Judeţul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 56394 din 14.05.2025

Aprobat
Primar,
Gabriel Codru PLEŞA
[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume şi prenume solicitant	YILDIRIM SADEDIN-CALIN
Judeţ	Alba
Municipiu / Oraş / Comună, sat	Alba Iulia
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poştal.)	[redacted]
Cerere înregistrată	Nr. 30506 din 13.03.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 18 din 2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentaţie	CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE si REALIZARE ACCES
Tip documentaţie	Aviz de Oportunitate
Generat de imobilele	CF 100159, 117159
Iniţiatori	SC IKIZLER GRUP SRL si EDMAN & ATES SRL
Proiectant	S.C. RED ARTTECH SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Laura Ioana Baurda
Amplasare	Alba Iulia, str. Soseaua de Centura-Barabant, nr. 102

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul care face obiectul investiţiei este situat în in perimetrul intravilan, zona de activităţi productive grupate in districte specializate - A1.

Terenul studiat are o suprafaţa de 12892 mp, este o parcela de forma poligonala cu dimensiunile laturilor V-102.59m, N-155.29m, E-72.14m, S – 137.67 m si se învecinează cu proprietăţi private pe laturile laterale si pe latura din spate.

Prin Avizul de oportunitate se stabileşte teritoriul ce va fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; acesta este delimitat pe planşa anexă la Avizul de oportunitate.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:

2.1. Existent:

2.1.1__ Conform P.U.Z. şi R.L.U. mun. Alba Iulia teritoriul studiat este încadrat în: A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

Subzona: A1 - Zona de activităţi productive

Functiunea propusa pentru zona studiata este cea de zona pentru productie si servicii UTR=A1.

2.2. Permis:

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unor constructii cu functiuni de ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcari pentru autocamioane si realizare acces din Soseaua de Centura.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime):

3.1.1__ Indicatori urbanistici:

EXISTENT	POT	CUT	Înălţime maximă diferenţiată pe subzone funcţionale
A1 (conf. PUG)	POT.max = 80%	= 9.0 volumetric mc/mp teren	- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;
PROPUS	POT	CUT	Înălţime maximă diferenţiată pe subzone funcţionale
A1 (se detaliază)	max. 80 %	0.8	**Rh P+2, Hmax=10m, cu accente de 20m**

3.1.2__ Prin documentaţia P.U.Z. se va reglementa 1 subzonă funcţională conform tabelului de mai sus.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

Se vor respecta prevederile REGULAMENT LOCAL privind investiţiile private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

4.1. Dotări de interes public necesare

4.1.1__ Rezervarea de terenuri necesare în vederea echipării zonei cu reţele edilitare şi cele necesare pentru dezvoltarea circulaţiilor necesare. În funcţie de soluţiile propuse aceste obiective pot fi declarate de utilitate publică.

4.2. Asigurarea acceselor

4.2.1__ Accesul se va realiza din strada Şoseaua de Centura, prin amenajarea unei circulaţii de incintă, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane pe proprietatea beneficiarului, conform planşei Concept Propus.

4.2.2__ Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

4.2.3__ Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

4.2.4__ Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecerea publică;

4.2.5__ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare;

4.2.6 Accesele carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor precum şi REGULAMENTULUI LOCAL privind investiţiile private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021, Normele de proiectare pentru adaptarea spaţiilor cerinţelor persoanelor cu dizabilităţi, cât şi celelalte norme specifice aplicabile.

4.3. Asigurarea parcajelor

4.3.1 Se vor respecta prevederile HCL 451/2021, precum şi normativele NP 24/2022 şi NP 051 -2012.

4.3.2 Pentru asigurarea componentei de electromobilitate vor fi prevazute statii de incarcare pentru vehicule electrice.

4.3.3 Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcărilor amenajate la nivelul solului sau de către entităţile care deţin în administrare parcări amenajate la nivelul solului, a câte 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului

4.3.4 Alegerea speciilor de arbori şi a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

4.3.5 Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizaţia de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantaţi în funcţie de numărul de locuri de parcare.

4.3.6 Parcajele se vor dimensiona conform anexei 5 a RGU

4.4. Asigurarea utilităţilor

4.4.1 Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilităţi;

4.4.2 Beneficiarii/investitorii se obligă să prelungească reţelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;

4.4.3 Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice; Se permit soluţii individuale adecvate până la extinderea reţelelor publice.

4.4.4 În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

4.4.5 Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii pe trotuare şi pe străzile pietonale;

4.4.6 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiţionat si a ventilaţiilor turbo de la centrala termica;.

4.4.7 Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile mineralizate rezervate pietonilor;

4.4.8 Se va descrie amănunţit modul de gestionare a apelor pluviale de pe întregul ansamblu. Ţinând cont că oraşul nu deţine o reţea de preluare a apelor pluviale, acestea se vor gestiona pe amplasament sau se va prezenta o soluţie tehnică de direcţionare la cel mai apropiat emisar, cu acordul tuturor administratorilor de terenuri/drumuri/reţele de canale.

4.4.9 Se va figura amplasarea platformei de gunoi şi va exista specificaţia existenţei unui spaţiu interior destinat colectării deşeurilor.

5. Capacitățile de transport admise

5.1.1 Căile de circulație vor fi dimensionate în vederea suportării dimensiunilor și a gabaritului vehiculelor care vor deservi funcțiunile propuse;

5.1.2 Sunt necesare reglementarea de circulații pietonale conformate și pentru circulația persoanelor cu dizabilități;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Sunt necesare următoarele:

6.1. Studii:

6.1.1 Suport topografic cu procesul verbal de recepție;

6.1.2 Studiul geotehnic;

6.1.3 Studiu de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile, inclusiv cele agabaritice și rezolvarea intersecției cu Șoseaua de centură;

6.2. Avize:

6.2.1 **Avizele** deținătorilor de rețele din zonă: alimentare cu apă și canalizare (Apa CTTA S.A. Alba - Sucursala Alba), alimentare cu energie electrică (DEER Alba), gaze naturale (DELGAZ GRID S.A. Alba Iulia), telefonie/internet (după caz);

6.2.2 Aviz CNAIR

6.2.3 Aviz Comisia de Circulații din cadrul Primăriei mun. Alba Iulia

6.2.4 Aviz I.P.J. Alba, Serviciul Rutier

6.2.5 Aviz I.S.U. faza documentație de urbanism;

6.2.6 Aviz D.S.P.;

6.2.7 Aviz ABA Mureș

6.2.8 Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

6.2.9 Aviz Arhitect Șef - faza PUZ;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu HCL nr. 450/2021, modificată și completată prin H.C.L. nr. 78/2022 și Ordinul nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare.

A fost realizat Raportul intermediar al procesului de informare și consultare a publicului - pentru emiterea Avizului de Oportunitate - nr. 50390/30.04.2025

În urma ședinței Comisiei Tehnice de amenajare a Teritoriului și Urbanism,

Data: 11/02/2025

Se avizează:

Favorabil cu condiții
1. Se va reglementa zona cuprinsă în anexă

2. Se vor respecta prevederile specificate în zona funcţională din PUG şi PUZ aprobate, cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiţiei dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente şi care să nu creeze disfuncţionalităţi în contextul urban.
3. Structura Regulamentului Local de Urbanism va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014;

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul elaborării PUZ.
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **certificatului de urbanism:**

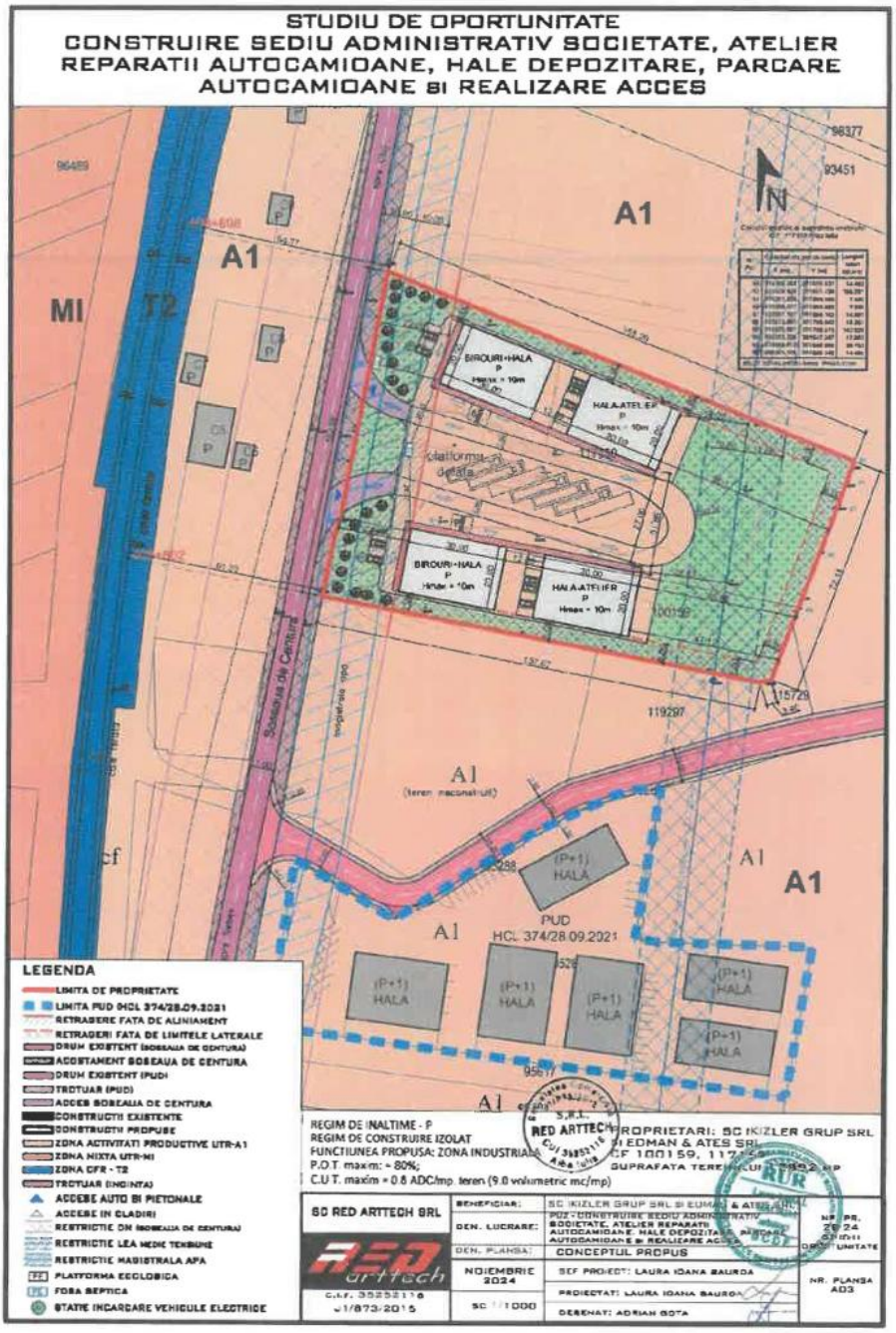
Număr	Din data de	Emis de
1237	28/07/2023	Primăria Municipiului Alba Iulia

Arhitect-şef
Alexandru DAMIAN

[redacted]

Anexă unică la Avizul de oportunitate 18 din 2025:

Se menține zona de reglementare propusă prin documentația de urbanism



Arhitect Șef

Alexandru DAMIAN

[redacted]