

Nr. 127748/2021

Minuta

privind Dezbateri publică referitoare la proiectul de hotărâre privind aprobarea: REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia

Încheiată azi, 03.11.2021, cu ocazia dezbaterii publice organizată în data de 26.10.2021, ora 15.00, în sala de ședințe a Direcției Programe, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia, Strada Bucovinei, nr. 6, **dezbatere publică** cu privire la proiectul de hotărâre privind **aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia**

La ședință au participat din partea Primăriei Municipiului Alba Iulia : dl. Pleșa Gabriel Codru – Primarul Munic. Alba Iulia, dl. Popescu Emil Antoniu – viceprimarul Municipiului Alba Iulia, dl. Damian Alexandru – arhitect șef, d-na Plosca Mihaela Simina – consilier juridic responsabil cu Legea nr. 52/2003, d-na Simionescu Ioana – consilier juridic în cadrul Serviciului administrație publică locală, juridic, contencios, dl. Morgovan Lucian - consilier Cabinet Primar, dl. Buta Flaviu - consilier Cabinet Primar; consilieri locali ai Municipiului Alba Iulia: d-na Nanu Dana, d-na. Gavrilă Paven Ionela, dl. Dumitru Nicolae Alexandru Dan, dl. Medrea Bogdan, dl. Florea Victor și cetățeni ai Municipiului Alba Iulia: d-na Bogdan Mălina – Președinte LSVA, d-na Roșca Voichița, dl. Aldea Dan – reprezentant al Asociației „Orizont 26 Micești”, dl. Marinceș Gheorghe, d-na Silea Livia Adrian, dl. Manu Adrian Radd – persoana fizică, dl. Bozdog Dumitru Flaviu – persoană fizică, dl. Sârbu Dorin – persoană fizică, dl. Rusu Marius-Vasile, d-na dl. Zară Ioan - Ștefan, d-na Tomuța Geanina, dl. Pop Claudiu, d-na Cristina Petruțiu – Administrator Alma ID, și dl. Trifu Mircea.

Ședința dezbaterii publice a fost condusă de domnul Damian Alexandru – Arhitect Șef în cadrul Aparatului de specialitate al Municipiului Alba Iulia.

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 REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia** a fost postat pe site-ul autorității publice, www.apulum.ro, la secțiunea Consultare publică prin anunțul cu nr. 104610/2021 a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia conform procesului verbal de afișare nr. 104616/2021, și a fost anunțat în mass-media locală.- Pro Alba;

În perioada 13.09.2021-22.10.2021 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: office@apulum.ro, până la data de 27.09.2021, ora 16.00.

Se constată că în această perioadă, respectiv până la data de 27.09.2021 nu au existat în scris propuneri, sugestii sau opinii din partea cetățenilor cu privire la proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice, cu 2 excepții:

- O petiție din partea d-nului Răzvan Secară, d-nului Adrian Manu și d-nului Mircea Trifu transmisă pe email după această perioadă, respectiv la data de 20.10.2021 cu următoarele observații:
- *1. In primul rand ar trebui in opinia noastra clarificarea notiunii de investitor/dezvoltator. Cine sunt investitorii/dezvoltatorii? Companii specializate de constructii? Agentii imobiliare? Persoane juridice sau si persoane fizice? O persoana fizica , un proprietar care detine de exemplu 5000 mp de teren si care vrea sa faca o parcelare este investitor? Sau daca e persoana juridica si face aceeasi parcelare este dezvoltator? Trebuie neaparat facuta distinctia intre o companie care se ocupa cu investitii imobiliare si un cetatean care isi parceleaza un teren pentru a-si face drum de acces sau a construi o casa. Si in cazul persoanelor fizice, care este limita afacere vs personal? Daca isi face 5 parcele, vinde 4 si pe una isi construiește casa e investitor/dezvoltator sau rămână la stadiul de simplu proprietar? Sau de la cate parcele se schimba optica? Sunt lucruri care trebuie clarificate si judecate conform reglementarilor legale in vigoare (legea 92/1997)*
- *2. Se observa o optica a biroului de urbanism a Primariei care considera realizarea PUG-ului ca o greseala. Noi consideram ca a fost o baza reala de dezvoltare a acestui oras. Suprafata intravilanului unui UAT si numarul de strazi sunt criterii obiective de masurare a dimensiunilor unui UAT si implicit de alocare a resurselor bugetare pentru dezvoltarea urbana;*
- *3. Se inregistreaza o durata de aproximativ 10 luni conform noii proceduri de aprobare PUZ si PUD, descuranjanta pentru cei ce intiaza astfel de demersuri catre Primaria Alba Iulia;*
- *4. Se observa o abordare unilaterala a obligatiei prin care doar investitorii sau persoanele fizice sunt cele responsabile cu tragerea utilitatilor si asfaltarea sau pavarea drumurilor existente sau nou create, Primaria neavand nici o obligatie decat aceea eventual prin care se ingreuneaza birocratic acest proces;*
- *5. Se observa aplicarea retroactiva a noilor reguli pentru PUZ –uri ce au fost aprobate anterior si unde cumparatorii de buna credinta nu mai pot obtine autorizatia de construire decat dupa ce realizeaza drumul si trag utilitatile. Cu alte cuvinte daca pe o strada privata sunt 10 parcele de case, 9 sunt construite si utilitatile sunt trase, cel de-al zecelea proprietar nu va primi autorizatie de constructie pentru casa decat daca asfalteaza sau paveaza intreaga strada. Sau daca un proprietar vrea sa construiasca primul pe o strada privata, va trebui sa traga pe propria cheltuiala utilitatile pe strada si o si asfalteze/paveze pentru a putea construi.*
- *6. Predarea strazilor private catre Primarie nu se mai poate realiza decat daca sunt trase minim utilitatile canal si apa si este asfaltata/pavata strada.*
- *7. Reglementarile de la punctele 4-6 prezinta discriminari evidente, lipsa de respect fata de proprietatile cetatenilor si lipsa de implicare a Primariei in rezolvarea problemelor de urbanism ale orasului. Daca pana in prezent se insista ca oamenii sa isi predea*

strazile private pentru a fi realizate utilitati si a le moderniza, optica se schimba radical prin abandonarea a sute de kilometri de strada in noroi. Dupa cum se stie, conform reglementarilor legale in vigoare, Municipality trebuie sa participe financiar impreuna cu furnizorii de utilitati la dezvoltarea utilitatilor in UAT-uri. Cerem cu tarie respectarea acestor obligatii a Primariei si implicarea reala a Primariei in dezvoltarea si modernizarea orasului. Cetatenii orasului nu trebuie pedepsiti pentru ca au muncit si au agonisit ani intregi si acum doresc sa isi cumpere o parcela de teren si sa isi edifice o casa.

- 8. In situatia juridica actuala a strazilor private din actualul intravilan al orasului, este imposibil sa ceri o autorizatie de constructie pentru realizare utilitati, cand proprietari sunt zeci si sute de oameni, unii decedati, altii casatoriti, recasatoriti, divortati etc. Se impune continuarea incurajarii oamenilor de a-si preda strazile, continuarea preluarii strazilor care au servituti, continuarea preluarii strazilor chiar partial (pe etape) si concomitent continuarea eforturilor de alocare bugetara pentru modernizare acestor strazi. Bineinteles, intr-un mix de masuri care sa contina si exproprierea ca metoda de rezolvare durabila si rapida a acestor probleme majore de urbanism a orasului.
- 9. Intr-o ironie a sortii, dupa ce un cetatean realizeaza toate utilitatile pe strada sa si asfalteaza/paveaza strada, este incadrat de catre primarie la un impozit pe proprietate mai mare pentru ca beneficiaza de conditii mai bune de locuit. Pe buna dreptate, cetatenii acestui oras isi pun intrebarea fireasca: "Dar Primaria ce mai face? Nimic?". Consideram ca aceste reglementari abuzive vor creste gradul de nemultumire a cetatenilor, le vor afecta planurile financiare si valoarea proprietatilor.
- 10. Lipsa unui plan de mobilitate urbana a orasului prin care sa se cunoasca intentiile Primariei si modul in care se dezvolta orasul, pentru a cunoaste si investitorii viziunea Primariei
- 11. O abordare reluctanta, rigida vis-a vis de ceea ce inseamna locuinta colectiva in oras. Acestea au adus plus valoare in oras si au fost in ultima perioada motorul dezvoltarii si atragerea de noi investitii cunoscut fiind modalitatea prin care se analizeaza in functie de numarul locuitorilor posibilele investitii in oras
- 12. Tot referitor la locuintele colective: problemele de abordare a construirii locuintelor colective in primul rand suprafata minima de teren de 90 mp pentru o unitate de locuit care efectiv reduce la zero rentabilitatea investitiei pentru dezvoltatori. Alta problema ar fi ca jumatare din locurile de parcare sa fie realizate la susbolul sau parterul cladirilor, aspect care ridica costul si nu se justifica in cazul in care indeplinesti toate celelalte conditii. O abordare stricta de respectare a distantei de h/2 fata de limitele laterale restrictioneaza deasemenea construirea de cladiri mai mari de 10 m adica de p+2 ceea ce iarasi devine o investitie putin probabila. In aceste conditii restrictive in care lipseste o abordare de colaborare din partea Primariei efectul va fi lipsa de investitii in ceea ce priveste locuintele colective.
- 13. Cerem in regim de urgenta o lista scurta cu termen clare si precise pentru exproprierea si dotarea cu utilitati a principalelor strazi private sau semipublice cum ar fi dar fara se limita la Ana Ipatescu, Sliven, Francesca, Racovita, Ana Aslan, Baba Novac etc.

- 14. De asemenea cerem în regim de urgență măsuri clare de bugetare multianuală și asumare a unei sume semnificative din banii contribuabililor pentru lucrări de infrastructură, extinderi rețele, modernizări străzi. Este inadmisibil în opinia noastră ca în anul 2021 să aruncăm responsabilitatea totală a modernizării unei părți extrem de importante din infrastructura orașului în sarcina oamenilor care își construiesc o casă în cadrul reglementărilor urbanistice aprobate, culmea, tot de către Primărie.

La observațiile primite menționăm următoarele:

1. A fost acceptată renunțarea la definirea globală a termenilor de dezvoltator imobiliar/ investitor, cu amendamentul că se va păstra definiția dată de regulament pentru dezvoltatorul imobiliar, rămânând ca definirea termenului de investitor să fie preluată din legea 10/1995 privind calitatea în construcții, art. 22.
2. Observația transmisă are caracter subiectiv și nu face obiectul proiectului supus dezbaterii.
3. Observația transmisă are caracter subiectiv și nu face obiectul proiectului supus dezbaterii. Termenii de aprobare a unei documentații de urbanism nu au caracter fix și depind de calitatea proiectelor depuse spre analiză.
4. Referitor la acest punct menționăm că administrația publică locală are în administrare toate circulațiile din registrul domeniului public, iar investițiile pe aceste terenuri se fac în funcție de priorități și de bugetul de investiții. Dacă se dorește amenajarea unor căi de comunicații private, acestea sunt reglementate limitative de legislația în domeniu și nu fac referire la ansambluri de locuințe de orice fel. Ca atare, în coroborare cu legea 50/1991 cu HG525/1996 și cu legea 10/1995 existența circulațiilor publice, a infrastructurii tehnico edilitare sunt necesare pentru a recepționa un nou obiectiv.
5. Observația transmisă are caracter subiectiv și nu face obiectul proiectului supus dezbaterii. Cu toate acestea, afirmațiile nu sunt exacte, iar administrația publică locală face toate demersurile necesare.
6. Referitor la acest punct, administrația publică locală a concluzionat că pentru gestionarea eficientă a bugetului trebuie realizată o nouă politică de primire a donațiilor de terenuri destinate străzilor locale.
7. Administrația publică se implică activ în dezvoltarea infrastructurii tehnico edilitare și a celei de circulații, prin urmare, anual se alocă fonduri din bugetul local sau din surse de finanțare guvernamentale pentru extinderi de rețele, modernizare de drumuri.
8. Există exemple în care dezvoltatorii au reușit să realizeze infrastructura tehnico edilitară și căile de circulații în ansamblurile de locuințe realizate, de asemenea există zeci de autorizații de construire pentru extinderi de rețele, realizate pe cheltuielile persoanelor fizice și juridice.
9. Observația transmisă are caracter subiectiv și nu face obiectul proiectului supus dezbaterii, cu toate acestea menționăm că administrația publică locală are și alte atribuții pe care încearcă să le gestioneze cu profesionalism în interesul tuturor cetățenilor.
10. Planul de mobilitate al orașului este la cea de-a doua versiune, versiune care este în lucru și în curând va fi și în dezbatere publică, moment în care cetățenii pot să îl analizeze și să vină cu propuneri și observații.
11. Observația transmisă are caracter subiectiv și nu face obiectul proiectului supus dezbaterii. Administrația publică locală încurajează orice dezvoltare în municipiul Alba Iulia atât timp cât este în interesul cetățenilor și respectă normele tehnice și legale în vigoare.
12. Suprafața de 90 de mp propusă prin prezentul proiect supus dezbaterii, are caracter informativ și în urma dezbaterilor cu corpul profesional al arhitecților va fi propusă o suprafață modificată raportată la o analiză cost-beneficiu.
13. Solicitarea transmisă nu face obiectul prezentului proiect supus dezbaterii.
14. Solicitarea transmisă nu face obiectul prezentului proiect supus dezbaterii. Menționăm că se lucrează la strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Alba Iulia,

strategie care va cuprinde și capitolul dedicate extinderilor de rețele. Anual administrația publică locală va face publică lista proiectelor de investiții referitoare la extinderile de rețele și modernizare a căilor de comunicații.

- O adresă din partea Asociației Orizont 26 Micești, înregistrată la Primăria Municipiului Alba Iulia cu nr. 122702 din 22.10.2021, prin care:

- se propune cu valoare de recomandare completarea art.5, pct.b prin introducerea unei definiții a Persoanei fizice/ Beneficiar. Definiție care trebuie stabilită de inițiatorul proiectului.
- Se mai face mențiunea introducerii unui articol nou care să detalieze tipologia locuințelor individuale

La observațiile primite prin adresa 122702 menționăm că definirea persoanei fizice/ a beneficiarului este reglementată de legea 10/1995, art.22. În ceea ce privește detalierea tipologiei de locuințe individuale, acestea sunt deja reglementate de planul urbanistic general al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL 158/2014.

În cadrul ședinței de dezbatere publică din data de 26.10.2021, toți participanții și-au prezentat punctele de vedere și observații pe marginea acestui proiect, urmând ca inițiatorii acestui proiect de hotărâre să țină cont de următoarele aspecte:

Majoritatea observațiilor au fost analizate cu profesionalism, administrația publică locală va propune spre aprobare un proiect de hotărâre cu toate amendamentele, îmbunătățit, având la bază observațiile cetățenilor și discuțiile avute în cadrul dezbaterilor publice.

Dezbaterile publice pot fi vizualizate urmând linkul:

<https://www.facebook.com/primariaalbaiulia/videos/433608791501337/>

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

PRIMAR
Pleșa Gabriel Codru

Nume, prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Ex.
Întocmit: Damian Alexandru	Arhitect Șef		03.11.21	2
Întocmit: Plosca Simina	Consilier juridic, responsabil cu Legea nr. 52/2003		03.11.21	



DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDIC CONȚENCIOS
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. 127759/2021

PROCES – VERBAL
încheiat astăzi, 03.11.2021

Subsemnata, Plosca Mihaela Simina consilier juridic în cadrul Direcției juridice, administrație publică locală, am procedat azi 03.11.2021 în temeiul art. 7 alin.10 lit. d din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, republicată – la afișarea MINUTEI nr.127748/2021 cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea: “REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia”,

Afișarea MINUTEI nr. 127748/2021 s-a făcut la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia, în locul special amenajat și pe site-ul instituției www.apulum.ro, secțiunea Consultare publică.

Întocmit: Plosca Mihaela Simina	Consilier juridic responsabil cu Legrea nr. 52/2003		03.11.21	2
---------------------------------	--	--	----------	---



DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDIC CONTENCIOS
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 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

