



Nr. 96120/2026

Minuta**încheiată cu ocazia dezbaterii publice referitoare la elaborarea proiectului de hotărâre privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STANJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brândușei, F.N.**

Încheiată azi, 06.08.2026, cu ocazia dezbaterii publice organizată în data de 04.08.2026, ora 15.00, în sala de ședințe a Primăriei Municipiului Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 5 A, dezbateri publică referitoare la proiectul de hotărâre privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STANJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brândușei, F.N.

La ședință au participat din partea Primăriei Municipiului Alba Iulia: dl. Damian Alexandru – Arhitectul Șef al Municipiului Alba Iulia, dl. Onișoru Valentin – Șef Serviciu Urbanism, d-na Popescu Simina consilier juridic responsabil cu Legea nr. 52/2003 - din cadrul Direcției Juridice, Administrație Publică Locală - Serviciul Juridic, Contencios Administrativ, iar din partea din partea cetățenilor Municipiului Alba Iulia au participat: dl. Barbieri Marius - proiectantul Puz-ului, d-na Crișan Maria proprietară, beneficiară și inițiatore a PUZ-ului aflat în discuție, dl. Crișan Mirel – proprietar, dl. Bucea Cosmin – vecin și beneficiar al Puz-ului, dl. Pandor Vasile – vecin, Profesor Dr. Ioan Chiciudean – vecin, Cotîrlea Adrian – vecin, Goția George – vecin, dl. Barbu Andrei – vecin și online au participat d-na Cornea Constantina vecin și beneficiar al PUZ-ului și dl. Borcea Călin vecin.

Proiectul de hotărâre a fost supus dezbaterii publice potrivit dispozițiilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STANJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brândușei, F.N. a fost postat pe site-ul autorității publice, www.apulum.ro, la secțiunea Consultare publică prin anunțul cu nr. 76999/24.06.2026, a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia – Calea Moșilor, nr. 5 A , conform procesului verbal de afișare nr. 77003/24.06.2026, și a fost anunțat în mass-media locală Alba Știri. De asemenea menționăm faptul că prin anunțul nr. 91022/2026 a fost adusă la cunoștința publicului, invitația de participare la dezbateri publică organizată în data de 04.08.2026. Anunțul a fost afișat prin procesul verbal nr. 91024/2026.

În perioada 24.06.2026- 04.08.2026 proiectul de hotărâre a parcurs etapa de consultare a populației, iar sugestiile, propunerile și opiniile cu valoare de recomandare, au putut fi depuse în scris specificându-se articolul sau articolele din proiect sau regulament la care se referă, menționând data trimiterii și datele de contact ale expeditorului, la sediul Primăriei Municipiului Alba Iulia, de pe str.: Calea Moșilor, nr. 5 A, Camera 8 – Registratură sau în format electronic pe adresa de e-mail: urbanism@apulum.ro; office@apulum.ro , până la data de 08.07.2026, ora 16.00.



**DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
DIRECȚIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro, Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Se constată că în această perioadă, au fost formulate în scris observații cu privire la proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice,

1) Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Alba Iulia cu nr. 81322/03.07.2026 a d-nului Prof. Dr. Ioan Chiciudean

2) Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Alba Iulia cu nr. 82182/06.07.2026 a d-nului Borcea Călin

În cadrul ședinței de dezbatere publică din data de 04.08.2026, dl. Damian Alexandru – Arhitectul Șef, a prezentat un rezumat al proiectului de hotărâre supus dezbaterii publice.

Prin Proiectul de hotărâre privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brândușei, F.N., se propune anularea parțială a străzii Stânjenelului și reglementarea unui teren în vederea parcelării pentru construirea de locuințe individuale. Terenul este situat între strada Brândușei, Nicolae Labiș și strada Daliei așa cum reiese din proiect și din planșele transmise de către beneficiar prin arhitect. Documentația de urbanism a parcurs toate fazele de avizare, toate fazele de documentare, aflându-ne în ultima fază procedurală – consultarea populației în perioada de transparență decizională.

Se arată faptul că documentația de urbanism a început printr-o solicitare de anulare în totalitate a străzii Stânjenelului. Acest lucru era posibil la etapa avizului de oportunitate, dar pe parcursul procedurii consultării populației, întrucât proprietarii care au acces la proprietățile personale din strada Nicolae Labiș și-au exprimat dezacordul privind anularea străzii, nu a fost posibilă anularea în totalitate a acestei străzi. Cu toate acestea beneficiara, d-na Crișan, pe a cărei teren se află aproape în întregime jumătate din strada Stânjenelului, a continuat să-și susțină demersul și prin proiectul care a fost supus dezbaterii și procedurii de avizare a făcut dovada că este posibilă parcelarea terenului în loturi construibile pentru locuințe individuale. D-nul arhitect Barbieri, a făcut inițial documentația cu câte două loturi adiacente în fiecare fundătură. Reglementarea urbanistică a străzii se păstrează încă pe cealaltă jumătate de stradă. În urma avizului comisiei de circulație și a avizului primit de la Inspectoratul pentru situații de urgență, există posibilitatea accesului pe o stradă de 3,5 m, plus 1,5 m pe care îl pune la dispoziție d-na Crișan. Aceste trei fundături nu mai sunt de fapt fundături, ci este o stradă continuă. Prin acest plan urbanistic zonal se propun: crearea a șase loturi în proprietatea d-nei Crișan, se reglementează accesul și lotul din strada Brândușei proprietatea d-nei Cornea și se reglementează terenul proprietatea d-lui Bucea.

Toate petițiile, observațiile, propunerile, sugestiile și recomandările au fost analizate și dezbătute în cadrul ședinței de dezbatere publică, fiind prezentate de către d-nul Arhitect Șef, dl Damian Alexandru, astfel:

I. Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Alba Iulia cu nr. 81322/03.07.2026 a d-nului Prof. Dr. Ioan Chiciudean, se solicită respingerea sau revizuirea radicală a Planului Urbanistic Zonal pentru următoarele considerente de ordin tehnic, urbanistic și juridic:

1. Încălcarea gravă a dreptului la însorire și a confortului luminos al imobilului preexistent. D-nul Arhitect șef explică că, proprietatea se află la intersecția străzii Daliei cu strada Petuniei, iar lotul propus de beneficiar este situat în partea de nord, așadar este imposibilă umbrirea casei vecinului, ci mai degrabă invers, casa propusă de domnul arhitect, dacă este poziționată la minim 60 de cm de limită, va fi umbrită. Cu toate acestea conform Ordinului Ministerului Sănătății, pe acei 60 cm este imposibil din punct de vedere legal să facă ferestre de vedere astfel încât vecinul nu-i va putea umbri camerele de locuit.



**DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
DIRECȚIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro, Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Legat de regimul de înălțime, se menționează că acesta este stabilit prin PUG, nu se schimbă prin PUZ, maximul este P+1+M, cu 12m înălțime maximă la coamă, 9m la streășină pentru P+1+M, respectiv 6m la streășină pentru P+M. Nu e obligatoriu ca viitoarele case să ajungă la înălțimea maximă. În faza de autorizare, în funcție de dorința viitorilor proprietari, se va stabili regimul de înălțime. D-nul Goția George întreabă, legat de nivelul maxim de înălțime la care poate construi un dezvoltator imobiliar care cumpără acel teren ca să poată maximiza profitul. I se răspunde că nu există nici o garanție despre cum se poate construi, câtă vreme se respectă RLU aferent PUG. Scopul inițial al PUZ a fost anularea în totalitate a străzii Stânjenelului, vecinii nu au dorit acest lucru, așa că a ajuns anulare parțială a străzii și parcelare.

2. Agresiunea vizuală și încălcarea servituții de vedere conform Codului Civil. În acest sens, dl Arhitect Șef menționează că nu există necesitatea instituirii unei servituți de vedere, Codul Civil specifică clar care este metoda de construire în relație cu limitele parcelei, cu parcelele învecinate sau cu clădirile de pe parcele învecinate.

3. Gâtuirea nejustificată a tramei stradale și afectarea interesului public în favoarea unui interes privat. Cu privire la acest aspect d-nul Arhitect Șef menționează că strada a fost reglementată printr-un plan urbanistic general din 2014, moment în care d-na Crișan nu a fost anunțată de către Primărie, mai precis nu a primit în poștă o astfel de notificare. Ca urmare a acestei culpe a primăriei, existau două variante de anulare a acestei străzi, o variantă în instanță care putea fi ușor câștigată dar într-un timp îndelungat și cu costuri nejustificate sau printr-un plan urbanistic zonal care să rezolve și partea referitoare la parcelarea terenului, lucru care a fost întreprins de beneficiarul acestei documentații.

Strada așa cum a fost gândită sau reproiectată respectă normativul de străzi și are inclusiv avizul pompierilor. Va fi o stradă cu sens unic cu acces din strada Nicolae Labiș și cu ieșire în strada Daliei. E o propunere de stradă, ce va fi materializată doar când toți proprietarii își vor face dezmembrarea, alipirea și autorizarea străzii. Cei prezenți întreabă dacă strada Stânjenelului va rămâne ca propunere, li se răspunde că va rămâne o stradă de folosință locală, care se poate concretiza în funcție de dorința proprietarilor terenurilor afectate. Cei prezenți întreabă dacă nu se aglomerează foarte mult zona, prin parcelare intensivă și cedare pentru stradă. Li se explică că aceleași reguli aplicate caselor deja existente, construite, se aplică și parcelelor propuse. Nu există motiv de nelegalitate pentru parcelele sau casele propuse. Nu se poate condiționa de către primărie o dimensiune maximă de 6m a casei, fiind un considerat un abuz.

Referitor la concluziile și solicitările din această adresă se rețin următoarele aspecte:

- pt. punctul 1 (la concluziile și solicitările din această adresă), se solicită respingerea PUZ ului în forma actuală, configurarea lotului 8 (în varianta actuală este numerotat ca lot 11) fiind profund dăunătoare țesutului urban existent, aspect pe care d -nul Arhitect Șef îl va prezenta în Ședința Consiliului Local, menționând faptul că vecinii nu sunt de acord cu acest proiect.
- pt. punctul 2 (la concluziile și solicitările din această adresă), s-a discutat că regulile de amplasare a unei clădiri pe parcelă sunt cele date de Regulamentul local de urbanism, de 60 cm, respectiv 3 m de la stradă. O construcție amplasată la aliniament nu ar fi primit avizul pompierilor.
- pt. punctul 3 (la concluziile și solicitările din această adresă), d-nul Arhitect Șef menționează faptul că reglementarea urbanistică a străzii Stânjenelului este propusă a fi păstrată cu un profil mai îngust prin PUZ-ul prezent. deci obiecțiunea nu mai are obiect.
- pt. punctul 4 (la concluziile și solicitările din această adresă), se arată faptul că documentația are avizul de la apă canal, Primăria municipiului Alba Iulia neavând ce să facă din acest punct de



**DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
DIRECȚIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro, Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



vedere, iar strada Daliei este privată - este detaliat aspectul tehnic al elementului de infrastructură blamat - anume nu este vorba de o fosă septică ci de un cămin de pompare.

- pt. punctul 5, instalațiile de apă, gaz, electricitate, s-au primit avizele necesare de la deținătorii de rețele.

- pt. punctul 6, dacă nu a fost impus până în prezent aprobarea unui PUZ din care să rezulte alee, spațiu verde, piste de biciclete, bănci, un parc de joacă pentru câte blocuri sunt, nu se mai poate face acum în acest punct.

II. Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Alba Iulia cu nr. 82182/06.07.2026 a d-nului Borcea Călin, cu conținut similar cu adresă anterior discutată, s-au invocat aceleași aspecte mai sus amintite, singurul aspect diferit fiind legat de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului deoarece dl. Borcea Cătălin solicită să impună prin regulamentul PUZ o retragere de minimum 6 m față de hotar pentru orice construcție pe Lotul 8 (actual lot11), aplicând regula distanței egale cu înălțimea clădirii raportat la ansamblul celor două proprietăți. Solicită să se interzică amplasarea de balcoane, terase sau ferestre mari ale camerelor de zi/dormitoare pe oricare fațadă care are vedere spre proprietatea dânsului. D-nul Damian Alexandru menționează ca aceste lucruri nu pot fi impuse printr-un aviz al comisiei tehnice de urbanism sau printr-un aviz al Arhitectului Șef. Sunt niște limite legale de construire, dacă erau cu funcțiune diferită față de locuință, atunci ar fi putut fi făcute retrageri suplimentare față de limitele de proprietate care deservește funcțiunea de locuire.

A mai luat cuvântul în cazul dezbaterii publice d-nul Cotârlea care dorește să se discute pe planșe. Este interesat de regimul străzii Daliei, despre care d-nul Arhitect Șef Damian Alexandru explică că e o stradă privată. I se explică și faptul că drumul de acces către parcelele ce se vor crea prin PUZ va fi privat, nu public, și dânsul nu va avea acces liber la această cale de acces. Se exprimă nemulțumirea față de contextul în care dl. Cotârlea a fost constrâns de primărie, cu câțiva ani în urmă, la faza de autorizare a locuinței personale, să cedeze o suprafață din terenul proprietate personală pentru a se crea strada Stânjenelului și acum, această regulă nu se aplică și pentru d-na Crișan și deoarece strada Stânjenelului nu se mai face, el solicită să i se dea înapoi terenul cedat. I se explică nu se anulează întreg tronsonul de stradă, și terenul cedat e acum domeniu public. Reglementarea de stradă rămâne, însă momentul executării acesteia de către Primărie, nu se cunoaște.

De asemenea în cadrul dezbaterii publice, a luat cuvântul dl. Barbu Andrei care poartă discuții despre exproprierile făcute de primărie. Întreabă dacă proprietarii de pe strada Nicolae Labiș au fost consultați cu privire la cedarea terenului la stradă și cei prezenți îi confirmă că fiecare a fost obligat să facă această cedare. Tot el subliniază faptul că la toate PUZ-urile din zonă s-a folosit strada Stânjenelului, altfel ar fi trebuit să se facă loc de întoarcere la toate străduțele create. Primăria avea obligația să rezolve regimul juridic al acestei străzi. El susține că interesul privat primează față de interesul public, în fața primăriei. Arhitectul șef explică că la momentul adoptării PUG au fost marcate multe străzi în municipiu, dar primăria nu a avut capacitatea de inițierea exproprierilor pentru a face strada publică. În contextul a zeci de străzi care așteaptă investiția, e probabil ca strada Stânjenelului să nu fi fost considerată de o importanță așa de mare. Se discută despre categoriile de străzi din zonă, reglementări, normative, se explică că străzile private trec prin mai multe etape stabilite de legislație până ajung în faza de stradă, cu autorizație de construire și recepție, iar Stânjenelului nu e reglementată tehnic ci doar urbanistic, motiv pentru care nici nu se pune problema emiterii de cărți de identitate cu această adresă.



**DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro, Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Concluzia dezbaterii publice este că proprietarii din vecinătate se opun admiterii PUZ, iar inițiatorii nu își asumă modificarea documentației și doresc supunerea spre dezbateră în forma publicată în procedura de transparență decizională.

Deoarece nu există motive de nelegalitate, documentația va fi prezentată Consiliului Local pentru aprobare, cu menționarea tuturor opozițiilor exprimate de către proprietarii vecini în etapa consultării populației.

Având în vedere observațiile/propunerile formulate în scris și discuțiile purtate în cadrul ședinței de dezbateră publică se va proceda astfel: proiectul de hotărâre privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STANJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brândușei, F.N.va fi supus dezbaterii și adoptării Consiliului local al municipiului Alba Iulia în Ședință în forma propusă de către inițiator.

Prezenta Minută se va afișa pe pagina de internet www.apulum.ro, secțiunea Consultare publică precum și la avizierul Primăriei Municipiului Alba Iulia Calea Moșilor, nr. 5 A.

PRIMAR
Pleșa Gabriel Codru

Avizat: Onișoru Valentin	Șef Serviciu – Serviciul Urbanism		10/08/2026	2 ex.
Întocmit: Popescu Simina	Consilier juridic, responsabil cu Legea nr. 52/2003		10/08/2026	



DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
DIRECȚIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro, Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Nr. 96123/2026

PROCES – VERBAL
de afişare a Minutei nr. 96120/2026

Subsemnata, Popescu Simina, consilier juridic în cadrul Direcţiei juridice, administraţie publică locală – Serviciul juridic, contencios administrativ, am procedat azi, 10.08.2026, în temeiul art. 7 alin. 10 lit. d) din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţie publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, la afişarea MINUTEI nr. 96120/2026 cu privire la proiectul de hotărâre privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STANJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brânduşei, F.N.

Afişarea MINUTEI mai sus menţionată, s-a făcut la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia, în locul special amenajat şi pe site-ul instituţiei www.apulum.ro, secţiunea Consultare publică.

Întocmit: Popescu Mihaela Simina	Consilier juridic, responsabil cu Legea nr. 52/2003		10/08/2026	2
-------------------------------------	---	--	------------	---



DIRECŢIA JURIDICĂ, ADMINISTRAŢIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS, ADMINISTRATIV
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moşilor Nr. 5A, Alba Iulia, Judeţul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

