ANEXA 3

NR.132697/03.11.2026

Raportul procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal-
ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Beneficiar: S.C. EUROSTYLE INVEST S.R.L
JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STR. TOPORAȘILOR, NR.14

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	• Dezbatere publică, în data de 16.04.2026, la sala de ședințe a Primăriei Alba Iulia, strada Bucovinei, nr.6 • Dezbatere publică, în data de 25.08.2026, la sala de ședințe a Primăriei Alba Iulia, Calea Motilor, 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 panoul de intenție afișat pe site-ul primăriei; • poze (de aproape și de departe) cu panoul de intenție la avizierul primăriei; • poze (de aproape și de departe) cu panoul de intenție pe teren; • copii după invitațiile poștale • copii după declarații • copie după minutele dezbaterii publice
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii imobilelor înscrise în cărțile funciare nr.: -la est: CF 72143, 122852, 122382, bl E7 str. Stefan cel Mare -la sud: bl CT7, CT8, str Toporașilor, casa nr.16 str. Toporașilor -la vest: bl.E1, bl.E2, str Alexandru cel Bun -la nord: bl.UE3, E4, E5, E6 str Alexandru cel Bun
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-6 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	Pentru a rezolva obiecțiunile legate de umbrire și afectarea intimității, clădirea ce a generat PUZ s-a redus regimul de înălțime cu 2 etaje, s-a micșorat amprenta la sol, rezultând spații verzi mai generoase, 13 apartamente în loc de 18 cât au fost inițial, 12 parcări amplasate la demisol și 2 în afara clădirii, existând și un studiu de trafic favorabil. Suplimentar, pentru a rezolva obiecțiunile legate de trafic, se propune un nou acces din strada Stefan cel Mare și extinderea PUZ pe parcelele alăturate.
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	Inițiatorul proiectului nu renunță la investiție, dar a adaptat proiectul conform rezumatului mai sus menționat.

Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.	A fost afişat 10 zile, respectiv în perioada 18.03.2026 –27.03.2026 pe site – ul primăriei şi la avizierul acesteia Panoul de Informare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afişate şi la limitele zonei studiate. A fost afişat 25 zile, respectiv în perioada 24.09.2026 –18.10.2026 pe site – ul primăriei şi la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afişate şi la limitele zonei studiate. Vecinii direcţi şi cei din zona reglementată au fost notificaţi prin poştă pentru a fi informaţi cu privire la documentaţia urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate şi pentru a fi invitaţi la sediul primăriei pentru a-şi exprima opiniile cu privire la aceasta, după cum urmează : - [redacted]conform invitaţiei nr.32532/16.03.2026 şi 117686/30.09.2026; - [redacted]nform invitaţiei nr.32534/16.03.2026 şi 117743/30.09.2026; - [redacted]nform invitaţiei nr.32535/16.03.2026 şi 117659/30.09.2026; - [redacted]onform invitaţiei nr.32538/16.03.2026 şi 117657/30.09.2026; - [redacted]conform invitaţiei nr.117693/30.09.2026 La toate invitaţiile transmise s-au anexat declaraţia precum şi panoul de consultare a populaţiei. [redacted]u şi-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentaţia propusă. -Documentele transmise pentru[redacted] s-au întors la primăria municipiului Alba Iulia, deoarece nu au fost ridicate de la poştă, prin urmare acestea nu şi-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentaţia propusă. Ulterior, aceştia au fost anunţaţi prin email-ul oficial al asociaţiei, dar nu şi-au exprimat nici acordul nici dezacordul cu privire la documentaţia propusă. [redacted], prin reprezentan[redacted] [redacted]n calitate de preşedinte, a declarat că nu este de acord cu documentaţia propusă, pentru următoarele considerente: proiectul propus înseamnă construire excesivă în zonă, rezultând un grad mare de aglomerare, trafic suplimentar, deficit de locuri de parcare, afectarea condiţiilor de locuire şi presiune asupra utilităţilor existente. Se solicită organizarea unei întâlniri în teren cu toate părţile implicate, atât pentru proiectul PUZ în discuţie cât şi pentru proiectul demarat pe strada Stefan cel Mare, lângă Grădiniţa 12, care propune de asemenea un bloc de locuinţe. [redacted], prin reprezentan[redacted] [redacted] în calitate de preşedinte şi cu susţinerea scrisă a unui număr de 57 proprietari din blocurile E2, E4, E6, şi UE3, a declarat că nu este de acord cu construcţia imobilului de locuinţe colective. -D-na[redacted]proprietar al unui imobil aflat în vecinătate directă, a declarat că nu este de acord cu documentaţia, familia dânsei fiind expropriată în trecut de o porţiune de teren pe care ulterior a fost edificat un bloc, şi cunoaşte ce disconfort aduce prezenţa şantierului pentru construirea unui bloc, precum şi impactul creşterii numărului locatarilor asupra traficului. -Locatarii blocului E1, str Energiei, localitatea Alba Iulia, au transmis printr-o adresă semnată de 10 persoane că nu sunt de acord cu realizarea construcţiei în vecinătatea blocului, din cauza efectelor negative asupra locuitorilor, şi anume: infrastructura rutieră neadaptată la traficul greu generat de astfel de construcţii, afectarea confortului şi intimităţii vecinilor, reducerea valorii proprietăţilor existente, insuficienţa locurilor de parcare, afectarea dreptului la lumină, prin amplasarea clădirii la distanţă mică faţă de blocul în care locuiesc.

	În data de 16.04.2026, după etapa de informare a publicului, a fost organizată o dezbatere publică în sala de ședințe a Primăriei Alba Iulia, strada Bucovinei, nr.6. Vecinii prezenți au invocat aglomerarea traficului, afectarea liniștii și a intimității, umbrirea proprietăților actuale, ocuparea abuzivă a locurilor de parcare din careul de blocuri, accesul dificil. Dl Arhitect Șef îi informează pe cei prezenți că, la cererea beneficiarului, a fost realizat un studiu de trafic din care a rezultat că este spațiu suficient care să susțină traficul produs de investiția propusă, așadar discuțiile pe tema circulației nu vor avea o rezolvare. Tot el recomandă modificarea proiectului în sensul edificării unei construcții P+1+etaj retras, cu adaptarea numărului de mașini la noul număr de apartamente, soluție ce ar trebui adusă iar spre dezbatere publică și discutată atât cu comisia de urbanism cât și cu vecinii. O altă variantă ar fi includerea în proiect a vecinilor dinspre est, care au parcele alipite de investiția propusă, deschiderea unui drum dintr-o parte în alta a zonei, cu propunere de sens unic. Se poate retrage blocul pe limita de proprietate cu casa din est, îndepărtându-se astfel de blocul E1. Prin avizul de oportunitate primăria va delimita zona reglementată și dacă vecinii nu doresc să facă parte din PUZ, terenul acestora va rămâne cu regula actuală. Beneficiarul declară că e de acord cu soluția P+1+etaj retras și se propune reluarea dezbaterii publice cu varianta finală, după ce se emite Avizul de Oportunitate și se află decizia vecinului de parcelă. În data de 25.08.2026, a fost organizată o dezbatere publică în sala de ședințe a Primăriei Alba Iulia, strada Calea Motilor, nr.5A. [redacted] reprezentant al beneficiarului, arată că prin propunerea actuală, pentru clădirea ce a generat PUZ s-a redus regimul de înălțime cu 2 etaje, s-a micșorat amprenta la sol, rezultând spații verzi mai generoase, 13 apartamente în loc de 18 cât au fost inițial, 12 parcări amplasate la demisol și 2 în afara clădirii, existând și un studiu de trafic favorabil. Se consideră că este o variantă mult îmbunătățită a proiectului, cu o înălțime și un gabarit care nu mai pune problema afectării intimității sau umbririi, mai multe spații verzi, marcarea locurilor de parcare existente iar accesul la clădire e propus a se va face din str. Energiei, dacă se va emite aviz favorabil de la comisia de circulație. Unii din vecinii prezenți reiau problemele de trafic rutier, aglomerare a zonei, poziționarea locului de joacă, respectiv a punctului de gunoi. Se discută despre posibilitatea de a se crea accesul din str. Ștefan cel Mare și realizarea unor investiții și pe parcelele vecine, însă proprietarii acestor parcele, prezenți la ședință, declară că nu doresc să facă parte din proiect și deocamdată acea cale de acces care le traversează proprietarea nu se va realiza. Dl Arhitect Șef recomandă să se păstreze planșele în varianta depusă dar cu haşurarea zonei pentru care nu s-a ajuns la un acord și cu mențiunea că se păstrează reglementările actuale. Concluzia ședinței este că vecinii sunt de acord în mare cu propunerea făcută de proiectant, însă nu sunt de acord cu accesul din str. Toporașilor, iar d-na Arion va trebui să se decidă dacă dorește să facă parte din PUZ, caz în care accesul se va deschide dinspre strada Ștefan cel Mare. După ședința de dezbatere publică [redacted], și-au exprimat acordul cu privire la documentația propusă.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU

[redacted]

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA

[redacted]