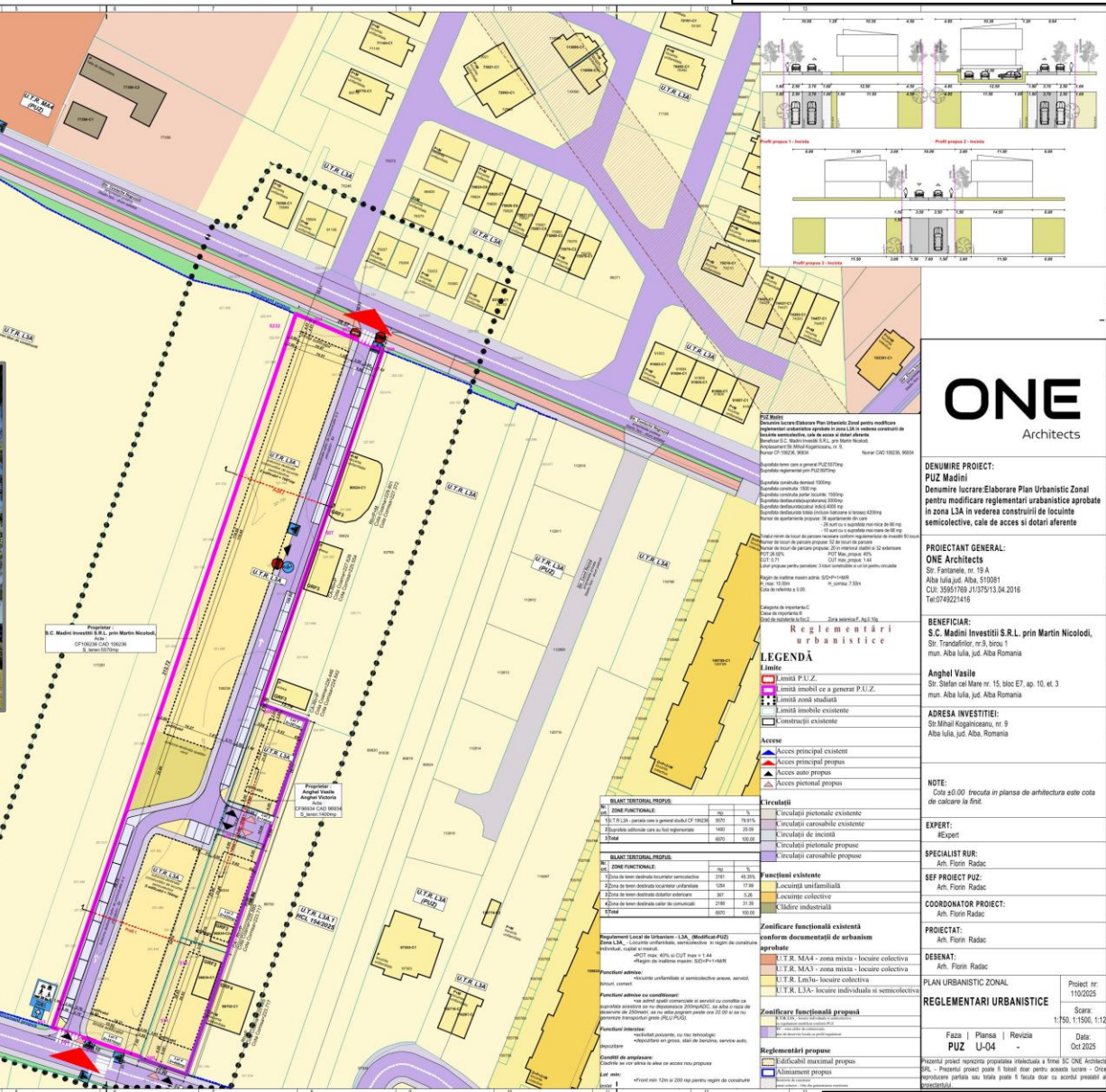
INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA



INITIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA __.__.2025

3
AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



ALBA IULIA . .2025

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanești aprobate zona L3A în vederea construirii de locuințe semicolective, cale de acces și dotări aferente**, strada Mihail Kogălniceanu nr. 9, Municipiul Alba Iulia, județul Alba, CF 106236, nr. cadastral 106236, beneficiar: S.C. Madini Investiții S.R.L. prin Martin Nicolodi și (36 luni) după aprobare P.U.Z.conform Avizului de oportunitate nr. 24 din 2025.

Nr. Crt.	Operațiuni	Termene de implementare		
		Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapile de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	- Obținere Autorizație de demolare imobil existent înscris în C.F. nr. 106236	10 000	Madini Investiții	(2 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare (conform fazelor propuse) : Faza 1: imobilul de locuințe semicolective nr.1 și a parcajelor din incinta aferente imobilului 1 împreună cu zona de circulație auto și pietonală Faza 2: imobilul de locuințe semicolective nr. 2 a parcajelor din incinta aferente imobilului 2 Faza 3: imobilul de locuințe semicolective nr.3 a parcajelor din incinta aferente imobilului 2	300 000	Madini Investiții	(3 luni) după aprobare P.U.Z.
3	-Obținere Autorizație de construire pentru rețelele edilitare necesare – bransamente și/sau extinderi de rețele conform avizelor și studiilor de specialitate	30 000	Madini Investiții	(1 luni) după obținere A.C.
4	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară, bransamente - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	70 000	Madini Investiții	(2 luni) după obținere A.C.
5	Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	15 000 000	Madini Investiții	(30 luni) după aprobare P.U.Z.
6	Recepționarea imobilelor etapizat, conform autorizațiilor de construire emise împreună cu bransamentele la utilități, a parcajelor și a cailor de comunicații aferente fiecarui imobil	100 000	Madini Investiții	(36 luni) după aprobare P.U.Z.
7	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice pentru parcelare și realizare acces la parcela de teren aferenta CF 96934 domnului Anghel Vasile	10 000	Anghel Vasile	(6 luni) după aprobare P.U.Z.
8	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare – locuințele unifamiliale	150 000	Anghel Vasile	(3 luni) după aprobare P.U.Z.
9	Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism – locuințele unifamiliale	750 000	Anghel Vasile	(30 luni) după aprobare P.U.Z.
10	Recepționarea imobilelor etapizat, conform autorizațiilor de construire emise împreună cu bransamentele la utilități și a cailor de comunicații	50 000	Anghel Vasile	(36 luni) după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	15 570 000		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Primar,
Gabriel Codru PLEȘA

DEZVOLTĂTOR/INIȚIATOR
S.C. Madini Investiții S.R.L. prin Martin Nicolodi

Anghel Vasile

Întocmit,
Arh. Florin Radac

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____.____.2025

AVIZEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER