

NR.120866/22.10.2024

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

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URABANISTICE
APROBATE ZONA L3A ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME REDUS ȘI DOTĂRI AFERENTE**

Beneficiar: ROMULUS PETRU COSTEA ȘI SILVIA COSTEA

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA GRIGORE VIERU, NR. 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	+ 18.07.2024 ora 16:00 la sediul Primăriei Alba Iulia, sala de ședințe de la etajul 2.
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 declarațiile de acord/dezacord; + copii după corespondența purtată; + copii după minuta dezbaterii publice.
Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	S-au identificat proprietarii tuturor imobilelor aflate în zona reglementată, identificate cu: - CF nr.: 96328, 93482, 97377, 95458, 73379, 86863, 93806, 113122, 113123, 120487, 120488, 119951, parcela nr. 2569/46.
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	88

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	În perioada desemnată pentru consultarea publicului, un grup de petiționari, în număr de 77, din vecinătatea documentației propuse, și-au exprimat dezacordul față de proiectul propus, motivând faptul că: - nu sunt de acord cu modificarea regimului de înălțime al zonei, mulți dintre ei alegând să locuiască în zonă, datorită regimului de înălțime existent, respectiv P+1+M; - consideră că numărul de locuri de parcare, nu este suficient pentru unitățile locative propuse; - intensificarea traficului din zonă va produce un disconfort major; La aceste solicitări, proiectantul a clarificat faptul că prin volumetria propusă pentru regimul de înălțime (D)+P+2 reușește să obțină o înălțime totală a clădirii mai mică decât pentru un regim de înălțime P+1+M. De asemenea a menționat că sunt prevăzute și locuri de parcare subterane, astfel că numărul de locuri de parcare propus excedă minimul necesar pentru proiect și de asemenea menționează faptul că strada Grigore Vieru, de acces principal, este prevăzută cu un profil de 10 m, suficient pentru a prelua traficul generat în zonă. În urma dezbaterii publice proiectantul a venit cu o variantă a proiectului cu regim de înălțime D+P+1+M, însă în urma altor analize și restricții impuse de avizatori, proiectantul a depus o variantă finală a documentație cu un regim de înălțime P+2.
--	---

NR.120866/22.10.2024

<p>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</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.</p>	<p>A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 03.06.2024 – 12.06.2024 pe site – ul primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate Panoul de Intenție de elaborare PUZ.</p> <p>A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 13.06.2024 – 07.07.2024 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [redacted] conform invitației nr. 73325/27.06.2024; - [redacted] conform invitației nr. 73256/26.06.2024; - CONSTANTRETRO ALBA SRL conform invitației nr. 73257/26.06.2024; - [redacted] conform invitației nr. 73258/26.06.2024; - [redacted] conform invitației nr. 73259/26.06.2024; - [redacted] conform invitației nr. 73260/26.06.2024; - [redacted] conform invitației nr. 74149/28.06.2024; - [redacted] conform invitației nr. 74143/28.06.2024; <p>La toate invitațiile transmise s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului/dezacordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice.</p> <p>[redacted] și-au exprimat acordul cu privire la documentația propusă.</p> <p>[redacted] și-au exprimat acordul cu privire la documentația propusă și au dorit să fie contactați de către beneficiari, pentru mai multe detalii. lucrul care a și fost realizat.</p> <p>[redacted] nu și-a exprimat nici acordul, nici dezacordul pentru documentația propusă.</p> <p>Documentele transmise pentru: [redacted]</p> <p>[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.</p> <p>Cetățenii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - [redacted] adresa nr. 67637 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67634 din 12.06.2024; - [redacted] nr. 67608 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67648 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 68105 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67631 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 68205 din 12.06.2024; - [redacted] prin adresa nr. 68235 din 13.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67686 din 12.06.2024; - [redacted] prin adresa nr. 67661 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67632 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67627 din 12.06.2024; - [redacted] adresa nr. 67658 din 12.06.2024; - [redacted] prin adresa nr. 67655 din 12.06.2024;



NR.120866/22.10.2024

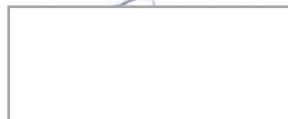
	- - - - -	adresa nr. 68098 din 12.06.2024; rin adresa nr. 68096 din 12.06.2024; rin adresa nr. 67640 din 12.06.2024; adresa nr. 67638 din 12.06.2024;
		prin adresa nr. 68151 din 12.06.2024 și-au exprimat dezacordul față de documentația propusă, cu următoarele mențiuni: - nu sunt de acord cu modificarea regimului de înălțime din zonă la D+P+2 deoarece regimul existent P+1/P+M a fost un factor important la momentul achiziției propriilor locuințe, schimbarea regimului de înălțime fiind considerată o discriminare; - se va crea disconfort generat de densitatea traficului; - numărul de locuri de parcare prevăzut nu ar fi suficient pentru numărul de apartamente; - în realitate nu ar exista un sistem fluid și funcțional de circulație așa cum este prevăzut în proiect. În toate adresele depuse la primăria Alba Iulia s-a solicitat organizarea unei dezbateri publice pe tema proiectului depus. În data de 18.07.2024 la ora 16:00, la sediul primăriei Alba Iulia s-a organizat dezbateri publică pe tema documentației propuse. Minuta acestei dezbateri este anexată acestui raport. În urma dezbaterii și discuțiilor purtate, proiectantul a realizat o nouă propunere de proiect, care a fost transmisă, alături de minuta ședinței, tuturor participanților. În faza de consultare a avizatorilor pentru noua propunere, s-au impus noi reglementări care au condus la elaborarea unei noi propuneri de proiect. Această ultimă variantă de proiect a fost depusă la primăria Alba Iulia pentru a putea fi încheiat și procesul de consultare a populației. Documentele depuse au fost transmise tuturor vecinilor și petiționarilor, însă nu s-a mai primit nici un răspuns din partea acestora.

ARHITECT ȘEF,

URB. ALEXANDRU DAMIAN



INSPECTOR,
SERVICIUL URBANISM,
FLAVIA DUMITREASĂ



INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____.____.2025

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

LEGENDA

Limite

- Linia P.U.Z.
- Limite imobii ce a secerat P.U.Z.
- Limite zona studiata
- Limite imobii existente
- Construcții existente

Accese

- Acces principal existent
- Acces principal propus
- Acces auto propus
- Acces pictorial propus

Circulații

- Circulații pictoriale existente
- Circulații autoabile existente
- Circulații de acced
- Circulații pictoriale propuse
- Circulații autoabile propuse
- Pasii de biciclete
- Spatiu verde adiacent circulațiilor

Funcțiuni existente

- Locuință unifamilială
- Locuințe colective
- Clădire industrială

Zonificări funcționale existente conform documentației de urbanism aprobate

- U.T.R. LM4a - locuințe colective
- U.T.R. L3A - locuințe individuale și semicolective
- U.T.R. R - zonă rezidențială

Zonificări funcționale propuse

- U.T.R. L3A - locuințe individuale și semicolective
- U.T.R. R - zonă rezidențială

Reglementări propuse

- Edificabil maxim propus
- Aliniament paspas
- Acces principal existent
- Acces principal propus
- Acces auto existent
- Acces auto propus
- Acces pictorial existent
- Acces pictorial propus
- Pasii de biciclete
- Spatiu verde adiacent circulațiilor

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	FR	SR
1 U.T.R. L3A - locuințe individuale și semicolective	3663	25.80
2 U.T.R. R - zonă rezidențială	1973	16.20
3 U.T.R. L3A - locuințe individuale și semicolective	2683	11.57
4 U.T.R. R - zonă rezidențială		
5 Total	10809	45.43

ONE
Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ Costea
Denumire Locare: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementării urbanistice aprobate zona L3A în vederea construirii de locuințe colective ca regim de înălțime redusă și dotări aferente.

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Ionescu, nr. 10 A
Alba Iulia, Alba: 510261
CUI: 5055702, 1957433 (P.2014)
TEL: 0346221618

PROIECTANT SPECIALITATEA URBANISM:
List Star
Alba Iulia, Str. Simon Bărnuțiu nr. 37 A.C.
C.U.P. 12662045 tel. 0328149861

BENEFICIAR:
Costea Romulus Petru
Str. Iacobștii, 10-13
nr. 105 Iulia (Jd. Alba)
Romania

ADRESA INVESTIȚIEI:
Str. Sârgeștii Vechi, nr. 21
Alba Iulia, Jd. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0,00 în vederea planșei de arhitectură este cota de cotare la linia.

SPECIALIST RUR:
Arh. Ștefan Ciucea

SEF PROIECT PUZ:
Arh. Ștefan Ciucea

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Raduc

PROIECTANT:
Arh. Florin Raduc

PROIECTANT:
Arh. Daniela Alina Edghe Ciucea

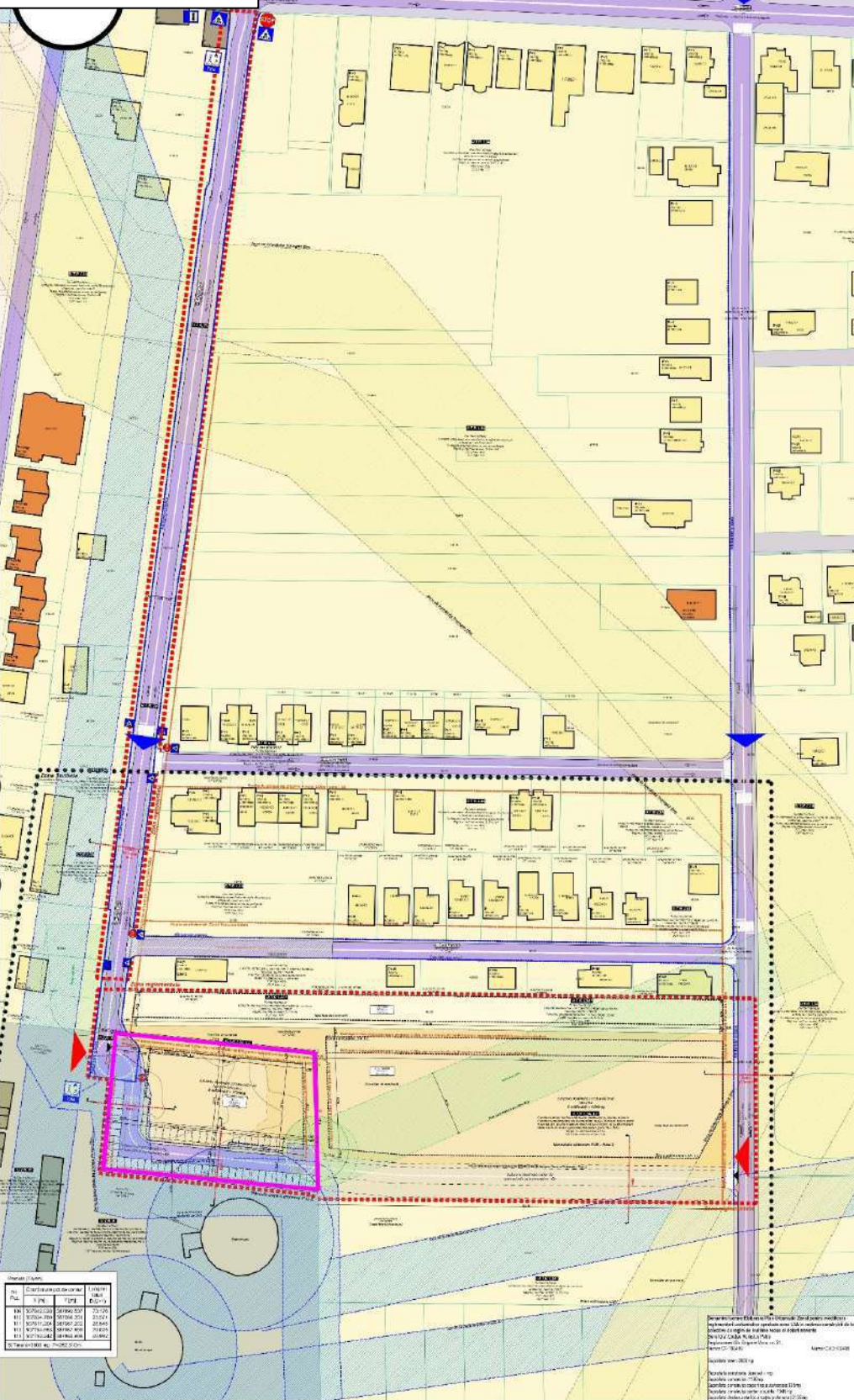
DESEINAT:
Arh. Florin Raduc

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA MARE

Planșă	Planșă	Planșă	Planșă
PUZ	U-05	R-05a	R-05b
1:1000	1:500	1:150	1:1200
Scara	1:1000	1:500	1:1200



Regulări (1/1000)

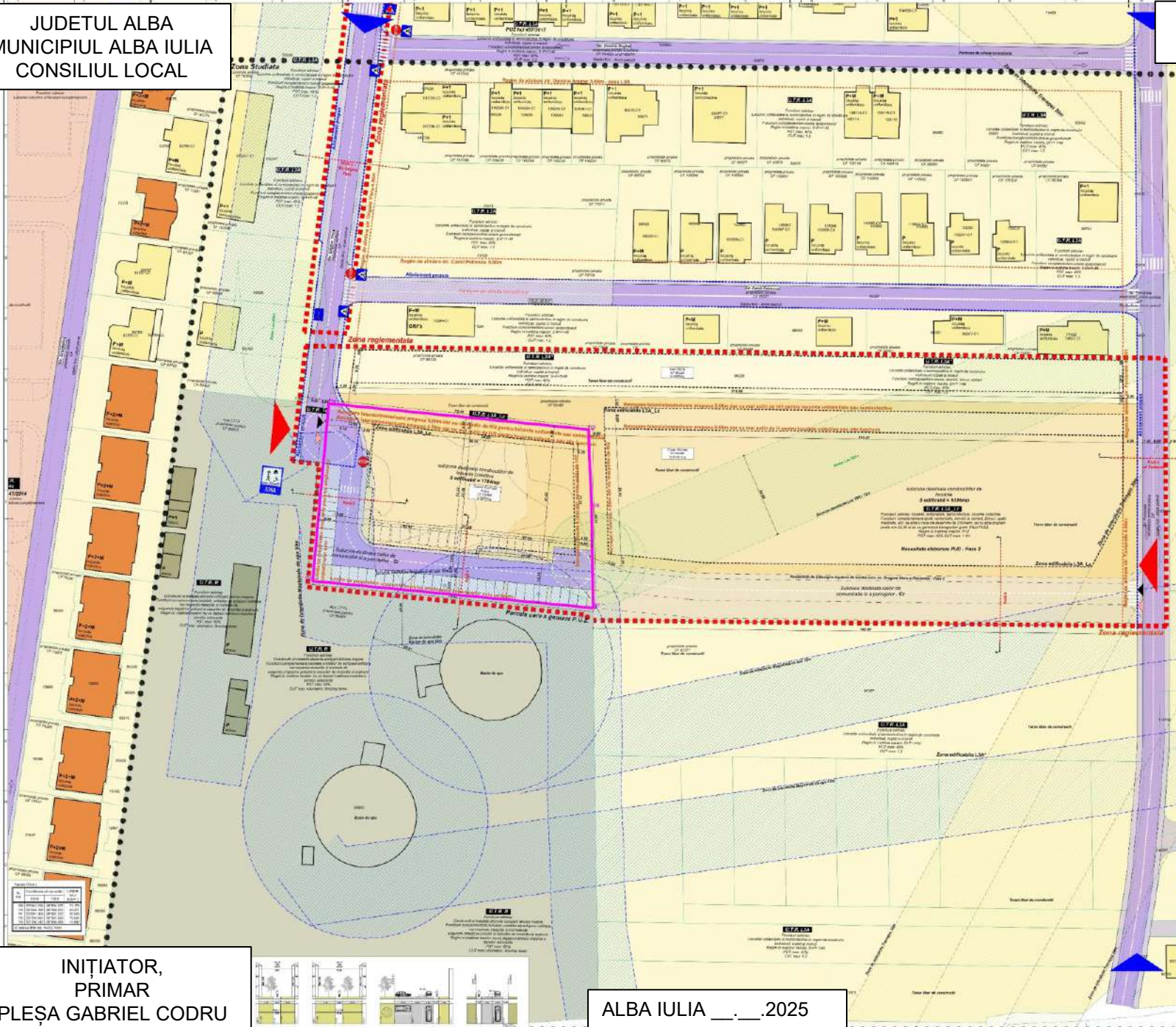
no.	Descrierea regulii de zonare	Unitate
1	1/1000	1/1000
2	1/1000	1/1000
3	1/1000	1/1000
4	1/1000	1/1000
5	1/1000	1/1000
6	1/1000	1/1000
7	1/1000	1/1000
8	1/1000	1/1000
9	1/1000	1/1000
10	1/1000	1/1000
11	1/1000	1/1000
12	1/1000	1/1000
13	1/1000	1/1000
14	1/1000	1/1000
15	1/1000	1/1000
16	1/1000	1/1000
17	1/1000	1/1000
18	1/1000	1/1000
19	1/1000	1/1000
20	1/1000	1/1000
21	1/1000	1/1000
22	1/1000	1/1000
23	1/1000	1/1000
24	1/1000	1/1000
25	1/1000	1/1000
26	1/1000	1/1000
27	1/1000	1/1000
28	1/1000	1/1000
29	1/1000	1/1000
30	1/1000	1/1000



INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____ 2025

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



- Legendă
- Acces
- Clădire
- Funcțional existent
- Zonificarea funcțională existentă
- Referințe și grupuri

PLAN DE DETALIARE PROIECT
...
ONE Architects

DESCRIERE PROIECT:
...
PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
...
PROIECTANT SPECIALIZAT ÎN ÎNSUȘIRI:
...
BENEFICIAR:
Cămin Romulus Petru
...
ADRESA ÎNȘURĂRII:
...
NOTE:
...
SPECIALIST ÎN PROIECTARE:
...
SPECIALIST ÎN ÎNSUȘIRI:
...
COORDONATOR PROIECT:
...
PROIECTANT:
...
BENEFICIAR:
...
AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA ____.2025



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice aprobate zona L3A în vederea construirii de locuințe colective cu regim de înălțime redus și dotări aferente**, strada Grigore Vieru, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF. **102489**, beneficiar: **Costea Romulus Petru** conform Avizului de oportunitate nr. **22** 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
1	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară – modificare LEA 20Kv in LES 20Kv - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	100000	Costea Romulus Petru	(1 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice pentru modernizarea străzii Grigore Vieru si cedare către domeniul public a suprafeței necesare pentru dezvoltare strada.	10000	Costea Romulus Petru	(1 luni) după aprobare P.U.Z.
3	Realizare lucrări de modificare rețea LEA 20kv in LES .		Costea Romulus Petru	(1 luni) după obtinere A.C.
4	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare (conform fazelor propuse) : Faza 1: imobilul de locuințe colective nr.1 și amânarea cailor de comunicație și a parcajelor din incinta, si pentru zona de întoarcere a străzii Grigore Vieru, inclusiv pe domeniul public. Faza 2: imobilul de locuințe colective nr. 2 Faza 3: imobilul de locuințe colective nr.3	130 000	Costea Romulus Petru	(3 luni) după aprobare P.U.Z.
5	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară, bransamente - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	20 000	Costea Romulus Petru	(2 luni) după aprobare P.U.Z.
6	Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	10 000 000	Costea Romulus Petru	(24 luni) după aprobare P.U.Z.
7	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații, inclusiv a zonei de întoarcere a străzii Grigore Vieru	100 000	Costea Romulus Petru	(3 luni) după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	10 350 000		

DEZVOLTATOR/INIȚIATOR
Costea Romulus Petru
Întocmit,
Arh. Florin Radac

INIȚIATOR,
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

ALBA IULIA _____.____.2025

AVIZEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER