

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Serviciul Urbanism
 Nr. 85832 din 14.07.2026

Aprobat
 Primar,
 Gabriel Codru PLEȘA

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	ALPO-MED prin PODAR ALIN ADRIAN
Județ	Alba
Municipiu / Oraș / Comună, sat	Alba Iulia
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poștal.)	[REDACTED]
Cerere înregistrată	nr. 55704 din 07/05/2026

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. 15 din 2026**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBA-NISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU RECUPERARE MEDICALĂ
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilele	CF 107295
Inițiatori	ALPO-MED prin PODAR ALIN ADRIAN
Proiectant	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L. SC LINE PUNC DESING SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. MARIUS BARBIERI
Amplasare	str. Scărișoara nr. 61A

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

Terenul care face obiectul investiției este situat în zona de nord a municipiului Alba Iulia, str. Scărișoara, nr.61A, cu suprafață de 630mp. Pe terenul studiat se află o construcție - locuință în suprafață de 166mp cu regim de înălțime de D+P. Beneficiarul dorește schimbarea destinației din locuință în spațiu pentru recuperare medicală și totodată dorește să extindă construcția existentă atât pe verticală cât și pe orizontală.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

2.1. Existent:

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
 Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
 Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
 Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
 Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
 Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

2.1.1 Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Alba Iulia teritoriul studiat este încadrat în: UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

2.1.2 Funcțiunea dominantă locuirea. Funcțiuni complementare comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

2.2. Permis:

2.2.1 Prin PUZ se propune modificarea reglementărilor urbanistice și introducerea unei noi subzone, L3m, pentru schimbarea destinației din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală.

2.2.2 Se propune introducerea unei noi subzone a locuințelor individuale notată cu UTR - L3m – aferentă funcțiilor de locuire și dotărilor compatibile cu aceasta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P, P+1 și P+1+M niveluri.

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)	POT _{max} =40%.	CUT _{max} – 1,2	Regim de înălțime max. P+1+M H _{max} 9m cornișă
PROPUȘ	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective și funcțiilor compatibile	POT _{max} =40% teren pentru locuințe și funcțiuni complementare POT _{max} =35% teren pentru locuințe exclusiv conform prevederilor Anexei 2 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicată	CUT _{max} pentru înălțimi P=0.4mp ADC/mp teren CUT _{max} pentru înălțimi P+1+M=1.2mp ADC/mp teren	Regim de înălțime: P, P+1, P+1+M

3.1.2 Prin documentația P.U.Z. se va reglementa 1 subzonă funcțională conform tabelului de mai sus.

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 Accesul se realizează direct din strada Scărișoara;

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 acces pe 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 trecere 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, art. 14, art. 15, art. 18 precum, normativul NP 24/2022, NP 051 -20212.
- 4.3.2 Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcărilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcuri amenajate la nivelul solului, a câte 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului
- 4.3.3 Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.
- 4.3.4 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, 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 gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;
- 4.4.6 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- 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 figura amplasarea platformei de gunoi și va exista specificația existenței unui spațiu interior destinat colectării deșeurilor.

5. Capacitățile de transport admise

- 5.1.1 Prin documentația prezentată se propun amenajări de incintă, carosabile și pietonale, și asigurarea unei legături cu circulațiile principale din zonă;
- 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;

6.2. 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 I.S.U. faza documentație de urbanism:**

6.2.3 Aviz D.S.P.;

6.2.4 Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

6.2.5 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: 12/05/2026

Se avizează:

Favorabil cu condiții	
1.	Se va reglementa zona cuprinsă în anexă;
2.	Se vor respecta prevederile specificate în zona funcțională din PUG și PUZ aprobate, cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban:
2.1.	În noul RLU propus se va studia și detalia caracterul zonei edificabile, se va analiza oportunitatea restricției privind adâncimea maximă a construcțiilor de 20m de la aliniament;
2.2.	Se va analiza oportunitatea perimterii de funcțiuni complementare și în alte poziții decât cele de colț

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.

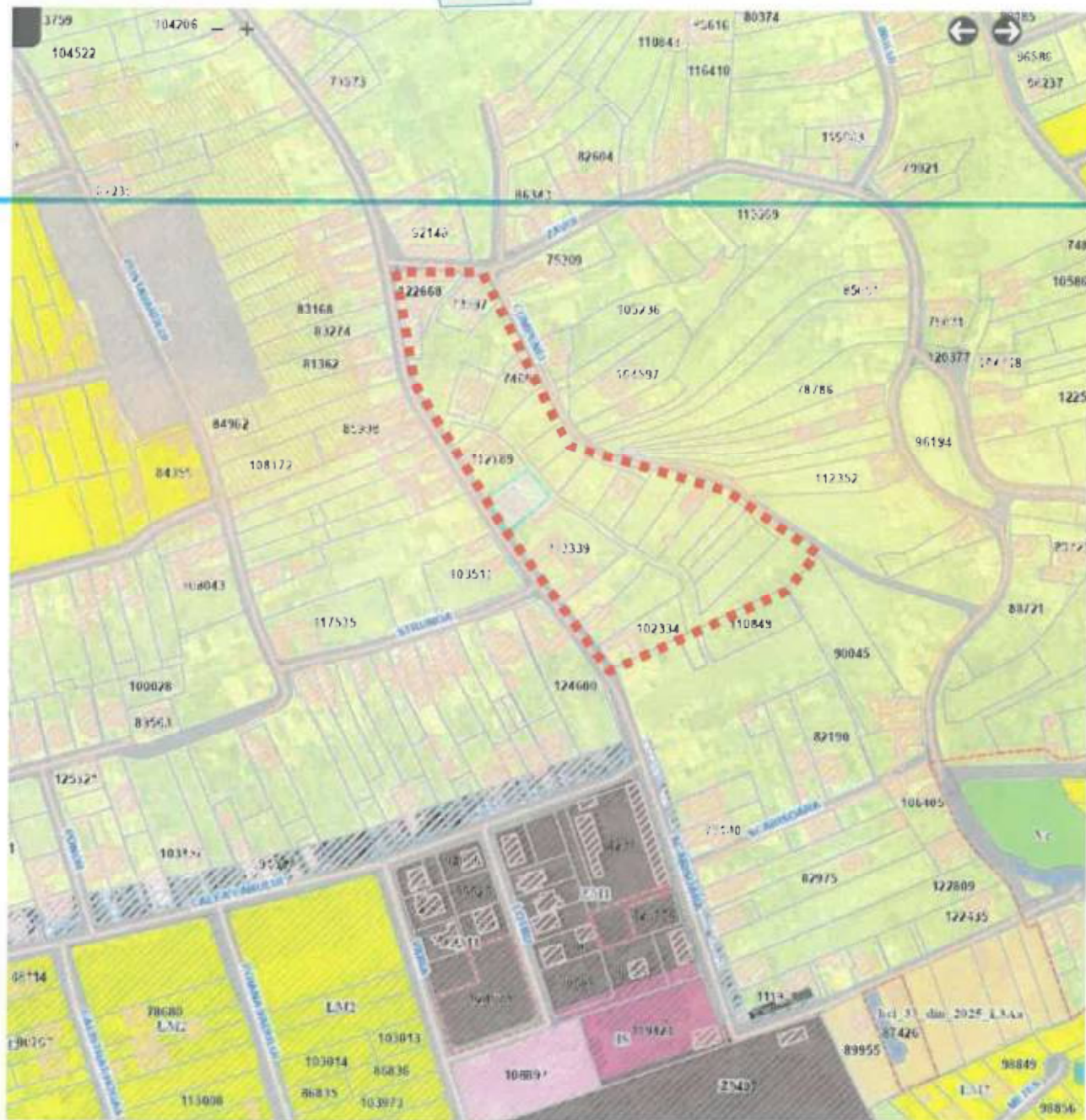
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism :		
Număr	Din data de	Emis de
564	17/04/2026	Primăria Municipiului Alba Iulia

Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN



Anexă unică la Avizul de oportunitate 15 din 2026:

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



Arhitect Șef

Alexandru DAMIAN