



NR.75610/02.07.2024

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

ELABORARE PUZ MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 106/2008, ART . 8 PRIN MODIFICARE POT
Beneficiar: RACZ ENDRE , KARSAI ECATERINA , LEAS LUCIAN MIHAI , RUSU IOAN DAN , RUSU
LIANA MONICA , TOTI ANDRAS
JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA MOLIDULUI, FN

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 propunerea planului de urbanism	• Dezbateri publice în data de 18.04.2024 la sala de ședințe a Direcției Programe a primăriei Alba Iulia, strada Bucovina, nr. 6.
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; • copie după minuta dezbaterii publice; • copii după corespondența purtată cu cei implicați în procesul de consultare a publicului.
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	- la nord: strada Molidului - la sud: strada Ienupărului - la est: CF nr. 89627, 71038, 89328 - la vest: strada Molidului
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	18

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	[redacted] și-au exprimat acordul pentru prezenta documentație, însă au menționat și faptul că vor să facă parte din prezentul PUZ. Beneficiarul împreună cu proiectantul au luat legătura cu dânsii și au ajuns la o soluție care va fi prezentată pentru obținerea avizului Arhitect Șef.
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	Doamna [redacted] împreună cu un număr de 11 petiționari, au depus o solicitare la Primăria Alba Iulia, prin care au exprimat următoarele: - pe panoul de intenție afișat există neconcordanțe între text și planșa inserată; - în memoriul depus pentru consultarea publicului nu este menționat numărul de unități locative și parcajele propuse; - o parcelă de 1100 mp nu se pretează pentru locuințe semicolective, petiționarii dorind ca zona să rămână una de locuințe individuale. La aceste solicitări, proiectantul a răspuns cu următoarele: - termenul de locuințe semicolective reprezintă clădiri de locuințe pentru mai multe familii, având acces propriu și lot folosit în comun, putând fi individuale, izolate, înșiruite, terasate și covor; - se dorește amplasarea a câte două locuințe individuale cuplate terasate pe fiecare parcelă, cu respectarea POT-ului și regimului de înălțime din zonă; - vor fi amenajate câte două parcaje în interiorul fiecărei parcele.

NR.75610/02.07.2024

Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

În urma acestora s-a stabilit totuși o dezbatere publică pe data de 18.04.2024 la sediul Direcției Programe a primăriei Alba Iulia, strada Bucovinei, nr. 6. Minuta acestei ședințe regăsindu-se anexă la acest raport.

A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 28.02.2024 – 08.03.2024 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 09.03.2024 – 02.04.2024 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 :

- [redacted] conform invitației nr. 24088/28.02.2024;
- [redacted] conform invitației nr. 24091/28.02.2024;
- [redacted] conform invitației nr. 24093/28.02.2024;

[redacted] și-au exprimat acordul pentru prezenta documentație, însă au menționat și faptul că vor să facă parte din prezentul PUZ. Beneficiarul împreună cu proiectantul au luat legătura cu dânsii și au ajuns la o soluție care va fi prezentată pentru obținerea avizului Arhitect Șef.

[redacted] nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul în scris, cu privire la documentația propusă, însă în cadrul dezbaterii publice domnul Vieru și-a exprimat verbal acordul față de reglementările propuse de prezenta documentație.

Doamna [redacted] împreună cu un număr de 11 petiționari, au depus o solicitare la Primăria Alba Iulia, prin care au exprimat următoarele:

- pe panoul de intenție afișat există neconcordanțe între text și planșa inserată;
- în memoriul depus pentru consultarea publicului nu este menționat numărul de unități locative și parcajele propuse;
- o parcelă de 1100 mp nu se pretează pentru locuințe semicolective, petiționarii dorind ca zona să rămână una de locuințe individuale.

La aceste solicitări, proiectantul a răspuns cu următoarele:

- termenul de locuințe semicolective reprezintă clădiri de locuințe pentru mai multe familii, având acces propriu și lot folosit în comun, putând fi individuale, izolate, înșiruite, terasate și covor;
- se dorește amplasarea a câte două locuințe individuale cuplate terasate pe fiecare parcelă, cu respectarea POT-ului și regimului de înălțime din zonă;
- vor fi amenajate câte două parcaje în interiorul fiecărei parcele.

În urma acestora s-a stabilit totuși o dezbatere publică pe data de 18.04.2024 la sediul Direcției Programe a primăriei Alba Iulia, strada Bucovinei, nr. 6. Minuta acestei dezbateri, cu subiectele și soluțiile propuse regăsindu-se anexă la acest raport.

Minuta dezbaterii a fost transmisă către toți participanții, ulterior nu s-au mai înregistrat alte mențiuni/obiecții cu privire la documentația propusă.

ARHITECT ȘEF,

URB. ALEXANDRU DAMIAN

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
FLAVIA DEMITREASĂ

INITIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA __.__.2025

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



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

MINUTĂ DEZBATERE PUBLICĂ

PROIECT: ELABORARE PUZ – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
106/2008, ART. 8 PRIN MODIFICARE POT

ADRESA: JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA MOLIDULUI, FN

BENEFICIAR: RACZ ENDRE, KARSAI ECATERINA, LEAS LUCIAN MIHAI, RUSU IOAN
DAN, RUSU LIANA MONICA, TOTH ANDRAS

PROIECTANT GENERAL: ARHITECT MAGDA SRL

La dezbaterea publică ia parte:

- din partea Primăriei Alba Iulia:
 - domnul Arhitect Șef - Alexandru Damian
 - Inspector Serviciul Urbanism - Flavia Dumitreasă
- din partea proiectantului/ beneficiarului:
 - domnul arhitect Sorin Magda
 - domnul Racz Endre
 - domnul Leas Lucian
- vecini:
 - domnul
 - doamna (reprezentanță pentru restul petiționarilor).

Domnul arhitect șef face o scurtă prezentare a documentației aflate în consultare publică și predă cuvântul domnului arhitect Sorin Magda pentru mai multe detalii. Se deschide subiectul parcarilor prevăzute pe parcelă, acesta fiind un subiect de interes pentru vecini și specifică că sunt prevăzute 2 locuințe cu câte 2 locuri de parcare fiecare. Doamna menționează că sunt prevăzute conform legislației câte 1,5 locuri de parcare/familie, de unde ar rezulta necesar un minim de 4 locuri de parcare. Domnul Magda specifică că, la faza de documentație PUZ, poziția locurilor de parcare este pur informativă, acestea urmând a fi detaliate la faza de autorizare a proiectului, lucru care este reiterat și de domnul arhitect șef.



Doamna [] este invitată să își exprime problemele față de documentația propusă. Aceasta menționează că în documentația propusă se vrea aprobarea unui POT de 30%, în timp ce în momentul de față există un POT de 20%, cunoscut și asumat de locuitorii din zonă. De asemenea dorește totuși o detaliere a prezenței parcajelor în interiorul parcelelor.

Domnul arhitect șef menționează că prin documentația aprobată în anul 2008 a fost aprobat un POT de 20%, însă în PUZ-ul Schit – Șeigău care este în vigoare în zonă, este prevăzut un POT de maxim 25%. Din acest punct de vedere recomandă beneficiarilor să limiteze POT-ul la 25%.

Doamna [] reiterează că atât ea cât și restul semnatarilor nu doresc modificarea POT-ului existent.

Domnul arhitect Magda explică că, necesitatea măririi POT-ului a survenit și din amplasarea parcelelor și declivitatea terenului, unele având deschidere la două străzi, fapt ce impune retrageri mai ample față de aliniament și micșorarea zonei construibile. De asemenea se menționează că 2 dintre vecinii direcți doresc și ei să facă parte din documentația propusă, pentru modificarea reglementărilor în vigoare, iar domnul [] de asemenea vecin direct, menționează că nu are o problemă cu modificarea reglementărilor. Se poartă în continuare discuții despre stabilirea POT-ului, doamna Avram menținând ideea ca POT-ul să rămână la 20%.

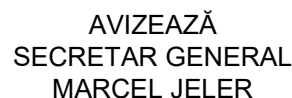
Ulterior doamna [] cere explicații despre ceea ce înseamnă locuință semicolectivă, și i se explică de către domnul arhitect șef, că aceasta este o locuință cu mai multe apartamente cu acces din curte, respectiv în acest caz, o locuință cu maxim 2 unități de locuit. Se specifică de asemenea că în răspunsul deja oferit de proiectant, cu privire la acest aspect, către semnatarii petiției, s-a făcut clarificarea că este vorba despre o locuință cu 2 unități individuale.

Doamna [] specifică că partea scrisă nu coincide cu partea desenată. Domnul arhitect șef explică că pentru consultarea publicului este întocmit un panou cu informații succinte despre documentația propusă, însă întreaga documentație, cu toate detaliile, poate fi consultată online, iar modificările executate pe parcursul etapei de consultare a publicului, vor fi regăsite în documentația depusă pentru obținerea Avizului Arhitectului Șef.

Doamna Avram insistă ca POT-ul să rămână la 20%.

Tot dânsa aduce în discuție faptul că strada propusă este prevăzută să aibă o lățime de 6 m și trotuare și dorește o exemplificare a accesului mijloacelor de intervenție. Domnul arhitect șef explică că, profilul stradal este propus la 8 m, 6 m carosabil și câte un trotuar de 1 m pe ambele sensuri, fapt care face accesul mijloacelor de intervenție să nu fie o problemă. Doamna Avram menționează că faptic se staționează pe partea carosabilă și existența locurilor de parcare suficiente în interiorul parcelelor este esențială pentru a nu îngreuna accesul pe stradă.

Se poartă și alte discuții care nu au legătură cu documentația supusă consultării publicului.





PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ Modificare PUZ aprobat cu HCL 106/2008, ART. 8 prin modificarea POT, strada MOLIDULUI, NR.8, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF 77393, CF 77386, CF 77392, CF 89327, CF 89328, CF 71038, beneficiar: TOTH ANDRAS, conform Avizului de oportunitate nr. 14 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	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicații		beneficiar	(12 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Aprobarea documentațiilor tehnice pentru lucrările de echipare tehnico edilitare și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse		beneficiar	- aprobare documentații tehnice pentru lucrările de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații (24 luni); -obținere Autorizație de construire (12 luni); - obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse (12 luni), după aprobare P.U.Z.
3	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice		beneficiar	(12 luni) după aprobare P.U.Z.
4	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare		beneficiar	(24 luni) după aprobare P.U.Z.
5	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații		Beneficiar	- execuție lucrari de construire autorizate (36 luni); - execuție lucrari tehnico edilitare si comunicatii autorizate (12 luni), după aprobare P.U.Z.
5	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații		beneficiar	
	TOTAL			

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR: TOTH ANDRAS

PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA,
Primar,

Întocmit, Proiectant: S.C. ARHITECTMAGDA SRL

Gabriel Codru PLEȘA

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____.____.2025

AVIZEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER