Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 94068 din 03.08.2026.

Aprobat
Primar,
[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	**MORAR RĂZVAN-DOREL și ceilalți inițiatori înscriși în C.U. nr. 731/18.05.2026**
Județ	Alba
Municipiu / Oraș / Comună, sat	[redacted]
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poștal.)	[redacted]
Cerere înregistrată	nr. 26-69991/ 09.06.2026

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

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 16 din 2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal - parcelare în mai mult de trei loturi, reglementarea acceselor carosabile și pietonale și a echipării tehnico-edilitare, fără modificarea zonei funcționale L7
Generat de imobilele	C.F. nr. 120292, 120102, 94666, 119490, 119408 și 103341 Alba Iulia; suprafață cadastrală totală 8.187 m²
Inițiatori	**C.F. 120292 - MORAR RĂZVAN-DOREL; C.F. 120102 - JOLDOȘ TITUS-SAMUEL; C.F. 94666 - MATEȘ DUMITRU și MATEȘ MARIA-COSTINELA; C.F. 119490 - MATEȘ DĂNUȚ-CONSTANTIN și MATEȘ MARGARETA-MAGDALENA; C.F. 119408 - MUREȘAN SIMONA-ANDREEA; C.F. 103341 - STAN GHEORGHE și STAN LOREDANA-ALINA**
Proiectant	B.I.A. MIREA IULIAN ILIE - proiect nr. 265/2024
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Municipiul Alba Iulia, str. Tarnița f.n., în relație cu str. Afinului și trama locală de circulații

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

Terenurile care fac obiectul documentației sunt situate în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona străzii Tarnița, și sunt înscrise în C.F. nr. 120292 - 2.100 m², C.F. nr. 120102 - 600 m², C.F. nr. 94666 - 300 m², C.F. nr. 119490 - 3.250 m², C.F. nr. 119408 - 876 m² și C.F. nr. 103341 - 1.061 m², având suprafața cadastrală totală de 8.187 m².

Prin prezentul aviz se stabilește ca teritoriul reglementat prin P.U.Z. să cuprindă integral imobilele menționate și suprafețele necesare constituirii juridice a circulațiilor de acces. Zona de studiu va include str. Tarnița, str. Afinului, drumul fără denumire și toate segmentele de circulație necesare demonstrării unei legături publice continue, parcelele învecinate relevante, limita intravilanului. Limita teritoriului reglementat și limita zonei de studiu vor fi reprezentate distinct, prin coordonate Stereo 70, pe suport topografic recepționat de O.C.P.I.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:

2.1. Existent:

2.1.1 Conform P.U.G. şi R.L.U. ale municipiului Alba Iulia, aprobate prin H.C.L. nr. 158/2014 şi prelungite prin H.C.L. nr. 157/29.04.2024, terenurile sunt reglementate în zona funcţională L7 - subzona caselor de vacanţă, cu regim maxim P+1, P.O.T. maxim 20% şi C.U.T. maxim 0,40.

2.1.2 Proprietatea este privată, aparţinând persoanelor fizice indicate în tabelul de date generale. Folosinţele cadastrale sunt, după caz, păşune, neproductiv şi curţi-construcţii; terenurile sunt în majoritate neîmprejmuite şi libere de construcţii.

2.1.3 Pe C.F. nr. 94666 este înscrisă construcţia 94666-C1 - casă de vacanţă, regim P, cu suprafaţa construită şi desfăşurată de 60 m². Situaţia existentă va fi preluată identic în toate piesele P.U.Z. şi în bilanţul teritorial.

2.1.4 Asupra amplasamentului este instituit un regim urbanistic şi sanitar special - zonă de protecţie a fermei zootehnice Micești, conform H.C.L. nr. 16/30.01.2015 şi Studiului de evaluare a riscului şi impactului asupra stării de sănătate a populaţiei, însuşit prin această hotărâre. Limita exactă a zonei, imobilele afectate şi condiţiile obligatorii vor fi reprezentate şi preluate în R.L.U., în planul de acţiune şi în documentaţiile cadastrale.

2.2. Permis:

2.2.1 Prezenta documentaţie are exclusiv scopul parcelării terenurilor în mai mult de trei loturi construibile, al constituirii şi reglementării acceselor carosabile şi pietonale şi al stabilirii echipării tehnico-edilitare necesare construirii de case de vacanţă. Nu se solicită şi nu se avizează modificarea funcţiunii L7 şi nici transformarea caselor de vacanţă în locuinţe permanente.

2.2.2 Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. va prelua întocmai caracterul, utilizările admise şi condiţiile de construire aplicabile zonei L7. Utilizarea pentru locuire permanentă va fi interzisă expres; orice solicitare ulterioară de schimbare a funcţiunii va necesita o nouă analiză de oportunitate, o documentaţie de urbanism distinctă şi toate avizele sanitare şi tehnice aplicabile.

2.2.3 **Denumirea „L7a" utilizată în conceptul depus nu este avizată ca o nouă zonă funcţională. La faza P.U.Z. se va utiliza denumirea L7 - subzona caselor de vacanţă; dacă proiectantul introduce o subdiviziune tehnică pentru identificarea parcelării, aceasta va prelua integral şi fără derogări funcţiunile, P.O.T., C.U.T., regimul de înălţime şi toate celelalte prescripţii ale L7.**

2.2.4 Parcelarea definitivă va asigura pentru fiecare lot o formă regulată şi o suprafaţă care permit înscrierea edificabilului maximal, accesul legal şi tehnic, parcajele, spaţiile verzi, colectarea deşeurilor şi racordarea la utilităţi. Se vor verifica în mod special loturile neregulate, lotul nr. 4 şi 3 cu front şi adâncime atipice, loturile rezultate în vecinătatea construcţiei existente şi parcelele a căror edificabilitate este condiţionată de drumuri ori de zona de protecţie sanitară.

2.2.5 *Se va păstra caracterul peisager al terenului în pantă, dispunerea liberă şi izolată a clădirilor şi scara redusă specifică zonei caselor de vacanţă. Nu se admite sistematizarea excesivă, realizarea unor platforme artificiale ample, ziduri de sprijin înalte sau volume care generează o imagine urbană incompatibilă cu zona L7.*

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

3.1.1 Indicatori urbanistici:

EXISTENT	POT	CUT	Înălţime maximă diferenţiată pe subzone funcţionale
L7 - subzona caselor de vacanţă (conform P.U.G./R.L.U.)	P.O.T. max. 20%	C.U.T. max. 0,40	Regim maxim P+1
PROPUS	POT	CUT	Înălţime maximă diferenţiată pe subzone funcţionale
L7 - subzona caselor de vacanţă, menţinută prin P.U.Z.	P.O.T. max. 20%	C.U.T. max. 0,40	Regim maxim P+1; H maxim în metri se va stabili prin R.L.U., corelat cu terenul natural
Cr - căi de circulaţie rutieră, pietonală şi amenajări aferente	Nu se aplică	Nu se aplică	Conform studiului de circulaţie, profilurilor aprobate şi normelor tehnice în vigoare

3.1.2 Prin P.U.Z. se vor reglementa zona L7, păstrată fără schimbare funcţională, şi subzona de circulaţii Cr. Parcelele construibile vor respecta suprafaţa minimă de 300 m², frontul minim de 12,00 m, regimul de construire izolat şi retragerile minime prevăzute pentru L7: 5,00 m faţă de aliniament, 3,00 m faţă de limitele laterale şi 5,00 m faţă de limita posterioară, fără a

diminua distanțele mai restrictive rezultate din securitatea la incendiu, însorire, teren ori vecinătăți. P.O.T. și C.U.T. se vor calcula pe suprafața fiecărui lot rămasă după separarea terenurilor destinate circulațiilor; capacitatea de construire nu se transferă între loturi.

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

Se vor respecta prevederile Regulamentului local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 451/2021, precum și celelalte reglementări locale și tehnice incidente.

4.1. Dotări de interes public necesare

4.1.1 Se vor rezerva și constitui juridic terenurile necesare străzilor, trotuarelor, zonelor de întoarcere, spațiilor tehnice și rețelelor. Terenul aferent drumurilor va forma parcelă cadastrală distinctă, cu categoria de folosință „drum", și va fi transferat în domeniul public sau grevat de o servitute de utilitate publică, în forma stabilită prin hotărârea de aprobare și prin planul de acțiune. Niciun lot nu va fi autorizabil prin simpla reprezentare grafică a unui acces pe proprietatea altuia.

4.2. Asigurarea acceselor

4.2.1 Accesul zonei se va asigura din str. Tarnița, str. Afinului și rețeaua locală de drumuri aprobate, numai după clarificarea continuității juridice și tehnice a traseelor. P.U.Z. va identifica distinct dacă trama din sud-est este reglementată printr-o documentație de urbanism anterioară și va prelua numai acele segmente care sunt aprobate, fezabile și disponibile pentru realizare.

4.2.2 Caracteristicile acceselor și ale străzilor vor permite intervenția autospecialelor de stingere, ambulanței, salubrității și vehiculelor de întreținere, inclusiv întoarcerea în siguranță la capetele de fundătură, fără manevre pe parcele construibile.

4.2.3 Orice acces la drumurile publice și orice intervenție asupra acestora se vor realiza conform avizului și autorizației administratorului drumului, avizului Comisiei de Circulație și, după caz, avizului Poliției Rutiere.

4.2.4 Se vor asigura trasee pietonale continue, sigure, iluminate și separate de circulația auto acolo unde profilul o permite. Trotuarele și traversările vor fi corelate cu accesele fiecărui lot și cu rețeaua pietonală existentă.

4.2.5 Accesele pietonale și spațiile comune vor fi conformate pentru persoanele cu dizabilități, fără trepte izolate, obstacole ori pante incompatibile cu normele de accesibilitate.

4.2.6 Categoria tehnică, profilurile transversale, razele de racordare, declivitățile, vizibilitatea, spațiile de întoarcere și alcătuirea sistemului rutier vor fi stabilite prin studiul de circulație, în raport cu SR 10144-1:2024, P 118/1-2025 și celelalte norme în vigoare. Profilul ilustrat în studiul de oportunitate nu este aprobat ca soluție definitivă.

4.3. Asigurarea parcajelor

4.3.1 Parcajele se vor asigura integral în interiorul fiecărui lot, în numărul prevăzut de H.C.L. nr. 451/2021 și de normele aplicabile, fără utilizarea părții carosabile, a trotuarelor sau a spațiilor verzi comune pentru îndeplinirea obligației de parcare.

4.3.2 Pentru parcajele amenajate la sol se va planta minimum un arbore la fiecare patru locuri de parcare, în poziții care asigură umbrirea efectivă și nu afectează rețelele, vizibilitatea ori accesul de intervenție.

4.3.3 Alegerea speciilor și amplasarea arborilor vor respecta condițiile pedoclimatice locale, distanțele față de rețele și necesitatea menținerii caracterului verde al zonei de case de vacanță.

4.3.4 Bilanțul fiecărui lot va indica distinct suprafața construită, circulațiile, parcajele, suprafețele permeabile și spațiile plantate. Se va asigura cel puțin un arbore la fiecare 50 m² de teren liber, potrivit prescripțiilor zonei L7.

4.4. Asigurarea utilităților

4.4.1 Echiparea tehnico-edilitară, extinderile, măririle de capacitate, devierile, branșamentele și refacerea domeniului public vor fi realizate pe cheltuiala inițiatorilor/investitorilor, potrivit avizelor operatorilor și planului de acțiune.

4.4.2 Rețelele se vor proiecta unitar pentru întreaga parcelare și pentru fiecare etapă funcțională. Traseele, secțiunile și capacitățile vor fi rezervate înaintea dezmembrării, astfel încât niciun lot să nu depindă de o soluție improvizată sau de ocuparea ulterioară a altui lot.

4.4.3 Autorizarea caselor de vacanță va fi posibilă numai după asigurarea racordării la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare și după realizarea și recepționarea infrastructurii necesare etapei. Soluțiile individuale provizorii nu vor substitui infrastructura publică decât dacă sunt admise expres de autoritățile competente și însoțite de obligația tehnică de racordare ulterioară.

4.4.4 Rețelele electrice, de comunicații, apă, canalizare, gaze și iluminat se vor amplasa subteran, în culoare coordonate cu profilurile stradale, fără diminuarea trotuarelor, a spațiilor plantate sau a gabaritului de intervenție.

4.4.5 Colectarea apelor de pe acoperişuri şi platforme se va realiza controlat, fără deversarea pe trotuare, pe partea carosabilă ori pe proprietăţile învecinate.

4.4.6 Echipamentele tehnice, contoarele, firidele, instalaţiile de climatizare şi elementele de comunicaţii vor fi integrate în împrejmuiri ori în volumele construite şi nu vor afecta imaginea spaţiului public.

4.4.7 Sistematizarea verticală va păstra direcţiile naturale de scurgere şi va demonstra că lucrările nu generează eroziune, băltiri, instabilitate ori transfer de debite către parcelele vecine şi drumurile publice.

4.4.8 Se vor stabili punctele de colectare a deşeurilor pentru fiecare lot şi, după caz, o platformă comună accesibilă serviciului de salubritate, ecranată şi integrată peisager.

5. Capacităţile de transport admise

5.1.1 Studiul de circulaţie va determina categoria tehnică a fiecărei străzi propuse, capacitatea necesară pentru numărul final de loturi, soluţia de conectare la str. Tarniţa şi str. Afinului, profilurile complete, sensurile de circulaţie, intersecţiile, vizibilitatea, accesul autospecialelor şi circulaţia pietonală. Se va verifica în mod expres dacă drumul reprezentat în sud-est este preluat din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 185/2021 şi dacă poate fi realizat integral în intravilan şi pe terenuri cu regim juridic clar.

5.1.2 Pentru străzile în fundătură se vor respecta condiţiile R.L.U. aferente L7 şi cerinţele tehnice actuale privind lăţimea carosabilului, trotuarele şi platformele de întoarcere. Dacă traseul necesar accesului traversează teren extravilan ori imobile care nu aparţin iniţiatorilor, P.U.Z. va include soluţia juridică şi urbanistică prealabilă sau va demonstra o alternativă complet funcţională. Planul de acţiune va stabili ordinea realizării drumurilor şi reţelelor, termenele, responsabilii, costurile şi condiţia ca infrastructura aferentă fiecărei etape să fie finalizată şi recepţionată înaintea autorizării construcţiilor pe loturile deservite.

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

Sunt necesare următoarele:

6.1. Studii:

6.1.1 Suport topografic actualizat, vizat şi recepţionat de O.C.P.I., cu limitele cadastrale, cotele, curbele de nivel, construcţiile, drumurile, reţelele, limita intravilanului, zona de protecţie sanitară şi inventarul de coordonate al teritoriului reglementat şi al zonei de studiu;

6.1.2 Studiu geotehnic şi de stabilitate, completat cu analiza sistematizării verticale, a eroziunii, a zidurilor de sprijin şi a gestionării apelor meteorice;

6.1.3 Studiu de circulaţie şi mobilitate, care să fundamenteze categoria şi profilul fiecărei străzi, continuitatea traseelor, intersecţiile, sensurile de circulaţie, accesul de intervenţie, etapizarea şi regimul juridic al suprafeţelor de drum;

6.2. Avize:

6.2.1 **Avizele operatorilor de apă-canal, energie electrică, gaze naturale, comunicaţii, iluminat şi salubritate, cu confirmarea capacităţilor şi a soluţiilor de extindere/racordare;**

6.2.2 **Aviz tehnic de racordare (obligatoriu apă/ canal);**

6.2.3 Avizul administratorului drumului şi avizul Comisiei de Circulaţie din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia;

6.2.4 Avizul I.P.J. Alba - Serviciul Rutier, dacă este solicitat prin Comisia de Circulaţie;

6.2.5 Avizul I.S.U. la faza documentaţiei de urbanism, privind accesele de intervenţie, gabaritele, întoarcerea autospecialelor şi sursa de apă;

6.2.6 Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

6.2.7 Avizul Arhitectului-Şef - faza P.U.Z.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi 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 şi completată prin H.C.L. nr. 78/2022 şi Ordinul nr. 2701/2010 cu modificările şi completările ulterioare.

Procedura de informare şi consultare a publicului se va parcurge pentru soluţia revizuită, cu prezentarea funcţiunii L7 menţinute, a parcelării, a profilelor stradale, a zonei de protecţie sanitară, a obligaţiei de informare/asumare, a etapizării şi a distribuţiei costurilor. Proprietarii şi riveranii afectaţi vor fi notificaţi conform regulamentului local.

Data: 16/06/2026

Se avizează:

Favorabil cu condiții
1. Menținerea funcțiunii aprobate. P.U.Z. va păstra zona funcțională L7 - subzona caselor de vacanță. Nu se aprobă locuire permanentă, locuințe individuale permanente ori schimbarea funcțiunii. Piesele scrise și desenate vor elimina orice formulare care poate conduce la o asemenea interpretare. **2. Corectarea și corelarea documentației.** Memoriul, R.L.U., bilanțurile și planșele vor utiliza aceleași limite, suprafețe, loturi, funcțiuni și indicatori: P.O.T. max. 20%, C.U.T. max. 0,40 și regim max. P+1. Planșa analizată are caracter de concept și nu constituie parcelare ori reglementare aprobată. **3. Parcelare și edificabilitate.** Fiecare lot va avea acces legal și tehnic, front, suprafață, formă și dimensiuni care permit înscrierea edificabilului maximal, retragerile, parcajele, spațiul verde, utilitățile și intervenția. Se vor cota edificabilele și se vor justifica loturile neregulate, în special lotul nr. 4 si nr. 3 și loturile afectate de drumuri, construcția existentă ori zona sanitară. **4. Notarea regimului sanitar în cărțile funciare.** Anterior operațiunii cadastrale de parcelare și anterior oricărui transfer către terți, proprietarii vor încheia un act autentic prin care recunosc amplasarea integrală sau parțială în zona de protecție a fermei zootehnice Micești, funcționarea fermei și posibilitatea producerii unui disconfort olfactiv. În forma juridică admisă de O.C.P.I., se va solicita notarea în partea a III-a a cărților funciare existente a acestui regim special și a obligației de informare și asumare, denumită în prezentul aviz servitute sanitară. Notarea se va prelua în toate cărțile funciare rezultate din dezmembrare. Orice contract de vânzare, locațiune ori alt act de transmitere a folosinței va reproduce informarea, iar dobânditorul/locatarul va confirma expres asumarea. La autorizarea fiecărei construcții situate în zona stabilită prin studiu se va prezenta acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezenței fermei și a eventualului disconfort cauzat de miros, conform concluziilor studiului însușit prin H.C.L. nr. 16/30.01.2015. Această obligație nu înlocuiește respectarea normelor de sănătate publică și nu conferă un drept de schimbare a funcțiunii în locuire permanentă. **5. Circulații și regimul juridic al drumurilor.** Studiul de circulație va stabili categoria tehnică și profilurile complete conform SR 10144-1:2024, P 118/1-2025 și normelor în vigoare, va verifica traseul din sud-est, corelarea cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 185/2021, continuitatea până la str. Tarnița și str. Afinului, terenurile eventual situate în extravilan și proprietatea tuturor suprafețelor de drum. Terenul pentru circulații va fi separat cadastral și transferat în domeniul public sau grevat de servitute de utilitate publică, potrivit soluției aprobate. **6. Planul de acțiune.** Planul de acțiune pentru implementarea P.U.Z. va detalia, în ordine obligatorie, actul autentic și notările de carte funciară privind regimul sanitar, operațiunile de alipire/dezmembrare, constituirea juridică a drumurilor și servituților, proiectarea și execuția infrastructurii, etapele de construire, responsabilii, termenele, condițiile de începere și recepție, costurile estimate și sursele de finanțare. Fiecare etapă va fi autonomă și complet funcțională la recepție.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul elaborării P.U.Z. pentru parcelare și reglementarea acceselor în zona L7.

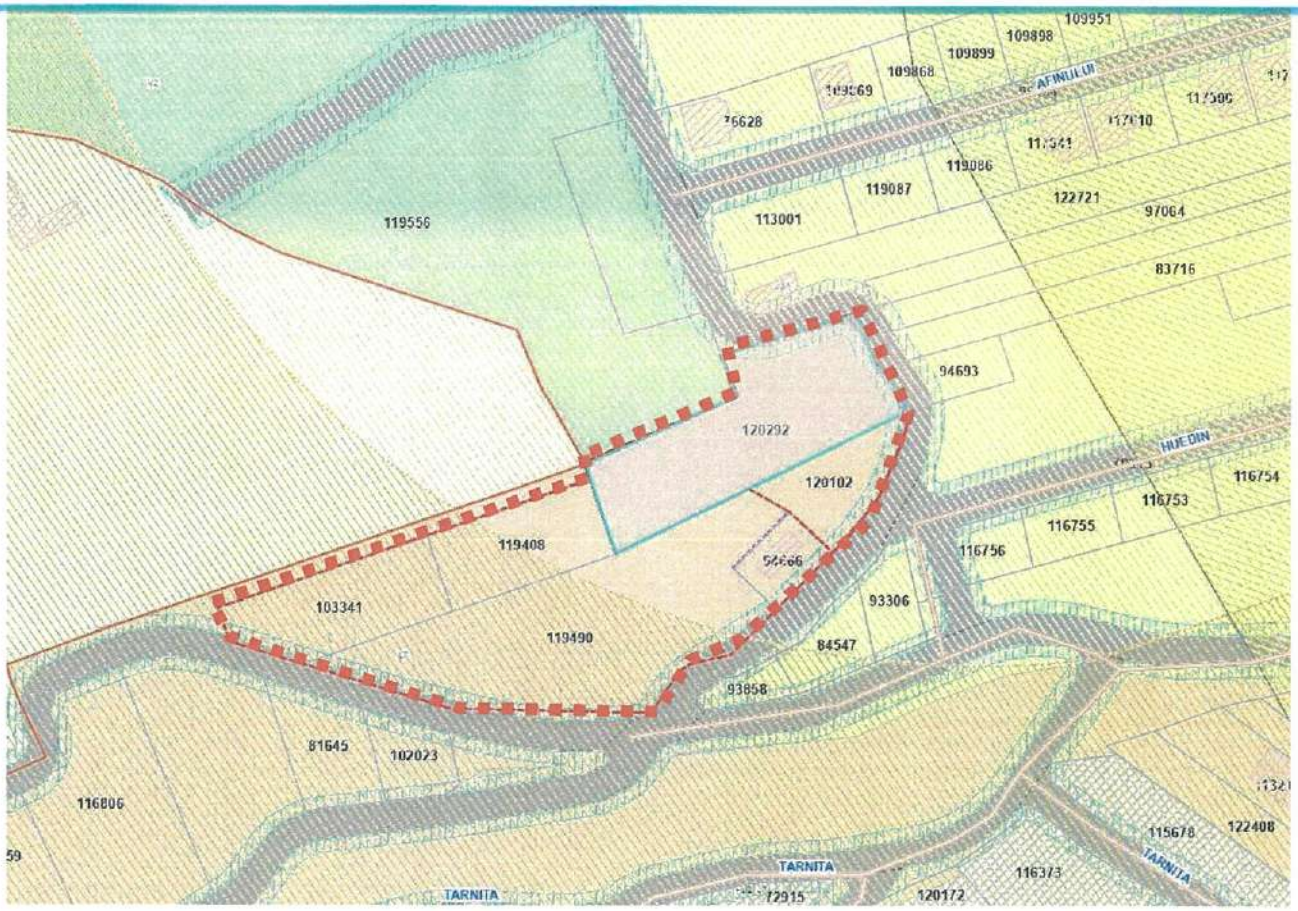
Emiterea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației și nu produce efecte de autorizare, parcelare, construire ori schimbare de destinație.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **certificatului de urbanism:**		
Număr	Din data de	Emis de
731	18/05/2026	Primăria Municipiului Alba Iulia

Anexă unică la Avizul de oportunitate nr. 16 din 2026:

Teritoriul reglementat: integral C.F. nr. 120292, 120102, 94666, 119490, 119408 și 103341, precum și suprafețele necesare constituirii juridice a circulațiilor. Zona de studiu va include trama str. Tarnița - str. Afinului, legăturile aprobate și zona de protecție sanitară a fermei Micești.

Stabilirea zonei minime care se va reglementa -
-parcela care a generat PUZ-ul



Arhitect Șef

Alexandru DAMIAN

[redacted]