

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Serviciul Urbanism
 Nr. 56408 din 14.05.2025

Aprobat
 Primar,
 Gabriel Codru PLESA

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	LANCRANJAN CLAUDIU
Județ	Alba
Municipiu / Oraș / Comună, sat	Alba Iulia
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poștal.)	
Cerere înregistrată	9487/29.01.2025

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. 20 din 2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ- REGLEMENTARE ZONA SERVICIU MEDICALE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilele	CF Nr.75941 Alba Iulia
Inițiatori	IMOPRIME S.R.L prin LANCRANJAN CLAUDIU
Proiectant	ARHIMAR PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	- La Nord – proprietate privată CF 71719 - La Vest - domeniu public Municipiu Alba Iulia- str. Vasile Alecsandri - La Est - proprietate privată - La Sud – proprietate privată CF 111925

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

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona semi-centrală a municipiului Alba Iulia, adiacente străzii Vasile Alecsandri. Imobilul care a generat PUZ are o suprafață de 2.192,00mp și este înscris în CF nr. 75941, forma terenului fiind neregulată.

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:

2.1.1 Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia. Destinația zonei conform P.U.G. este: 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. Funcțiunea dominantă – utilizari admise: locuirea, respectiv locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M și anexe gospodărești. Utilizari admise cu condiții: se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri

2.1.2 Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora:

Ansamblu situri: Așezare Civilă din preajma castrului roman (canabae) - Municipium Septimium Apulense - Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02 și în Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMANIA

2.1.3 Zona în care se află proprietatea studiată este în vecinătatea zonei centrale a orașului, respectiv a nucleului acestuia, orașul de secol XIX, respectiv în zona cimitirului evreiesc. Se păstrează unele caracteristici de zonă semi centrală cum ar fi prezența în proporție mare a funcțiunilor comerciale și de servicii.

2.2. Permis:

2.2.1 Scopul prezentei documentații de urbanism este :

2.2.1.1 Modificarea zonificării din L3A în Is – pentru realizarea unei clinici medicale, denumirea nouă a zonei fiind *Ism – subzona servicii medicale în afara ariilor protejate*

2.2.1.2 Reglementarea urbanistică a zonei Ism cu indicatori de urbanism, poziție edificabil clinică în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limitele laterale și spate și inclusiv studiu volumetric al clinicii noi propuse.

2.2.1.3 Se va îmbunătăți reglementarea zonei L3A pe proprietățile vecine de la nord pentru adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zonă semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

2.2.2 Accesul în incintă se va realiza din strada Vasile Alecsandri.

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%. Subzona locuințe individuale	CUTmax - 1,2	Regim de înălțime max. P+1+M Hmax cornișă 9m
PROPUȘ	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
ISm	POTmax=40%. Fiind o zonă semicentrală se consideră – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40% - conf anexa 2 la RGU	CUTmax - 1,44	Regim de înălțime max. D+P+1E+R Hmax cornișă=10,0 m, iar punctual 15 m
L3A se păstrează	POTmax=40%. Fiind o zonă semicentrală se consideră – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40% - conf anexa 2 la RGU	CUTmax - 1,2	Regim de înălțime max. P+1+M Hmax cornișă 9m

3.1.2. Prin documentația P.U.Z. se va reglementa 2 zone funcționale 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. Nu e cazul – zona are acces la toate rețelele urbane existente în municipiul Alba Iulia.

4.2. Asigurarea acceselor

4.2.1. Accesul la zona reglementată se va efectua din strada Vasile Alecsandri.

4.2.2. Caracteristicile acceselor 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 accese 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. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și 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 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, precum și normativele specifice NP 24 - 2022 și NP 051 - 2012.

4.3.2. Pentru asigurarea componentei de electromobilitate vor fi prevazute stații de încărcare pentru vehicule electrice.

4.3.3. Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcarilor 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

4.3.4. 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.

4.3.5. 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, edificarea unei clinici medicale în incinta și schimbarea locuinței existente în spații pentru servicii.

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 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 Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- 6.2.6 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.

Etapă 1 a procedurii de consultare a populației, privind intenția de elaborare a PUZ a fost parcursă, eliberându-se în acest sens Raportul privind intenția de elaborare PUZ nr 50128/ 29.04.2025

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

Data: 11/02/2025



DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calca 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/primariaalbanulia



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, plecând de la faptul că există restricția 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, fiindcă POT de 40% e permis doar funcțiunilor rezidențiale care au și dotări aferente, altfel POT-ul maxim e 35% conf. Anexa 2 din RGU aprobat cu HG 525/1996;
 - 2.3. Structura Regulamentului Local de Urbanism va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014;
3. Terenurile a căror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ vor fi subliniate prin hașură și se va specifica că se vor reglementa detaliat urbanistic în viitor respectând noii indicatori urbanistici;

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
1858	03.12.2024	Primăria Municipiului Alba Iulia

Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN




Anexă unică la Avizul de oportunitate 20 din 2025:

-Stabilirea zonei minime care se va reglementa



-parcela care a generat PUZ-ul



Arhitect Șef
Alexandru DAMIAN

[Redacted signature]