Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 156045 din 24.12.2025

Aprobat
Primar,
Gabriel [redacted]

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	**PALAMARIU RODICA și PALAMARIU CEZAR**
Județ	ALBA
Municipiu / Oraș / Comună, sat	ALBA IULIA
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poștal.)	[redacted]
Cerere înregistrată	[redacted]

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. 48 din 2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	**REALIZARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA L3A**
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilele	**CF nr. 97815** **CF nr. 124716**
Inițiatori	**PALAMARIU RODICA și PALAMARIU CEZAR**
Proiectant	ARHIPROJECT ONE
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN
Amplasare	Str. Magurei, nr. FN, delimitare: - la Nord – proprietate privata (CF 116750) - la Est – domeniu public (strada Magurei) - la Sud – proprietate privata (CF 116878) - la Vest – drum de exploatare.

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

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal se rezumă exclusiv la imobilele care fac obiectul Certificatului de urbanism nr. 1617 din 23.10.2025, respectiv terenurile identificate prin CF nr. 97815 și CF nr. 124716, situate în municipiul Alba Iulia, localitatea Micești, str. Măgurei.

Zona de studiu aferentă documentației PUZ va cuprinde întreaga insulă urbană în care sunt amplasate imobilele menționate, astfel cum este aceasta delimitată și marcată în Anexa unică la prezentul Aviz de

oportunitate, în vederea analizării relațiilor funcționale, a acceselor, circulațiilor, echipării edilitare și a modului de integrare a propunerii în contextul urban existent.

Imobilele care fac obiectul documentației sunt situate în intravilanul municipiului Alba Iulia și sunt încadrate, conform **Planului Urbanistic General aprobat**, în **zona funcțională L3A – zonă de locuințe individuale**, cu acces direct din **strada Măgurei**, stradă aparținând domeniului public.

Strada Măgurei este reglementată urbanistic prin documentația:
PUZ „Modernizare străzi în zona de nord a municipiului Alba Iulia (Micești–Bărăbanț) – Reglementare urbanistică tramă stradală: Lot 1, Lot 2, Lot 3", aprobată prin **HCL nr. 185 / 27.04.2021**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

2.1. Existent:

2.1.1__ Conform R.L.U al P.U.G.. mun. Alba Iulia teritoriul studiat este încadrat în:

Zona L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

2.2. Permis:

Zona L3A- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire cuplat sau izolat.

Realizarea trama stradala cu profil de 10.00 m cu trotuare pe ambele sensuri de 1.80 m si cai de circulatie pe ambele sensuri de 3.00 m.

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

3.1.1__ Indicatori urbanistici:

EXISTENT	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
L3A (conf PUG)	POTmax=40%.	CUTmax – 1,2	Regim de înălțime max. P+1+M Hmax 9m cornișă
PROPUS	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
zona locuințelor similara - L3A	POTmax=40% teren pentru locuinte si functiuni complementare POTmax=35% teren pentru locuinte exclusiv conform prevederilor Anexei 2 la Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicată	CUT max - 1,2	Regim de înălțime max. P+1+M Hmax 9m cornișă
Cr – zona căilor de circulație rutieră	-	-	-

3.1.2__ Prin documentația P.U.Z. se vor detalia prevederile PUG referitoare la zona L3A, fără a le modifica și se vor menționa reglementările zonei Cr.

Prin documentația Planului Urbanistic Zonal se propune **reglementarea urbanistică a terenurilor identificate prin CF nr. 97815 și CF nr. 124716**, în vederea **parcelării și organizării unei zone de locuințe individuale**, cu asigurarea accesurilor, circulațiilor și echipării tehnico-edilitare necesare.

În acest sens, documentația PUZ are ca obiect:

- **parcelarea celor două imobile** care generează documentația, cu stabilirea limitelor parcelelor rezultate, a suprafețelor acestora și a regimului de construire aferent;
- **crearea unui număr de 16 loturi construibile**, destinate **edificării de locuințe individuale**, în concordanță cu reglementările zonei funcționale L3A prevăzute în PUG aprobat;

- **reglementarea unui lot distinct destinat căilor de comunicație**, având rol de **drum de acces pentru deservirea parcelelor rezultate**, cu **profil transversal recomandat de 10,00 m**, de tip **fundătură**, conform normativelor tehnice în vigoare;
- organizarea circulațiilor interioare astfel încât să fie asigurate **accesul carosabil și pietonal** la toate loturile construibile, precum și **condițiile necesare pentru intervenția mijloacelor de urgență;**
- corelarea propunerii de parcelare și circulații cu **rețeaua stradală existentă**, respectiv cu strada Măgurei, reglementată prin documentații de urbanism aprobate;
- stabilirea **reglementărilor urbanistice specifice** (aliniamente, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici), în limitele stabilite prin PUG, astfel încât dezvoltarea propusă să se integreze coerent în structura urbană existentă.

Documentația PUZ nu propune modificarea funcțiunii stabilite prin PUG, ci **detaliază și operaționalizează reglementările existente**, în vederea unei dezvoltări controlate și etapizate a zonei.

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

Se vor respecta prevederile REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor 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 rețele edilitare și cele necesare pentru dezvoltarea circulațiilor necesare. În funcție de soluțiile propuse aceste obiective pot fi declarate de utilitate publică.

4.2. Asigurarea accesurilor

4.2.1__ Accesurile la zona reglementată se vor efectua din strada Măgurei prin amenajarea unei străzi centrale de tip fundătură care va deservii viitoarele parcele.

4.2.2__ Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.2.3__ Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

4.2.4__ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecerea publică.

4.2.5__ Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.2.6__ Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021, Normele de proiectare pentru adaptarea spațiilor cerințelor persoanelor cu dizabilități, cât și celelalte norme specifice aplicabile.

4.3. Asigurarea parcajelor

4.3.1__ Se vor respecta prevederile HCL 451/2021, normativul NP 24/2022, și NP 051 -2012.

4.3.2__ Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați în funcție de numărul de locuri de parcare.

4.4. Asigurarea utilităților

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

4.4.2__ Beneficiarii/investitorii se obligă să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

4.4.3__ Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

4.4.4__ În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană ;

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

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

4.4.7__ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor;

4.4.8__ Se va descrie amănunțit modul de gestionare a apelor pluviale de pe întregul ansamblu. Ținând cont că orașul nu deține o rețea de preluare a apelor pluviale, acestea se vor gestiona pe amplasament sau se va prezenta o soluție tehnică de direcționare la cel mai apropiat emisar, cu acordul tuturor administratorilor de terenuri/drumuri/rețele de canale.

5. Capacitățile de transport admise

5.1. Prin documentația prezentată se propun amenajări de incintă, carosabile și pietonale, și asigurarea unei legătura cu circulațiile principale din zonă;

5.2. Sunt necesare reglementarea de circulații pietonale conformate și pentru circulația persoanelor cu dizabilități – se vor modifica profilurile stradale propuse sau cele aprobate în vederea respectării normativelor în vigoare;

5.3. Propunerea de circulație de tip fundătură va respecta prevederile P118/2024

5.4. În cadrul documentației PUZ, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent va cuprinde, pentru zona funcțională destinată căilor de comunicație, reglementări specifice privind realizarea noilor infrastructuri urbane, în conformitate cu HCL nr. 451/2021, respectiv art. 11 – „Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse".

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale În acest sens, prin RLU se vor prelua și detalia, în mod corespunzător, următoarele principii:

- realizarea infrastructurii urbane (căi de acces, rețele tehnico-edilitare, branșamente) **exclusiv pe cheltuiala dezvoltatorului/investitorului**, în baza avizelor și acordurilor legale;
- condiționarea **operațiunilor notariale de parcelare** de realizarea și recepționarea infrastructurii de acces și a echipării tehnico-edilitare, conform documentației de urbanism aprobate;
- condiționarea **recepției construcțiilor** de recepția lucrărilor de infrastructură aferente;
- instituirea **servituții urbanistice non aedificandi** pe terenurile rezervate prin documentația de urbanism pentru căi de circulație, utilități de interes public, parcaje și spații verzi;
- stabilirea, prin PUZ și aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local, a **regimului juridic al căilor de circulație de deservire locală** propuse și a modului de administrare al acestora, în conformitate cu prevederile legale;
- aplicarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor specifice, în situația donării terenurilor necesare realizării infrastructurii publice, în condițiile expres prevăzute de regulament.

Aceste reglementări vor fi detaliate în RLU aferent PUZ, în vederea asigurării unei dezvoltări urbanistice coerente, etapizate și conforme cu interesul public.

6. STUDII și AVIZE necesare

Sunt necesare următoarele:

6.1. Studii:

6.1.1__ Suport topografic cu procesul verbal de recepție;

6.1.2__ Studiul geotehnic;

6.2. Avize:

6.2.1__ **Avizele tehnice de racordare** la alimentare cu apă și canalizare (Apa CTTA S.A. Alba - Sucursala Alba) și **acordurile** 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 Comisia de Circulații din cadrul Primăriei mun. Alba Iulia

6.2.3__ Aviz I.S.U. faza documentație de urbanism;

6.2.4__ Aviz D.S.P.;

6.2.5__ Aviz Apa CTTA. SA- zona de protectie a magistralei de apa

6.2.6__ Aviz Electrica SA – zona de pritectie linie de medie tensiue (LEA 20kV)

6.2.7__ Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

6.2.8__ 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.

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

Data: 12/12/2025

Se avizează:

Favorabil cu condiții

1. Documentația supusă analizei în cadrul **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 12.12.2025** a prezentat două variante de acces:

   Varianta 1 – realizarea unei căi de circulație suplimentare pe latura vestică a imobilelor care au generat PUZ;

   Varianta 2 – asigurarea accesului la loturile propuse exclusiv prin strada de tip fundătură, reglementată prin PUZ.

   În urma analizei, **Varianta 2 a fost acceptată**, având în vedere faptul că reglementarea urbanistică a străzii propuse pe latura vestică ar presupune cooptarea tuturor terenurilor afectate de profilul transversal al străzii, precum și clarificarea situației juridice a acestora, aspecte care ar îngreuna procesul de avizare și elaborare a documentației.

2. Deși soluția de acces acceptată este cea prin strada de tip fundătură, documentația PUZ va trebui să țină cont de **posibilitatea unei reglementări urbanistice viitoare a unui acces suplimentar pe latura vestică**, similar variantei 1 analizate, acces ce urmează a fi tratat și reglementat la nivel de **Plan Urbanistic General**. În acest sens, prin PUZ se va institui următoarea condiționare:

- **retrageri minime de 7,00 m față de limitele laterale vestice** ale edificabilului pentru **loturile propuse nr. 15 și nr. 16**, în vederea asigurării unei rezerve de dezvoltare pentru o posibilă cale de comunicație viitoare.

3. Se va analiza o reconfigurare a loturilor de capăt a fundăturii propusă în v2 astfel încât lungimea fundăturii să fie cât mai scurtă, pentru folosirea cât mai rațională a terenului.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul elaborării PUZ.
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor 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
1617	23.10.2025	Primăria Municipiului Alba Iulia

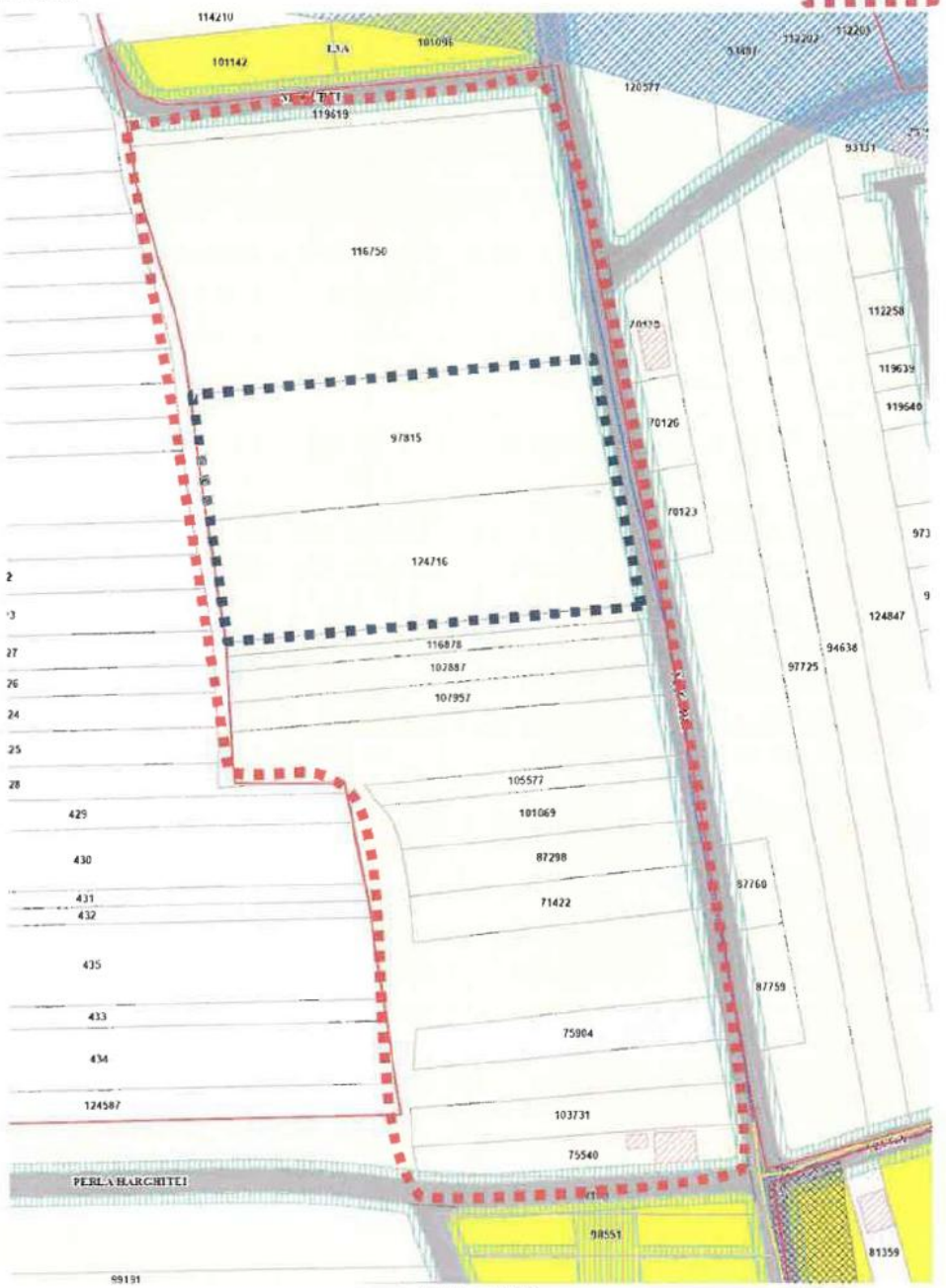
Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN

[redacted]

Anexă unică la Avizul de oportunitate 48 din 2025:

-Stabilirea zonei minime care se va reglementa – se menține zona propusă -

- Zona de studiu



Arhitect Şef
Alexandru DAMIAN