

NR.7864/23.01.2026

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

**ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE SI PARCELARE IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE**

Beneficiar: SC ELIS PAVAJE SRL

JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA NANULUI, STRADA BUNTA, 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	+ Dezbatare publică, în data de 06.11.2025, la sediul Primăriei Alba Iulia, strada Calea Moșilor, 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 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 declarații acord/dezacord + copii după minuta dezbaterii publice + copii după răspunsul proiectantului
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii imobilelor înscrise în cărțile funciare nr.: - la nord: CF 83523, 72330,72284,70767,74346,74347, 72342, 72283, 72290, 72341, 72281, 101678, 72288, 72336, 71971, 72328, 72409, 76209, 72318, 72262 - la est: CF 102597, 103878 - la sud: CF 101631,101632, 101629, 72344, 110984, 110985, 101655, 106176, 102217, 102183, 102182, 72287, 72319, 72289, 101661, 72346, 101658, 101679, 83525 - la vest: CF 104096, 104095
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	-40 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	[REDACTED] și-au exprimat dezacordul cu privire la documentație, invocând parcelarea excesivă a terenurilor, aglomerație și poluarea zonei. Se face referire la incapacitatea rețelilor edilitare, în special cea de canalizare de a prelua noile construcții și se exprimă îngrijorări privitoare la numărul exact de case sau spații de locuit ce se vor crea și temerea că construcțiile ce se vor edifica nu vor fi locuințe unifamiliale ci case cu apartamente. Se întreabă unde se vor reloca locurile de parcare din zona parcului și dacă s-a respectat limita interdicției de construire față de magistrala de gaz. Dl. [REDACTED] a prezentat și un tabel cu 66 de semnături ale cetățenilor din cartierul Recea care nu sunt de acord cu modificarea PUZ. În urma declarațiilor scrise și a discuțiilor din cadrul dezbaterii publice, proiectantul a transmis o adresă cuprinzând următoarele propuneri: 1.pentru zona locuințelor unifamiliale: - POT aferent perimetrului studiat se menține la valoarea de 36%; -numărul de loturi edificabile destinate locuințelor unifamiliale se modifică de la 46 unități la 42 unități;
--	--

NR.7864/23.01.2026

	-regimul maxim de înălțime admis pentru locuințele unifamiliale se modifică prin reducerea de la P+1+M, conform reglementărilor actuale, la un regim maxim P+1; -înălțimea maximă a construcțiilor de locuințe unifamiliale se stabilește la maximum 11,00 m, măsurată de la cota terenului sistematizat, respectiv maximum 7,00 m la streșină, valori corelate cu înălțimile construcțiilor din imediata vecinătate; -lățimea minimă a frontului constructibil pentru loturile destinate locuințelor unifamiliale edificate în regim înșiruit este stabilită la minimum 11,00 m; -pe fiecare parcelă se va realiza un bazin individual de retenție a apelor pluviale, dimensionat în vederea gestionării controlate a debitelor pluviale și prevenirii supraîncărcării rețelelor publice. 2. pentru zona destinată imobilelor mixte: -înălțimea maximă admisă a clădirilor cu funcțiuni mixte se reduce de la 16,00 m la 15,00 m; -configurația volumetrică și amplasamentul celor două clădiri mixte sunt revizuite, fiind propusă o soluție care generează un spațiu public de interes local, cu dimensiuni majorate; -parcările publice sunt relocate pentru a elimina orice interferență cu accesul către parcelele constructibile adiacente; -numărul și configurarea locurilor de parcare aferente imobilelor mixte se vor dimensiona conform Regulamentului Local de Urbanism; - pe fiecare parcelă se va realiza un bazin individual de retenție a apelor pluviale, dimensionat în vederea gestionării controlate a debitelor pluviale și prevenirii supraîncărcării rețelelor publice. Răspunsul exprimat de proiectant a fost transmis celor care au participat la dezbateră publică, cu mențiunea că nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism iar forma finală a proiectului va fi analizată în următoarea ședință a comisiei de urbanism din cadrul primăriei municipiului Alba Iulia. Cetățenii din zona PUZ nu au mai transmis alte observații cu privire la documentație.
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	Nu este cazul.
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 22.09.2025 – 01.10.2025 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Informare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate. A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 03.10.2025 – 27.10.2025 pe site – ul primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate Panoul de Consultare asupra propunerilor de elaborare PUZ. 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 pentru a-și exprima opiniile cu privire la aceasta, după cum urmează : _____ conform invitației nr.115587/30.09.2025. La invitația transmisă s-au anexat declarația, notificarea cu privire la documentația propusă, precum și panoul de consultare a populației. Proprietarii din zona învecinată, chiar dacă nu sunt vecini direcți, au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată, după cum urmează : _____ conform invitației nr.115491/30.09.2025 _____ conform invitației nr.115496/30.09.2025 _____ conform invitației nr.115498/30.09.2025

NR.7864/23.01.2026

[redacted] conform invitației nr.115502/30.09.2025

[redacted] A conform invitației nr.115506/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115511/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115516/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115518/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115521/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115524/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115528/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115530/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115547/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115548/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115549/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115551/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115554/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115555/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115556/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115558/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115560/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115563/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115564/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115566/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115567/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115569/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115571/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115572/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115573/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115574/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115575/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115576/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115578/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115579/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115581/30.09.2025

[redacted] conform invitației nr.115589/30.09.2025

La invitațiile transmise s-a anexat panoul de consultare a populației.
Documentele transmise pentru [redacted]



NR.7864/23.01.2026

[REDACTED] s-au întors la primărie, deoarece nu au fost ridicate de la poștă, drept urmare mai sus numiții nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentația propusă.

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

[REDACTED] și-a exprimat acordul cu privire la documentație și dorința de a face parte din PUZ.

[REDACTED] și-au exprimat dezacordul cu privire la documentație. Dl. Gavrilă Radu a prezentat și un tabel cu 66 de semnături ale cetățenilor din cartierul Recea care nu sunt de acord cu modificarea PUZ.

În data de 06.11.2025 a avut loc la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia, o dezbatere publică pe tema documentației propuse.

La această dezbatere cetățenii au reclamat faptul că infrastructura rutieră și utilitățile nu sunt pregătite pentru creșterea densității, menționând presiunea pe canalizare, drumuri, alimentare cu apă și transport public. Au invocat lipsa locurilor de parcare și riscul ca noile construcții să agraveze și mai mult situația, în condițiile în care parcarile actuale sunt considerate insuficiente chiar și pentru construcțiile existente. Solicită lămuriri despre situația juridică a parcului și motivele pentru care se dorește modificarea PUZ, mai ales în ce privește înălțimea clădirilor și densitatea acestora. Exprimă suspiciunea că se urmărește transformarea spațiilor verzi în loturi construibile sau construirea de apartamente în clădiri denumite case, și nemulțumirea că promisiunile făcute de compania Roșia Montană Gold Corporation nu s-au realizat.

Li s-a explicat că suprafața destinată parcului a fost donată primăriei, care a acceptat-o printr-un HCL, există finanțare pentru executarea acestuia și lucrările sunt în desfășurare. Parcarile din zona parcului vor fi relocate astfel încât vor putea fi folosite în continuare de cetățenii din cartier. Se explică faptul că s-a cerut creșterea regimului de înălțime de la 15 la 16m doar pentru clădirile colective mixte întrucât la demisol se vor face parcuri. Există un studiu emis de Apa CTTA, care certifică faptul că rețeaua de canalizare are capacitatea de a prelua apele reziduale de la investiția propusă, cu excepția apelor pluviale. În plus, odată cu edificarea șoselei de centură toată canalizarea din zona afectată va fi schimbată, și adaptată realității, ceea ce va duce la o îmbunătățire a funcționării. Aceeași soluție este prezentată și pentru preluarea traficului rutier.

În ansamblu, poziția cetățenilor s-a conturat în jurul ideii că modificarea PUZ-ului nu oferă garanții clare privind protejarea interesului public, că ar permite intervenții imobiliare excesive și că nu este suficient explicată sau fundamentată, și s-a exprimat insistent dezacordul față de documentația propusă.

ȘEF SERVICIU URBANISM

VALENTIN ONIȘORU

INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
MARILENA BAYKA