JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1
LA pHCL NR. 506/2026

MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR.97754/20.08.2025

Raportul procesului de informare şi consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal –
ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/ 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE"
Beneficiar: SANDRU NICOLAE
JUDEŢUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, NR.4A

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul	
S-a respectat **Calendarul** informării şi consultării cu publicul?	DA
Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea planului de urbanism	• Nu este cazul
Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi/sau alte publicaţii	Sunt anexate la raport: • print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenţie şi consultare afişate pe site-ul primăriei; • poze (de aproape şi de departe) cu panourile de intenţie şi consultare la avizierul primăriei; • poze (de aproape şi de departe) cu panourile de intenţie şi consultare pe teren; • copii după invitaţiile poştale; • copii după declaraţiile de acord/dezacord • copii după răspunsul proiectantului
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: CF 104986, CF 120832 - la est: CF 103118 - la sud: CF 119878,122840,101297,101296,95029, 103447 - la vest: str. Mircea Eliade
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-23 persoane
Rezumatul problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare	
Modul în care iniţiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public	Nu este cazul.
Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru	[redacted] şi-au exprimat dezacordul, motivând că în documentaţia prezentată, configuraţia străzii Mircea Eliade este de 8m iar în fapt aceasta este de doar 3,8m, astfel încât se suprapune fie cu proprietatea personală înscrisă în CF 95029, aspect cu care nu este de acord, fie cu canalul colector din vecinătate, ducând la creşterea riscului de inundaţii. La aceste observaţii proiectantul a răspuns că nici o proprietate vecină nu va fi afectată de proiect iar configuraţia străzii Mircea Eliade va fi menţinută în acord cu PUZ reglementare străzi aprobat prin HCL 158/2020 şi PUZ (SEIGAU) aprobat prin HCL 148/2020. [redacted] prin adresa nr.3090, respectiv 3089 din 15.01.2025, şi-au exprimat dezacordul privitor la documentaţia propusă, pentru următoarele motive: -în PUZ frontul la strada se reduce la 16,94 m iar în Regulamentul local de urbanism retragerea minimă este de 22m

	-distanța dintre casa proprietate personală și bloc este mai mică decât cea prevăzută în Regulamentul local de urbanism -nu se menționează suprafața apartamentelor propuse ci doar numărul lor, așadar nu se poate verifica respectarea cerințelor legale privitoare la numărul minim de parcări. În plus, în documentație se propun boxe și spații tehnice la demisol, dar în realitate se observă coșuri de evacuare în aceste spații, similar ca și la apartamentele de la etajele superioare, ceea ce aduce suspiciunea că se vor crea și la subsol tot apartamente. -toate spațiile verzi propuse sunt adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, ca urmare nu pot fi socotite drept spații verzi amenajate -solicită ca toate ferestrele îndreptate spre poprietatea sa, să fie opace și fixe, pentru a proteja intimitatea -solicită întocmirea unui studiu de însorire care să analizeze respectarea Ordinului 119/2014 -solicită gruparea coșurilor de fum de la centralele termice care sunt îndreptate spre proprietatea privată, într-unul singur, orientat vertical -dublarea gardului despărțitor dintre proprietăți cu o perdea verde de vegetație -invocă nerespectarea autorizației de construire emisă, care permitea edificarea a două locuințe individuale cuplate, prin construirea de la început a unui imobil cu locuințe colective La aceste observații proiectantul a răspuns că nu cunoaște proiectul inițial al acestei clădiri dar din păcate se observă diferența mare de scară între această construcție (S+P+E+M) și locuința familiei [redacted](P). Cu privire la obiecțiile aduse proiectului propus, se specifică faptul că frontul la stradă poate fi modificat printr-o doumentație PUZ. Prin avizul de oportunitate nr.2/2024, emis de primăria Alba Iulia, au fost stabilite permisivitățile legate de accese, număr parcări, spații verzi, inclusiv faptul că au fost aprobate doar 6 apartamente la nivelurile supraterane. Referitor la spațiile verzi, se menționează că în acest caz nu e vorba de ansambluri de locuințe colective, care ar necesita realizarea unor suprafete compacte cu funcțiune de parc. Se propune instalarea de ferestre opace la băi, spații tehnice și scară, iar la apartamentele care au vizibilitate spre curtea vecină, montarea de sticlă mată până la jumătate din înălțime pentru ferestre. Proiectantul afirmă că este de acord cu propunerea de a se cupla în coșuri verticale emisiile produse de centralele de apartament, precum și cu obligativitatea realizării unei perdele verzi cu arbori tuia de 4 metri înălțime. Răspunsurile proiectantului au fost transmise persoanelor care au exprimat opozitii sau observații, cu specificarea faptului că răspunsul exprimat nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	A fost afisat 10 zile, respectiv în perioada 13.12.2024 – 22.12.2024 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 23.12.2024 –16.01.2025 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 : - ARHIEPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ALBA IULIA conform invitației nr.143661/09.12.2024; - [redacted] conform invitației nr.143665/09.12.2024; - [redacted] conform invitației nr. 143666/09.12.2024; - [redacted] conform invitației nr. 143669/09.12.2024

- [redacted] conform invitației nr. 143671/09.12.2024
- [redacted] conform invitației nr. 144087/09.12.2024
- [redacted] conform invitației nr. 144088/09.12.2024
- [redacted] conform invitației nr. 144089/09.12.2024
- [redacted] nform invitației nr. 144093/09.12.2024
- [redacted] conform invitației nr. 144094/09.12.2024
- [redacted] form invitației nr. 144095/09.12.2024
- [redacted] nvitației nr. 144104/09.12.2024

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.

[redacted], nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentația propusă.

[redacted] și [redacted] și-au exprimat dezacordul cu privire la documentație.

S-a constatat că certificatul de urbanism nr.257/01.03.2023 în baza căruia s-a depus documentația de urbanism a expirat, ca urmare am încheiat această procedură, fiind necesară reluarea consultării populației, în baza unui nou certificat de urbanism.

Pentru completarea procedurii, a fost afișat 15 zile, respectiv în perioada 28.07.2025 –11.08.2025 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panoul a fost afișat 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 :

- ARHIEPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ALBA IULIA conform invitației nr.86356/22.07.2025;
- [redacted] conform invitației nr.86359/22.07.2025;
- [redacted] conform invitației nr.86356/22.07.2025;
- [redacted] conform invitației nr. 86359/22.07.2025
- [redacted] conform invitației nr. 86361/22.07.2025
- [redacted] conform invitației nr. 86363/22.07.2025
- [redacted] conform invitației nr. 86366/22.07.2025
- [redacted] conform invitației nr.86369/22.07.2025

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.

MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR.97754/20.08.2025

	ARHIEPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ALBA IULIA şi-a exprimat acordul cu privire la documentaţie. [redacted] şi-au exprimat dezacordul cu privire la documentaţie, prin adresa nr.93179//2025, respectiv 93180/2025, cu aceleaşi argumente ca în etapa anterioară a consultării. [redacted] nu şi-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentaţia propusă.

ŞEF SERVICIU URBANISM

VALENŢIN ONIŞORU

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA

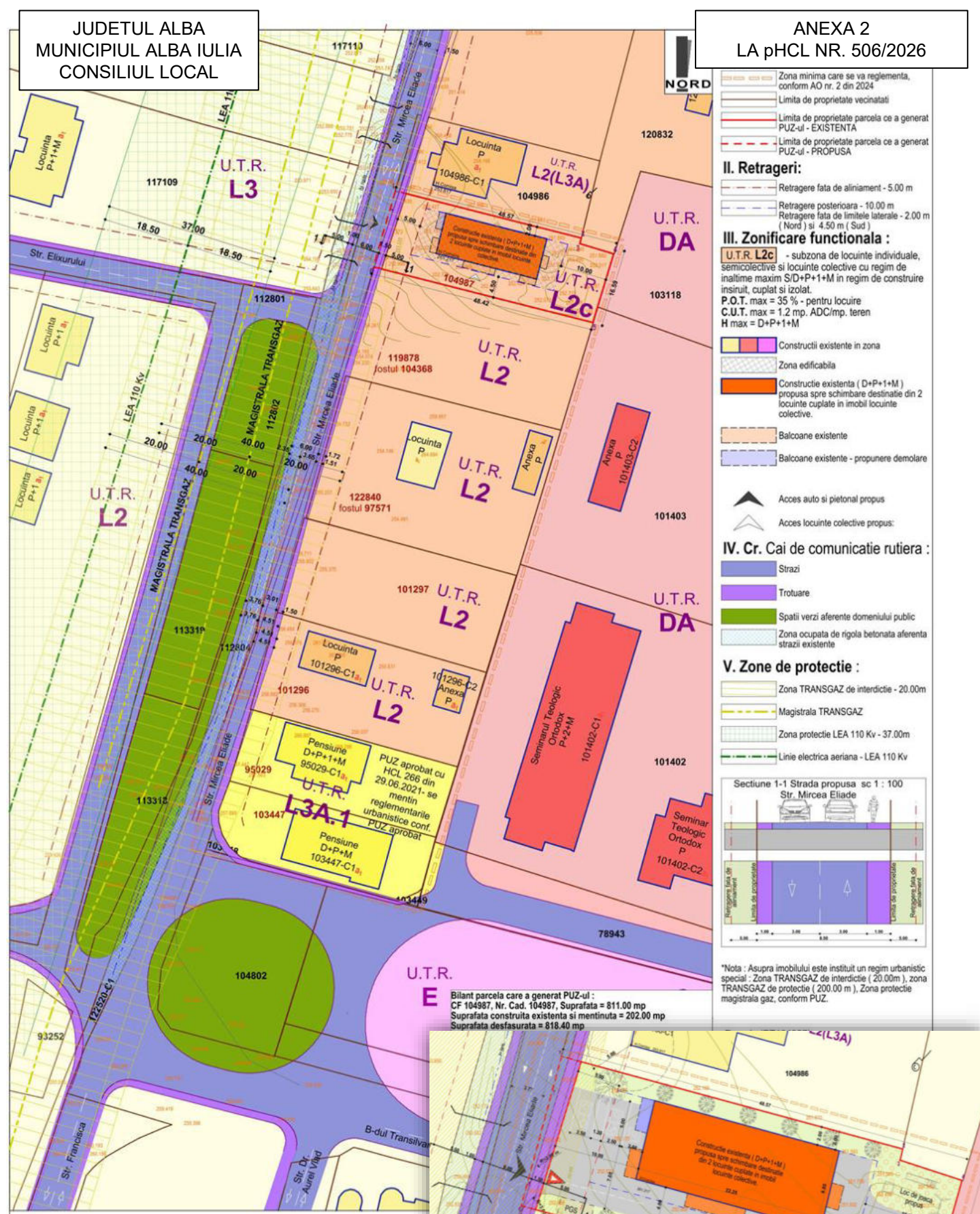
INITIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA 17.11.2026

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGETA-CAMELIA RÂNGHET

JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2
LA pHCL NR. 506/2026



Zona minima care se va reglementa, conform AO nr. 2 din 2024
Limita de proprietate vecinatati
Limita de proprietate parcela ce a generat PUZ-ul - EXISTENTA
Limita de proprietate parcela ce a generat PUZ-ul - PROPUSA

II. Retrageri:

Retragere fata de aliniament - 5.00 m
Retragere posterioara - 10.00 m
Retragere fata de limitele laterale - 2.00 m (Nord) si 4.50 m (Sud)

III. Zonificare functionala :

U.T.R. L2c - subzona de locuinte individuale, semicolective si locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.
P.O.T. max = 35 % - pentru locuire
C.U.T. max = 1.2 mp. ADC/mp. teren
H max = D+P+1+M

Constructii existente in zona
Zona edificabila
Constructie existenta (D+P+1+M) propusa spre schimbare destinatie din 2 locuinte cuplate in imobil locuinte colective.
Balcoane existente
Balcoane existente - propunere demolare
Acces auto si pietonal propus
Acces locuinte colective propus:

IV. Cr. Cai de comunicatie rutiera :

Strazi
Trotuare
Spatii verzi aferente domeniului public
Zona ocupata de rigola betonata aferenta strazii existente

V. Zone de protectie :

Zona TRANSGAZ de interdictie - 20.00m
Magistrala TRANSGAZ
Zona protectie LEA 110 Kv - 37.00m
Linie electrica aeriana - LEA 110 Kv

Sectiune 1-1 Strada propusa sc 1 : 100
Str. Mircea Eliade

*Nota : Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special : Zona TRANSGAZ de interdictie (20.00m), zona TRANSGAZ de protectie (200.00 m), Zona protectie magistrala gaz, conform PUZ.

Zone functionale :	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Suprafata teren reglementat - CF 104987-Arabil, intravilan UAT ALBA IULIA, str. Mircea Eliade	811.00	100	811.00	100
1. UTR L2 - locuinte individuale si semicolective cu P+1+M	811.00	100	-	-
			776.00	95.68
			35.00	

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA 17.11.2026

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGETA-CAMELIA RÂNGHET

JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3
LA pHCL NR. 506/2026

MUNICIPIUL ALBA IULIA

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin **ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/ 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**, Alba Iulia, Strada Mircea Eliade, nr. 4A, jud. Alba nr. CF. 104987, beneficiar: **SANDRU NICOLAE** conform Avizului de oportunitate nr. 2, din 2024

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
0	Aprobare PUZ in Consiliu Local emitere HCL – inclusiv aprobare obiectiv de utilitate publica = Modernizare strada Mircea Eliade prin realizarea trotuarului intre bulevardul Transilvaniei si strada Mircea Eliade nr. 2A	-	-	-
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea căilor de comunicații Se va obtine: 1. CU parcelare teren aferent dezvoltarii drumului (CF 104987) 2. Procedura parcelare pentru terenul aferent dezvoltarii drumului	4 500.00	SANDRU NICOLAE	2luni - după aprobare PUZ
2	Realizare procedura donatie parcela aferenta dezvoltarii drumului conform PUZ	2 500.00	SANDRU NICOLAE Primaria Alba Iulia	Luna 3-5 dupa aprobare PUZ
3	Actualizare date imobil – strada Mircea Eliade (inscriere forma geometrica in ETERRA)	0.00	Primaria Alba Iulia	Luna 3-5 dupa aprobare PUZ
4	Procedura donatie si/sau expropriere (dupa caz) pentru celelalte terenuri afectate de modernizare strada/trotuar: CF 119878; 122840; 101297 (tronsom intre nr. 2A si intersectia cu bd. Transilvaniei.	4 000.00	Primaria Alba Iulia	Luna 3-10 dupa aprobare PUZ
5	Unificare terenuri aferente dezvoltarii drumului cu terenul apartinand strazii Mircea Eliade	0.00	Primaria Alba Iulia	Luna 10-11 dupa aprobare PUZ
6	Emitere CU pentru modernizare strada Mircea Eliade – prin realizare trotuar conform PUZ	0.00	SANDRU NICOLAE Primaria Alba Iulia	Luna 12 dupa aprobare PUZ
7	Elaborare documentatie faza DTAC si Obtinere AC pentru Modernizare strada Mircea Eliade prin realizare trotuar intre bd. Transilvaniei si nr. 2A.	12 000.00	SANDRU NICOLAE ½ si vecin CF	Luna 12 - 16 după aprobare PUZ
8	Obtinere CU pentru schimbul de destinatie conform PUZ	600.00	SANDRU	Luna 2-3 dupa aprobare PUZ

JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3
LA pHCL NR. 506/2026

MUNICIPIUL ALBA IULIA

			NICOLAE	
9	Autorizarea schimbului de destinatie propus prin documentația de urbanism, din 2 locuinte cuplate in locuinte colective	25 000.00	SANDRU NICOLAE	Luna 3-6 luni - după aprobare PUZ
10	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism, incinta spatii verzi etc.	250 000.00	SANDRU NICOLAE	Luna 6-12 luni - după aprobare PUZ
11	Realizarea lucrarilor de modernizare strada Mircea Eliade prin realizare trotuar propus prin PUZ - conform AC obtinut la	25 400.00	Primaria Alba Iulia	Luna 16 – 18 dupa aprobare PUZ
12	Recepția la imobilul de locuinte colective propuse, inclusiv bransamente, alei pietonale si carosabile in incinta, spatii verzi etc. Receptia definitiva a imobilului se va face concomitent cu receptia lucrarilor de modernizare (trotuar) la strada Mircea Eliade	10 000.00	SANDRU NICOLAE	Interval 12-13 luni - după aprobare PUZ
	TOTAL	334 000.00		

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
SANDRU NICOLAE

Întocmit, proiectant: Mirea Iulian Ilie

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA 17.11.2026

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGETA-CAMELIA RÂNGHET