MUNICIPIUL ALBA IULIA

Județul: Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 103722 din 28.08.2026

Aprobat:
Primar,
Gabriel Codru PLEȘA

[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	Tiberiu Crucian Muresan
Județ	ALBA
Municipiu / Oraș / Comună, sat	ALBA IULIA
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poștal.)	[redacted]
Cerere înregistrată	26-87411 din 16/07/2026

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. 26 din 2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice si parcelare in vederea construirii de locuinte si dotari
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilele	C.F. 119347
Inițiatori	Tiberiu Crucian Muresan
Proiectant	S.C. One Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Florin Radac
Amplasare	*Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona vestică a Municipiul Alba iulia, zona Alba - Micești în apropiere de Parcul Dendrologic Dr. Ioan Vlad.*

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

Prin prezentul aviz se stabilește ca teritoriul reglementat să cuprindă integral C.F. nr. 119347 și terenurile adiacente conform ANEXEI la prezentul Aviz.
P.U.Z. va diferenția fără echivoc: a) imobilele participante, pentru care se propune zona **LM2t** și operațiunile de parcelare; b) imobilele ai căror proprietari nu participă la inițiativă, marcate distinct în toate planșele și în legende, pentru care se mențin integral reglementările LM2v, aceste imobile nu dobândesc reglementările propuse prin prezentul PUZ și vor putea face obiectul unor documentații de urbanism viitoare, distincte.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

2.1. Existent:

2.1.1 Conform P.U.Z. și R.L.U. aprobate prin Art1 al H.C.L. nr. 108/31.03.2008, terenurile sunt reglementate în zona funcțională LM2v – Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, regim de înălțime P 1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit situată pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat (terasat), cuplat(terasat) având înălțimea maximă de P+1(M).

2.1.2 Problemele ridicate de aceasta subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților care pot fi activate daca va continua tendința de îndesire prin lotizare si de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri mai inalte de P+1 : este obligatoriu ca în zona versanților sa se efectueze studii si expertize geotehnice, deoarece o intervenție incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versanți; se limiteaza tendința de realizare a unor false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

2.1.3 LMv - *locuințe individuale în regim de înălțime P , P + 1(mansarda), cu următoarele condiționări:*

1. - nu se va construi pe pante mai mari de 10% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2.- regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat);
3.- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4.- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m;
5.- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6.- înălțimea maximă recomandată este P + 1(mansarda);
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;
8.- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;

2.1.4 Prin RLU aprobat se mai impun restricții privind modelarea terenului:

- *lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimba geometria zonei .*
- *orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.*
- *se interzic orice intervenții de natura sa contravină caracterului general al lotizării.*

2.2. Permis:

2.2.1 Se avizează de principiu transformarea zonei funcționale LM2v în LM2t – *„zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de construire izolat sau cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat) sau cuplat (terasat),în cascadă”* zona unde vor fi permise și locuințele semicolective în cadrul imobilului mix propus pe parcela de capăt.

2.2.2 Se permite parcelarea propusă cu condiția ca pe primele 5 loturi propuse de aprox. 300mp pot fi edificate doar locuințe individuale, acestea nu întrunesc suprafața minimă conform **regulamentului local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021**.

2.2.3 Oportunitatea reducerii suprafeței minime a parcelei de la 600 m² la 300 m² este acceptată în considerarea analizei topografice depuse, care indică o pantă generală de aproximativ 11,21% până inflexiunea principală în panta terenului și de 40,69% până la limita posterioară. La faza P.U.Z., panta medie din interiorul edificabilului maximal al fiecarei parcele va fi calculată distinct și nu va depăși 15%.

2.2.4 Zonele cu pante mai mari de 15% vor fi tratate punctual, tratate cu spații verzi extensive și amenajări fără platformări semnificative.

2.2.5 Se admit exclusiv locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiunile complementare;

2.2.6 Punctual în cazuri bine justificate construcții mixte sau exclusive funcțiunilor complementare locuirii (comerț, servicii, învățământ, sănătate).

2.2.7 Propunerea urbanistică nu va afecta vecinătățile, iar tranziția între modificările aduse terenului prin sistematizarea verticală și terenul natural existent în vecinătate vor fi realizate din taluzări, cu posibile rezolvări punctuale cu ziduri de sprijin cu o înălțime maximă de 1m, astfel că aleea propusă va fi retrasă de la limita laterală pentru a permite cuplarea la parcela vecină prin taluzare.

2.2.8 Se va păstra principiul și se va detalia specific terenurilor implicate, reglementarea existentă privind modelarea semnificativă a terenului:

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiționări

...

LMv - locuințe individuale în regim de înălțime P, P + 1(mansarda), cu următoarele condiționări:
1. - nu se va construi pe pante mai mari de 10% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2.- regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat)
3.- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4.- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
5.- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6.- înălțimea maximă recomandată este P + 1(mansarda);

7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
8.- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului

....

Articolul 7- Interdictii permanente

....

- *lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .*
- *orice lucrari de terasament care pot su provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.*

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

3.1.1 Indicatori urbanistici:

EXISTENT	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
LM2v	20%	0,4	S(D) + P+1(M)
PROPUS	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
LM2t	40%	0,48	Lot 1-5 - D+P+1+M/R Lot 6 – S(D)+P+2+M/R – în cascadă

3.1.2 R.I.U. și planșa de reglementări vor defini, pentru fiecare lot, edificabilul maximal prin cote, cu respectarea cumulativă a următoarelor limite: retragere de minimum 5,00 m față de aliniamentul reglementat la strada Valea Popii, iar la aleile/străzile propuse se vor impune retrageri în funcție de posibilitățile de realizare cuplare a accesurilor la noile parcele ținând cont de panta terenului;

3.1.3 Privind retragerile laterale se recomandă o retragere pe o latură de minimum H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita cu orientare favorabilă (sud) și o retragere față de limita opusă de minim 1.5m dar nu mai puțin de H/2 față de fațada vitrată a clădirii de pe parcela vecină;

3.1.4 Privind retragerea posterioară se impune minimum H/2, dar nu mai puțin de 3m.

3.1.5 Mobilarea și loturile ilustrate în concept au caracter orientativ și nu sunt aprobate individual prin prezentul aviz.

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 Se vor rezerva și reglementa distinct suprafețele necesare străzilor, trotuarelor, zonelor de siguranță, drenajului, rețelelor edilitare și eventualelor platforme de întoarcere. Regimul juridic final al acestor suprafețe - transfer în domeniul public, servitute de utilitate publică ori alt mecanism legal - va fi stabilit prin P.U.Z. și planul de acțiune, fără a transfera automat sarcini financiare asupra municipiului.

4.2. Asigurarea accesurilor

4.2.1 Geometria intersecțiilor, razele, pantele longitudinale și transversale, portanța, gabaritele, platformele de întoarcere și lungimea eventualelor fundături vor permite accesul permanent al autospecialelor de incendiu, ambulanței, salubrității și mentenanței. Nicio parcelă nu va fi autorizabilă printr-un acces provizoriu sau dependent de o etapă ulterioară neasigurată.

4.2.2 Accesurile pietonale vor fi continue, iluminate și conforme cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Orice racord la drumul public se va realiza numai în baza avizului și a autorizației emise de administratorul acestuia și cu respectarea soluției aprobate de Comisia de circulație.

4.3. Asigurarea parcajelor

4.3.1 Parcajele aferente locuințelor și vizitatorilor se vor asigura integral în interiorul fiecărei parcele, în conformitate cu H.C.L. nr. 451/2021 și cu normativele aplicabile. Nu se va utiliza partea carosabilă ori trotuarul pentru satisfacerea necesarului privat de staționare.

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

4.3.3 Se vor prevedea locuri pentru bicicilete și, după caz, pentru persoane cu dizabilități și încărcarea vehiculelor electrice, dimensionate pentru capacitatea finală și pentru fiecare tipologie funcțională.

4.3.4 Parcelarea va demonstra autonomia fiecărui lot: acces legal și tehnic, parcaje, spațiu verde, colectarea deșeurilor și racordarea la utilități, fără consumarea pe un lot a obligațiilor aferente altui lot.

4.3.5 Se recomandă reamplasarea locurilor de parcare adiacente limitei parcelei pentru a permite cuplarea sistematizării verticale propuse cu terenul natural din vecinătate prin taluzare.

4.4. Asigurarea utilităților

4.4.1 Echiparea tehnico-edilitară, inclusiv extinderile, măririle de capacitate, devierile, branșamentele și lucrările de refacere, vor fi realizate pe cheltuiala inițiatorilor/investitorilor, în condițiile avizelor furnizorilor de utilități.

4.4.2 Rețelele de apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze, telecomunicații și iluminat public se vor proiecta corelat cu profilurile stradale definitive și vor fi executate înaintea îmbrăcămintii rutiere finale.

4.4.3 Autorizarea construcțiilor pe loturile rezultate va fi posibilă numai după realizarea și recepționarea străzii și a rețelelor publice ori comune care deservesc etapa respectivă și după asigurarea capacității necesare prin avizele operatorilor.

4.4.4 Toate cablurile, conductele și branșamentele se vor amplasa subteran, în culoare tehnice coordonate, fără ocupări ulterioare ale trotuarelor și fără afectarea arborilor ori a accesului de intervenție.

4.4.5 Apele meteorice vor fi gestionate printr-un sistem unitar de colectare, reținție/infiltrare controlată și evacuare, dimensionat la declivitatea terenului și la capacitatea receptorului; este interzisă dirijarea apelor pe proprietățile învecinate sau pe partea carosabilă.

4.4.6 Platformele pentru colectarea selectivă a deșeurilor vor fi accesibile operatorului de salubritate, amplasate în afara zonelor de vizibilitate și de circulație și la distanțele sanitare aplicabile față de locuințe.

4.4.7 Planul de acțiune va corela operațiunile cadastrale, constituirea/transferul drumurilor, extinderea rețelelor, lucrările rutiere și etapele de construire, indicând pentru fiecare operațiune responsabilul, termenul, condiția prealabilă, documentul de recepție, costul estimativ și sursa de finanțare.

5. Capacitățile de transport admise

5.1.1 Capacitatea rezidențială admisă rezultă exclusiv din numărul parcelelor care respectă cumulativ suprafața, frontul, raportul laturilor, edificabilul, accesul, parcajele, spațiile verzi și utilitățile prevăzute de R.L.U. LM2v. Se admite o singură locuință individuală principală pe fiecare parcelă construibilă, iar punctual în cazuri bine justificate imobile mixte sau exclusive funcțiunilor complementare locuirii (comerț, servicii, învățământ, sănătate).

5.1.2 Capacitatea de trafic a străzilor va fi stabilită prin studiul de circulație pentru scenariul integral și pentru fiecare etapă. Soluția va reglementa fie circulație în sens unic pe străzi de categoria a IV-a, fie circulație în dublu sens pe un profil complet și conform; nu se admite densificarea pe un profil intermediar subdimensionat.

5.1.3 Circulațiile pietonale vor forma o rețea continuă pe ambele laturi pe care există loturi construibile, cu traversări sigure, racorduri accesibile și continuitate către străzile existente. Orice derogare va fi justificată prin studiul de circulație și avizată expres de administratorul drumului și de autoritățile competente.

5.1.4 Toate costurile generate de parcelare și densificare - operațiuni cadastrale, terenuri pentru străzi, proiectare, drumuri, trotuare, iluminat, drenaj, utilități, semnalizare, refaceri și recepții - revin inițiatorilor/investitorilor, în lipsa unei hotărâri distincte a Consiliului Local care să stabilească o investiție publică și sursa de finanțare.

5.1.5 Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 451/2021 și ale reglementărilor tehnice în vigoare, care vor fi preluate necheivoc în memoriul, R.L.U., planșele și planul de acțiune ale P.U.Z.

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

Sunt necesare următoarele:

6.1. Studii:

6.1.1 Ridicare topografică actualizată, vizată de O.C.P.I., cu limitele cadastrale, cotele, curbele de nivel, rupturile de pantă, drumurile și rețelele; calculul pantei generale și al pantei medii din fiecare edificabil maximal; profile longitudinale și transversale prin toate străzile și loturile caracteristice; inventar de coordonate pentru limitele P.U.Z., parcelare, edificabile și aliniamente.

6.1.2 Studiu geotehnic, hidrogeologic și de stabilitate, corelat cu sistematizarea verticală, terasamentele, zidurile de sprijin și gestionarea apelor pluviale, care să demonstreze că parcelarea și construcțiile nu modifică stabilitatea terenului și scurgerea apelor pe proprietățile învecinate.

6.1.3 Studiu de circulație elaborat de specialist atestat, care să compare variantele sens unic/dublu sens, să stabilească categoria străzilor, profilele, intersecțiile, platformele de întoarcere și accesul autospecialelor; studiu de echipare tehnico-edilitară și capacitate a rețelelor; secțiuni și studiu urbanistic pentru definirea edificabilului maximal și a relației cu panta și vecinătățile – în funcție de opțiunile proprietarilor cuprinși în zona propusă spre reglementare.

6.2. Avize:

6.2.1__ Avizele și acordurile deținătorilor de rețele: apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, iluminat public și salubritate, emise asupra aceleiași variante de parcelare și profil stradal; aviz tehnic de racordare/capacitate pentru apă și canalizare.

6.2.2__ Avizul Comisiei de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Alba Iulia și, după caz, avizul Poliției Rutiere (daca se va solicita în urma comisie de circulații), pentru categoria străzilor, regimul de circulație, profile, intersecții, accese și etapizare.

6.2.3__ Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență - faza documentație de urbanism, cu verificarea accesului autospecialelor și a condițiilor aplicabile potrivit P 118/1-2025.

6.2.4__ Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

6.2.5__ Acordurile/mandatele tuturor proprietarilor;

6.2.6__ Avizul Arhitectului-Șef - faza P.U.Z., emis după corelarea tuturor piesele scrise și desenate, finalizarea informării și consultării publicului și îndeplinirea condițiilor prezentului aviz.

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

Informarea și consultarea publicului se vor realiza în toate etapele prevăzute de Ordinul nr. 2.701/2010 și de regulamentul local aprobat prin H.C.L. nr. 450/2021, modificată și completată prin H.C.L. nr. 78/2022. Materialele publice vor prezenta limitele teritoriului, parcelarea, edificabilele maximale, pantele, ambele variante de circulație, profilele stradale, suprafețele destinate drumurilor, etapizarea și distribuția costurilor. Observațiile proprietarilor și riveranilor vor primi răspuns tehnic motivat.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.07.2026,

Se avizează:

Favorabil cu condiții
1. Se va reglementa zona cuprinsă în anexă; 2. Strada de tip fundătură propusă, va respecta profilul transversal minim reglementat prin SR 10144-1/2021 si NP 118/2025.; 3. 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 caracteru. zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban; **4.** Structura Regulamentului Local de Urbanism va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014;

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul elaborării P.U.Z.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism și nu conferă un drept de construire.

Prezentul aviz se utilizează numai împreună cu un certificat de urbanism valabil pentru același scop și același teritoriu. Documentația a fost inițiată în baza certificatului de urbanism:		
Număr	Din data de	Emis de
960	01/07/2026	Primăria Municipiului Alba Iulia

p.Arhitect-șef

Șef Serviciu Urbanism

Valentin Onișoru

[redacted]

Anexă unică la Avizul de oportunitate nr. 26 din 2026:

- limita teritoriului reglementat;
- imobilele care au generat P.U.Z.-ul
- căi de comunicație posibil a fi reglementate



p.Arhitect-șef

Șef Serviciu Urbanism
Valentin Ghisoru
[redacted]